Pressemitteilung

1. Oktober 2025

MLP Studentenwohnreport 2025

Wohnen bleibt für Studierende zu teuer – und wird zunehmend zum Standortfaktor im Wettbewerb um Talente

- **Kosten für studentisches Wohnen steigen im Schnitt um 2,3 Prozent**
- **Stärkste Preiserhöhungen bei kleinen Wohnungen unter 40 Quadratmetern (+4,3 Prozent), moderatere Steigerung bei WG-Zimmern (+1,7 Prozent)**
- **München bleibt Miet-Spitzenreiter, die höchsten Steigerungen im Dreijahresdurchschnitt gab es in Leipzig, Freiburg und Konstanz; am günstigsten ist das Wohnen weiterhin in Chemnitz**
- **Sonderfall Berlin: Die Hauptstadt verzeichnet nach zuvor extremen Steigerungen erstmals einen leichten Rückgang der Mieten (-0,8 Prozent) – liegt im Durchschnitt der letzten drei Jahre jedoch immer noch bei +5,3 Prozent pro Jahr**
- **Wohnkosten führen bei knapp zwei Dritteln der studentischen Haushalte zu finanzieller Überlastung**
- **Fehlender bezahlbarer Wohnraum wird mit Blick auf Studierende aus dem In- und Ausland zum Standortfaktor**

Wiesloch – In Deutschlands Hochschulstädten bleibt das Finden einer bezahlbaren Bleibe für Studierende herausfordernd. Das zeigt der neue MLP Studentenwohnreport 2025, den der Finanzdienstleister MLP heute gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) veröffentlicht hat. Die Untersuchung erfasst die Mietentwicklung auf Grundlage von Angebotsdaten an 38 Hochschulstandorten in Deutschland. Demnach hat sich zwar die Preisdynamik auf dem studentischen Wohnungsmarkt gegenüber dem Vorjahr verlangsamt, doch von einer Entspannung kann keine Rede sein.

„Die moderater ausgefallenen Mietsteigerungen sind keine Entwarnung: Die Lage am Wohnungsmarkt bleibt angespannt“, betont Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft. „In

Ihre Ansprechpartner sind

Emma Link
Pressesprecherin
Tel +49 (0) 6222 • 308 • 3519
emma.link@mlp.de

MLP SE
Alte Heerstraße 40
69168 Wiesloch

mlp-se.de

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Immobilienexperte am IW

Tel +49 (0) 221 • 4981 • 741
voigtlaender@iwkoeln.de

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

www.iwkoeln.de

Hochschulstädten trifft hohe Nachfrage auf zurückgehende Bautätigkeit; steigende Kosten, lange Genehmigungen und komplexe Standards bremsen zusätzlich die Entstehung neuen Wohnraums. Der finanzielle Druck wächst, Studierende spüren das besonders."

Studentenwohnpreisindex steigt weiter – Musterwohnung in München kostet rund 840 Euro

Laut diesjährigem MLP Studentenwohnreport sind die durchschnittlichen Kaltmieten an deutschen Hochschulstandorten, bereinigt um Qualität und Lage („Studentenwohnpreisindex"), im Schnitt um 2,3 Prozent gestiegen. Dabei haben die Preise für kleine Wohnungen um 4,3 Prozent zugelegt, WG-Zimmer sind im Schnitt 1,7 Prozent teurer geworden. Auf Dreijahressicht verzeichnen die Hochschulstandorte durchschnittliche Mietsteigerungen zwischen 2,3 und 6,9 Prozent pro Jahr – weit über der Inflationsrate.

Besonders teuer bleibt studentisches Wohnen in den Metropolen; im günstigeren Segment dominieren ostdeutsche Standorte. Die höchsten Mietsteigerungen wurden in den letzten drei Jahren in Leipzig, Freiburg und Konstanz mit jeweils mehr als 6 Prozent pro Jahr beobachtet, während Chemnitz, Trier und Stuttgart sowie Würzburg, Tübingen und Ulm eine vergleichsweise geringe Dynamik aufwiesen. Im aktuellen Untersuchungszeitraum war Rostock mit einem Anstieg um 9,1 Prozent Spitzenreiter. Berlin dagegen verzeichnete nach zuvor extremen Steigerungen erstmals einen leichten Rückgang der Mieten (-0,8 Prozent). Beim Kostenvergleich für eine 30-Quadratmeter-Musterwohnung reicht die Spanne der verlangten Warmmiete von 837 Euro in München über 734 Euro in Frankfurt bis hin zu 296 Euro in Chemnitz.

