

## MLP Studentenwohnreport 2023

# Studierende in Wohnungsnot: Miet- und Nebenkosten explodieren

- **Kosten für Studentenwohnungen steigen in allen 38 untersuchten Hochschulstädten an; im Schnitt liegen die Mietpreise um 6,2 Prozent über dem Vorjahr (Steigerung 2022: 5,9 Prozent)**
- **Abschläge für Heizkosten erhöhen sich um 43 Prozent, gleichzeitig stagniert das studentische Einkommen**
- **Studentische Musterwohnung (30 Quadratmeter) kostet in Frankfurt und München nun knapp 700 Euro Warmmiete**
- **Wohnzuschlag im BAföG-Höchstsatz (360 Euro) deckt in nur zwei Hochschulstädten die Miete für eine studentische Musterwohnung (Chemnitz und Magdeburg); in München reicht er für lediglich 14 Quadratmeter (kalt)**

Wiesloch, 28. September 2023 – Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich für Studierende im vergangenen Jahr drastisch verschlechtert. Nach dem Ende der Corona-Pandemie zieht die Zuwanderung wieder an, was den Druck auf den Mietwohnungsmarkt in Groß- und Universitätsstädten erhöht. Zudem ist Wohneigentum seit der Zinswende für immer mehr Menschen nicht bezahlbar, weshalb diese ebenfalls mit Studierenden um Mietwohnungen konkurrieren. Als Folge verzeichneten alle 38 untersuchten Hochschulstandorte im vergangenen Jahr deutliche Preissteigerungen – im Schnitt waren es 6,2 Prozent; Spitzenreiter ist Heidelberg mit 8 Prozent. Doch nicht nur die Kaltmieten werden teurer; insbesondere aufgrund steigender Energiepreise haben sich auch die Wohnnebenkosten extrem erhöht. Dies sind die Kernergebnisse des MLP Studentenwohnreports 2023, den der

Seite 1 von 6

### Kontakt

**Jana Schuppel**

Tel +49 (0) 6222 · 308 · 2249  
[jana.schuppel@mlp.de](mailto:jana.schuppel@mlp.de)

MLP SE  
Alte Heerstraße 40  
69168 Wiesloch

[www.mlp-se.de](http://www.mlp-se.de)  
[http://twitter.com/MLP\\_SE](http://twitter.com/MLP_SE)

**Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Tel +49 (0) 221 · 4981 · 741  
[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

Institut der deutschen Wirtschaft  
Köln e. V.  
Konrad-Adenauer-Ufer 21  
50668 Köln

[www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)

Finanzdienstleister in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) heute vorgestellt hat.

## **Kaltmieten erneut in allen Städten gestiegen – auch Nebenkosten massiv teurer geworden**

Die durchschnittlichen Kaltmieten, bereinigt um Qualität und Lage („Studentenwohnpreisindex“), sind an allen 38 untersuchten Hochschulstandorten weiter gestiegen. Im Schnitt lagen die Preise um 6,2 Prozent über dem Vorjahr. Damit sind das zweite Jahr in Folge alle Städte teurer geworden; im vergangenen Jahr lag der Preisanstieg bei 5,9 Prozent. Spitzenreiter bei den diesjährigen Steigerungen waren Heidelberg (8,0 Prozent), Oldenburg (6,8 Prozent) und Berlin (6,4 Prozent). Die geringsten Preiserhöhungen gab es in Chemnitz (1,0 Prozent), Jena (1,6 Prozent) und Regensburg (2,2 Prozent). Während der Corona-Pandemie im Jahr 2021 waren die Mieten in etlichen Städten noch gesunken – dieser positive Effekt ist längst verpufft. Grund hierfür ist unter anderem ein geringeres Wohnangebot bei gleichzeitig vielerorts steigender Nachfrage. Lediglich in Chemnitz wurden in den letzten zwölf Monaten mehr Wohnungen und WG-Zimmer inseriert, alle anderen Standorte verzeichneten Rückgänge.

Doch nicht nur die Kaltmieten legten zu, sondern in besonderem Maße auch die Heizkosten. Durchschnittlich stiegen die Abschläge für Heizkosten seit Anfang des vergangenen Jahres um 43 Prozent. Besonders hoch sind die gesamten monatlichen Abschlagszahlungen (umfassen neben den Heizkosten auch kalte Nebenkosten wie Hausmeisterdienst und kommunale Gebühren) in Frankfurt und Tübingen mit 4 Euro je Quadratmeter, in Chemnitz betragen sie hingegen weniger als 2,60 Euro. Die Politik hat auf diese Entwicklung mit

Heizkostenzuschüssen und einer Einmalzahlung reagiert – allerdings handelt es sich hierbei nur um eine temporäre Entlastung.

