



MLP Studentenwohnreport 2025

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender der MLP SE

Wiesloch, 1. Oktober 2025 | 10:00 Uhr

MLP Studentenwohnreport – Steckbrief

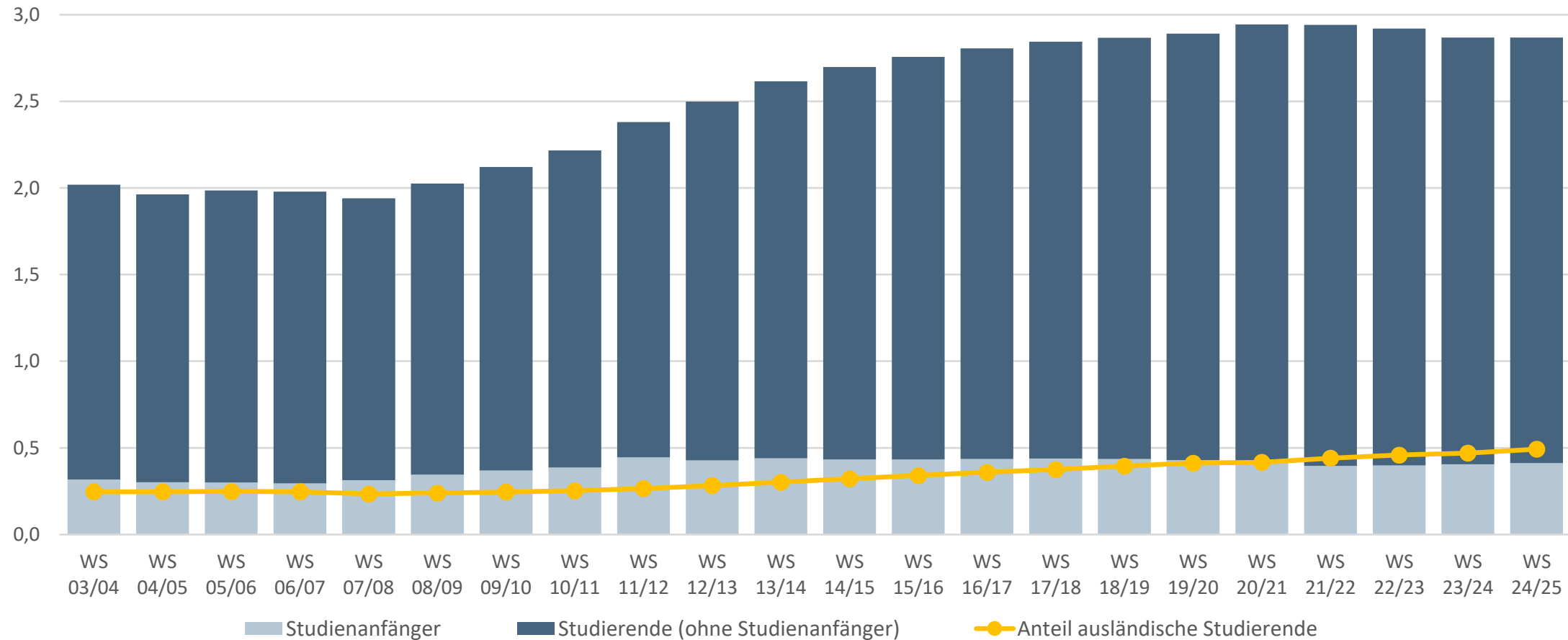
- Analyse der Mietentwicklung für studentisches Wohnen an 38 Hochschulstandorten
- Ermittlung von
 - Durchschnittsmieten
 - Studentenwohnpreisindex und WG-Mietindex
 - Kosten für eine studentische Musterwohnung und ein Muster-WG-Zimmer
- Sonderthema: Internationale Studierende
- Datenbasis: Value AG