BAföG-Wohnkostenzuschuss reicht nur an drei Standorten für die Musterwohnung aus

Entsprechend klafft die Lücke zwischen dem staatlichen Mietzuschuss für Studierende und den real verlangten Mieten vielerorts weit auseinander: Mit der monatlichen BAföG-Wohnkostenpauschale von derzeit 380 Euro lässt sich nur in Bochum, Magdeburg und Chemnitz die Miete der 30-Quadratmeter-Musterwohnung (warm) komplett bezahlen. In München bekommen Studierende rechnerisch für 380 Euro gerade einmal 15 Quadratmeter (kalt).

Rund 53 Prozent ihres Einkommens wenden Studierende mit eigener Haushaltsführung dem Statistischen Bundesamt zufolge im Schnitt für Wohnen auf (Gesamtbevölkerung 25 Prozent). Nach der Definition von Eurostat gelten Haushalte ab einer Wohnkostenbelastung von mehr als 40 Prozent als überlastet. Das trifft auf 62 Prozent der Studierenden mit eigenem Haushalt zu.

Steigendes Angebot ist keine Garantie für Zugänglichkeit

Bei der Entwicklung des Wohnangebots für Studierende gibt es laut MLP Studentenwohnreport regional große Unterschiede: Im Gegensatz zu den Vorjahren ist das öffentlich geschaltete Mietangebot an den meisten Standorten gestiegen. In Rostock, Dresden und Trier sind dagegen deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Insgesamt haben insbesondere WG-Angebote an den meisten Standorten zugenommen. An dieser Stelle weisen die Studienautoren darauf hin, dass die bloße Verfügbarkeit eines Angebots allerdings nicht dessen Bezahlbarkeit oder Zugänglichkeit garantiert.

Zudem wird langsam sichtbar, wie stark die Bautätigkeit tatsächlich zurückgeht, was sich auf das zukünftige Angebot auswirken wird. Während mit dem starken Anstieg der Zinsen und Baukosten im Jahr 2022 zunächst die Anzahl der Baugenehmigungen sank, doch viele im Bau befindliche Projekte noch abgeschlossen wurden, übertragen sich die geringeren Genehmigungszahlen nun aber zunehmend in geringere Fertigungszahlen.

Wohnen wird zum Standortfaktor

Ein unzulängliches Wohnangebot kann sich auch auf den Zuzug und die Bleibeabsicht von Talenten aus dem Ausland negativ auswirken. Das ist auch deshalb entscheidend, weil internationale Studierende für beträchtliche positive gesamtfiskalische Effekte sorgen: Pro Anfängerjahrgang mit rund 80.000 Personen ergibt sich bei mittleren Verbleibquoten über den Studienabschluss hinaus ein Nettobeitrag von 15,5 Milliarden Euro zur Finanzierung der öffentlichen Haushalte, bei hohen Verbleibquoten sogar rund 26 Milliarden Euro. Selbst bei niedrigen Verbleibquoten bleibt der Beitrag mit 7,4 Milliarden Euro deutlich positiv. Die Investitionen in die Ausbildung internationaler Studierender zahlen sich aus fiskalischer Sicht schnell aus – bei mittleren Bleibequoten drei Jahre nach Abschluss oder acht Jahre nach Einreise.

Wohnen ist allerdings der zentrale Engpass für diese Zielgruppe. Wer nicht in einem Wohnheim unterkommt, hat auf dem freien Mietwohnungsmarkt besonders zu kämpfen. Der Ausländeranteil liegt an den Hochschulen in Deutschland inzwischen bei rund 17 Prozent. Naturgemäß können internationale Studierende nicht im Elternhaus wohnen und kommen visumsbedingt oft erst kurz vor Semesterbeginn in ihrer Stadt an. Fehlende lokale Netzwerke oder Schufa-Nachweise erschweren zusätzlich den Zugang zum freien Markt. Die Folge sind längere Suchzeiten, teure Übergangslösungen, etwa in möblierten „Wohnen auf Zeit"-Angeboten, und insgesamt eine hohe Belastung für den Studienverlauf.

