



MLP-STUDENTENWOHNREPORT.DE

MLP Studentenwohnreport 2025

In Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft.



Finanzen verstehen. Richtig entscheiden.

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	3
ZUSAMMENFASSUNG	5
EINLEITUNG	8
STUDIERENDE UND WOHNUNGSMÄRKTE	10
DURCHSCHNITTLICHES MIETNIVEAU UND ENTWICKLUNG	25
STUDENTENWOHNPREISINDEX	35
MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG	40
ENTWICKLUNG INTERNATIONALER STUDIERENDER IN DEUTSCHLAND	48
SCHLUSSFOLGERUNGEN	59
ANHANG – METHODIK UND REGIONALE STUDIERENDENZAHLEN	62
ABBILDUNGS-, TABELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS	64



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

unsere Beraterinnen und Berater begleiten seit Jahrzehnten Studierende und Berufseinsteiger in allen Finanzfragen. Auf der Ausgabenseite sind die Wohnkosten oft der größte Faktor. Vor diesem Hintergrund entstand 2019 die Idee, gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft den jährlichen Studentenwohnreport zu veröffentlichen. Unsere Erfahrungen aus sehr vielen Beratungsgesprächen und die hauseigene Expertise in der Standortanalyse bei Immobilien fließen in diese umfangreiche Analyse ein – und auch in diesem Jahr sind die Erkenntnisse ein wertvoller Beitrag zur Markteinschätzung:

Auch im vergangenen Jahr war über alle 38 untersuchten Hochschulstandorte hinweg kein Stagnieren der Preise zu beobachten; noch immer liegt die Preissteigerung oberhalb der Inflation. Besonders betroffen sind die für Studierende typischen Wohnformen wie kleine Wohnungen, WG-Zimmer und möblierte Wohnungen auf Zeit – in Frankfurt müssen Studierende mittlerweile mehr als 700 Euro für eine 30-Quadratmeter-Wohnung aufbringen, in München sogar rund 840 Euro. Überschreiten die Mietkosten 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens, gelten Haushalte als finanziell überlastet. Im Jahr 2024 waren davon knapp zwei Drittel der Studierenden mit eigenem Haushalt betroffen.

Das ist auch fatal, da Deutschland dringend auf akademische Talente aus dem Ausland angewiesen ist, um den Herausforderungen des Fachkräftemangels zu begegnen. Finden die internationalen Studierenden keine oder nur eine sehr teure Bleibe, gefährdet das ihre

Wahl von Deutschland als Studienort bzw. ihre eigentlich zum Großteil vorhandene Bleibebereitschaft nach dem Studienabschluss.

Sie leisten nicht nur bereits während ihres Studiums einen Beitrag zur Wertschöpfung, sondern auch langfristig durch ihre berufliche Integration. Die positiven gesamtfiskalischen Effekte können die entstehenden Kosten während des Studiums sowie in der Ruhestandsphase vollständig kompensieren: Jeder Anfängerjahrgang trägt bis zu 26 Milliarden Euro zur deutschen Staatskasse bei.

Um im internationalen Wettbewerb um Talente wahrgenommen zu werden, muss nicht nur ein exzellentes Studienangebot gewährleistet werden, sondern selbstverständlich auch der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum. So können wir Deutschland auch zukünftig als attraktiven Standort erhalten.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre des MLP Studentenwohnreports 2025.

Ihr

Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender MLP SE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Lage am Wohnungsmarkt bleibt angespannt – und Studierende spüren dies in besonderem Maße. Während die Nachfrage nach Wohnraum in Hochschulstädten hoch bleibt, geht die Bautätigkeit weiter zurück. Steigende Kosten, lange Genehmigungsverfahren und immer komplexere Standards bremsen die Schaffung neuen Wohnraums. Für Studierende bedeutet das ein weiterhin knappes Angebot bei steigenden Mieten und damit einen immer größeren finanziellen Druck.

Der Studentenwohnreport zeigt diese Entwicklung seit Jahren auf und bietet mit seinem Studentenwohnpreisindex sowie den detaillierten Analysen für zahlreiche Hochschulstandorte eine fundierte Grundlage, um das Thema sichtbar zu machen. Die diesjährige Ausgabe macht erneut deutlich: Ohne entschlossene politische Antworten wird sich die Situation für viele junge Menschen weiter verschärfen. Denn auch, wenn sich die Mietdynamik im aktuellen Untersuchungszeitraum (1. Halbjahr 2025 und 2. Halbjahr 2024) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zunächst etwas abgeschwächt hat, dürfte es sich lediglich um eine kurze Verschnaufpause handeln – und der Druck aufgrund der weiter sinkenden Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau bald wieder zunehmen.

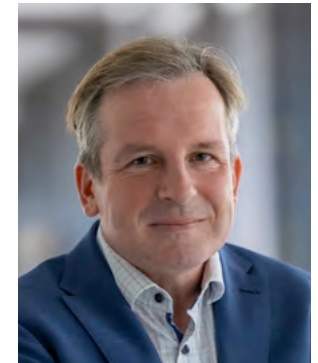
Was der Wohnungsmarkt jetzt in erster Linie braucht, sind tiefgreifende Strukturreformen. Es reicht nicht, punktuell Förderprogramme aufzulegen oder den „Wohnungsbau-Turbo“ auszurufen. Vielmehr müssen Verfahren vereinfacht, Standards überprüft und mehr Pragmatismus in der Baupolitik verankert werden. Bauen muss in Politik und Gesellschaft die Aufmerksamkeit erhalten, die seiner zentralen Bedeutung entspricht – nicht nur für Studierende, sondern für die gesamte soziale und wirtschaftliche Entwicklung unseres Landes.

Mit diesem Report wollen wir erneut einen Beitrag dazu leisten, die Debatte über die Zukunft des studentischen Wohnens und die Rahmenbedingungen für Studierende aus dem In- und Ausland voranzubringen. Wir laden alle Akteure ein, die Ergebnisse als Impuls zu verstehen, dem Thema die gesellschaftliche Bedeutung zu geben, die es verdient.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche und anregende Lektüre.

Ihr

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft



Zusammenfassung der Ergebnisse.



Nach sehr starken Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren fiel das Mietwachstum an den Hochschulstandorten im Durchschnitt zum ersten Mal seit der Corona-Pandemie moderater aus. Diese scheinbare Verschnaufpause bedeutet aber keine Entwarnung. Die perspektivisch wieder ansteigenden Studierendenzahlen sowie die aktuell geringe Bautätigkeit bieten eine explosive Mischung und lassen erwarten, dass die Mietpreis-Dynamik in den kommenden Jahren wieder zunehmen wird.

Im letzten Jahr sind die Mieten auf dem studentischen Wohnungsmarkt um 2,3 Prozent angestiegen. Im Dreijahresdurchschnitt stiegen die Mietkosten sogar um 4,6 Prozent pro Jahr. Hinzu kommt, dass Studierende weiterhin mit anderen Bevölkerungsgruppen um das knappe Wohnangebot konkurrieren. Besonders herausfordernd ist die Situation dabei für internationale Studierende, denen häufig lokale Netzwerke und Ortskenntnisse fehlen und die erst kurz vor Studienbeginn

nach Deutschland einreisen. Beides erschwert die Wohnungssuche erheblich. Gleichzeitig ist Deutschland auf diese Gruppe dringend angewiesen – nicht nur wegen des zunehmenden Fachkräftemangels, sondern auch wegen ihres Beitrags zur nationalen Wertschöpfung. Fehlender Wohnraum entwickelt sich damit zunehmend zu einem Problem für die Attraktivität des Hochschul- und Wirtschaftsstandorts Deutschland.

Die Kernergebnisse des diesjährigen Studentenwohnreports sind: Über alle 38 untersuchten Hochschulstandorte sind die Mieten qualitäts- und lagebereinigt um 2,3 Prozent gestiegen. Am stärksten stiegen in diesem Jahr die Preise im Teilssegment kleiner Wohnungen (4,3 Prozent); WG-Zimmer und möblierte Angebote auf Zeit entwickelten sich dagegen zuletzt etwas moderater (1,7 bzw. 1,6 Prozent). Die höchsten Mietsteigerungen in den letzten drei Jahren wurden in Leipzig, Freiburg und Konstanz mit jeweils mehr als 6 Prozent pro Jahr beobachtet, während Chemnitz, Stuttgart und Trier sowie Würzburg, Tübingen und Ulm eine vergleichsweise geringe Dynamik aufwiesen. Spitzenreiter im

einjährigen Betrachtungszeitraum ist Rostock mit einem deutlichen Anstieg um 9,1 Prozent. Berlin dagegen verzeichnete nach zuvor extremen Steigerungen erstmals einen leichten (kalkulatorischen) Rückgang der Mieten (–0,8 Prozent). Von einer Entspannung kann jedoch (noch) keine Rede sein, wie die durchschnittliche Mietpreissteigerungsrate der letzten drei Jahre von 5,3 Prozent pro Jahr verdeutlicht.

In München müssen Studierende für eine 30-Quadratmeter-Musterwohnung rund 840 Euro Warmmiete zahlen, womit die Stadt klar den Spitzenplatz einnimmt. Auf Rang 2 folgt Frankfurt mit rund 730 Euro. An sieben weiteren Standorten müssen Studierende mehr als 600 Euro zahlen. WG-Zimmer sind in Hamburg, Konstanz und Rostock im Verhältnis zur Musterwohnung auffallend teuer. Am günstigsten ist das Wohnen weiterhin in Chemnitz, wo die studentische Musterwohnung rund 300 Euro und ein WG-Zimmer rund 270 Euro kostet. Im Allgemeinen sind die Hochschulstandorte in Ostdeutschland (ohne Berlin) weiterhin deutlich günstiger als in Westdeutschland. Erstmals



wurde die Studierendenquote der Standorte betrachtet. Die höchste Quote weist Darmstadt mit 25 Studierenden je 100 Einwohner auf, gefolgt von Würzburg und Heidelberg, wo nahezu jeder vierte Einwohner studiert. Nach der absoluten Anzahl wohnhafter Studierenden sind wenig überraschend die sieben größten Städte unter den Top Ten, aber auch die beliebten Universitätsstädte Münster, Aachen und Bochum.

Die BAföG-Wohnkostenpauschale wurde zum Wintersemester 2024/25 von 360 auf 380 Euro erhöht. Aktuell reicht sie nur an drei von 38 betrachteten Standorten – Bochum, Magdeburg und Chemnitz – für die Warmmiete einer studen-

tischen Musterwohnung und an vier Standorten – ergänzt um Greifswald – für ein Muster-WG-Zimmer. Die kalkulatorische Anzahl an Quadratmetern, die man sich mit dem BAföG-Wohnkostenzuschlag an den verschiedenen Standorten leisten kann, variiert stark: In München reichen die 380 Euro lediglich für 15 Quadratmeter (Nettokaltmiete) aus, während Studierende in Chemnitz für denselben Betrag eine 62-Quadratmeter-Wohnung beziehen könnten. Die Sinnhaftigkeit des pauschalen Wohnkostenzuschusses wird dadurch durchaus in Frage gestellt – zudem bezieht ohnehin seit Jahren weniger als ein Fünftel der Studierenden BAföG und der durchschnittliche Förderbetrag ist trotz

steigender Höchstsätze im letzten Jahr gesunken. Um die soziale Lage der Studierenden zu verbessern und die Attraktivität des Standorts Deutschland für internationale Studierende und zukünftige Fachkräfte zu sichern, ist ein deutlicher Ausbau des studentischen Wohnraums erforderlich. Denn internationale Studierende sind nicht nur ein wichtiger Faktor für die Fachkräftesicherung in Deutschland, sondern tragen auch zu erheblichen gesamtstaatlichen Mehreinkünften bei, da ihre Steuer- und Sozialabgaben mittel- bis langfristig die Ausbildungskosten übersteigen. Die Verbleibquote internationaler Studierender ist in Deutschland im internationalen Vergleich hoch, denn auch zehn Jahre nach Studienbeginn leben noch 45 Prozent in Deutschland. Zudem arbeitet schon während des Studiums fast die Hälfte der internationalen Studierenden; sie tragen damit maßgeblich zur nationalen Wertschöpfung bei. Um allen Studierenden – inländisch wie ausländisch – passende Wohnraum-Angebote machen zu können, besteht daher ein großer Baubedarf, der nur durch tiefgreifende Reformen und eine entschlossene Baupolitik gedeckt werden kann. ■



EINLEITUNG

Wohnungssuche als Stresstest: Studierende weiterhin unter Druck.

Wer aktuell eine Wohnung in einer Großstadt sucht, ist nicht zu beneiden. Die Neuvertragsmieten sind in den letzten drei Jahren in vielen Städten zweistellig gestiegen, besonders in den begehrten Universitätsstädten sowie den größten deutschen Städten. Doch die Suche nach einer Mietwohnung ist nicht nur eine Frage des Preises, sondern oft der generellen Verfügbarkeit. Lange Schlangen bei Besichtigungen und aufwendige Bewerbungsverfahren sind ebenso ein Knappheitssignal im Mietwohnungsmarkt wie steigende Mietpreise. Dies gilt für alle Wohnungssuchenden, doch für Studierende ist die Wohnungssuche besonders herausfordernd. Zum einen, weil sie sich oft in einer neuen Stadt zurechtfinden müssen und somit wenig Unterstützung bei der Wohnungssuche erhalten. Zum anderen,



weil ihre Zahlungsfähigkeit und Bonität meist schlechter sind als die ihrer Mitkonkurrenten, zu denen beispielsweise Fernpendler, junge Erwerbstätige oder doppelverdienende Haushalte ohne Kinder zählen. Vor diesem Hintergrund verdient die Lage im Markt für studentisches Wohnen besondere Beachtung.

Der MLP Studentenwohnreport, der in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) entsteht, analysiert den Markt für studentisches Wohnen nun zum siebten Mal und baut auf den Vorarbeiten des IW auf. Zum Segment studentisches Wohnen auf dem freien Wohnungsmarkt zählen vor allem kleine Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmetern Wohnfläche mit einfacher und mittlerer Ausstattungsqualität in der Nähe zu einer Universität oder Fachhochschule. Darüber hinaus werden Angebote von WG-Zimmern berücksichtigt und deren Angebote und Preise separat dargestellt. Auch kleinere möblierte Wohnungen auf Zeit (WAZ) werden in den Auswertungen untersucht und an geeigneter Stelle gesondert dargestellt. Wie in den Reports zuvor gilt die Prämisse, dass

viele Studierende keinen Wohnheimplatz erhalten und sich am freien Markt umschauen müssen – was für die meisten, die für das Studium den Heimatort verlassen, Realität ist. Die Unterbringungsquote von Studierenden in öffentlichen Wohnheimen lag im Jahr 2024 bei nur 10 Prozent (Deutsches Studierendenwerk 2024¹).

Für die Wohnungsmarktanalysen wurden 38 bedeutende Hochschulstandorte berücksichtigt. Kern des MLP Studentenwohnreports ist der Studentenwohnpreisindex, der die reine qualitätsbereinigte Mietentwicklung im Markt für studentisches Wohnen abbildet. Damit hebt sich der Report deutlich von anderen Studien ab, die zumeist nur Durchschnittsmieten wiedergeben. Ergänzt wird die Darstellung um Analysen zu Median-Mieten und zu regional vergleichbaren Musterwohnungen sowie zur Entwicklung der Angebote und der Studierendenzahlen. Für die bessere Übersichtlichkeit werden die sieben größten Städte (in titan) sowie Städte in Ostdeutschland (ohne Berlin; in grün) in den Abbildungen farblich her-



vorgehoben. Datenstand des Reports ist August 2025. Zusätzlich wird auch ein Sonderthema analysiert, diesmal die fiskalischen Effekte und Wohnformen von internationalen Studierenden in Deutschland. ■

STUDIERENDE UND WOHNUNGSMÄRKTE

Große regionale Unterschiede bei Studierendenzahlen und Wohnangebot.



Der Markt für studentisches Wohnen wird, wie auch der gesamte Wohnungsmarkt, durch Verschiebungen in Angebot und Nachfrage bestimmt. Aufgrund der Standortgebundenheit der Immobilien sind die Wohnungsmärkte zwangsläufig stark regional geprägt. Die Nachfrage für studentisches Wohnen hängt somit auch von der Entwicklung der Studierendenzahl ab, die je nach Standort sehr unterschiedlich ausfällt. Studierende konkurrieren am Wohnungsmarkt mit anderen Wohnungssuchenden, bei kleinen Wohnungen etwa mit jungen Erwerbstätigen, Auszubildenden oder Fernpendlern und bei WG-geeigneten Wohnungen eher mit Familienhaushalten. Als Anhaltspunkt für mögliche Veränderungen bei der Nachfrage wird die Entwicklung der Studie-

rendenzahl betrachtet. Dem gegenübergestellt wird die Angebotssituation, die anhand der Anzahl der öffentlich inserierten Wohnungen in den entsprechenden Segmenten erfasst wird. Alternative Wohnangebote, wie etwa Wohnheimplätze der Studierendenwerke oder Kirchen, werden nicht betrachtet, da es für diese in der Regel Wartelisten gibt und ein zeitnaher Zugang damit nicht gegeben ist. Datengrundlage für die Wohnungsmarktanalysen sind die Immobilienmarktdaten der Value AG (vormals Empirica-Systeme).

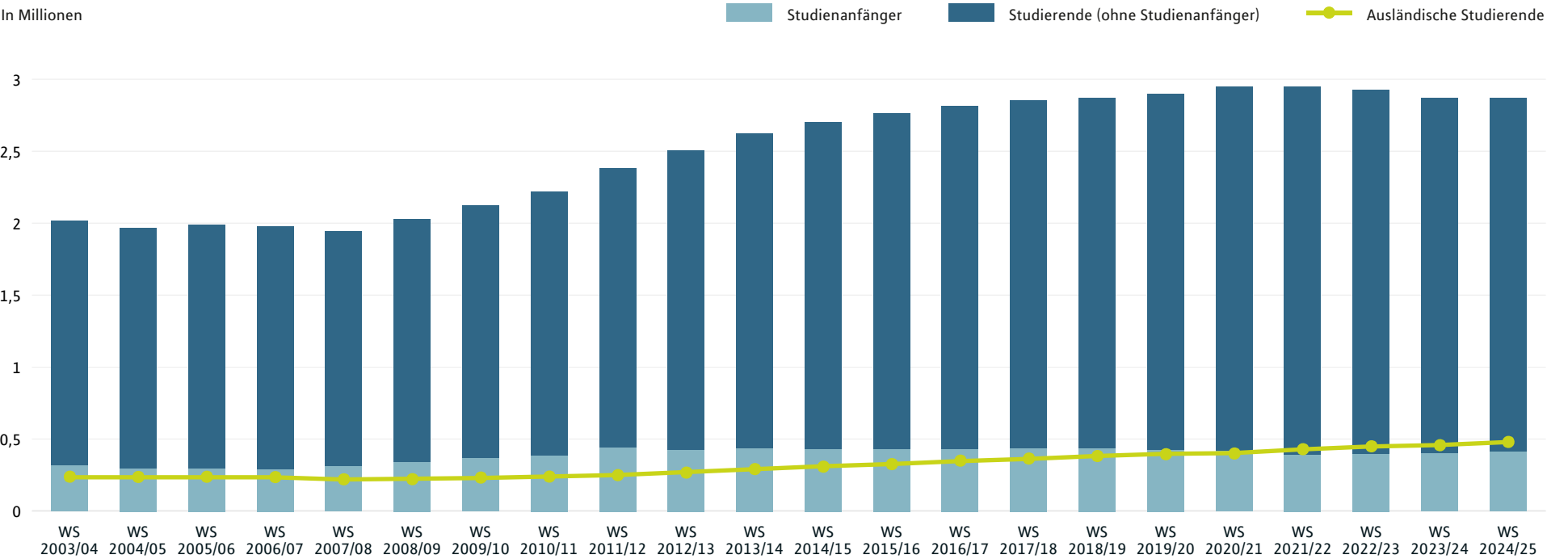
Die Zahl der Studierenden in Deutschland liegt seit sieben Jahren bei rund 2,9 Millionen (*Abbildung 2-1*). Davon ist etwa jeder siebte Studienanfänger (14 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr blieb die Gesamtzahl der Studierenden in Deutschland nahezu unverändert. Wie bereits im Vorjahr stieg die Zahl der Studienanfänger leicht an (+1,8 Prozent zum Vorjahr, im Vorjahreszeitraum +1,6 Prozent) und beläuft sich auf 412.000². Die Studienanfängerquote, also der Anteil eines Jahrgangs, der ein Studium aufgenommen hat, lag in den vergangenen zehn

Jahren stabil zwischen 55 und 58 Prozent. Der zuletzt gemeldete Wert für das Jahr 2023 belief sich auf 56,5 Prozent³. In den 2000er Jahren hatte die Quote noch bei etwa 37 Prozent gelegen.