Auch das Median-Einkommen der Studierenden kann mit den Kostenentwicklungen nicht Schritt halten – vielmehr stagnierte es in den vergangenen Jahren (2021: 988 Euro; 2018: 990 Euro). „Die Lebenswege junger Menschen sind zunehmend von finanziellen Beschränkungen geprägt – vor allem durch verteuerte Wohnkosten. Diese beeinflussen mitunter auch die Wahl des Studienfachs oder die Frage, ob sie überhaupt ein Studium beginnen sollten. Dabei können wir es uns in Zeiten großer Transformationen schlicht nicht leisten, unser akademisches Potenzial nicht voll auszuschöpfen. Um Deutschland zukunftsfest zu machen, brauchen wir gut ausgebildete Akademiker – sie sind oftmals die Architekten der Innovation“, sagt Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender der MLP SE.

## **Studentische Musterwohnung: Frankfurt neuer Spitzenreiter**

In diesem Jahr hat Frankfurt München als teuersten Studienort abgelöst – allerdings denkbar knapp. Studentische Musterwohnungen kosten dort aktuell 696 Euro bzw. 695 Euro pro Monat. Dahinter folgen mit etwas Abstand Stuttgart (616 Euro) und Bonn (598 Euro). Am günstigsten wohnen Studierende in den ostdeutschen Städten Magdeburg (282 Euro) und Chemnitz (294 Euro). Es handelt sich hierbei um Warmmieten; dafür wurden im diesjährigen Report erstmalig standortspezifische Wohnnebenkosten ermittelt und in die Berechnung miteinbezogen (in vorherigen Untersuchungen pauschal mit 20 Prozent angesetzt). Für die studentische Musterwohnung wurden außerdem bei einer „normalen“ Ausstattung unter anderem eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern und eine Lage in direkter Umgebung zur nächstgelegenen Hochschule unterstellt.

Für den BAföG-Wohnzuschlag von maximal 360 Euro können sich Studierende einzig in Chemnitz und Magdeburg eine Musterwohnung leisten. Im Extrembeispiel München erhalten Studierende dafür gerade einmal eine Wohnung mit 14 Quadratmetern (Median-Kaltmiete). „Angesichts der derzeit einbrechenden Bautätigkeit wird sich die Situation in den nächsten Jahren weiter verschärfen. Umso wichtiger ist es, nun mit einem schnellen und beherzten Maßnahmenpaket gegenzusteuern. Dazu gehören neben steuerlichen Anreizen auch vermehrte Baulandausweisungen und eine Entbürokratisierung der Baunormen und Genehmigungsverfahren. Insbesondere für den Bau kleiner und günstigerer Wohnungen wären einfachere Vorgaben entscheidend“, erklärt Prof. Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft.

## **Über den MLP Studentenwohnreport**

Der MLP Studentenwohnreport wird seit 2019 jährlich gemeinsam von MLP und dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) herausgegeben. Die Immobilienexperten des IW haben dafür Daten zum Mietmarkt für studentisches Wohnen analysiert. Der Finanzdienstleister MLP berät viele seiner Kunden bereits im oder kurz nach dem Studium. Diese Erfahrungen sind genau wie die hauseigene Expertise in der Standortanalyse bei Immobilien in den Report eingeflossen. Die analysierten Daten werden von der Value AG bereitgestellt.

Der gesamte Report (PDF), Schaubilder und weiterführende Materialien finden sich unter [www.mlp-studentenwohnreport.de](http://www.mlp-studentenwohnreport.de).

Hypothetische Mietkosten für eine studentische Musterwohnung (30 Quadratmeter) und ein Muster-WG-Zimmer (20 Quadratmeter) sowie die Preisentwicklung im vergangenen Jahr