Bedeutung internationaler Studierender steigt weiter

Studierenden- und Studienanfängerentwicklung an deutschen Hochschulen

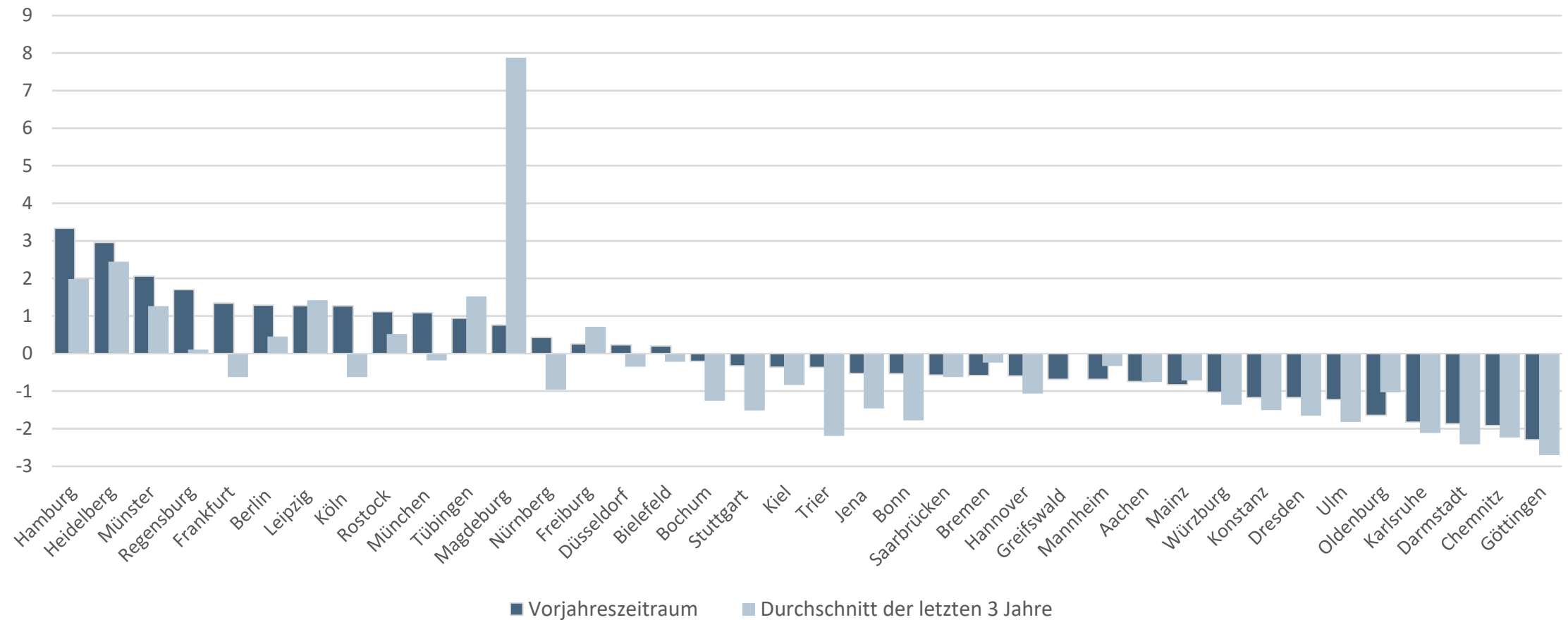
In Millionen



Besonders Hamburg und Heidelberg verzeichnen Wachstum

Veränderung der wohnhaften Studierenden an den Hochschulstandorten

In Prozent