Im Wintersemester 2024/25 zeigt sich, wie bereits zu Beginn der Wintersemester 2021/22 und 2022/23, dass der Rückgang deutscher Studienanfänger zumindest teilweise durch einen Anstieg ausländischer Studienanfänger ausgeglichen wird. Die Zahl der deutschen Studienanfänger liegt bei rund 308.000 (−0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr, −9,0 Prozent im Vergleich zu 2019/20), die der ausländischen Studienanfänger bei rund 105.000 (+9,1 Prozent zum Vorjahreszeitraum, +14,8 Prozent zu 2019/20). Etwa ein Viertel (25,4 Prozent) der Studienanfänger besitzt keine deutsche Staatsbürgerschaft. Der Anteil ausländischer Studierender an den Hochschulen ist entsprechend gestiegen und beläuft sich aktuell auf 17,2 Prozent. Welche Bedeutung dabei internationale Studierende für den Wirtschaftsstandort haben, die gezielt für eine akademische Ausbildung nach Deutschland kommen, wird im Sonderkapitel diskutiert.



Entwicklung der Studierendenzahl und Studienanfängerquote



Quellen: Destatis (2025), Institut der deutschen Wirtschaft



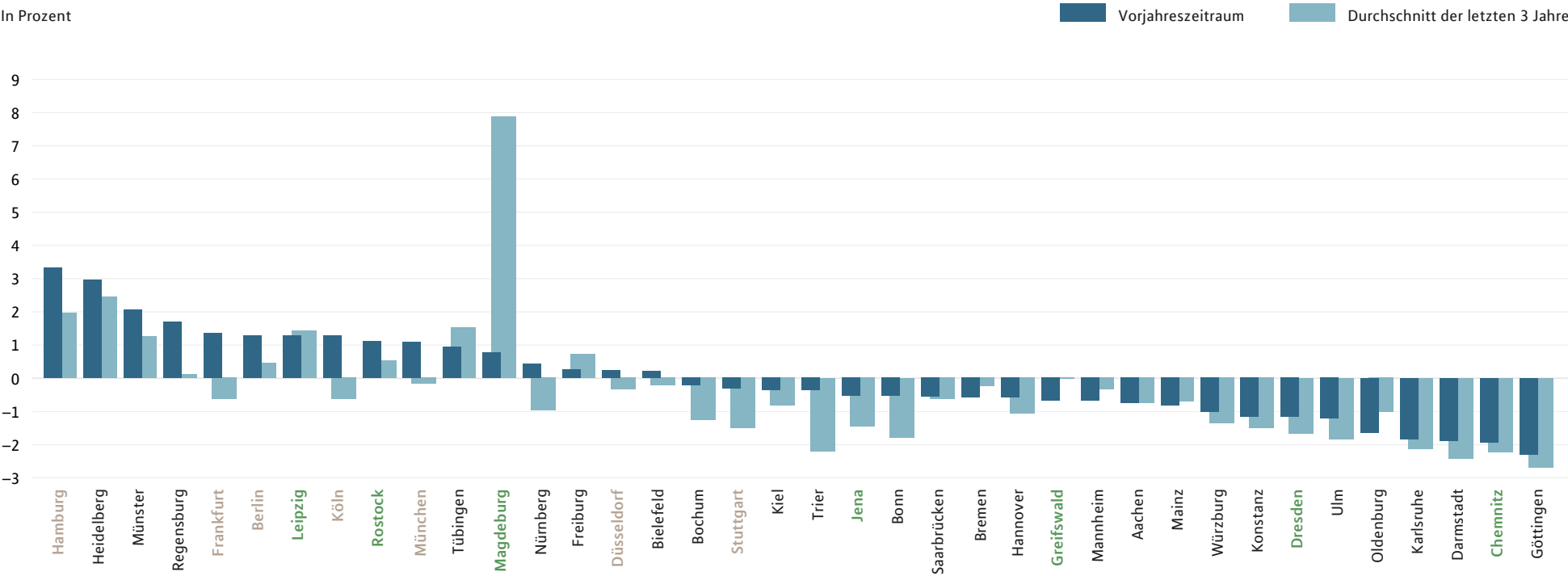
Zu beachten ist, dass internationale Studierende (nach Hochschulzugangsberechtigung) und ausländische Studierende (nach Staatsangehörigkeit) unterschiedlich definiert werden.

Bei der Entwicklung der Studierendenzahlen sind für die Wohnungsnachfrage die regionalen Unterschiede zu beachten. Die Veränderung der Anzahl der in den 38 untersuchten Hochschulstandorten wohnhaften Studierenden wird in

Abbildung 2-2 dargestellt. Die Balken zeigen die kurzfristige Veränderung im Vergleich zum Vorjahr sowie die mittelfristige Entwicklung über die letzten drei Jahre in Prozent pro Jahr an. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Studierendenzahl relativ am stärksten in Hamburg (+3,3 Prozent) und Heidelberg (+3,0 Prozent). Es folgen Münster (+2,1 Prozent) und Regensburg (+1,7 Prozent). Auch an den bekannten Wachstumsstandorten Frankfurt, Berlin, Leipzig, Köln,

Rostock und München nahm die Anzahl der dort wohnhaften Studierenden um mehr als ein Prozent zu. Sechs weitere Standorte verzeichnen ebenfalls geringe Zuwächse, darunter Magdeburg. Insgesamt zeigen 12 von 38 Standorten im kurzfristigen Jahresvergleich eine positive Entwicklung der Studierendenzahl von mehr als 0,5 Prozent. An 16 Standorten zeigt sich dagegen eine negative Entwicklung, mit Rückgängen von mehr als 0,5 Prozent.

Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort



Quelle: HeyHugo, Regionaldatenbank der IW Consult GmbH (2025)

Der relativ gesehen stärkste Rückgang zeigt sich für Göttingen (–2,3 Prozent). Dort traten allerdings in den beiden Vorjahren überraschend starke Schwankungen in beide Richtungen auf, weshalb die aktuellen Werte mit besonderer Vorsicht zu interpretieren sind. Rückgänge von mehr als 1 Prozent verzeichnen Chemnitz, Darm-

stadt, Karlsruhe, Oldenburg, Ulm, Dresden, Konstanz und Würzburg. An den restlichen zehn Standorten stagniert die Entwicklung.

Bei der mittelfristigen Entwicklung der Studierendenzahl in den vergangenen drei Jahren steht Magdeburg aufgrund einer Hochschulverlegung

in den Vorjahren an erster Stelle. Auch in Heidelberg, Hamburg, Tübingen, Leipzig und Münster sind die Studierendenzahlen im Durchschnitt um mehr als ein Prozent pro Jahr gestiegen. Ebenfalls relevante Zuwächse an wohnhaften Studierenden zeigen sich in Freiburg, Rostock und Berlin. Auffällig ist, dass von diesen neun mittelfristig wachsenden Standorten neben Berlin noch drei weitere Städte in Ostdeutschland liegen, wobei Berlin durchaus stärkere Schwankungen in der Entwicklung aufweist. Allerdings zeigen sich an immerhin 14 von 38 Standorten abnehmende Studierendenzahlen von durchschnittlich mehr als einem Prozent pro Jahr in den letzten drei Jahren. Besonders ausgeprägt sind diese Rückgänge in Karlsruhe, Trier, Chemnitz, Darmstadt und Göttingen. In Trier hat sich der negative Trend der Vorjahre allerdings im Jahr 2024 deutlich abgeschwächt.

Anhand der Studierendenquote und der absoluten Studierendenzahl lassen sich zwei Arten herausragender Studierendenstandorte unterscheiden (siehe *Tabelle 2-1*). Zum einen sind das Standorte, die durch ihre Größe – also die absolute Anzahl der dort gemeldeten Studierenden – auffallen.



Dazu gehören alle Top-7-Städte sowie Münster, Aachen und Bochum. In den vier Millionenstädten in Deutschland wohnen jeweils mehr als 100.000 Studierende, wovon Köln mit rund 10 Prozent die höchste Studierendenquote aufweist.

Zum anderen gibt es Standorte mit einer besonders hohen Studierendenquote. Dazu gehören Darmstadt und Würzburg (beide rund 25 Prozent), Heidelberg (24 Prozent), Regensburg und Münster (21 Prozent) sowie Jena (19 Prozent), wo jeder vierte bis fünfte Einwohner studiert. An neun weiteren Standorten liegt die Studierendenquote deutlich über 10 Prozent: Mainz, Bochum, Trier, Kiel, Freiburg, Tübingen, Karlsruhe, Bonn und Bielefeld. Die drei Standorte Münster, Bochum und Darmstadt stechen sowohl bei der Anzahl der Studierendenzahl als auch der Studierendenquote hervor. **Tabelle 2-1** gibt einen Strukturüberblick der untersuchten Hochschulstandorte nach Studierendenzahl, Studierendenquote und Einwohnerzahl. Zusätzlich ist für Studierenden- und Einwohneranzahl auch die Veränderung zum Vorjahr in Prozent angegeben.



Die 20 größten Studierendenstandorte nach Studierendenzahl und Studierendenquote in 2024

Rang	Standort	Studierende 2024	Veränderung zum Vorjahr in %	Studierende je 100 Einwohner	Einwohner 2024	Veränderung zum Vorjahr in %
1	Berlin	202.160	1,3	5,5	3.685.265	0,6
2	Hamburg	123.407	3,3	6,6	1.862.565	0,6
3	München	107.174	1,1	7,1	1.505.005	1,1
4	Köln	104.576	1,3	10,2	1.024.621	0,0
5	Frankfurt	73.208	1,3	9,7	756.021	0,9
6	Münster	64.267	2,1	20,8	308.258	0,4
7	Düsseldorf	62.291	0,2	10,1	618.685	0,4
8	Aachen	59.866	-0,7	10,3	582.410	0,0
9	Stuttgart	59.290	-0,3	9,7	612.663	-0,1
10	Bochum	56.823	-0,2	15,8	358.676	0,5
11	Hannover	49.610	-0,6	4,3	1.140.888	0,2
12	Darmstadt	41.789	-1,9	25,0	167.029	1,3
13	Leipzig	41.073	1,3	6,7	611.850	0,6
14	Bielefeld	38.667	0,2	11,7	331.605	0,0
15	Bonn	38.625	-0,5	11,9	323.336	0,5
16	Heidelberg	37.346	3,0	24,0	155.756	0,4
17	Karlsruhe	36.880	-1,8	11,9	309.050	0,3
18	Mainz	36.812	-0,8	16,4	224.684	0,4
19	Dresden	36.780	-1,2	6,5	564.904	0,3
20	Kiel	35.783	-0,4	14,2	252.668	0,4

Rang	Standort	Studierende 2024	Veränderung zum Vorjahr in %	Studierende je 100 Einwohner	Einwohner 2024	Veränderung zum Vorjahr in %
1	Darmstadt	41.789	-1,9	25,0	167.029	1,3
2	Würzburg	32.939	-1,0	24,7	133.258	1,1
3	Heidelberg	37.346	3,0	24,0	155.756	0,4
4	Regensburg	32.217	1,7	21,3	151.389	1,2
5	Münster	64.267	2,1	20,8	308.258	0,4
6	Jena	21.232	-0,5	19,4	109.725	-0,3
7	Mainz	36.812	-0,8	16,4	224.684	0,4
8	Bochum	56.823	-0,2	15,8	358.676	0,5
9	Trier	15.801	-0,4	15,1	104.342	0,3
10	Kiel	35.783	-0,4	14,2	252.668	0,4
11	Freiburg	32.802	0,3	13,8	237.460	0,5
12	Tübingen	29.231	0,9	12,5	233.546	0,3
13	Bonn	38.625	-0,5	11,9	323.336	0,5
14	Karlsruhe	36.880	-1,8	11,9	309.050	0,3
15	Bielefeld	38.667	0,2	11,7	331.605	0,0
16	Aachen	59.866	-0,7	10,3	582.410	0,0
17	Ulm	13.272	-1,2	10,2	129.882	0,7
18	Köln	104.576	1,3	10,2	1.024.621	0,0
19	Düsseldorf	62.291	0,2	10,1	618.685	0,4
20	Göttingen	32.956	-2,3	10,0	328.028	-0,2

Quellen: HeyHugo, Regionaldatenbank der IW Consult GmbH (2025), eigene Berechnungen. Studierendenzahl und -quote 2024 auf Basis einer Trendfortschreibung der Einwohnerentwicklung

Tabelle 2-1

Lesehilfe: In Berlin wohnen rund 200.000 Studierende. Ihre Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Prozent gestiegen. Die geschätzte Studierendenquote 2024 liegt bei 5,5 Studierenden je 100 Einwohnern. Mit knapp 3,7 Millionen Einwohnern ist Berlin die größte Stadt Deutschlands. Die Bevölkerungszahl ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozent gestiegen.



Die Veränderung der Studierendenzahl ist ein relevanter Faktor für die Nachfrage nach studentischem Wohnraum, insbesondere an Standorten mit hohen Studierendenquoten. Allerdings konkurrieren Studierende um ähnliche Wohnungen mit anderen Gruppen Wohnungssuchender. Ein Rückgang der Studierendenzahlen bedeutet daher nicht zwangsläufig auch eine sinkende Gesamtnachfrage am Wohnungsmarkt. Dieser Effekt kann durch die Nachfrage anderer Gruppen überlagert werden. So ist beispielsweise die Einwohnerzahl in Darmstadt und Würzburg um rund 1 Prozent gestiegen, während die Studierendenzahl um rund 2 bzw. 1 Prozent zurückgegangen ist. Auch in Oldenburg ist die Einwohnerzahl geringfügig gewachsen, während die Entwicklung der Studierendenzahlen rückläufig ist. Umgekehrt zeigt Köln steigende Studierendenzahlen, während die Einwohnerzahl stagniert – bedingt vor allem durch die Abwanderung von Familien ins Umland.

Die Wohnstandortwahl von Studierenden deutet darauf hin, dass sie angesichts des angespannten Wohnungsmarktes häufiger Wohnungen in

größerer Entfernung zur Hochschule wählen. Dies spiegelt sich auch in den Erstergebnissen des Mikrozensus 2024 wider, laut denen rund 16 Prozent der Studierenden täglich eine Stunde oder länger für den einfachen Weg zur Hochschule benötigen (siehe Meldung des Statistischen Bundesamts vom 02.09.2025).

Neben der Veränderung der Studierendenanzahl ist für die Nachfrage im studentischen Wohnsegment das Einkommen der Studierenden relevant. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (2025) lag das Median-Einkommen von Studierenden mit eigener Haushaltsführung im Jahr 2024 bei 930 Euro pro Monat (im Vorjahr 2023 bei 867 Euro, siehe Meldung des Statistischen Bundesamts vom 27.08.2025 bzw. 28.08.2024). Die Auswertung basiert auf Daten des EU-SILC für Studierende mit eigener Haushaltsführung. Diese beziehen im Durchschnitt 42 Prozent ihrer Einkünfte aus Erwerbstätigkeit, 32 Prozent aus Unterhalt von Angehörigen sowie 14 Prozent Ausbildungsförderung (darunter BAföG).

Nach der EU-SILC-Auswertung von Destatis betrug die Wohnkostenbelastung, also der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen, bei Studierenden im Jahr 2024 durchschnittlich rund 53 Prozent. In der Gesamtbevölkerung ist dieser Wert deutlich niedriger und belief sich auf rund 25 Prozent. Nach der Definition von Eurostat gelten Haushalte als überbelastet, wenn ihre Wohnkostenbelastung 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens überschreitet. Im Jahr 2024 waren von einer solchen Überlastung rund 62 Prozent der Studierenden mit eigenem Haushalt betroffen. Zu beachten ist, dass in der Erhebung bei den Wohnkosten auch Neben- und Energiekosten berücksichtigt sind. Bei einem durchschnittlichen Einkommen von 930 Euro und einer Wohnkostenbelastung von 53 Prozent ergeben sich kalkulatorisch durchschnittliche Wohnkosten von rund 493 Euro.

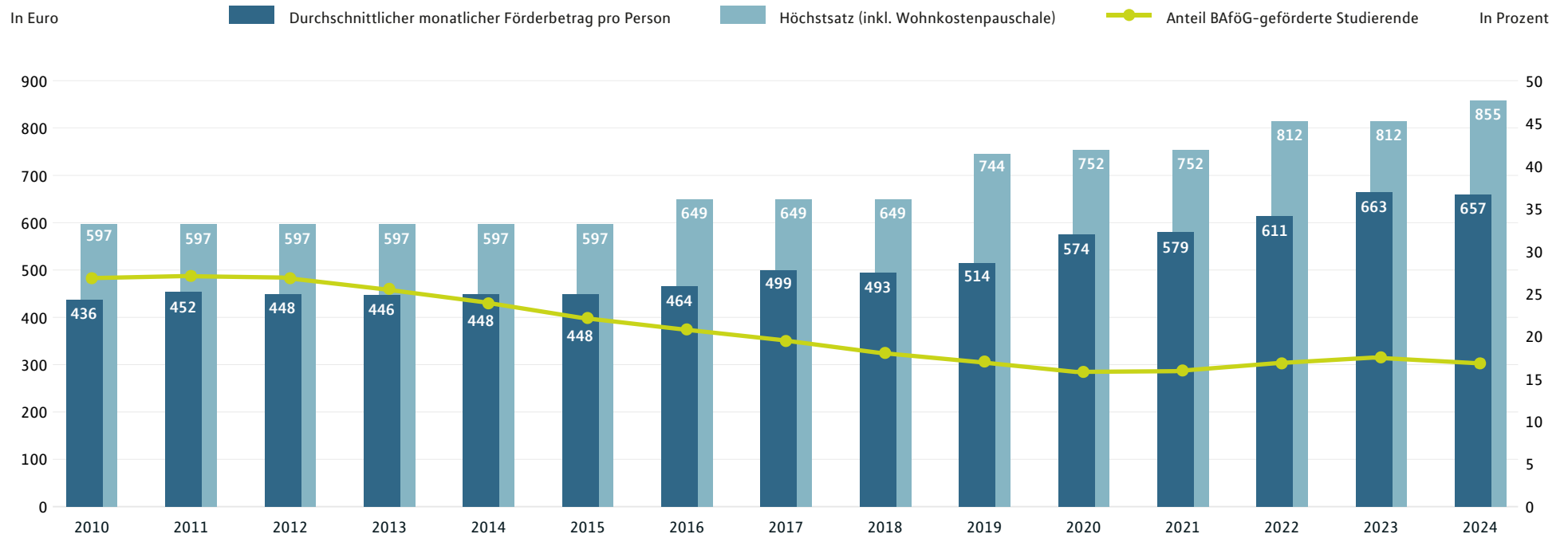
Nach Daten des Statistischen Bundesamts bezogen im Jahr 2024 knapp 484.000 Studierende Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG). Das waren rund 18.000

Studierende oder 3,5 Prozent weniger als im Vorjahr. Der durchschnittliche monatliche Förderbetrag pro gefördertem Studierenden verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 1 Prozent von 663 auf 657 Euro (*Abbildung 2-3*). Sowohl der durchschnittliche Förderbetrag als auch die Zahl der geförderten Studierenden ist somit leicht gesunken. Damit endete der in den Vorjahren beobachtete Trend leichter Zunahmen. Auch der Anteil der Geförderten an den Studie-



renden liegt mit 16,9 Prozent etwa einen halben Prozentpunkt unter dem Vorjahreswert. Damit wird weniger als ein Fünftel der Studierenden durch BAföG gefördert. Trotzdem ist der aktuelle BAföG-Höchstsatz von 855 Euro (ohne KV/PV-Zuschlag) pro Monat, einschließlich der Wohnkostenpauschale von 380 Euro, eine gute Vergleichsgröße für das schwierig zu erhebende studentische Einkommen.