| Stadt      | Mietkosten für eine Musterwohnung 2023 in Euro | Studentenwohnpreisindex 2023 | Mietkosten für ein WG-Zimmer 2023 in Euro | WG-Index 2023 |
|------------|--|------------------------------|---|---------------|
| Frankfurt  | 696  | 5,9 %                        | 494                                       | 9,1 %         |
| München    | 695  | 4,5 %                        | 480                                       | 6,5 %         |
| Stuttgart  | 616  | 3,2 %                        | 456                                       | -4,4 %        |
| Bonn       | 598  | 5,2 %                        | 457                                       | -0,6 %        |
| Darmstadt  | 571  | 4,2 %                        | 418                                       | 8,8 %         |
| Freiburg   | 570  | 5,4 %                        | 438                                       | 14,6 %        |
| Nürnberg   | 559  | 4,1 %                        | 428                                       | 7,1 %         |
| Karlsruhe  | 554  | 3,7 %                        | 431                                       | -0,8 %        |
| Ulm        | 542  | 2,3 %                        | 421                                       | -4,2 %        |
| Berlin     | 539  | 6,4 %                        | 401                                       | 7,0 %         |
| Heidelberg | 524  | 8,0 %                        | 409                                       | 2,0 %         |
| Düsseldorf | 517  | 5,1 %                        | 382                                       | -10,1 %       |
| Regensburg | 516  | 2,2 %                        | 411                                       | 11,8 %        |
| Köln       | 515  | 4,9 %                        | 363                                       | 11,5 %        |
| Hamburg    | 511  | 2,4 %                        | 420                                       | 5,6 %         |
| Mainz      | 506  | 4,4 %                        | 383                                       | 5,8 %         |
| Konstanz   | 491  | 5,9 %                        | 440                                       | 3,8 %         |
| Würzburg   | 466  | 3,3 %                        | 365                                       | 5,7 %         |
| Kiel       | 464  | 4,6 %                        | 367                                       | -5,1 %        |
| Oldenburg  | 463  | 6,8 %                        | 365                                       | -1,3 %        |
| Münster    | 456  | 4,1 %                        | 351                                       | 7,8 %         |
| Rostock    | 452  | 3,1 %                        | 361                                       | 16,9 %        |
| Mannheim   | 434  | 4,6 %                        | 317                                       | 1,1 %         |
| Tübingen   | 433  | 2,8 %                        | 335                                       | 4,1 %         |
| Trier      | 431  | 4,4 %                        | 338                                       | -1,2 %        |
| Hannover   | 427  | 2,7 %                        | 326                                       | 5,3 %         |
| Jena       | 426  | 1,6 %                        | 339                                       | 4,5 %         |
| Aachen     | 413  | 4,4 %                        | 303                                       | 5,4 %         |
| Bremen     | 412  | 4,6 %                        | 339                                       | 6,9 %         |
| Dresden    | 400  | 3,1 %                        | 286                                       | 6,2 %         |
| Greifswald | 396  | 5,0 %                        | 295                                       | 20,4 %        |

|              |     |                      |     |                      |
|--------------|-----|----------------------|-----|----------------------|
| Bochum       | 389 | 3,5 %                | 294 | 14,9 %               |
| Bielefeld    | 387 | 3,6 %                | 294 | 2,8 %                |
| Leipzig      | 384 | 3,6 %                | 301 | 7,8 %                |
| Göttingen    | 377 | 2,3 %                | 267 | 6,3 %                |
| Saarbrücken  | 363 | 5,9 %                | 289 | 3,4 %                |
| Chemnitz     | 294 | 1,0 %                | 254 | 8,2 %                |
| Magdeburg    | 282 | 3,4 %                | 238 | 9,4 %                |
| Durchschnitt | 476 | 6,2 %<br>(gewichtet) | 365 | 6,2 %<br>(gewichtet) |

## Über MLP

Die MLP Gruppe ist mit den Marken Deutschland.Immobilien, DOMCURA, FERI, MLP, RVM und TPC der Finanzdienstleister für Privat-, Firmen- und institutionelle Kunden. Durch die Vernetzung der unterschiedlichen Perspektiven und Expertisen entstehen besondere Mehrwerte – und Kunden können bessere Finanzentscheidungen treffen. Dabei verbindet die MLP Gruppe intelligent persönliche und digitale Angebote. Einige der Marken bieten zudem ausgewählte Produkte, Services und Technologie für andere Finanzdienstleister.

- Deutschland.Immobilien – Immobilienplattform für Kunden und Finanzberater
- DOMCURA – Assekuradeur für Finanzberater und -plattformen
- FERI – Investmentmanagement für Institutionelle Investoren und vermögende Privatkunden
- MLP – Finanzberatung für anspruchsvolle Kunden
- RVM – Versicherungsmakler für mittelständische Unternehmen
- TPC – Berater für Arbeitgeber bei allen Fragen zu Benefits

Innerhalb des Netzwerks findet ein intensiver Know-how-Transfer statt. Die Spezialisten unterstützen sich in Research und Konzeptentwicklung sowie in der Kundenberatung. Durch diese gezielte Interaktion entstehen zusätzliche Werte für Kunden, im Unternehmen und für die Aktionäre. Der ökonomische Erfolg bildet auch die Grundlage, gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen.

Die Gruppe wurde 1971 gegründet und betreut für rund 575.500 Privat- und rund 27.600 Firmen- und institutionelle Kunden ein Vermögen von rund 56,7 Mrd. Euro sowie Bestände in der Sachversicherung von rund 682,2 Mio. Euro. Darüber hinaus nutzen mehr als 10.000 Finanzdienstleister die Angebote.

## Über das Institut der deutschen Wirtschaft (IW):

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt und es sich zur Aufgabe gemacht hat, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern. IW-Wissenschaftler forschen in dreizehn Clustern zu allen relevanten wirtschaftlichen Themen von A wie Arbeitsmarkt bis Z wie Zuwanderung. Das Institut ist ein eingetragener Verein, die Mitglieder sind rund 110 Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände in Deutschland sowie Einzelunternehmen, die die wissenschaftliche und publizistische Arbeit finanzieren. Das IW hat seine Zentrale in Köln und unterhält Büros in Berlin und Brüssel. Zum Institut gehören vier Tochterfirmen: die IW Medien, die IW Consult, die IW JUNIOR und die IW Akademie.