Darmstadt und Würzburg mit höchster Studierendenquote

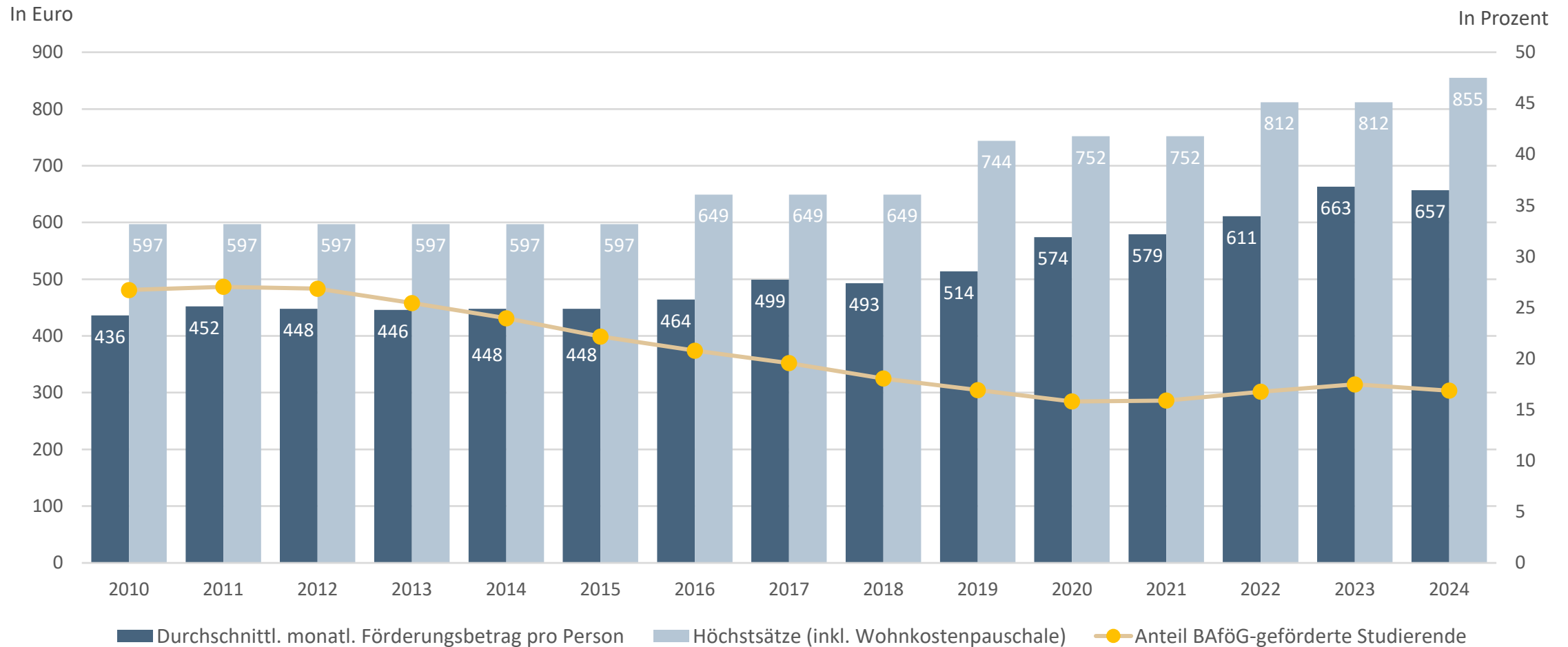
Die 20 größten Studierendenstandorte nach Studierendenzahl und Studierendenquote in 2024

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

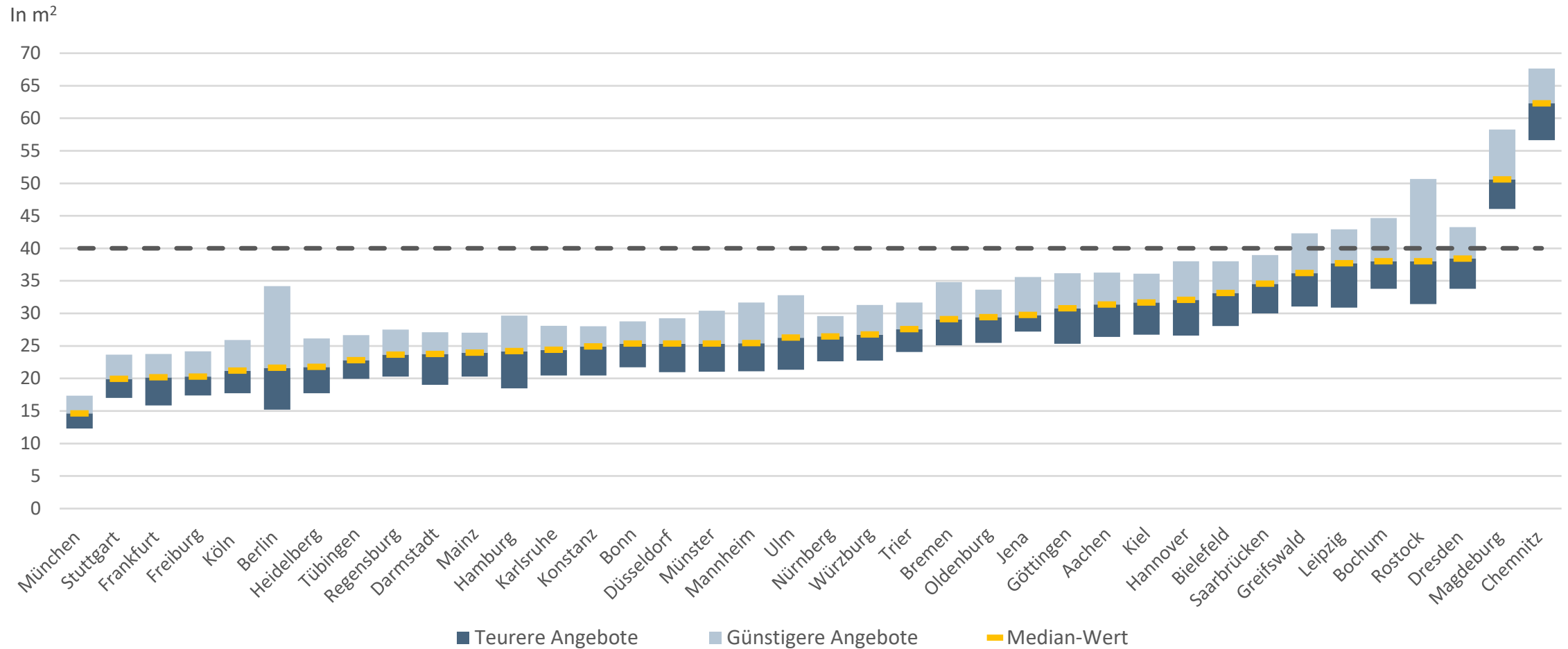
BAföG nur für wenige Studierende relevant