Entwicklung BAföG-Förderbetrag und geförderte Personen



Quellen: Destatis (2025), Institut der deutschen Wirtschaft, Bundesausbildungsförderungsgesetz, BAföG-Bericht Bundesregierung

Die staatlichen Ausgaben für die BAföG-Förderung der Studierenden beliefen sich im Jahr 2024 auf 2,6 Mrd. Euro, ein Rückgang um 10,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Angesichts der Kostenintensität und begrenzter staatlicher Mittel erscheint es unwahrscheinlich, dass die bestehende Förderung in den kommenden Jahren deutlich ausgeweitet wird. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Ressourcen gezielt und mit maximaler Wirkung einzusetzen sowie bezahlbares Wohnen auch auf anderem Wege zu ermöglichen.

Während die Studierendenzahl einen Einblick in die Nachfrage nach studentischem Wohnen gibt, liefert die Zahl der inserierten Wohnungen einen Hinweis auf das verfügbare Angebot. Hierbei sind verschiedene Teilmärkte zu beachten. In diesem Report stehen kleine Wohnungen (weniger als 40 Quadratmeter), WG-Zimmer sowie das Segment Wohnen auf Zeit (WAZ) im Fokus. Bei WAZ handelt es sich um Angebote, die über einen befristeten Zeitraum vermietet werden. Für die WAZ-Auswertung werden nur kleine möblierte Wohnungen mit ebenfalls weniger als 40 Quadratmeter berücksichtigt.

Kleine Wohnungen und WG-Zimmer bilden das typische, frei zugängliche Segment des studentischen Wohnungsmarktes. WAZ-Angebote ergänzen dieses Angebot und sind besonders kurzfristig relevant für Studierende, die aus weiter entfernten Regionen zuziehen, also insbesondere für internationale Studienanfänger. Immer mehr Studierende berichten zudem, dass sie aufgrund des knappen Wohnraums auf diese Angebote zurückgreifen. Grundsätzlich richten sich WAZ-Angebote jedoch eher an Fachkräfte, die temporär in einer anderen Stadt leben und dort für diese Zeit eine Wohnung benötigen.

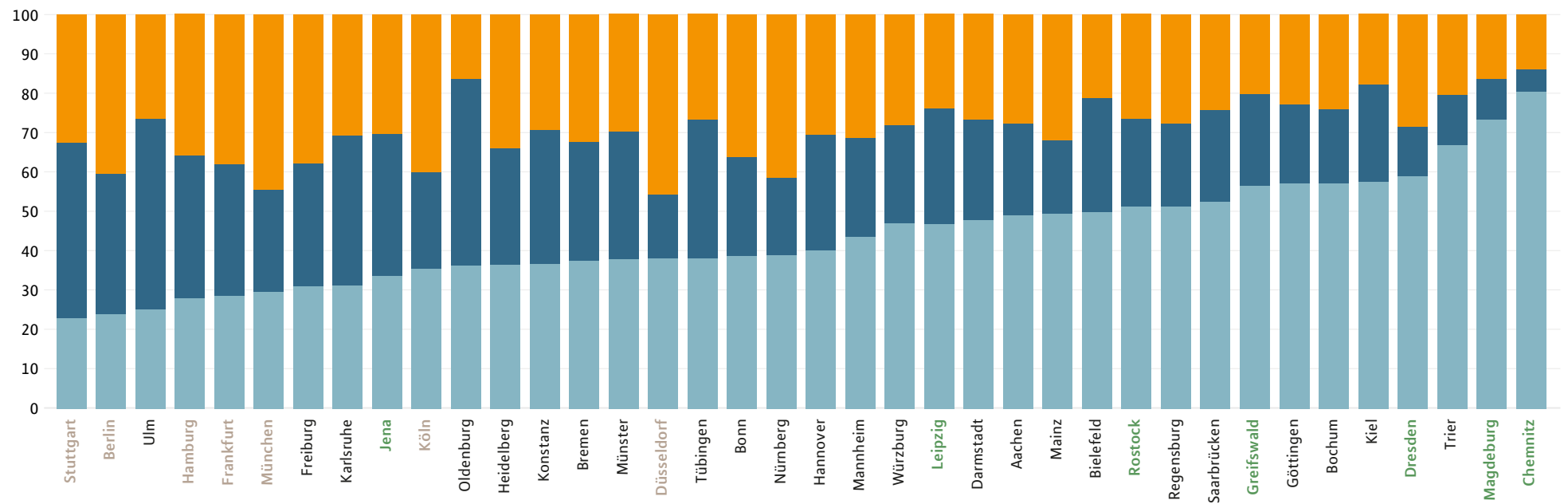
Abbildung 2-4 zeigt den Anteil öffentlicher Wohnungsangebote im Wintersemester 2024/25 nach Hochschulstandort, aufsteigend sortiert nach dem Anteil kleiner Wohnungen (unter 40 Quadratmeter). Es ist zu erkennen, dass die drei betrachteten Teilmärkte eine unterschiedlich hohe Relevanz für die jeweiligen Standorte haben. Kleine Wohnungen machen in Stuttgart, Berlin und Ulm beispielsweise nur etwa ein Viertel der öffentlichen Angebote im studentischen Segment aus. In den anderen sieben größten Städ-

ten liegt der Anteil hingegen zwischen 28 und 38 Prozent. Im Gegensatz dazu verzeichnen Chemnitz (81 Prozent), Magdeburg (73 Prozent) und Trier (67 Prozent) besonders hohe Anteile – alles Standorte, die im Vergleich mit den anderen Standorten günstiger sind. Auch in Dresden ist der Anteil mit 59 Prozent noch hoch, jedoch deutlich zugunsten von WAZ-Angeboten gesunken.

Auffällig hohe WG-Anteile finden sich in Ulm, Stuttgart und Oldenburg (44 bis 49 Prozent). Generell ist der WG-Anteil an Standorten mit einem geringen Anteil kleiner Wohnungen hoch. Ausnahmen bilden vor allem Düsseldorf (16 Prozent) sowie München, Köln, Nürnberg und Bonn, die einen vergleichsweise niedrigen WG-Anteil, dafür jedoch einen hohen WAZ-Anteil aufweisen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat der WG-Anteil an 27 von 38 Standorten zugenommen, an fünf stagniert und an sechs abgenommen. Besonders stark war der Anstieg in Ulm (+10,0 Prozentpunkte), Leipzig und Bonn (jeweils rund +9 Prozentpunkte) sowie in Heidelberg (+8,0 Prozentpunkte). Deutliche Rückgänge gab es in Magdeburg (–4,0 Prozentpunkte),

Anteile der Angebote studentischer Wohnsegmente im Wintersemester 2024/25

In Prozent

■ Wohnungen kleiner als 40 m²
■ WG
■ Wohnungen kleiner als 40 m² WAZ möbliert


Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

2-4

Lesehilfe: Im Wintersemester 2024/25 entfallen in Stuttgart 23 Prozent des studentischen Wohnungsangebots auf kleine Wohnungen, 44 Prozent auf Wohngemeinschaften (WGs) und 32 Prozent auf möblierte kleine Wohnungen im Segment Wohnen auf Zeit (WAZ), was gerundet 100 Prozent ergibt. Im Gegensatz dazu entfallen in Chemnitz 81 Prozent auf kleine Wohnungen, 6 Prozent auf WGs und 14 Prozent auf WAZ-Angebote. Zu beachten ist, dass größere Wohnungen hier nicht mitbetrachtet werden.



Chemnitz (−3,5 Prozentpunkte) und Trier (−2,8 Prozentpunkte).

Die Anzahl und der Anteil der öffentlich einsehbaren Inserate müssen dabei nicht unbedingt repräsentativ für das tatsächlich verfügbare Angebot sein. So kann es etwa sein, dass manche WG-Suchen nicht öffentlich erfolgen, während insbesondere möblierte WAZ-Angebote stärker beworben werden. Zwar werden Dopplungen weitgehend bereinigt, aber Inseratsdaten spiegeln trotzdem immer nur einen Teil des Wohnungs-

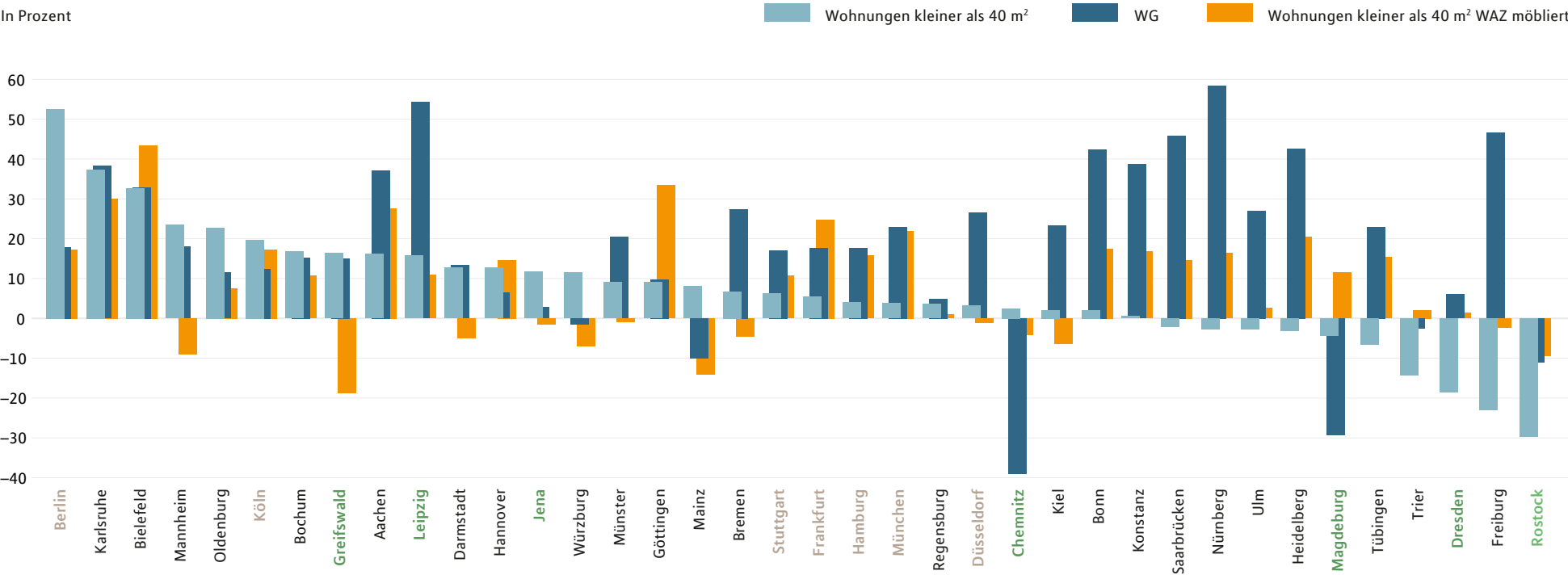
marktes wider. Daher wird später in der Analyse des Studentenwohnpreisindex auch der Einfluss der Kategorie statistisch kontrolliert.

Wie sich die Zahl der Angebote gegenüber dem Vorjahreszeitraum verändert hat, zeigt **Abbildung 2-5**. Die Entwicklung fällt regional sehr unterschiedlich aus. Betrachtet man die beiden Segmente kleine Wohnungen und WG-Zimmer, sind in Karlsruhe, Bielefeld und Berlin Zuwächse von rund einem Drittel und mehr gegenüber dem vorherigen Wintersemester zu beobachten, während

Rostock, Dresden und Trier deutliche Rückgänge verzeichnen. Auch in Magdeburg nimmt das Angebot ab (vor allem WG-Zimmer) und in Chemnitz stagnieren die Angebotszahlen weitestgehend (WGs machen hier nur einen geringen Anteil aus).

Im Gegensatz zu den Vorjahren ist das öffentlich sichtbare Mietangebot im studentischen Segment an vielen Standorten gestiegen. Das Muster der Veränderungen ist weitgehend unabhängig vom Segment, insgesamt haben jedoch insbesondere WG-Angebote zugenommen. Auch die Angebotsanzahl an kleine Wohnungen legt in vielen Städten zu, allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau. Wichtig ist, dass die bloße Verfügbarkeit eines Inserats noch nicht dessen Bezahlbarkeit oder Zugänglichkeit garantiert. Ein Anstieg der Wohnungsinserate bedeutet zudem nicht zwingend, dass sich der Wohnungsmarkt entspannt. Zunehmende Inserate können auch darauf zurückzuführen sein, dass Vermieter ihre Angebote verstärkt über Online-Portale veröffentlichen, ohne dass sich das tatsächliche Angebot erweitert. ■

Veränderung der Wohnungsangebote im Wintersemester 2024/25



Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

DURCHSCHNITTLICHES MIETNIVEAU UND ENTWICKLUNG

München ist mit weitem Abstand Spitzenreiter, im Osten bleibt es günstiger.



Bislang wurden die Rahmenbedingungen für den Markt für studentisches Wohnen dargelegt, nun folgt eine Übersicht der Mietpreisniveaus an den 38 betrachteten Hochschulstandorten für die zwei wichtigsten Teilmärkte: kleine Wohnungen (bis 40 Quadratmeter) und WG-Zimmer. Die beiden Segmente sind im Vergleich zum Gesamtmarkt in der Regel auf den Quadratmeter umgerechnet teurer. Kleine Wohnungen kosten beim Vergleich des Quadratmeterpreises mehr, da etwa die Kosten für Bad und Küche auf eine kleinere Fläche verteilt werden. Zudem sind kleinere Wohnungen häufig in zentraleren und somit teureren Lagen zu finden. Bei WG-Zimmern wird meist nur die individuell zur Verfügung stehende Fläche inseriert, es kommen jedoch noch Gemeinschafts-

flächen hinzu. Daher ist ein direkter Vergleich der Kosten zwischen WG-Zimmern und kleinen Wohnungen verzerrt. Im Durchschnitt beträgt der Preisaufschlag für WG-Angebote zu kleinen Wohnungen unter sonst gleichen Qualitäts- und Lageeigenschaften an den untersuchten Hochschulstandorten etwa 20 Prozent.

Grundlage für die Auswertung sind die inserierten Mieten ohne Nebenkosten im gesamten Stadtgebiet. Im Fokus der Auswertung stehen die Medianwerte, die im Gegensatz zum häufig verwendeten arithmetischen Mittel robuster gegenüber Ausreißern sind. Generell ist zu beachten, dass Median-Mieten nicht nur steigen können, weil Wohnungen knapper geworden sind, sondern auch, weil sich etwa die Qualität verbessert hat oder es in einem Zeitraum deutlich mehr Angebote in einer besseren Lage gibt. Median-Mieten erfassen beides, sowohl die veränderten Knappheiten als auch mögliche Qualitätsveränderungen, weshalb sie Entwicklungen insgesamt verzerrt darstellen, wenn sich das Angebot strukturell verändert. Daher wird im Studentenwohnpreisindex dieser Effekt heraus-



gerechnet. Dennoch ist es sinnvoll, auch die Median-Mieten auszuweisen, denn diese stellen letztlich das am Wohnungsmarkt verfügbare mittlere preislich bewertete Angebot dar. Gerade für Studierende, die als besonders preissensitiv gelten dürften, spielt es wahrscheinlich nur eine geringe Rolle, ob Wohnungen aufgrund besserer Ausstattung oder aufgrund von Knappheiten teurer werden – in jedem Fall bedeutet es höhere Wohnkosten. Aus genau diesem Grund werden zusätzlich zu den üblichen Quadratme-

termietpreisen auch die Mietpreise je Wohneinheit ergänzend dargestellt.

Abbildung 3-1 vergleicht das mittlere Mietniveau (Median) anhand der Quadratmeterpreise im ersten Halbjahr 2025 für kleine Wohnungen (unter 40 Quadratmeter). Die Balken veranschaulichen zudem die Streuung der Mietpreise anhand des 25- und 75-Prozent-Quantils, also die mittleren 50 Prozent der Angebote, die sich rund um den Median bewegen. Diese können als Preisspanne



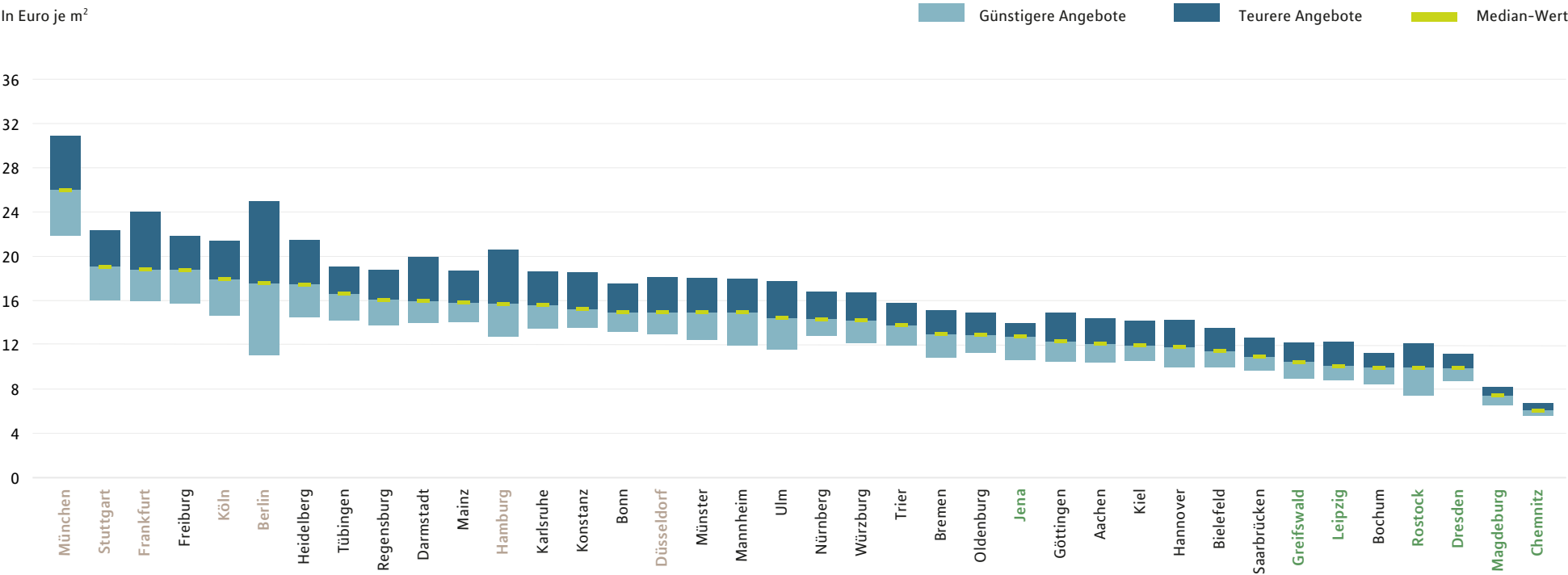
der „gewöhnlichen“ Angebote ohne die außergewöhnlich günstigen und außergewöhnlich teuren Angebote am unteren und oberen Ende des Spektrums angesehen werden. Die untere Hälfte der betrachteten Preisspanne (25-Prozent-Quantil bis Median) wird als günstigere Angebote bezeichnet und die obere Hälfte (Median bis 75-Prozent-Quantil) als teurere Angebote. In teureren und größeren Städten, insbesondere in Berlin, Hamburg und München, ist die Preisspanne erwartungsgemäß größer als an kleineren und günstigeren Standorten wie Magdeburg und Chemnitz, wo die Mietpreise eine geringere Varianz aufweisen. In **Abbildung 3-2** wird analog die kalkulatorische Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro in Relation zu den Quadratmeterpreisen kleiner Wohnungen dargestellt. Abschließend folgt in **Abbildung 3-3** eine analoge Darstellung der Median-Mieten pro Wohneinheit.

