

MLP Studentenwohnreport 2026

Mieten steigen weiter: Wohnen bleibt ein Kostenrisiko für Studierende

- **BAföG-Wohnkostenpauschale reicht fast nirgends:** Die derzeit geltenden 380 Euro decken die kalkulierte Warmmiete der 30-Quadratmeter-Musterwohnung nur in Chemnitz vollständig.
- **München bleibt teuerster Standort:** Die 30-Quadratmeter-Musterwohnung liegt dort bei rund 880 Euro monatlich, das Muster-WG-Zimmer bei rund 850 Euro. In der günstigsten Stadt Chemnitz werden dafür rund 280 beziehungsweise 220 Euro fällig.
- **Studentenwohnpreisindex:** Die qualitätsbereinigten Mieten für studentisches Wohnen sind im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt um 2,6 Prozent gestiegen. Über drei Jahre beträgt der Anstieg durchschnittlich 4,0 Prozent pro Jahr.
- **Kleine Wohnungen verteuern sich am stärksten:** Das Segment der Wohnungen unter 40 Quadratmetern legte binnen eines Jahres um 3,5 Prozent zu. WG-Mieten erhöhten sich um 2,3 Prozent, möblierte Wohnungen auf Zeit um 2,0 Prozent.
- **Wohnkosten beanspruchen das studentische Budget:** Knapp zwei Drittel der studentischen Haushalte gelten als wohnkostenüberlastet.
- **Chance statt Entwarnung:** Vorübergehend rückläufige Studierendenzahlen an einzelnen Standorten eröffnen Spielräume, den Ausbau bezahlbaren Wohnraums voranzubringen – bevor die Studierendenzahlen absehbar wieder ansteigen.

Wiesloch – Die BAföG-Wohnkostenpauschale reicht für eine studentische Musterwohnung fast nirgends mehr aus: Mit den derzeit geltenden 380 Euro lässt sich die kalkulierte Warmmiete einer 30-Quadratmeter-Wohnung aktuell lediglich in Chemnitz vollständig decken. Denn trotz der zuletzt etwas geringeren Dynamik steigen die Mieten für studentisches Wohnen ausgehend von einem bereits hohen Niveau weiter. Das zeigt der MLP Studentenwohnreport 2026, den MLP gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in diesem

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

Jahr zum achten Mal vorlegt. Demnach lagen die qualitätsbereinigten Mieten im ersten Halbjahr 2026 durchschnittlich 2,6 Prozent über dem Vorjahresniveau. Untersucht wurden kleine Wohnungen, WG-Zimmer und möblierte Wohnungen auf Zeit an 38 Hochschulstandorten in Deutschland.

„Die geringere Dynamik ist noch keine Trendwende. Bezahlbare kleine Wohnungen bleiben in vielen Hochschulstädten knapp“, sagt **Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienökonom am Institut der deutschen Wirtschaft**. „Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie die daraus resultierenden rückläufigen Fertigstellungen bremsen den dringend benötigten Ausbau des Angebots. Zusätzliche Regulierung sollte deshalb sorgfältig daraufhin geprüft werden, ob sie Investitionen und Vermietung ungewollt weiter erschwert.“

München bleibt mit Abstand Spitzenreiter – BAföG-Pauschale reicht nur in Chemnitz aus

Wie hoch die Mietkosten an den einzelnen Hochschulstandorten ausfallen und welch große regionale Unterschiede es hier gibt, zeigen die studentische Musterwohnung mit 30 Quadratmetern sowie ein hypothetisches WG-Zimmer mit 20 Quadratmetern. Ausgewiesen sind jeweils kalkulierte Warmmieten. Am teuersten ist auch in diesem Jahr die Musterwohnung in München mit rund 880 Euro monatlich, gefolgt von Berlin, Frankfurt und Köln sowie Hamburg und Heidelberg mit etwa 700 bis 720 Euro. Am günstigsten ist Chemnitz mit rund 280 Euro. Auch beim Muster-WG-Zimmer reicht die Spanne von rund 850 Euro in München bis rund 220 Euro in Chemnitz.