„Wenn sich die Wohnungssituation für Studierende nicht endlich grundlegend verbessert, ist das eine weitere ernstzunehmende Gefahr für Deutschlands bereits angeschlagene Wirtschaft", warnt Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender der MLP SE. „Deutschland ist auch mit Blick auf den Fachkräftemangel dringend auf akademischen Nachwuchs aus dem Ausland angewiesen. Wir sollten daher nicht nur durch qualitativ hochwertige Studienangebote, sondern eben auch durch einen attraktiven und erschwinglichen Mietwohnungsmarkt möglichst viele internationale Studierenden für unser Land gewinnen – und noch dazu einen Bleibewunsch bei ihnen wecken."

Über den MLP Studentenwohnreport

Der MLP Studentenwohnreport wird seit 2019 jährlich gemeinsam von MLP und dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) herausgegeben. Die Untersuchung erfasst die Mietentwicklung auf Grundlage von Angebotsdaten an 38 Hochschulstandorten in Deutschland. Kernstück ist der Studentenwohnpreisindex, der die qualitätsbereinigte Mietentwicklung abbildet. Ergänzt wird der Bericht durch Berechnungen zu einer Musterwohnung, Analysen zu Studierendenzahlen und Wohnungsangeboten sowie ein jährliches Sonderkapitel, das sich in diesem Report den internationalen Studierenden widmet. Der Finanzdienstleister MLP berät viele seiner Kundinnen und 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.

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

Stadt	Mietkosten für eine Muster-wohnung 2025 in Euro	Mietkosten für ein WG-Zimmer 2025 in Euro	Studenten-wohnpreisindex 2025
München	837	790	2,9 %
Frankfurt	734	702	2,4 %
Köln	688	641	3,3 %
Heidelberg	670	633	2,7 %
Berlin	664	624	-0,8 %
Münster	649	608	3,6 %
Freiburg	644	615	5,9 %
Stuttgart	640	593	1,4 %
Hamburg	626	678	4,3 %
Bonn	582	540	1,9 %
Würzburg	582	547	4,2 %
Konstanz	571	580	6,9 %
Karlsruhe	570	526	2,5 %
Nürnberg	558	535	5,7 %
Düsseldorf	557	517	3,8 %
Darmstadt	555	483	4,6 %
Mainz	549	495	4,4 %
Regensburg	542	510	2,4 %
Ulm	530	480	-3,0 %
Oldenburg	526	495	6,9 %
Tübingen	526	464	1,7 %
Aachen	521	483	1,6 %
Trier	510	435	0,1 %
Göttingen	508	448	5,2 %
Bremen	504	484	3,0 %
Mannheim	502	455	4,0 %
Dresden	499	435	4,0 %
Saarbrücken	496	480	7,7 %
Rostock	496	502	9,1 %
Hannover	477	451	2,3 %

Jena	466	452	6,1 %
Kiel	460	419	7,1 %
Bielefeld	443	398	4,6 %
Leipzig	442	434	5,5 %
Greifswald	402	340	1,7 %
Magdeburg	374	339	2,5 %
Bochum	368	322	2,3 %
Chemnitz	296	274	1,2 %
Durchschnitt	541	505	2,3 % (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** – Multi Asset-Investmenthaus für institutionelle Investoren und vermögende Privatkunden
- **MLP** – Finanzberatung und Banking für anspruchsvolle Kunden
- **RVM** – Risikomanager für Versicherung und Vorsorge für mittelständische Unternehmen
- **TPC** – Benefit Experten Netzwerk für Unternehmen

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, für das Unternehmen und für die Aktionäre. Der ökonomische Erfolg bildet auch die Grundlage, gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen.

Die Gruppe wurde 1971 gegründet und betreut für rund 594.300 Privat- und rund 28.000 Firmen- und institutionelle Kunden ein Vermögen von rund 63,9 Mrd. Euro sowie Bestände in der Sachversicherung von rund 785 Mio. Euro.

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.