Die mit weitem Abstand höchsten Median-Mieten je Quadratmeter werden in München aufgerufen, hier liegt die Nettokaltmiete für kleine Wohnungen bei 26 Euro je Quadratmeter.

Darauf folgen Stuttgart, Frankfurt und Freiburg mit einem Preisniveau von rund 19 Euro je Quadratmeter für kleine Wohnungen. Berlin folgt in der Darstellung erst auf Rang 6, die Balken verdeutlichen jedoch, dass die Streuung der Mietpreise hier besonders hoch ist. Gerade in zentralen Lagen dürften die Mieten deutlich höher sein. Mit Dresden, Magdeburg und Chemnitz finden sich nur noch drei Hochschulstandorte, an denen das Mietpreisniveau für kleine Wohnungen bei unter 10 Euro je Quadratmeter liegt. Im letzten Jahr waren es noch sechs Hochschulstandorte. Grundsätzlich sind die Hochschulstandorte in Ostdeutschland weiterhin deutlich günstiger als in Westdeutschland.

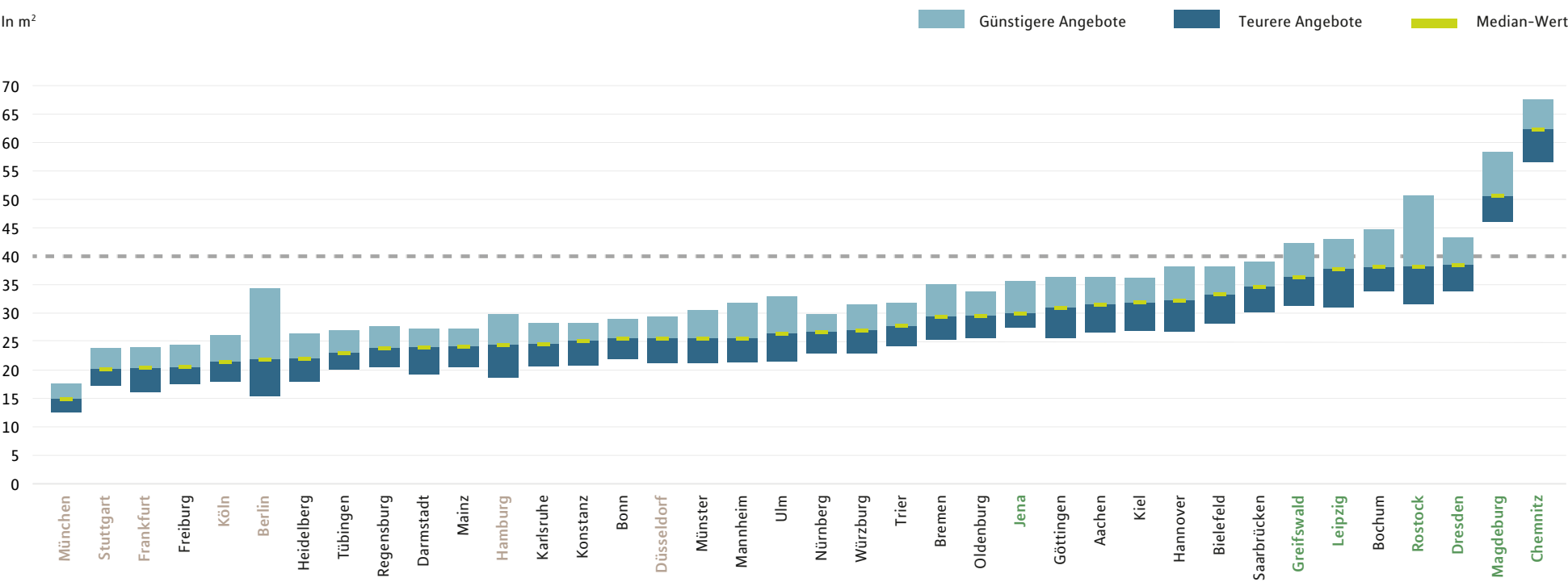
Auf Basis der Median-Mieten je Quadratmeter wird in **Abbildung 3-2** geprüft, wieviel Wohnraum sich Studierende leisten können, wenn sie für die Kaltmiete ausschließlich den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro zur Verfügung haben. Dabei ist zu beachten, dass Nebenkosten hier noch nicht enthalten sind. Insgesamt verdeutlicht die Abbildung die große Heterogenität des Wohnungsmarktes: Während der Wohnkosten-

Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2025



Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

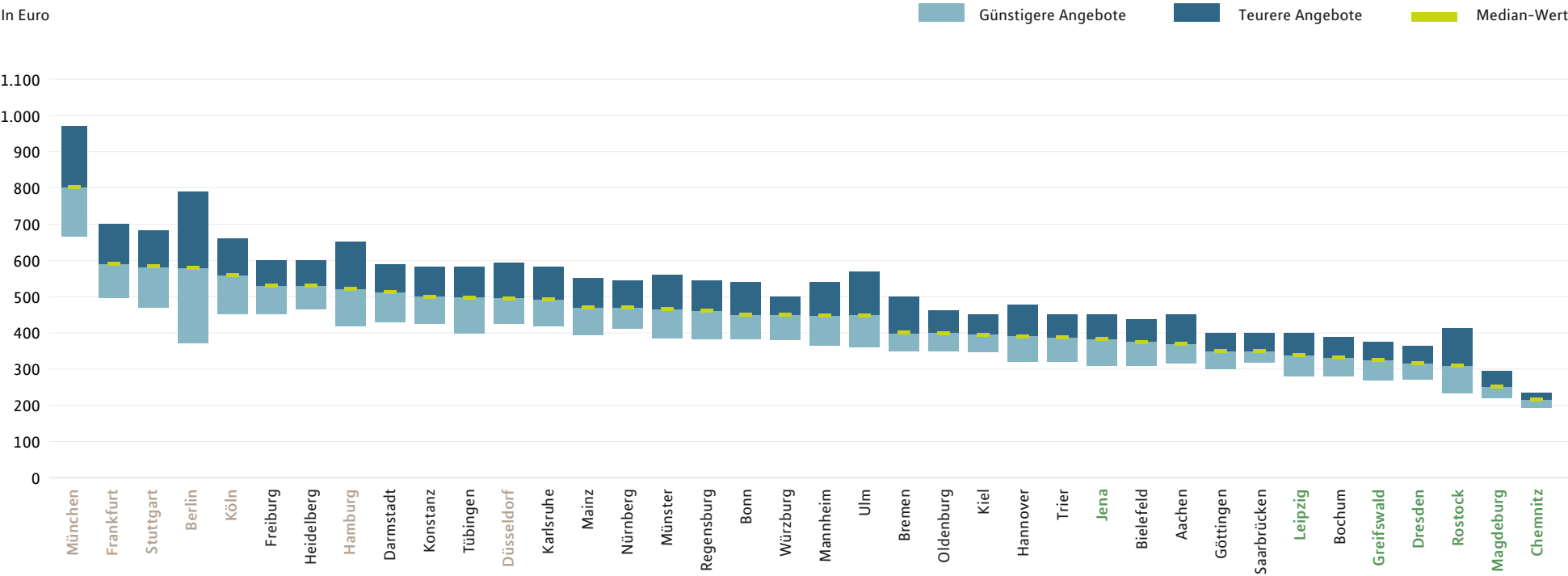
Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im Wintersemester 2024/25



Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

Lesehilfe: Die mittlere kalkulatorische Wohnungsgröße (Median) in München liegt bei 15 Quadratmetern. Die Spanne der gewöhnlichen Angebote liegt in München zwischen 12 und 17 Quadratmetern. Die untere Hälfte der Spanne (25-Prozent-Quantil bis Median) wird als teurere Angebote bezeichnet (weniger Fläche für 380 Euro) und die obere Hälfte (Median bis 75-Prozent-Quantil) als günstigere Angebote (mehr Fläche für 380 Euro).

Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2025 je Wohneinheit



Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

zuschlag in München im Mittel nur für rund 15 Quadratmeter (Nettokaltmiete) ausreichen würde, sind es in Chemnitz theoretisch 62 Quadratmeter. Auch in Magdeburg liegt der Wert mit 51 Quadratmetern sehr hoch. Dieser Befund zieht die Sinnhaftigkeit eines pauschalen Wohnkostenzuschlags in Zweifel. An 24 der 38 Standorte erhalten BAföG-Empfänger für den Wohnkostenzuschlag weniger als 30 Quadratmeter, an 14 Standorten weniger als 25 Quadratmeter.

Die *Abbildungen 3-4 und 3-5* zeigen die mittleren Angebotsmieten je Quadratmeter und je Wohneinheit für WG-Zimmer. Bei WG-Zimmern liegt wieder München vorne – mit 36 Euro je Quadratmeter, gefolgt von Frankfurt und Hamburg, wo ebenfalls über 30 Euro je Quadratmeter fällig werden. An 12 Standorten liegt der Quadratmeterpreis für WG-Zimmer unter 20 Euro. Chemnitz ist wiederum mit rund 14 Euro je Quadratmeter der günstigste Standort. Insgesamt ist die Streuung der Median-Mieten je Quadratmeter zwischen den Standorten geringer als bei den kleinen Wohnungen, jedoch innerhalb der Standorte deutlich höher. Die



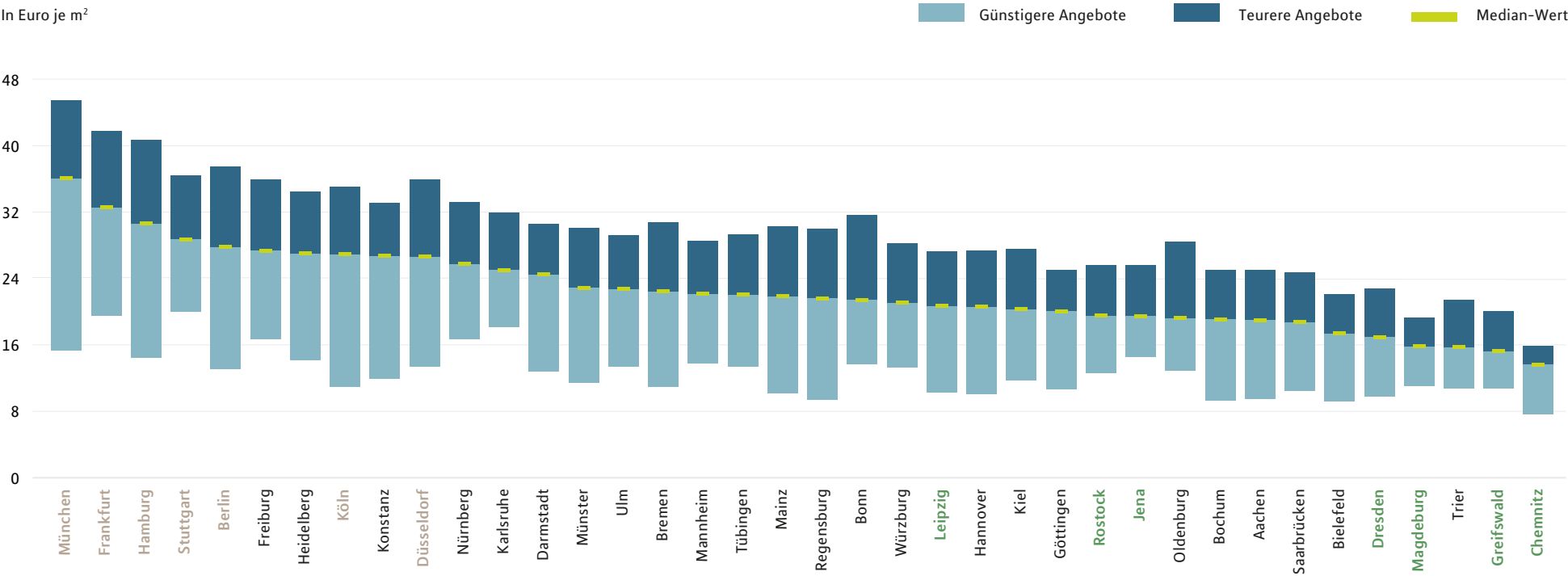
höhere Streuung an den einzelnen Standorten ist vermutlich auf die höhere Ungenauigkeit in den Angeboten zurückzuführen, unter anderem wieviel Gemeinschaftsfläche jeweils dazuzählt. In den Preisanalysen zum Studentenwohnpreisindex ergibt sich im Durchschnitt der WG-Angebote ein Preisaufschlag von knapp 21 Prozent im Vergleich zu kleinen Wohnungen bei sonst gleichen Qualitäts- und Lageeigenschaften. Betrachtet man die Mieten von WG-Zimmern

je Wohneinheit, ist München wieder mit Abstand der teuerste Standort mit 730 Euro je WG-Zimmer. Darauf folgen die übrigen sechs der sieben größten Städte und Freiburg mit einer Preisspanne von 532 bis 620 Euro. Ähnlich wie bei den kleinen Wohnungen ist die Streuung bei den Mieten je Wohneinheit insgesamt kleiner als bei Betrachtung der Quadratmeterpreise. Das bedeutet, dass sich auch hier die Nachfrage und das Angebot an das Preis-

niveau anpassen: An teureren Standorten sind die Wohnungen und Zimmer tendenziell also eher kleiner. Die Median-Miete liegt an 32 von 38 Standorten zwischen 400 und 600 Euro. Ausnahmen mit höheren Median-WG-Mieten sind München (730 Euro) und Frankfurt (620 Euro), sowie mit niedrigen Mieten Jena (370 Euro), Greifswald (353 Euro), Magdeburg (346 Euro) sowie, als einziger Standort unter 300 Euro, Chemnitz (295 Euro). ■

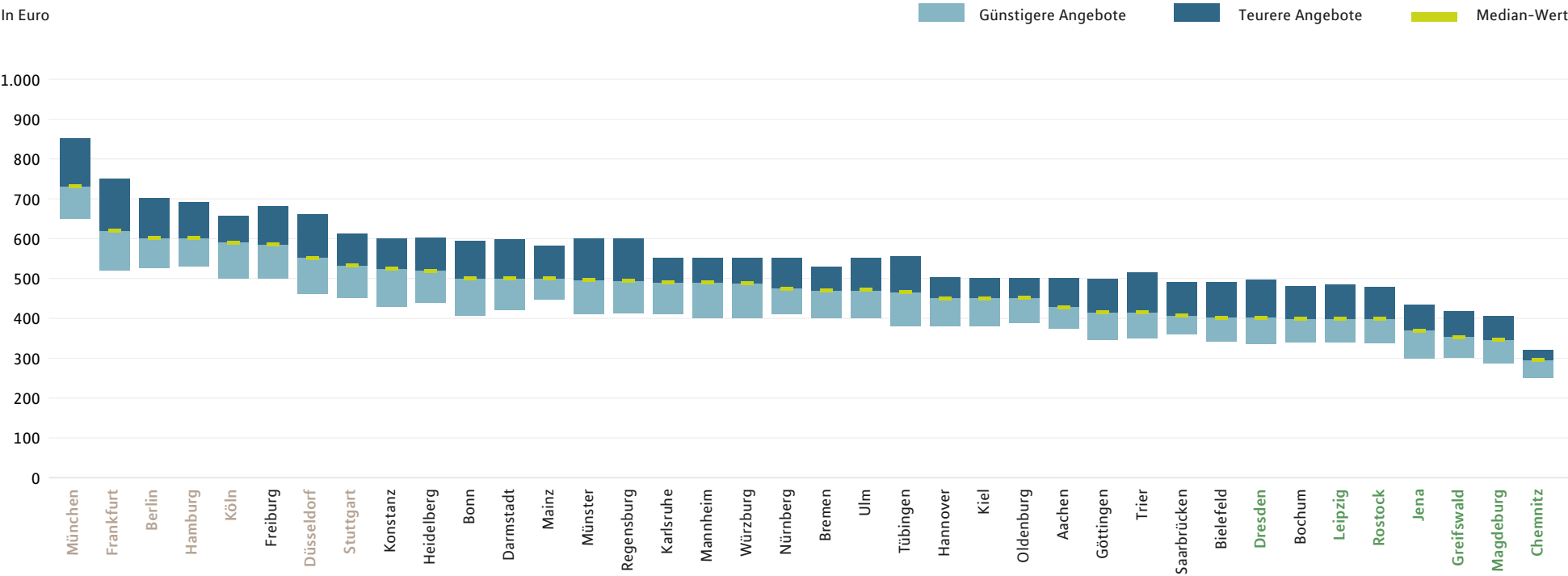


Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Jahr 2025



Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Jahr 2025 je Zimmer



Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

STUDENTENWOHNPREISINDEX

Mieten steigen weiter – kleine Wohnungen besonders betroffen.

Die Entwicklung der Median-Mieten hängt nicht nur von der Preisentwicklung ab, sondern auch von der Zusammensetzung des Angebots. Steigt in einem Markt der Anteil gut ausgestatteter oder zentral gelegener Immobilien bei gleichbleibender Angebotsanzahl, so steigt auch die Median-Miete, was aber nicht mit einer wirklichen Verteuerung qualitativ vergleichbarer Angebote einhergeht. Um die qualitätsbereinigte Mietentwicklung zu messen, also unter der Prämisse gleichbleibender Qualitäts- und Lageanteile der Wohnungen, wird ein sogenanntes hedonisches Verfahren angewendet. Diese ökonomische Methode erlaubt es, den Mietpreis einer Wohnung auf eine Vielzahl von Eigenschaften zurückzuführen, sodass ein Preisindex abge-





leitet werden kann, in dem Preiseffekte durch qualitative Veränderungen des Angebots herausgerechnet werden. Eine genauere Beschreibung dieses Ansatzes findet sich im Anhang. Der hedonische Preisindex, im Folgenden als Studentenwohnpreisindex bezeichnet, ist ein geeigneter Indikator, um die Preisentwicklung im Zeitablauf zu verfolgen. Darüber hinaus sind diese hedonischen Preisindizes auch geeignet, die Dynamiken zwischen den verschiedenen Hochschulstandorten zu vergleichen.