Mit der derzeit geltenden BAföG-Wohnkostenpauschale von 380 Euro lässt sich die Miete der studentischen 30-Quadratmeter-Musterwohnung lediglich in Chemnitz vollständig decken. Studierende mit eigener Haushaltsführung gaben 2025 laut Statistischem Bundesamt durchschnittlich rund 54 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen aus, mehr als doppelt so viel wie die Gesamtbevölkerung. 65 Prozent galten nach Eurostat-Definition als wohnkostenüberbelastet.

Studentenwohnpreisindex 2026: Wohnungsmarkt bleibt angespannt und regional fragmentiert

Kernstück des Reports ist der Studentenwohnpreisindex, der die qualitäts- und lagebereinigte Entwicklung öffentlich inserierter Neuvertragsmieten abbildet.

Im ersten Halbjahr 2026 lagen die Mieten im Durchschnitt um 2,6 Prozent über dem Vorjahresniveau. Kleine Wohnungen verteuerten sich mit 3,5 Prozent am stärksten, WG-Angebote stiegen um 2,3 Prozent und möblierte Wohnungen auf Zeit um 2,0 Prozent. Über drei Jahre ergibt sich über alle drei Segmente hinweg eine durchschnittliche jährliche Steigerung um 4,0 Prozent.

Auch hier fällt die Entwicklung regional sehr unterschiedlich aus: Die höchsten Zuwächse in den letzten drei Jahren verzeichneten Hamburg und Saarbrücken mit jeweils 5,8 Prozent sowie Bochum mit 5,5 Prozent pro Jahr. Vereinzelte Rückgänge im vergangenen Jahr – unter anderem in den Metropolen Berlin, Frankfurt und Köln – sind vor dem Hintergrund des bereits hohen Preisniveaus, veränderter Angebotsstrukturen und kurzfristiger regionaler Sondereffekte einzuordnen. Punktuell gegenläufige Tendenzen ändern daher nichts am Gesamtbild: Insbesondere auf Dreijahressicht bleibt studentisches Wohnen deutlich teurer als noch vor wenigen Jahren.

Mehr Inserate, aber zu wenig neuer Wohnraum

Bei der Entwicklung des Wohnangebots für Studierende zeigt sich 2026 ein gemischtes Bild. An knapp der Hälfte der untersuchten Hochschulstandorte ist das öffentlich sichtbare Angebot in den studentischen Wohnsegmenten gestiegen. Besonders deutlich legten die Angebote in Regensburg, Saarbrücken, Münster, Darmstadt und Bochum zu. Zugleich verzeichnen andere Standorte, darunter Dresden, Rostock sowie Metropolen wie Frankfurt, Berlin, Hamburg und Düsseldorf, spürbare Rückgänge. Insgesamt haben vor allem WG-Angebote vielerorts zugenommen. Die Studienautoren weisen jedoch darauf hin, dass eine größere Zahl an Inseraten nicht automatisch mehr bezahlbaren oder leichter zugänglichen Wohnraum bedeutet.

Erstmals untersucht der MLP Studentenwohnreport zudem die Bautätigkeit an den Hochschulstandorten. Zwar wird an nachfragestarken Hochschulstandorten weiterhin überdurchschnittlich viel gebaut, vielerorts reicht dies jedoch trotzdem nicht aus, um die bestehende Wohnraumknappheit abzubauen. Gleichzeitig hat die Bautätigkeit in den letzten Jahren an rund zwei Dritteln der untersuchten Standorte nachgelassen – mitunter auch deutlich. Die Folgen der seit 2022 eingebrochenen Baugenehmigungen werden somit zunehmend sichtbar. Es spricht vieles dafür, dass das Wohnungsangebot auch künftig nicht mit der Nachfrage Schritt halten kann.