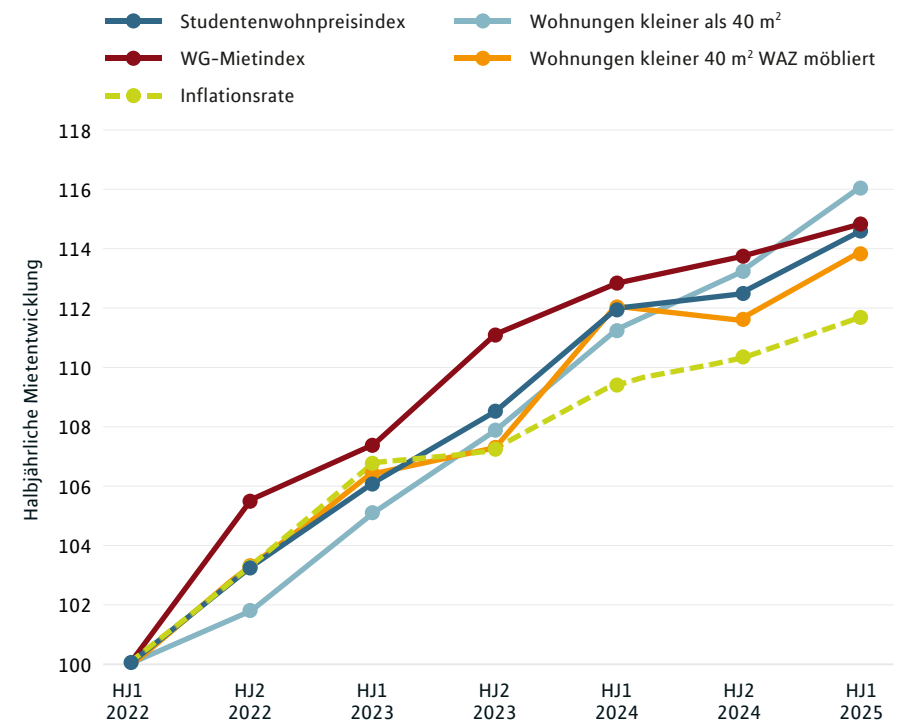
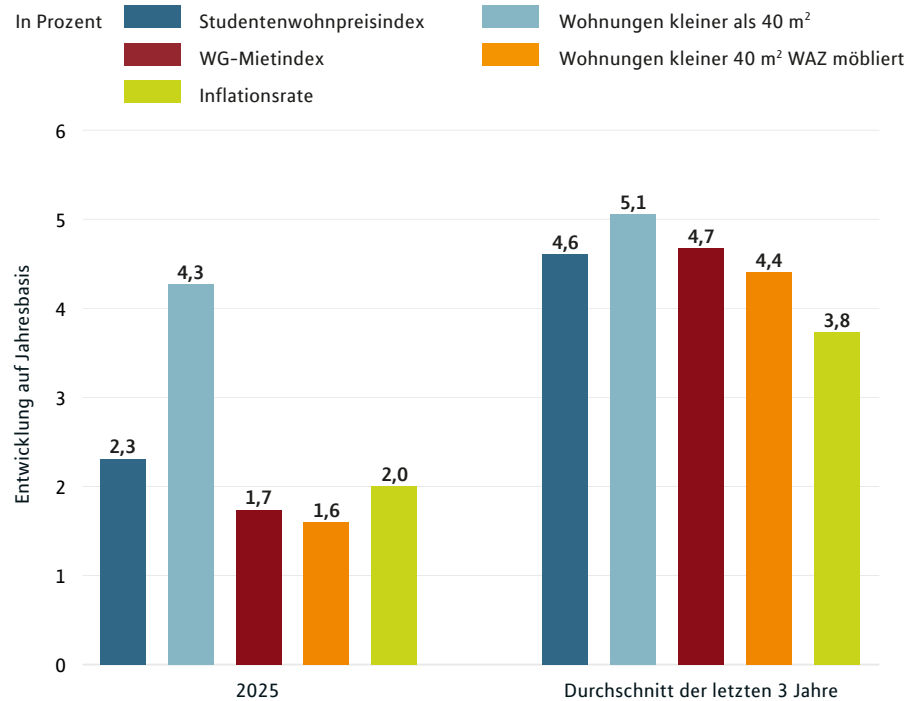
In **Abbildung 4-1** werden zunächst die Ergebnisse eines zusammengefassten hedonischen Mietmodells dargestellt, in dem die Angebote aller 38 Standorte unter Hinzunahme von standortfixen Effekten ausgewertet werden. Die Auswertung zeigt eine durchschnittliche Veränderung der Mieten von 2,3 Prozent im letzten Jahr (Angebote ab dem zweiten Halbjahr 2024 bis zum Ende des ersten Halbjahres 2025, im Folgenden kurz 2025) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im Vorjahreszeitraum 2024 betrug die Mietsteigerung noch 5,1 Prozent⁴.

Im aktuellen Berichtsjahr 2025 sind vor allem die Mieten kleiner Wohnungen überdurchschnittlich stark gestiegen (+4,3 Prozent), während die WG-Mieten nur moderat zunahmen (+1,7 Prozent). Im Dreijahresvergleich gleichen sich diese Unterschiede zwischen den Segmenten jedoch weitgehend aus. Mittlerweile übersteigen die Mietsteigerungen in studentischen Wohnsegmenten an Hochschulstandorten sowohl im Vorjahres- als auch im Dreijahresvergleich die allgemeinen Preissteigerungen durch die Inflation.

Im Gegensatz zum zusammengefassten Modell werden die Preisauf- und -abschläge im regionalen Modell standortspezifisch berechnet. **Abbildung 4-2** zeigt die qualitätsbereinigte standortspezifische Mietpreisentwicklung für alle 38 Standorte für die letzten zwölf Monate sowie den Durchschnitt der letzten drei Jahre.

Die stärksten Preisanstiege in den letzten drei Jahren verzeichneten Leipzig, Freiburg und Konstanz. Dies sind alles Städte mit einer großen Einwohnerdynamik und nur verhaltener Bautätigkeit, in denen der Markt entsprechend

Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte



Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

angespannt ist. In allen drei Städten lag die jährliche Mietpreissteigerung bei mehr als 6,5 Prozent. Schwächere Anstiege zeigten sich in Chemnitz mit 2,3 Prozent pro Jahr sowie Trier und Stuttgart mit rund 3,5 Prozent pro Jahr. An den übrigen 32 Standorten stiegen die Mieten zwischen rund 4 und 6 Prozent pro Jahr.

An 8 von 38 Standorten übertrafen die Mietpreissteigerungen im letzten Jahr den Durchschnitt der letzten drei Jahre. Dies war besonders auffällig in Rostock, Saarbrücken, Oldenburg und Kiel. Auch die jährliche Mietpreissteigerung fiel in Rostock (9,1 Prozent), Saarbrücken (7,7 Prozent) und Kiel (7,1 Prozent) zuletzt am höchsten aus. Am unteren Ende der Skala beim Vorjahresvergleich standen Trier (0,1 Prozent), Berlin (-0,8 Prozent) und Ulm (-3,0 Prozent). Insbesondere Berlin wies in den Jahren zuvor äußerst starke Mietpreisentwicklungen auf. Die aktuelle Entwicklung ist damit (noch) nicht als Entspannung zu werten, sondern mildert eher die vorherigen stark überproportionalen Mietpreissteigerungen etwas ab. Generell ist bei Mietangeboten in spe-

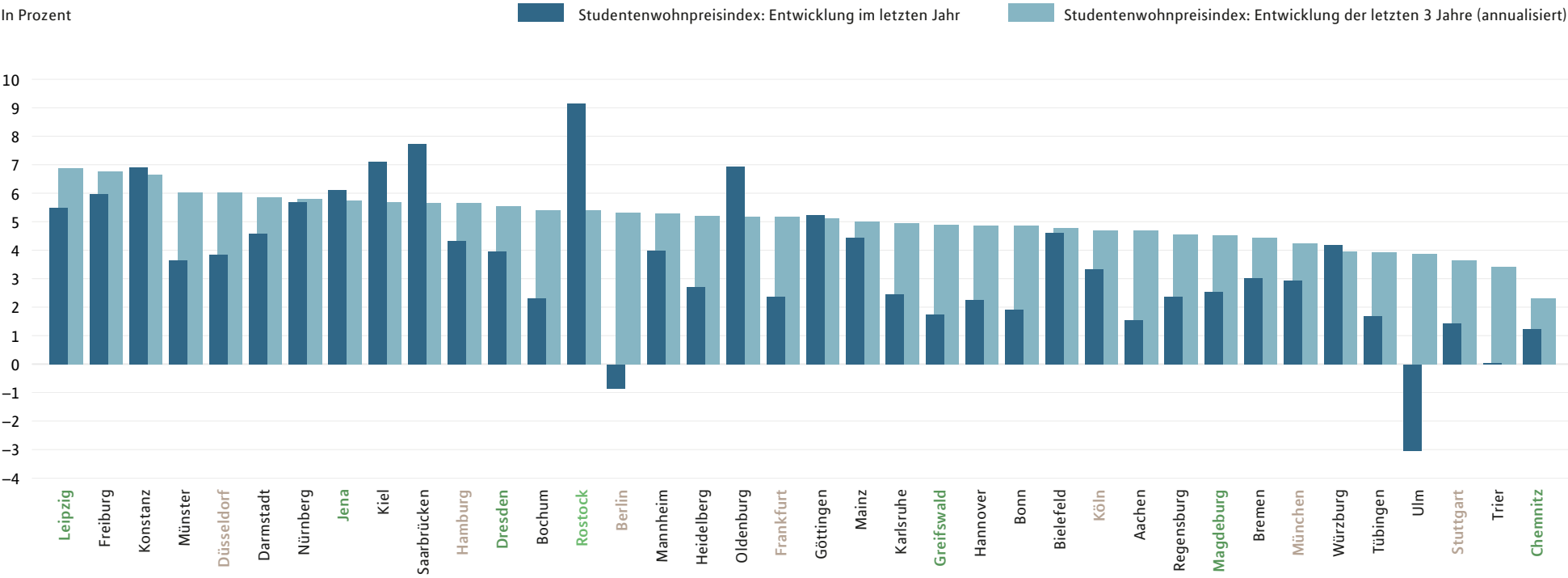


zifischen Segmenten häufig zu beobachten, dass starke Preisentwicklungen in die eine oder andere Richtung durch gegensätzliche Anpassungen in der Folgeperiode moderiert werden. In ähnlicher Weise sollten auch die starken Mietpreisentwicklungen in Rostock, Saarbrücken und Kiel eingeordnet werden.

Außerdem kann es durchaus vorkommen, dass die qualitätsbereinigte Miete leicht sinkt, wäh-

rend der Durchschnitts- oder Medianpreis steigt. Dies geschieht etwa dann, wenn bei insgesamt stabiler oder rückläufiger Mietentwicklung vermehrt Neubauwohnungen mit höherer Ausstattung und besserer Lage in die Auswertungen eingehen und dadurch den Durchschnitts- bzw. Medianpreis nach oben verschieben, während der Preis für vergleichbare Objekte kalkulatorisch sinkt. Real sind sinkende Preise eine Ausnahme am Wohnungsmarkt. ■

Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten



Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

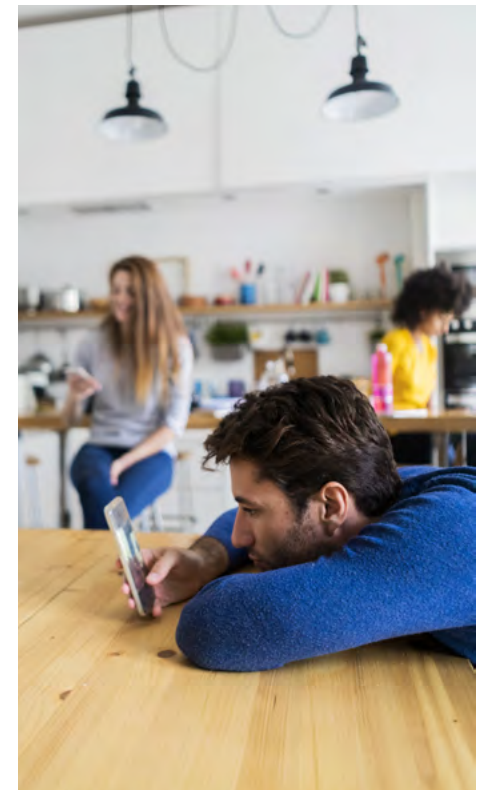
MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG

Musterwohnung kostet in München 837 Euro, BAföG-Pauschale nur an drei Standorten ausreichend.

Aus statistischer Sicht ist der Studentenwohnpreisindex der geeignete Ansatz, um Veränderungen der Mieten an den Standorten zu vergleichen. Für Studierende, die auf Wohnungssuche sind und die Wohnkosten zwischen den Studienstandorten vergleichen möchten, ist die Aussagekraft jedoch begrenzt, da das Preisniveau nicht angezeigt wird. Und auch die Median-Mieten sind für einen Niveauvergleich nur eingeschränkt nutzbar, da die Werte durch Unterschiede in der Lage (z. B. Nähe zur Hochschule oder Bahnhof) oder Qualitätseigenschaften verzerrt sind. Aus diesen Gründen wird die Darstellung um Preise für eine studentische Musterwohnung ergänzt. Hierzu wird das ökonometrische Modell genutzt, auf dessen Grundlage für eine Musterwohnung mit identi-

schen Eigenschaften eine hypothetische Miete kalkuliert wird. Dies suggeriert, dass an allen Standorten eine identische Wohnung in gleicher Lage vorhanden ist. Der einzige Unterschied ist dann die Stadt, in der die Wohnung liegt, so dass die Unterschiede als Stadtprämie verstanden werden können. Die kalkulierten Mietpreise der Musterwohnungen dienen daher dem regionalen Vergleich unter Berücksichtigung der Qualitäts- und Lageeigenschaften.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die geschätzten Mietpreise für die Musterwohnungen statistisch weniger robust sind als die indexierte qualitätsbereinigte Preisentwicklung (da hier deutlich mehr geschätzte Koeffizienten und deren Standardfehler berücksichtigt werden müssen). Außerdem



kann es sein, dass diese Musterwohnung an manchen Standorten gar nicht existiert. Zum Beispiel könnte es theoretisch sein, dass es in unmittelbarer Hochschulnähe gar keine Ein-Zimmer-Wohnungen in Gebäuden aus den 2000er Jahren gibt, sondern nur ältere Gebäude oder größere Wohnungen, in denen Studierende in Wohngemeinschaften leben. Auch ein direkter Vergleich mit den Werten früherer MLP Studentenwohnreports ist nicht möglich, da sie letztlich auf unterschiedliche ökonometrische Schätzungen zurückzuführen sind. Unter anderem unterscheiden sich die Daten einiger Kontrollvariablen. Auch die Bewertung der Qualitäts-

eigenschaften kann sich über die Zeit ändern. Die kalkulierten Mieten der Musterwohnungen dienen lediglich zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Mietpreisniveaus an den untersuchten Standorten – der statistisch wesentlich robustere Indikator zur Erfassung der Entwicklung ist die qualitätsbereinigte Preisentwicklung in Prozent.

Die typische hypothetische Musterwohnung besitzt bei einer „normalen“ Ausstattungsqualität eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern (alternativ wird in diesem Report auch eine Musterwohnung mit 20 Quadratmetern betrachtet),

befindet sich im zweiten Stockwerk, liegt in direkter Umgebung zur nächstgelegenen Hochschule (Fachhochschule oder Universität), in durchschnittlicher Entfernung zu Bahnstationen und Bahnhöfen, und das Gebäude wurde in den 2000er Jahren erbaut. Neben den reinen Mietkosten werden, wie schon in den letzten Jahren, ortsspezifische Wohnnebenkosten berücksichtigt, sodass die ausgewiesenen Mieten als Warmmieten zu verstehen sind. Grundlage hierfür sind die mit der Inflationsrate fortgeschriebenen Werte aus der Sonderauswertung zu den Nebenkosten im Report 2023.

In **Abbildung 5-1** werden die kalkulatorischen Mieten für die Musterwohnung mit den Größen 20 und 30 Quadratmeter mit den Mieten eines Muster-WG-Zimmers (20 Quadratmeter) verglichen. Verschiedene Auswertungen zeigen, dass die durchschnittliche Wohnfläche von Studierenden, die selbst zur Miete wohnen, bei etwa 30 Quadratmetern liegt (unter anderem nach dem Ariadne-Wohn- & Wärmepanel fürs Jahr 2022, zitiert nach MLP 2023). Die kalkulierten Mieten verstehen sich inklusive der Wohnnebenkosten,



der Datenstand ist das zweite Quartal 2025. Die Interpretation erfolgt bewusst auf Basis gerundeter Werte, da es sich um Schätzungen handelt. In allen Fällen sind die WG-Zimmer teurer als die 20-Quadratmeter-Musterwohnungen, was jedoch an den zusätzlichen Gemeinschaftsflächen in den WGs liegen dürfte. Die teuerste 30-Quadratmeter-Musterwohnung liegt in München mit rund 840 Euro pro Monat. Mit rund 790 Euro ist in München auch das Muster-WG-Zimmer am teuersten. Auf Rang 2 folgt Frankfurt mit rund 730 Euro für eine kleine Wohnung und 700 Euro für ein WG-Zimmer, vor Köln mit 690 bzw. 640 Euro. Der teuerste Standort außerhalb der Top 7 ist Heidelberg mit rund 670 Euro für eine kleine Wohnung (Muster-WG-Zimmer 630 Euro), noch vor Berlin mit 660 Euro (Muster-WG-Zimmer 620 Euro). Auch in Münster, Freiburg, Stuttgart und Hamburg liegen die kalkulatorischen Mieten für die Musterwohnungen deutlich über 600 Euro. Auffällig in Hamburg und Konstanz ist, dass das Muster-WG-Zimmer dort jeweils sogar teurer als die 30-Quadratmeter-Musterwohnung ist.

Im Gegensatz dazu ist Chemnitz mit einer Miete von rund 300 Euro für die 30-Quadratmeter-Musterwohnung und 270 Euro für ein WG-Zimmer besonders günstig. Es folgen Bochum und Magdeburg, wo die Miete für eine Musterwohnung rund 370 Euro beträgt und für ein WG-Zimmer rund 320 bzw. 340 Euro. An den anderen Standorten liegen die kalkulierten Mieten für die 30-Quadratmeter-Musterwohnung zwischen 400 und 580 Euro pro Monat. Für WG-Zimmer variieren die Mieten an den Standorten im mittleren Preissegment zwischen rund 340 Euro und 540 Euro.

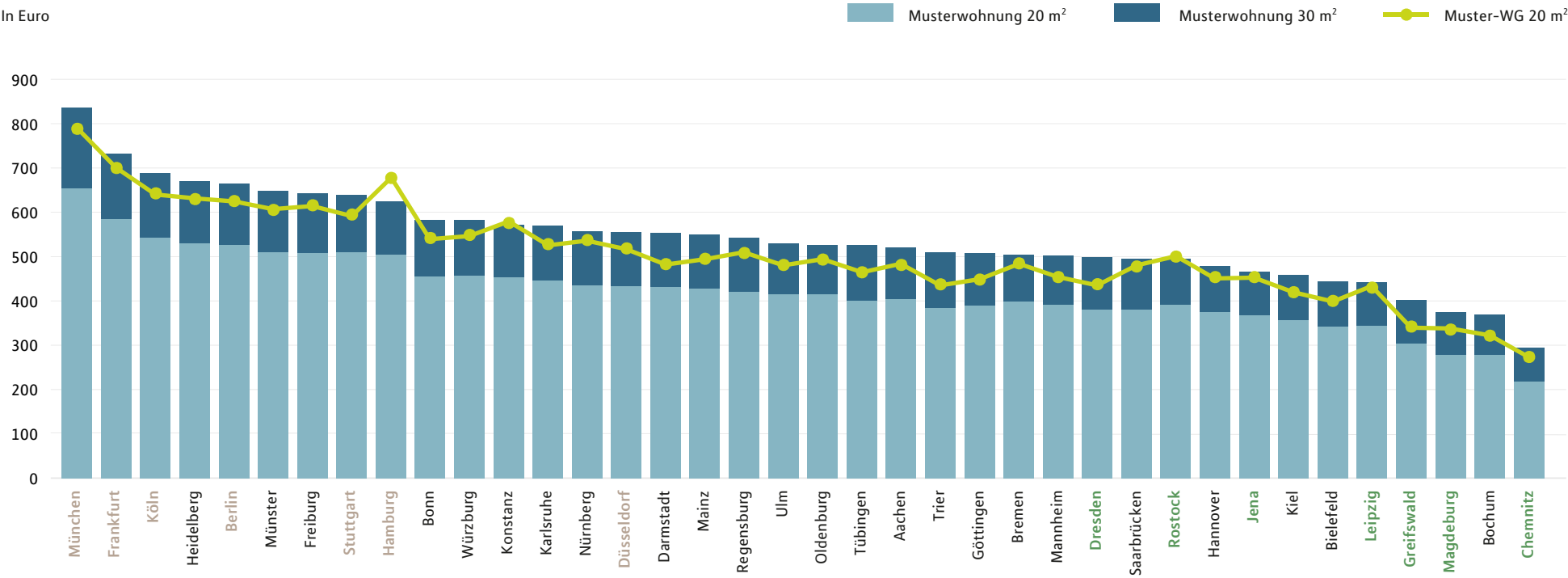
Die BAföG-Wohnkostenpauschale von 380 Euro reicht für die kalkulierte Warmmiete der 30-Quadratmeter-Musterwohnung nur an drei Standorten (Bochum, Magdeburg und Chemnitz) aus. Wenn man nur die Kaltmieten betrachten würde, wären es immerhin 9 von 38 Standorten (neben den ostdeutschen Standorten ohne Berlin auch Bielefeld, Bochum, Kiel und Hannover) mit kalkulierten Kaltmieten für die Musterwohnung zwischen 215 Euro in Chemnitz bis 366 in Hannover. Zu beachten ist jedoch, dass die Wohn-

nebenkosten eine deutliche Belastung für Studierende darstellen.