Wohnraum für Studierende bleibt Standortfaktor für Hochschulstädte

Neben kleinen Wohnungen und WG-Zimmern gewinnen möblierte Wohnungen auf Zeit an Bedeutung, insbesondere bei kurzfristigem Wohnbedarf oder für Studierende, die beispielsweise aus dem Ausland neu an einen Hochschulstandort ziehen. Vorübergehende demografische Effekte wie die Rückkehr zum neunjährigen Gymnasium können die Nachfrage regional zeitweise abschwächen, ändern aber nichts an der strukturellen Wohnraumknappheit. Die diesjährige Sonderauswertung zeigt zudem, dass nach einem vorübergehenden leichten Rückgang die Studierendenzahlen wieder weiter ansteigen und bis 2040 über dem heutigen Niveau liegen. Für viele Hochschulstandorte bedeutet dies, dass auch der Druck auf die Wohnungsmärkte perspektivisch wieder zunimmt. Mögliche Entlastungen dürften daher oftmals nur vorübergehender Natur sein. Die aktuelle Entwicklung stellt damit ein Zeitfenster zum Handeln dar.

„Wenn Studierende ihren Studienort zunehmend nach bezahlbarem Wohnraum statt nach den besten fachlichen Perspektiven auswählen müssen, wird das zum Problem für den Bildungs- und Wirtschaftsstandort Deutschland“, betont **Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender von MLP**. „Unser Land ist auf gut ausgebildete, eigenständige und innovative junge Menschen angewiesen. Hohe Wohnkosten dürfen nicht darüber entscheiden, welche Bildungswege jungen Menschen offenstehen.“

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 Jahr der prognostizierten demografischen Entwicklung der 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 Musterwohnung 2026 in Euro	Mietkosten für ein WG-Zimmer 2026 in Euro	Studentenwohnpreisindex 2026
München	882	849	1,8 %
Berlin	725	659	-4,7 %
Frankfurt	721	674	-0,2 %
Köln	714	672	-0,8 %
Hamburg	700	736	4,2 %
Heidelberg	697	685	2,1 %
Münster	663	606	3,1 %
Freiburg	643	609	2,6 %
Würzburg	620	548	3,2 %
Düsseldorf	613	563	1,0 %
Stuttgart	611	559	-0,4 %
Darmstadt	599	492	3,6 %
Konstanz	598	559	1,4 %
Karlsruhe	597	548	4,4 %
Mainz	585	508	4,4 %
Regensburg	584	512	3,0 %
Bonn	582	514	6,1 %
Ulm	578	528	6,7 %
Aachen	574	526	4,7 %
Bremen	556	521	5,7 %
Nürnberg	556	509	2,8 %
Mannheim	550	494	2,3 %
Tübingen	538	466	3,9 %
Dresden	538	463	4,3 %
Trier	536	421	4,7 %
Oldenburg	530	463	4,9 %
Göttingen	519	419	3,0 %
Jena	507	465	0,6 %
Hannover	505	461	4,7 %
Saarbrücken	505	455	2,1 %

Bielefeld	504	427	2,9 %
Rostock	476	450	3,1 %
Kiel	474	404	4,2 %
Leipzig	454	444	-2,2 %
Bochum	448	386	6,5 %
Greifswald	405	340	2,2 %
Magdeburg	393	336	5,9 %
Chemnitz	277	222	2,1 %
Durchschnitt	567	513	2,6 %

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 599.800 Privat- und rund 27.500 Firmen- und institutionelle Kunden ein Vermögen von rund 68,8 Mrd. Euro sowie Bestände in der Sachversicherung von rund 865 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 sechs Tochterfirmen: die IW Medien, die IW Consult, die IW JUNIOR, IW Akademie, die IW Gesellschaftsforschung gGmbH und die 3k Transformations- und Personalberatung.