Abbildung 5-2 veranschaulicht die Ergebnisse der Musterwohnungen in einer Karte. Die Größe des Kreises stellt dabei die Zahl der Studierenden am jeweiligen Standort dar und die Einfärbung die Höhe der Miete. Auf diese Weise werden vor allem die regionalen Unterschiede besonders deutlich. ■



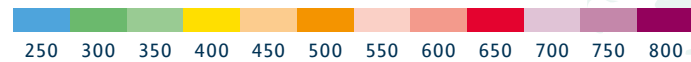
Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für studentische Musterwohnungen und ein Muster-WG-Zimmer



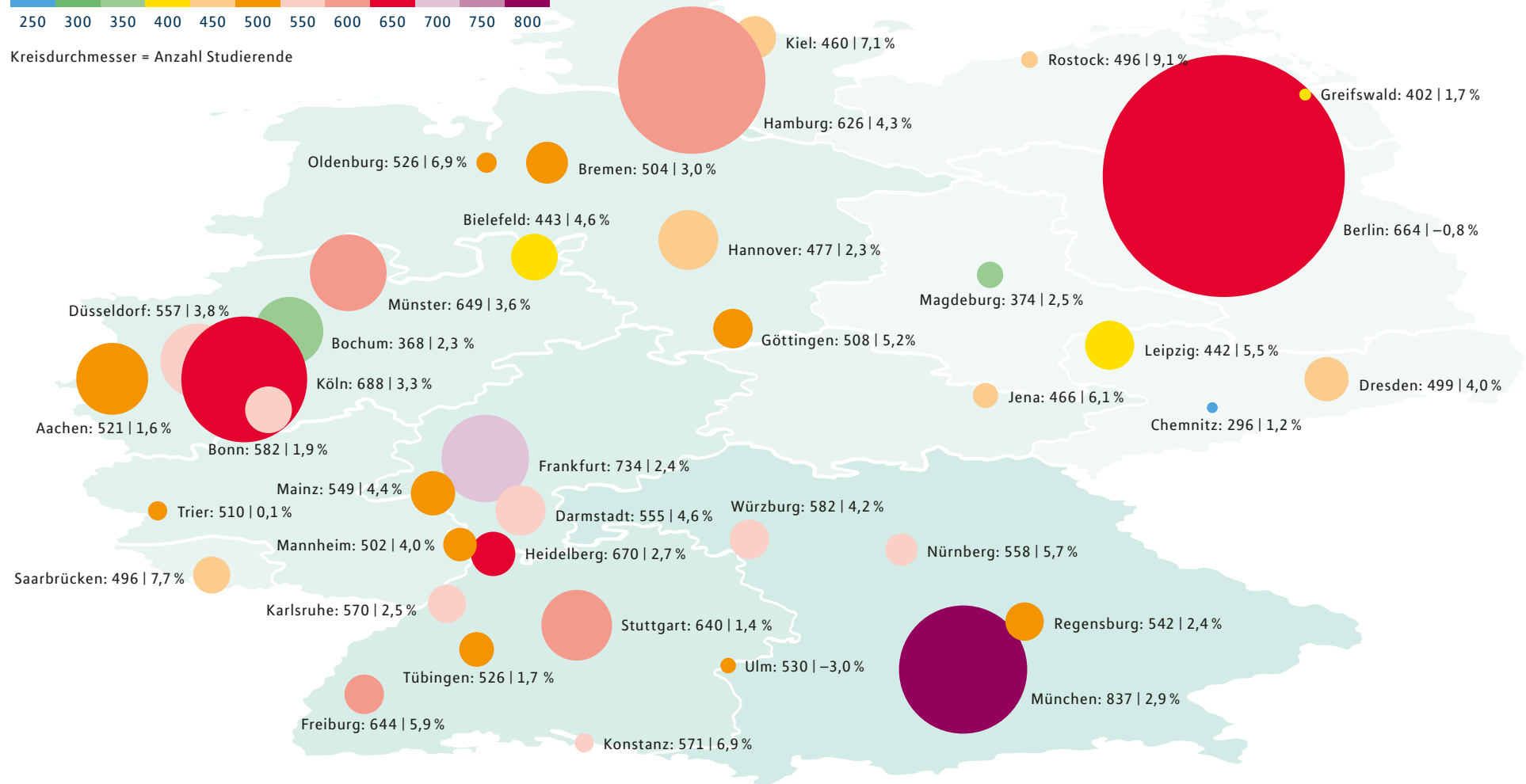
Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

Hypothetische monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung (30 m²) und Studentenwohnpreisindex

Kosten in Euro und nach Farbe:



Kreisdurchmesser = Anzahl Studierende



Quellen: Value AG (2025), Institut der deutschen Wirtschaft

Wichtige Kennzahlen des studentischen Wohnungsmarkts im Überblick – I

Standort	Studentenwohnpreisindex		Musterwohnung 30 m²		Muster-WG 20 m²		Studierende	
	2025	Durchschnitt der letzten 3 Jahre	Warmmiete in Euro	Kaltmiete in Euro	Warmmiete in Euro	Kaltmiete in Euro	Insgesamt 2024	Quote je 100 Einwohner
Aachen	1,6	4,7	521	411	483	410	59.866	10,3
Berlin	−0,8	5,3	664	547	624	546	202.160	5,5
Bielefeld	4,6	4,8	443	342	398	331	38.667	11,7
Bochum	2,3	5,4	368	254	322	246	56.823	15,8
Bonn	1,9	4,8	582	461	540	459	38.625	11,9
Bremen	3,0	4,4	504	398	484	413	34.553	5,9
Chemnitz	1,2	2,3	296	215	274	220	9.113	3,7
Darmstadt	4,6	5,8	555	437	483	404	41.789	25,0
Dresden	4,0	5,5	499	384	435	359	36.780	6,5
Düsseldorf	3,8	6,0	557	445	517	443	62.291	10,1
Frankfurt	2,4	5,2	734	609	702	619	73.208	9,7
Freiburg	5,9	6,8	644	536	615	543	32.802	13,8
Göttingen	5,2	5,1	508	408	448	382	32.956	10,0
Greifswald	1,7	4,9	402	299	340	272	10.285	4,7
Hamburg	4,3	5,6	626	515	678	604	123.407	6,6
Hannover	2,3	4,8	477	366	451	377	49.610	4,3
Heidelberg	2,7	5,2	670	552	633	554	37.346	24,0
Jena	6,1	5,7	466	365	452	385	21.232	19,4
Karlsruhe	2,5	4,9	570	464	526	456	36.880	11,9

Wichtige Kennzahlen des studentischen Wohnungsmarkts im Überblick – II

Standort	Studentenwohnpreisindex		Musterwohnung 30 m²		Muster-WG 20 m²		Studierende	
	2025	Durchschnitt der letzten 3 Jahre	Warmmiete in Euro	Kaltmiete in Euro	Warmmiete in Euro	Kaltmiete in Euro	Insgesamt 2024	Quote je 100 Einwohner
Kiel	7,1	5,7	460	348	419	345	35.783	14,2
Köln	3,3	4,7	688	571	641	563	104.576	10,2
Konstanz	6,9	6,6	571	463	580	508	15.668	5,4
Leipzig	5,5	6,9	442	344	434	369	41.073	6,7
Magdeburg	2,5	4,5	374	280	339	276	21.718	8,9
Mainz	4,4	5,0	549	438	495	421	36.812	16,4
Mannheim	4,0	5,3	502	396	455	384	27.989	8,8
München	2,9	4,2	837	715	790	709	107.174	7,1
Münster	3,6	6,0	649	540	608	535	64.267	20,8
Nürnberg	5,7	5,8	558	452	535	465	26.586	5,0
Oldenburg	6,9	5,2	526	420	495	424	17.303	9,8
Regensburg	2,4	4,5	542	440	510	442	32.217	21,3
Rostock	9,1	5,4	496	394	502	434	14.474	7,0
Saarbrücken	7,7	5,6	496	400	480	416	30.876	9,3
Stuttgart	1,4	3,6	640	534	593	522	59.290	9,7
Trier	0,1	3,4	510	412	435	370	15.801	15,1
Tübingen	1,7	3,9	526	401	464	381	29.231	12,5
Ulm	-3,0	3,9	530	432	480	415	13.272	10,2
Würzburg	4,2	4,0	582	482	547	480	32.939	24,7

EXKURS: STANDORTANALYSE UND -PROGNOSE FÜR MÜNCHEN



München – hohe Lebensqualität trifft auf hohe Wohnkosten
München steht bereits seit vielen Jahren unangefochten an der Spitze der teuersten Städte Deutschlands, insbesondere was die Wohnkosten angeht. Sowohl die Mietpreise als auch Immobilienkaufpreise liegen deutlich über dem deutschen Durchschnitt. Wird München auch künftig an der Spitze bleiben und die Preissteigerung sogar noch weiter zunehmen? Dazu wertet der Finanzdienstleister MLP umfassende Standortanalysen für seine Kunden aus.

München ist als bayerische Landeshauptstadt nach Berlin und Hamburg die drittgrößte Stadt Deutschlands. Sie bildet das Zentrum der Metropolregion und Planungsregion München und gilt als einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands und Europas – mit hoher Innovationskraft, internationaler Vernetzung und, durch die Nähe zu Alpen und Seen, einem ausgeprägten Freizeit- und Erholungswert. Zusätzlich stärkt die Messe München, mit international bedeutenden Veranstaltungen wie Expo Real oder IAA, die globale Sichtbarkeit und Anziehungskraft der Stadt.

Außergewöhnliche Kombination von Bevölkerungsdynamik und Haushaltszuschnitt

In München leben rund 1,5 Millionen Menschen. Das Wachstum basiert sowohl auf einer positiven Wanderungsbilanz als auch auf einem im bundesweiten Vergleich außergewöhnlich hohen natürlichen Bevölkerungssaldo, also deutlich mehr Geburten als Sterbefällen – eine Seltenheit unter deutschen Großstädten. Auffällig ist zudem der Haushaltszuschnitt: Mit einem Anteil von 54 Prozent an Einpersonenhaushalten erreicht München den Spitzenwert unter den sieben größten deutschen Städten. Dies bedeutet in der Folge zusätzlichen Druck auf den Wohnungsmarkt. Die Herausforderung für die Stadtplanung liegt darin, das erwartete Wachstum bis 2040 nachhaltig zu bewältigen.

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Preislich positioniert sich München an der absoluten Spitze des deutschen Immobilienmarktes. Trotz intensiver Bautätigkeit bei durchschnittlich ca. 7.300 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr bleibt die Versorgungslage angespannt. Der ermittelte Zusatz- und Ersatzbedarf bis 2040 liegt bei rund 10.200 Wohnungen jährlich und übersteigt damit die Neubautätigkeit deutlich.

Daraus resultiert eine anhaltende Unterdeckung, die in Verbindung mit der hohen Nachfrage die Miet- und Kaufpreise weiter steigen lässt. München bleibt damit einer der am stärksten angespannten Wohnungsmärkte Deutschlands, geprägt von struktureller Knappheit und erheblichen preislichen Spitzenwerten. ■



Der Autor |
Marc-Philipp Unger
ist Vorstand für die Immobilien-
sparte im MLP Konzern.

MLP stellt seinen Kunden ein breites Angebot an Immobilien als Kapitalanlage zur Verfügung und berät sie auch bei der Finanzierung.

ENTWICKLUNG INTERNATIONALER STUDIERENDER IN DEUTSCHLAND

Internationale Studierende wollen bleiben: Mehrwert für Arbeitsmarkt und Staatskasse.

Seit den 2010er-Jahren hat die Ausbildung internationaler Studierender an den deutschen Hochschulen einen grundlegenden Bedeutungswandel erlebt. Zuvor hatte sie vorwiegend zwei Ziele: Zum einen sollten weniger entwickelte Länder dabei unterstützt werden, eine für ihre wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Entwicklung zentrale Basis an qualifizierten Fachkräften aufzubauen. Zum anderen sollten internationale Vernetzung und wissenschaftlicher Austausch gestärkt werden, um Forschung und Lehre in Deutschland wichtige Impulse zu geben. Ein längerfristiger Verbleib internationaler Studierender in Deutschland war für beide Zielsetzungen nicht vorgesehen, weshalb die Übergangsmöglichkeiten in den Arbeitsmarkt nach Studienab-





schluss sehr restriktiv gehandhabt wurden. In vielen anderen entwickelten Ländern gilt dies bis heute. Dort kommt mitunter zu den genannten Zielen noch das Motiv der Hochschulfinanzierung durch Gebühren hinzu, zum Beispiel im Vereinigten Königreich oder Schweden, wo nur vergleichsweise wenige internationale Absolventen über den Abschluss hinaus im Land verbleiben. Ein solches Finanzierungsmodell spielte in Deutschland jedoch nie eine relevante Rolle.

Hingegen wird mit der Ausbildung der internationalen Studierenden in Deutschland seit den 2010er-Jahren in zunehmendem Maß ein Beitrag zur Fachkräftesicherung angestrebt. Notwendig geworden ist dieser vor dem Hintergrund immer stärker Wachstum und Wohlstand gefährdender Engpässe am deutschen Arbeitsmarkt. Vor diesem Hintergrund soll es den internationalen Studierenden hierzulande inzwischen auch möglichst leicht gemacht werden, über den Studienabschluss hinaus zu bleiben, was sich in im internationalen Vergleich hohen Verbleibquoten widerspiegelt. So lebten einer Untersuchung der OECD (2022) zufolge 45

Prozent der im Jahr 2010 zum Studium nach Deutschland gekommenen Personen zehn Jahre später noch im Land, wohingegen die entsprechenden Verbleibquoten in den meisten anderen Ländern bei unter einem Viertel lagen. Auch wenn die Entwicklung der Arbeitskräftebedarfe grundsätzlich stark konjunkturabhängig ist, lässt sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit sagen, dass Deutschland in den nächsten Jahren noch mehr Fachkräfte aus dem Ausland brauchen wird, um seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu sichern. Denn mit dem Übergang der geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer in den Ruhestand werden weit mehr Personen aus dem Arbeitsmarkt ausscheiden als nachrücken werden. So wäre es im Hinblick auf die Fachkräftesicherung grundsätzlich wünschenswert, noch deutlich mehr Personen aus dem Ausland ein Studium in Deutschland zu ermöglichen.

Allerdings schränkt der demografische Wandel auch die Handlungsspielräume der öffentlichen Hand zunehmend ein, da mit den Steuern und Abgaben von weniger Nettobeitragszahlern die

Leistungen für immer mehr Nettoempfänger finanziert werden müssen. So ist es keinesfalls eine Selbstverständlichkeit, dass der deutsche Staat sich eine (weitgehend) gebührenfreie hochschulische Ausbildung von Personen aus dem Ausland leistet und diese gegebenenfalls sogar noch weiter ausbaut. Vielmehr ist hierfür von großer Bedeutung, dass diese sich auch für die öffentlichen Haushalte rechnet. Dies ist der Fall, wie neue Berechnungen von Geis-Thöne et al. (2025) zeigen. Unter der Annahme mittlerer Verbleibquoten kommen sie zum Ergebnis, dass je 1.000 ins Land kommender internationaler Studierender Kosten in Höhe von 46,5 Millionen Euro für die Studienplätze entstehen. Diesen stehen bereits während des Studiums Zahlungen von Steuer und Sozialabgaben gegenüber, sodass die staatlichen Nettoausgaben in dieser Phase bereits bei nur 28,7 Millionen Euro liegen. Nach Abschluss des Studiums zahlen die internationalen Studierenden bis zum Renteneintritt dann viel mehr Steuern und Sozialabgaben, als sie staatliche Leistungen beziehen, sodass sich über den gesamten Lebenslauf ein Plus von 195,9 Millionen Euro je 1.000 Stu-



dienanfänger für die öffentlichen Haushalte ergibt. Diesem Wert liegt die auf Basis der bisher verfügbaren Literatur zum Thema plausible erscheinende Annahme zugrunde, dass zunächst 40 Prozent der Studienanfänger über das Studieneinde hinaus mit Abschluss in Deutschland verbleiben, und die Hälfte von diesen zehn Jahre nach Abschluss das Land wieder verlassen. Zu beachten ist dabei, dass sich die Berechnungen von Geis-Thöne et al. (2025) grundsätzlich nur auf Studienanfänger mit Abschlussabsicht beziehen. Festgemacht wird das daran, ob sie

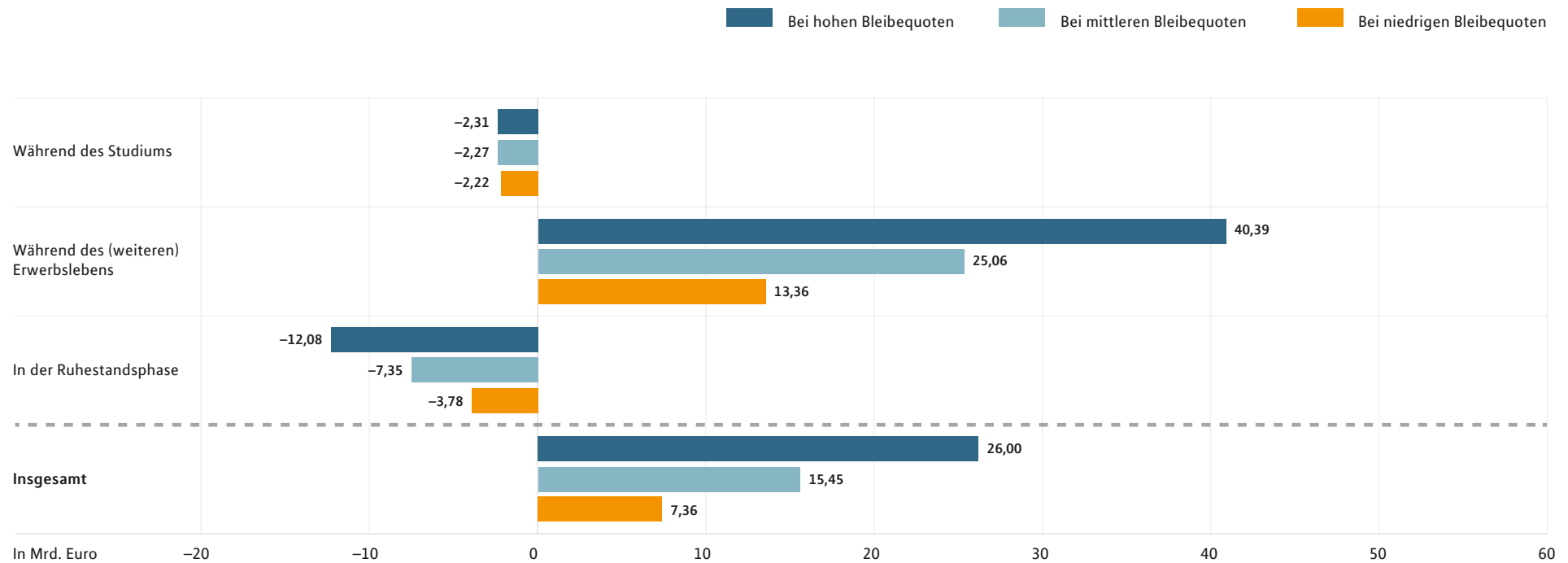
regulär in einem Studiengang eingeschrieben sind, der zu einem Hochschulabschluss führt (was etwa bei Austauschstudierenden nicht der Fall ist) und nicht welche Intentionen sie tatsächlich haben. Austauschstudierende, bei denen etwas andere ökonomische Logiken gelten, bleiben entsprechend hier außer Acht.

Dass die gesamtfiskalischen Kosten bereits während des Studiums deutlich geringer sind als die staatlichen Ausgaben für die Studienplätze, erklärt sich mit einer hohen Beteiligung der



internationalen Studierenden am Arbeitsmarkt. So waren im Durchschnitt des Jahres 2021, also unter Berücksichtigung von Vorlesungs- und vorlesungsfreien Zeiten, rund 48 Prozent von ihnen erwerbstätig. War dies der Fall, arbeiteten sie mit durchschnittlich 22,6 Stunden je Woche etwa im Umfang einer halben Stelle. Hochgerechnet auf den gesamten Studienverlauf ergibt das bei der Annahme mittlerer Verbleibquoten eine Arbeitsleistung von 2,0 Millionen Stunden je 1.000 Studienanfängern bis zum Studienende. Damit wird wiederum eine Wertschöpfung in Höhe von rund 65,6 Millionen Euro generiert (Geis-Thöne et al., 2025). Auch die internationalen Studierenden, die nicht über den Abschluss hinaus im Land bleiben, tragen also in erheblichem Maß zur Leistung der deutschen Wirtschaft bei. Vor diesem Hintergrund ist schnell der Punkt erreicht, ab dem (ehemalige) internationale Studierende insgesamt mehr an die öffentlichen Haushalte gezahlt haben, als diese für sie ausgeben mussten (auch bei weitgehend gebührenfreiem Studium). Bei mittleren Bleibequoten ist dies bereits drei Jahre nach Abschluss oder acht Jahre nach Einreise der Fall.

Im Studienjahr 2022 sind insgesamt rund 79.000 internationale Studierende aus dem Ausland mit Abschlussabsicht an die deutschen Hochschulen zugewandert. Unter Berücksichtigung aller relevanten Zahlungsströme zwischen Einreise und Verlassen des Landes – etwa Steuern und Sozialversicherungsbeiträge – ergeben Berechnungen, dass internationale Studierende im Szenario mit mittleren Verbleibquoten (40 Prozent bleiben 10 Jahre über den Abschluss hinaus und 20 Prozent langfristig) im Laufe ihres Lebens voraussichtlich einen Nettobeitrag von 15,5 Milliarden Euro in Preisen des Jahres 2024 zur Finanzierung der öffentlichen Haushalte in Deutschland beitragen (siehe *Abbildung 6-1*). Bei einem ebenfalls realistischen Szenario mit hohen Verbleibquoten von 50 Prozent über das Studienende hinaus und 37,5 Prozent bis zum Lebensende wären es sogar 26,0 Milliarden Euro. Selbst beim Szenario mit unwahrscheinlich niedrigen Verbleibquoten von 30 Prozent über das Studienende hinaus und 7,5 Prozent langfristigem Verbleib ergäbe sich noch ein positiver Beitrag von 7,4 Milliarden Euro. Obwohl es im Hinblick auf die Fachkräftesiche-

Gesamtfiskalische Effekte internationaler Studierender

Quelle: Geis-Thöne et al. (2025)

6-1



rung wünschenswert wäre, noch deutlich mehr internationale Studierende für einen langfristigen Verbleib im Land zu gewinnen, ist das nach aktuellem Stand nicht notwendig dafür, dass sich ihre (weitgehend) gebührenfreie Ausbildung fiskalisch rechnet. Dies müsste wiederum noch nicht einmal unbedingt der Fall sein, damit eine verstärkte Ausbildung internationaler Studierender wirtschaftlich sinnvoll wäre. Vielmehr können Maßnahmen zur Stärkung von Wachstum und Wohlstand auch dann zielführend sein, wenn sie sich aus Sicht der öffentlichen Haushalte nicht selbst tragen. Dass die internationalen Studierenden hier einen sehr bedeutenden Beitrag leisten, zeigt ihre durchschnittliche Wertschöpfung pro Kopf und Jahr zwischen Einreise und Lebensende von 66.400 Euro unter mittleren Verbleibannahmen, während das deutsche Bruttoinlandsprodukt pro Kopf lediglich rund 50.000 Euro beträgt (Geis-Thöne et al. 2025).

Um den drohenden Fachkräfteengpässen entgegenzuwirken und die wirtschaftliche Entwicklung zu stabilisieren, ist es essenziell, dass Zuzug, Studienerfolg und Verbleib der inter-

nationalen Studierenden in Deutschland noch stärker gefördert werden. Auch wenn teilweise immer noch über gegenläufige Maßnahmen, wie eine Reduktion der Studienplätze oder Studiengebühren für internationale Studierende, diskutiert wird, hat sich diese Erkenntnis in den letzten Jahren im politischen Raum weitgehend durchgesetzt. So hat etwa auch das Bundesministerium für Bildung und Forschung im Jahr 2023 zusammen mit dem Deutschen Akademischen Austauschdienst (DAAD) eine großangelegte Campus-Initiative gestartet, mit der entsprechende Unterstützungsinfrastrukturen an

den Hochschulen gezielt weiterentwickelt werden sollen. Anders als der Zuzug im Ausland fertig ausgebildeter Fachkräfte dürfte sich der Zugang internationaler Studierender an die deutschen Hochschulen relativ einfach steigern lassen – insbesondere, da mit den Vereinigten Staaten ein anderes wichtiges Ziel-land zunehmend ausfällt.

Dass die deutschen Hochschulen für junge Menschen im Ausland eine hohe Attraktivität haben, zeigt eine Befragung durch den DAAD (2025), der zufolge der Studienort Deutschland

bei 75 Prozent der internationalen Studierenden im Land erste Wahl und nicht das Ergebnis einer zufälligen Entscheidung war. Die weitgehende Gebührenfreiheit spielt dabei eine wichtige Rolle. So nennen 40 Prozent finanzielle Erwägung als Grund für die Entscheidung für Deutschland. Gleichzeitig ist aber auch die hohe Qualität der hochschulischen Ausbildung in Deutschland relevant. So verweisen 24 Prozent auf die Attraktivität des Studienangebots, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. Für 27 Prozent waren auch die Karriereperspektiven nach Abschluss des Studiums am deutschen Arbeitsmarkt bedeutsam, was mit Blick auf die Fachkräftesicherung besonders positiv zu werten ist. Dabei wollen 64 Prozent über das Ende ihres aktuellen Studiums hinaus in Deutschland bleiben, wobei sie vielfach eine längerfristige Erwerbstätigkeit anstreben.

Bereits in den letzten Jahren ist die Zahl der internationalen Studienanfänger in Deutschland mit Abschlussabsicht stark angestiegen. So lag sie im Studienjahr 2012 mit 47.000 noch um mehr als ein Drittel niedriger als im Studienjahr



2022. In besonderem Maß gilt das für den Masterbereich, wo allein in den Jahren 2017 bis 2022 eine Zunahme um nahezu ein Drittel von 30.000 auf 43.000 zu verzeichnen war (Heublein et al., 2024). Immer mehr internationale Studierende kommen nicht unmittelbar mit Beginn ihrer hochschulischen Ausbildung, sondern erst am Übergang vom Bachelor- zum Masterstudium nach Deutschland, womit ihre Fiskalbilanz tendenziell noch günstiger ist, da so für die öffentliche Hand in Deutschland deutlich geringere Kosten für ihr Studium anfallen. Unter den Herkunftsländern der internationalen Studierenden mit Abschlussabsicht hat Indien stark an Bedeutung gewonnen. Einerseits ist dies als großer Erfolg zu werten, da Fachkräften aus Indien die Integration in den deutschen Arbeitsmarkt größtenteils hervorragend gelingt und Deutschland bei ihnen in starker Konkurrenz mit den angelsächsischen Ländern steht, die den Vorteil der englischen Sprache haben. Andererseits ist es aber auch bis zu einem gewissen Grad erwartbar, da mit 1,4 Milliarden Personen rund ein Sechstel der Weltbevölkerung in Indien lebt, was etwas mehr als doppelt

so viel ist wie in ganz Lateinamerika zusammen (Geis-Thöne, 2022). Insgesamt kommen viele der internationalen Studierenden aus demografie-starken Drittstaaten, womit sich auch langfristig hohe Zuzugszahlen realisieren lassen dürften. Bei der Erwerbsmigration fertig ausgebildeter Arbeitskräfte stellt sich das ganz anders dar. Hier hatten in der vergangenen Dekade die inzwischen ebenfalls stark vom demografischen Wandel betroffenen neuen EU-Mitgliedsländer sehr großes Gewicht. Bei diesen zeichnet sich jedoch derzeit der Übergang zu einer Rückwanderungsbewegung ab (Geis-Thöne, 2025a). Damit steigt wiederum der Bedarf an Fachkräften aus dem außereuropäischen Ausland, die zumindest teilweise zunächst in Deutschland ausgebildet werden müssen, um eine entsprechend große Zahl erreichen zu können.

Steigt die Zahl der internationalen Studierenden politisch gewollt weiter an, gewinnen sie auch bei der Nachfrage nach studentischem Wohnen deutlich an Gewicht. Dabei kommen sie bislang sehr häufig in Wohnheimen unter. Einer Auswertung der vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) durchge-



fürten Studierendenbefragung von Geis-Thöne (2025b) zufolge traf dies im Jahr 2021 auf 46,2 Prozent der internationalen Studierenden, aber nur 13,1 Prozent der anderen Studierenden zu (siehe **Abbildung 6-2**). Allerdings ist anzumerken, dass der Beobachtungszeitraum in die Hochphase der Corona-Pandemie fällt. Da die Lehre damals vielfach ausschließlich digital erfolgte, konnten die internationalen Studierenden ihr unter Umständen auch von den Herkunftsländern aus folgen und die Studierenden aus dem Inland hatten weniger Veranlassung als sonst, an die Studienorte zu ziehen. Dennoch sind die grundlegenden Unterschiede keinesfalls spezifisch für diese Zeit.

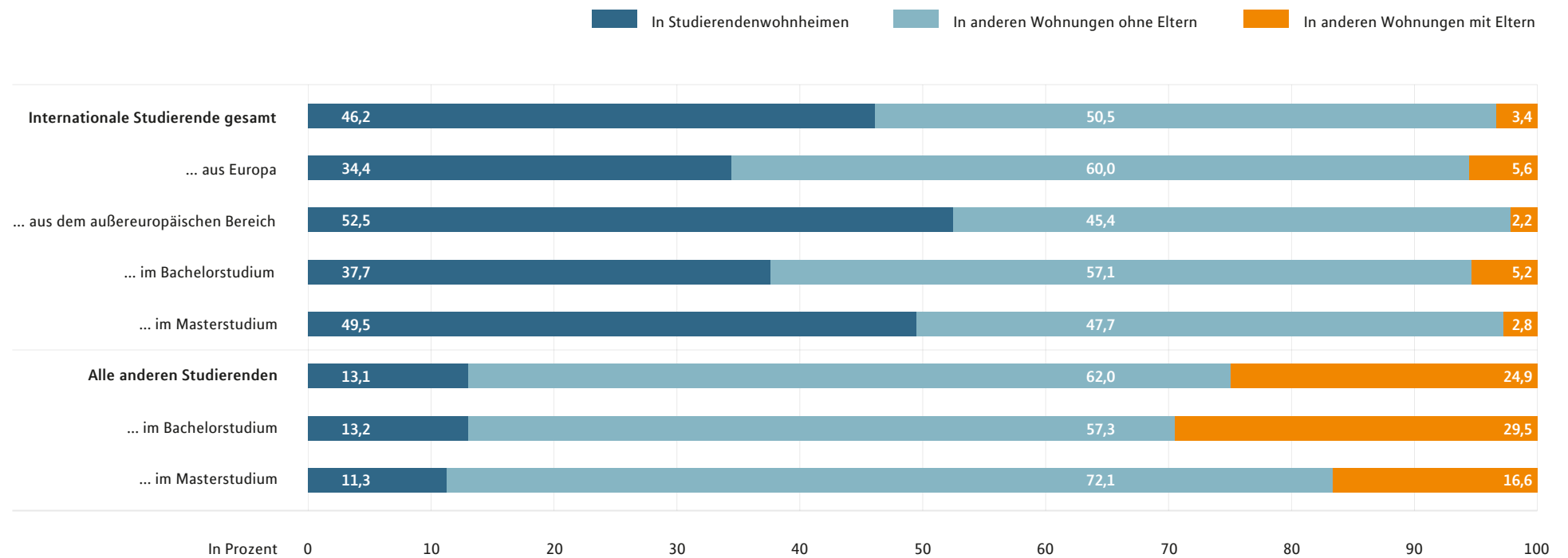
Differenziert man weiter, lebte mit 52,5 Prozent über die Hälfte der internationalen Studierenden aus dem außereuropäischen Bereich in Wohnheimen, wohingegen dies mit 34,4 Prozent nur auf rund ein Drittel der europäischen internationalen Studierenden zutraf. Dies dürfte mit einem substanziellen strukturellen Nachteil der außereuropäischen Studierenden am freien Wohnungsmarkt in Zusammenhang stehen. So

können diese vielfach allein vor dem Hintergrund der Visumvergabe erst kurzzeitig vor Studienbeginn nach Deutschland einreisen, wenn die meisten attraktiven Angebote am freien Wohnungsmarkt bereits vergeben sind. Auch besteht gerade bei einem Mietverhältnis mit internationalen Studierenden aus dem außereuropäischen Bereich ein leicht erhöhtes Risiko für private Eigentümer, da sie gegebenenfalls noch bestehende Mietansprüche kaum mehr rechtlich durchsetzen können, nachdem die ehemaligen Mieter in ihre Heimatländer zurückgekehrt sind. Im Jahr 2021 lebten 48,9 Prozent der internationalen Studierenden in den ersten vier Hochschulseestern und 42,4 Prozent im weiteren Verlauf des Studiums in Wohnheimen, was darauf hindeutet, dass sie auch später nur relativ selten in den freien Wohnungsmarkt übergehen (Geis-Thöne, 2025b). Hingegen steht der höhere Anteil internationaler Studierender im Masterstudium in den Wohnheimen damit im Zusammenhang, dass viele von ihnen erst zu dieser Studienphase ins Land kommen. Grundsätzlich gilt, dass der Zugang zu den Wohnheimplätzen nicht nur von

der Nachfrage der internationalen Studierenden, sondern auch von der Vergabepolitik der Einrichtungen abhängt.

Hier muss darauf geachtet werden, dass der Anteil der internationalen Studierenden nicht zu groß wird, auch wenn diese am deutschen Wohnungsmarkt besondere Nachteile haben. So ist das Leben in einem Wohnheim für die Integration der internationalen Studierenden förderlich, wenn ein größerer oder gleicher Anteil an Mitbewohnern aus dem Inland stammt. Nur dann können sie dort ihre Kenntnisse der deutschen Sprache im Alltag anwenden und vertiefen und niederschwellig Unterstützung erhalten, etwa bei Behördengängen oder der Suche nach einem Studierendenjob. Hingegen kann es einer integrationshemmenden Abschottung von der deutschen Gesellschaft gleichkommen, wenn in Wohngruppen hingegen (fast) ausschließlich internationale Studierende leben. Zudem kann es zu Problemen beim Übergang in den Arbeitsmarkt führen, wenn die internationalen Studierenden bei Studienabschluss noch in den Wohnheimen leben und nicht un-

Wohnformen internationaler Studierender



Quelle: Geis-Thöne (2025)

mittelbar eine andere Wohnung finden. Hinzu kommt, dass es an Hochschulstandorten mit knappem Wohnraumangebot auch für Studierende aus dem Inland schwierig sein kann, auf dem freien Markt geeigneten, bezahlbaren Wohnraum zu finden, sodass eine zu starke Belegung der Wohnheime mit internationalen Studierenden im Hinblick auf deren Akzeptanz in der Bevölkerung heikel sein kann.

Möchte die Politik über die Ausbildung internationaler Studierender mehr Fachkräfte für den deutschen Arbeitsmarkt gewinnen, was vor dem Hintergrund des voranschreitenden demografischen Wandels, Fachkräftemangels und der positiven fiskalischen Effekte dringend geboten erscheint, muss sie auch beim Thema Wohnen ansetzen. Zum einen sollte sie hierzu die Einrichtung neuer Wohnheime an Hochschulstandorten mit Angebotsknappheiten forciert vorantreiben. Dies gewinnt mit der Zunahme des Anteils internationaler Studierender an Bedeutung, da diese in aller Regel eine eigene Wohnung brauchen, während die Studierenden aus dem Inland teilweise auch bei ihren Eltern wohnen bleiben



und zum Studienort pendeln können. Zum anderen sollte der Übergang der internationalen Studierenden an den freien Wohnungsmarkt noch stärker gefördert werden. Hierfür sind gezielte Unterstützungsangebote bei der Wohnungssuche, aber auch Anreize die Wohnheime zu verlassen, wichtig. Gleichzeitig sollte die Politik den privaten Markt für studierendengerechtes Wohnen stärken und potenzielle An-

bieter gezielt dafür gewinnen, auch an internationale Studierende zu vermieten. Festzuhalten ist: Der Mangel an Wohnraum betrifft sowohl internationale Studierende als auch Bildungsinländer und entwickelt sich zunehmend zu einem Problem für die Attraktivität des Hochschul- und Wirtschaftsstandorts Deutschland. ■

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Druck auf den Wohnungsmarkt wird wieder zunehmen, Bauen muss priorisiert werden.



Schaut man auf die Ergebnisse des Studentenwohnpreisindexes für das aktuelle Berichtsjahr, könnte man fast auf eine Entspannung des studentischen Wohnungsmarktes schließen. Während im Durchschnitt der Jahre 2022 bis 2025 die jährliche Preissteigerung bei 4,6 Prozent lag, waren es in den letzten 12 Monaten „nur“ moderate 2,3 Prozent. Auch die Zahl der öffentlich inserierten Angebote ist vielerorts wieder gestiegen, während die Zahl der Studierenden stagniert.

Diese Entwicklung erscheint für Studierende erfreulich, doch sie ist trügerisch. Denn hinter den Zahlen steht nicht etwa eine Erholung des Marktes, sondern sie sollten vielmehr als kurze Atempause interpretiert werden, bevor der

Preisdruck auf den Wohnungsmarkt wieder zunehmen wird. Einerseits ist bereits absehbar, dass die Zahl der Studierenden spätestens gegen Ende des Jahrzehnts wieder steigen wird. Schließlich ist die Zahl der jüngeren Menschen aufgrund der Zuwanderung in den letzten 15 Jahren kräftig gestiegen, was sich schon bald wieder in wachsenden Studierendenzahlen niederschlagen sollte. Andererseits werden die Auswirkungen der niedrigen Bautätigkeit am Mietwohnungsmarkt erst langsam sichtbar werden. Mit dem starken Anstieg der Zinsen und der Baukosten im Jahr 2022 sank zunächst die Anzahl der Baugenehmigungen, doch viele im Bau befindliche Projekte wurden noch abgeschlossen. Nun übertragen sich die geringeren Genehmigungszahlen aber zunehmend in geringere Fertigungszahlen. Nach Schätzungen des ifo-Instituts könnte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf einen Wert von weniger als 170.000 im Jahr 2027 fallen – benötigt werden aber rund doppelt so viele (siehe Dorffmeister 2025). Der Druck auf den Markt wird damit unweigerlich steigen, wenn nicht rasch entschlossener gegengesteuert wird.



Mehr Wohnraum zu schaffen ist dabei nicht nur sozialpolitisch geboten, sondern auch wirtschaftlich essenziell. Wie die Analyse zu internationalen Studierenden zeigt, tragen diese, insbesondere wenn sie später in Deutschland arbeiten, zum Wohlstand bei. Deutschland ist auf Fachkräfte angewiesen, und Studienmöglichkeiten bieten die beste Chance, auch kurzfristige Potenziale für den deutschen Arbeitsmarkt zu entfalten. Weder Fachkräfte noch Studierende werden aber nach Deutschland kommen, wenn es keine passenden und bezahlbaren Wohnmöglichkeiten gibt. Diese Verbindung von Wohnungsbau und Wirtschaftswachstum muss viel stärker in das öffentliche Bewusstsein gerückt werden.

In den 2010er Jahren war der wesentliche Engpassfaktor im Wohnungsbau der Mangel an Bauland. Die Nachfrage der Investoren war groß, doch aufgrund zu weniger Flächen konnten letztlich nicht genügend neue Wohnungen erstellt werden. Der von der Bundesregierung vorgelegte Wohnungsbau-Turbo setzt genau hier an und soll den Kommunen die Möglichkeit geben, ohne lange Planungsverfahren schnell Bauland

auszuweisen. Dies allein wird aber nicht ausreichen, um die Bautätigkeit kurzfristig anzuregen. Schließlich haben sich die Rahmenbedingungen seit 2022 deutlich verschlechtert. Zum einen sind die Baukosten deutlich gestiegen, zum anderen aber auch die Zinsen und damit die Finanzierungskosten, weshalb in der Konsequenz Angebot und Nachfrage nicht zusammenpassen. Entsprechend ist es wichtig, sowohl kurzfristige als auch mittelfristige Maßnahmen zu ergreifen.

Kurzfristig sollte es Förderungen für den Bau neuer Wohnungen geben, um zu verhindern, dass die Bautätigkeit wie prognostiziert weiter absinkt und womöglich Kapazitäten im Wohnungsbau abgebaut werden. Mit der Förderung von Wohnungen, die dem Neubaustandard entsprechen (KfW-55-Förderung), ist ein solches Programm im Koalitionsvertrag auch angelegt, wurde bisher aber nicht umgesetzt. Mit dem Programm „Junges Wohnen“ gibt es bereits ein Förderprogramm für den Bau von Wohnheimplätzen, hier sollte jedoch auch ermöglicht werden, dass mehr private Wohnheimplätze geschaffen werden können.



Darüber hinaus gilt es aber, durch mittel- und langfristige strukturelle Reformen die Baukosten zu reduzieren. Andere Länder zeigen, dass durch Digitalisierung, die Integration von Planung und Bauen sowie die Setzung von Zielen anstatt von Standards der Rahmen so verändert wird, dass mehr Innovationen angeregt werden, die auch zu günstigeren Baukosten führen. Damit größere Reformen für den Wohnungsbau umgesetzt werden, bedarf es aber vor allem einer gesellschaftlichen und politischen Priorisierung des Bauens – fatal wäre der Trugschluss, dass ein leichter Rückgang der Mietdynamik eine nachhaltige Entspannung im Wohnungsmarkt widerspiegelt. ■

Anhang

Methodik des Studentenwohnpreisindex

Zur Berechnung der Mietpreisindizes wird das hedonische Verfahren genutzt, welches sich in der Immobilienmarktbeobachtung als gängiger Standard etabliert hat. Im Gegensatz zur Betrachtung von reinen Durchschnittsmieten ermöglicht dieser Ansatz, die Heterogenität der einzelnen Wohnungen im Immobilienmarkt zu berücksichtigen, um so eine unverzerrte Abbildung der Entwicklung durch eine Trennung von Preis- und Qualitätseffekt zu ermöglichen. Das vorliegende Gutachten nutzt ein Regressionsmodell in Anlehnung an Deschermeier/Seipelt (2016) zur Berechnung der einzelnen Indizes und zur Bestimmung der Mietkosten der Musterwohnung. Aufgrund möglicher Präferenzverschiebungen über die Zeit wird das hedonische Regressionsmodell jeweils für die letzten drei Jahre geschätzt.

Grundsätzlich liegt dem Verfahren die hedonische Hypothese zugrunde, die besagt, dass der Preis eines Gutes in funktionalem Zusammen-

hang zu seinen Eigenschaften steht (Brachinger, 2003). Für die Anwendung dieses Konzepts auf den Immobilienmarkt bedeutet dies, dass sich der Mietpreis einer Immobilie aus einer Kombination ihrer Eigenschaften wie Lage, Größe und Qualität zusammensetzt. In der vorliegenden Studie wird der beschriebene Zusammenhang durch ein multiples Regressionsmodell formalisiert und geschätzt. Hierbei lassen sich die Regressionskoeffizienten als Schattenpreise interpretieren, die den nicht unmittelbar beobachtbaren monetären Wert jeder Eigenschaft auf die Nettokaltmiete widerspiegeln. Aus der additiven Struktur des Regressionsmodells ergibt sich die berechnete Nettokaltmiete folglich aus der Summe aller Schattenpreise. Der funktionale Zusammenhang zwischen Mieten und den Eigenschaften der Wohnung ergibt sich aus folgendem hedonischen Regressionsmodell:

$$M = Xa + \beta T + u$$

Der $n \times 1$ Vektor M notiert hierbei sämtliche Mietpreise einer Grundgesamtheit von Beobachtungen. Der Parametervektor a beinhaltet die Schattenpreise aller Immobilieneigenschaften, die im Vektor X enthalten sind. Um die Entwicklung der Mietpreise über die Zeit abzubilden, beinhaltet die Regressionsgleichung darüber hinaus Zeit-Dummy-Variablen T und einen zugehörigen Koeffizientenvektor β . Die Elemente des Vektors bilden hierbei die Änderung des Preises relativ zur Basisperiode ab und können mittels einer Transformation direkt in den hedonischen Mietpreisindex überführt werden (Cominos et al., 2007). Der Vektor u beinhaltet die Fehlerterme der Regression.

Die Datengrundlage zur Berechnung der hedonischen Indizes bilden die Immobilienmarktdaten der Value AG. Diese beinhalten neben den (Angebots-)Mietpreisen auch umfassende Informationen zu den Immobilieneigenschaften, wie etwa der Ausstattung des Objekts, der Qualität

und der Heizungsart. Neben WG-geeigneten Wohnungen wird auch die spezifische Sonderauswertung der Value AG von WG-Angeboten und Wohnen-auf-Zeit-Angebote (WAZ) mitberücksichtigt. Auf Grundlage der standortgenauen Verortung der Mietinserate durch Georeferenzierung über OpenStreetMap können

dem Datensatz eigens generierte Lagevariablen hinzugefügt werden, die zusätzlich in das Regressionsmodell eingehen. Die Lage ist bekanntermaßen eine entscheidende Determinante der Miethöhe. Die aus der Georeferenzierung generierten Lagevariablen bilden die Zentralität und die Erreichbarkeit des jeweiligen Inserats ab.

Regionale Studierendenzahlen

In den vorherigen MLP Studentenwohnreports wurde die Zahl der an den örtlichen Hochschulen eingeschriebenen Studierenden auf Basis der Hochschulstatistik ausgewertet. Da sich gerade die jüngsten Angaben aufgrund von Nachmeldungen, der Einrichtung oder Einstellung von Studiengängen sowie der Gründung neuer Hochschulen und deren erschwerter statistischer Erfassung als volatil erwiesen, wird in diesem Jahr ein anderer Ansatz gewählt. Statt der eingeschriebenen Studierenden am Hochschulstandort werden die dort wohnhaften Studierenden laut Einwohnerstatistik betrachtet – rückwirkend auch für die Vorjahre. Konkret bedeutet dies beispielsweise, dass ein Studierender der Universität Bonn, der in Köln wohnt, nun seinem

Wohnort Köln zugerechnet wird und nicht mehr seinem Studienort Bonn. Im Durchschnitt führen beide Ansätze zu ähnlichen Ergebnissen, wobei der neue Ansatz über die Zeit deutlich robuster ist. Auf regionaler Ebene ergeben sich jedoch teils relevante Abweichungen: So liegen die Werte in Stuttgart und Hamburg höher, in München hingegen niedriger.

Da die Zahlen zu den wohnhaften Studierenden zeitverzögert veröffentlicht werden (aktuell bis 2023), wird die Studierendenzahl für 2024 durch eine Trendfortschreibung der letzten drei Jahre sowie auf Basis der bereits vorliegenden Einwohnerentwicklung ermittelt. Nur für Magdeburg wird in diesem Jahr abweichend verfahren: Dort stiegen im Vorjahr aufgrund eines Sondereffekts durch die Sitzverlegung einer privaten Hochschule sowohl Studierendenzahl als auch -quote stark an (siehe MLP Studentenwohnreport 2024). Für 2024 wird daher von einer unveränderten Studierendenquote gegenüber dem Vorjahr ausgegangen. Der positive Effekt bei der Studierendenzahl in Magdeburg resultiert ausschließlich aus dem Einwohnerzuwachs. ■



Verzeichnisse

ABBILDUNGEN

2-1 Entwicklung der Studierendenzahl und Studienanfängerquote	S. 12
2-2 Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort	S. 14
Hinweise: 2024 geschätzte Werte (siehe Erläuterungen im Text). Die sieben größten Städte werden in titan hervorgehoben, Städte in Ostdeutschland (ohne Berlin) in grün. Starke Schwankungen bei Göttingen mit Vorsicht interpretieren, hier könnten Meldefehler vorliegen. Datenquelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt; HeyHugo, 2025, Studierendquote insgesamt, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen; HeyHugo ist die Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH.	
2-3 Entwicklung BAföG-Förderbetrag und geförderte Personen	S. 20
2-4 Anteile der Angebote studentischer Wohnsegmente im Wintersemester 2024/25	S. 22
2-5 Veränderung der Wohnungsangebote im Wintersemester 2024/25	S. 24
3-1 Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2025	S. 28
3-2 Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im Wintersemester 2024/25	S. 29
3-3 Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2025 je Wohneinheit	S. 30
3-4 Mittlere Angebotsmiete (Median) für WG-Angebote im Jahr 2025	S. 33

3-5 Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Jahr 2025 je Zimmer	S. 34
4-1 Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte	S. 37
Hinweise: Die Indexwerte (sowie später die Mieten für die Musterwohnungen) basieren auf ökonometrischen Schätzungen eines hedonischen Mietpreismodells über die letzten 3 Jahre. Veränderungen in vorhergegangenen Halbjahren können sich bei Neuberechnungen leicht ändern (z. B. durch wiederingestellte Angebote, Anpassungen von Umgebungsdaten oder neue Wirkungszusammenhänge, neuen Referenzzeitpunkt), daher sind geringfügige Abweichungen zu den Angaben in älteren Reports möglich.	
4-2 Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten	S. 39
5-1 Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für studentische Musterwohnungen und ein Muster-WG-Zimmer	S. 43
Hinweis: Ein direkter Vergleich der hypothetischen Mieten mit den Ergebnissen vorheriger MLP Studentenwohnreports ist nicht möglich, da Bewertungsfaktoren zur Lage und Qualität im Zeitverlauf angepasst werden.	
5-2 Hypothetische monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung (30 m²) und Studentenwohnpreisindex	S. 44
6-1 Gesamtfiskalische Effekte internationaler Studierender	S. 52
6-2 Wohnformen internationaler Studierender	S. 57

TABELLEN

2-1 Die 20 größten Studierendenstandorte nach Studierendenzahl und Studierendenquote in 2024	S. 17
Hinweise: Studierende 2024 und Studierendenquote 2024 geschätzte Werte. Für Magdeburg wurde eine konstante Studierendenquote angenommen (keine Trendfortschreibung). Datenquelle: HeyHugo, 2025, Einwohnerzahl insgesamt, basierend auf Statistisches Bundesamt; HeyHugo, 2025, Studierendquote insgesamt, basierend auf Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen; HeyHugo ist die Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH.	
5-1 Wichtige Kennzahlen des studentischen Wohnungsmarkts im Überblick	S. 45

LITERATUR

Brachinger, Hans Wolfgang, 2003, Statistical Theory of Hedonic Price Indices, Freiburg

Cominos, Harry/Rambaldi, Alicia/Rao, D.S. Prasada, 2007, Hedonic Imputed Housing Price Indices from a Model with Dynamic Shadow Prices Incorporating Nearest Neighbour Information, School of Economics, University of Queensland, Australia
<http://ideas.repec.org/p/qld/uqcepa/24000.html>

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76

Deutscher Akademischer Austauschdienst e.V. (DAAD), 2025, Ankommen, Studieren, Bleiben: Wie internationale Studierende ihre Zukunft in Deutschland sehen, Stand: 17.07.2025
https://static.daad.de/media/daad_de/infos-services-fuer-hochschulen/expertise-zu-themen-laendern-regionen/daad_studie_ankommen_studieren_bleiben.pdf

Deutsches Studierendenwerk, 2024, Wohnraum für Studierende Statistische Übersicht 2024
https://www.studierendenwerke.de/fileadmin/user_upload/241212_DSW_Wohnen24_web.pdf?utm_source=chatgpt.com

Dorffmeister, Ludwig (2025): Europäischer Bausektor zurück auf Expansionskurs. Ausgewählte Ergebnisse der EURO-CONSTRUCT-Winterkonferenz 2024. ifo Schnelldienst 78(2).
<https://www.ifo.de/DocDL/sd-2025-02-dorffmeister-euro-construct.pdf>

Geis-Thöne, Wido, 2022, Zuwanderung aus Indien: Ein großer Erfolg für Deutschland. Entwicklung und Bedeutung für die Fachkräftesicherung, IW-Report, Nr. 1, Köln

Geis-Thöne, Wido, 2025a, Zuwanderung aus den neuen EU-Mitgliedsländern: Eine Erfolgsgeschichte geht zu Ende. Eine Betrachtung der Entwicklung und Auswirkungen am deutschen Arbeitsmarkt, IW-Report, Nr. 29, Köln

Geis-Thöne, Wido, 2025b, Internationale Studierende sind auf Wohnheimplätze angewiesen, IW-Kurzbericht, Nr. 85, Köln

Geis-Thöne, Wido/Obst, Thomas/Plünnecke, Axel/Betz, Julia, 2025, Volkswirtschaftliche Effekte der Zuwanderung über die Hochschulen. Auswirkungen auf öffentliche Haushalte und Wertschöpfung in Deutschland, Gutachten im Auftrag des Deutschen Akademischen Austauschdienstes (DAAD), Köln/Berlin

Heublein, Ulrich/Kercher, Jan/Knüttgen, Naomi, 2024, Wissenschaft weltoffen kompakt 2024. Daten und Fakten zur Internationalität von Studium und Forschung in Deutschland und weltweit, Stand: 07.07.2025
https://www.wissenschaft-weltoffen.de/content/uploads/2024/11/WWO_2024_DT_aktualisiert_BF.pdf

OECD, 2022, International Migration Outlook 2022, Stand: 07.07.2025
https://www.oecd.org/en/publications/international-migration-outlook-2022_30fe16d2-en.html

Statistisches Bundesamt, 2024, Die Hälfte der Studierenden mit eigener Haushaltsführung hat weniger als 867 Euro im Monat zur Verfügung. Pressemitteilung Nr. N044 vom 28. August 2024, Stand: 29.08.2024
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/08/PD24_N044_62.html

Statistisches Bundesamt, 2025, Studierendenhaushalte geben im Schnitt 53 % des Einkommens für Wohnkosten aus. Pressemitteilung Nr. N045 vom 27. August 2025
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/08/PD25_N045_63.html

Statistisches Bundesamt, 2025, 16 % der Studierenden brauchen eine Stunde oder länger für den Weg zur Hochschule, Zahl der Woche Nr. 36 vom 2. September 2025
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2025/PD25_36_p002.html

Statistisches Bundesamt, 2024, GENESIS-Online Datenbank, Stand: 21.03.2024
<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>

Statistisches Bundesamt, versch. Jg., Bildung und Kultur: Studierende an Hochschulen versch. Jg., Fachserie 11 Reihe 4.1, Wiesbaden

Triplett, Jack E., 2006, Handbook on hedonic indexes and quality adjustments in price indexes. Special application to information technology products, Paris

Value AG, 2025, VALUE Marktdatenbank, Stand: 12.08.2025
<https://www.value-marktdaten.de>

Weißmann, Sarah/Eberle, Jan, 2023, Akademische Fachkräfte aus dem Ausland – Verbleibquoten von internationalen Studierenden und Personen mit Blue Card, Stand: 27.03.2024
https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2023/04/akademische-fachkraefte-042023.pdf?__blob=publicationFile

FUSSNOTEN

- 1 Die Abweichung gegenüber Abbildung 6-2 ergibt sich aus unterschiedlichen Datenquellen sowie aus der Abgrenzung des betrachteten Personenkreises.
- 2 Geringfügige Abweichungen zu vorherigen MLP Studentenwohnreports, insbesondere am aktuellen Rand, sind möglich und auf unterschiedliche Datenstände der Abfragen bei Destatis zurückzuführen.
- 3 Die Veröffentlichung der vorläufigen Werte aus der Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes wurde eingestellt, weshalb die neuen Werte zum Zeitpunkt der Erstellung des Reports nicht vorliegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Zahl für 2025 ebenfalls in diesem Rahmen bewegen wird.
- 4 Wird Berlin aus der Berechnung des zusammengefassten hedonischen Mietmodells ausgeschlossen, da die Mietpreise in den Angeboten dort im Vergleich zum Vorjahreszeitraum überraschend leicht rückläufig waren und gleichzeitig ein überproportional großes Angebotsvolumen verzeichnet wird, beträgt die durchschnittliche Mietpreissteigerung in 2025 über 37 Standorte 3,1 Prozent (5,3 Prozent im Vorjahreszeitraum). Wird zusätzlich München als besonders teurer Sonderstandort herausgerechnet, liegt die durchschnittliche Mietpreissteigerung von nun 36 Standorten bei 3,2 Prozent (5,4 Prozent im Vorjahreszeitraum).

HERAUSGEBER

MLP Finanzberatung SE

In Zusammenarbeit mit dem
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Wiesloch, 1. Oktober 2025

AUTOREN

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik,
Finanz- und Immobilienmärkte
Tel 0221 • 4981 • 741
voigtlaender@iwkkoeln.de

Dr. Christian Oberst
Senior Economist für Wohnungspolitik und
Immobilienökonomik
Tel 0221 • 4981 • 889
oberst@iwkkoeln.de

Dr. Wido Geis-Thöne
Senior Economist für Familienpolitik und Migrationsfragen
Tel 0221 • 4981 • 705
geis@iwkkoeln.de



MLP Finanzberatung SE
Alte Heerstraße 40
69168 Wiesloch

mlp-studentenwohnreport.de



Finanzen verstehen. Richtig entscheiden.