Durchschnittlicher monatlicher Förderbetrag trotz steigender Höchstsätze rückläufig



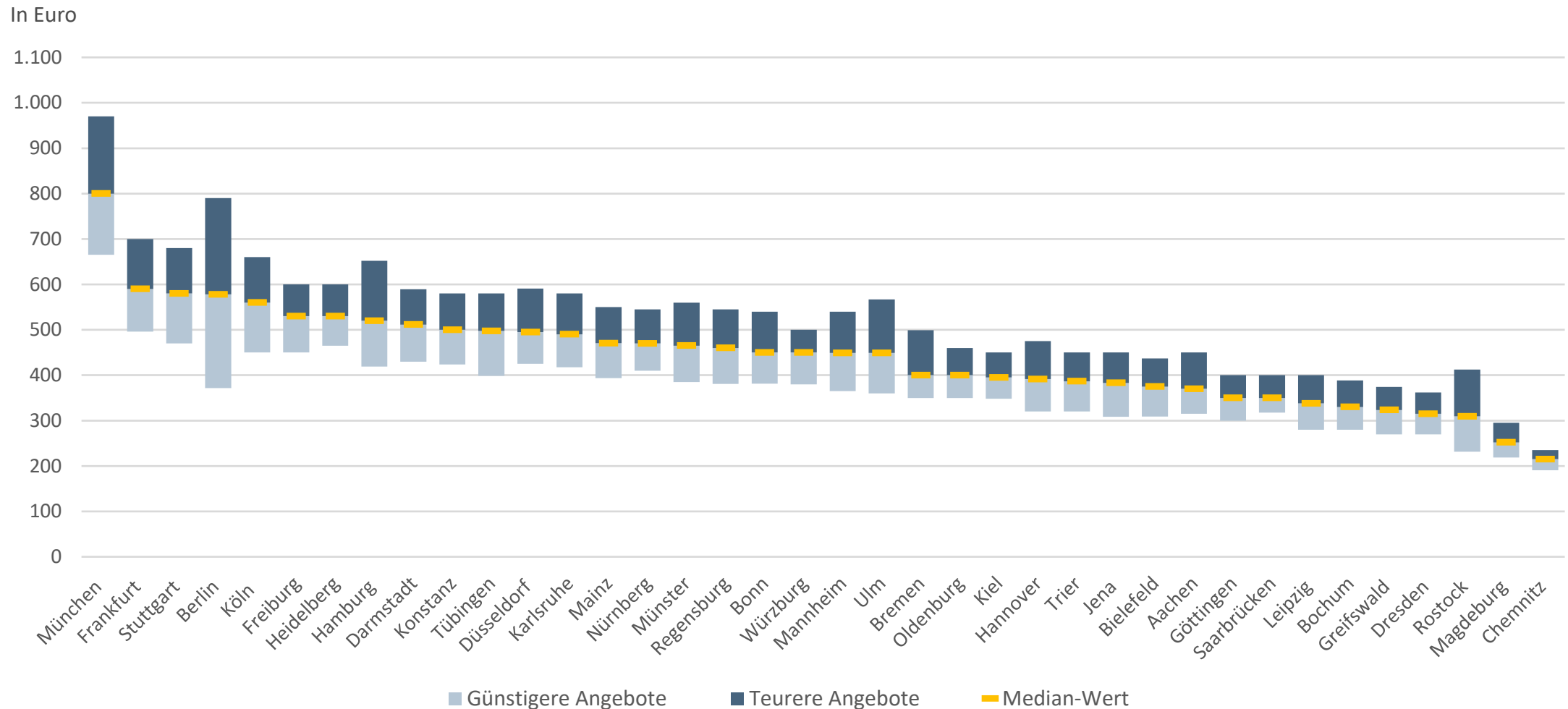
15 Quadratmeter in München, 62 Quadratmeter in Chemnitz

Kalkulatorische Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnzuschlag bei mittlerer Nettokaltmiete im WS 2024/25



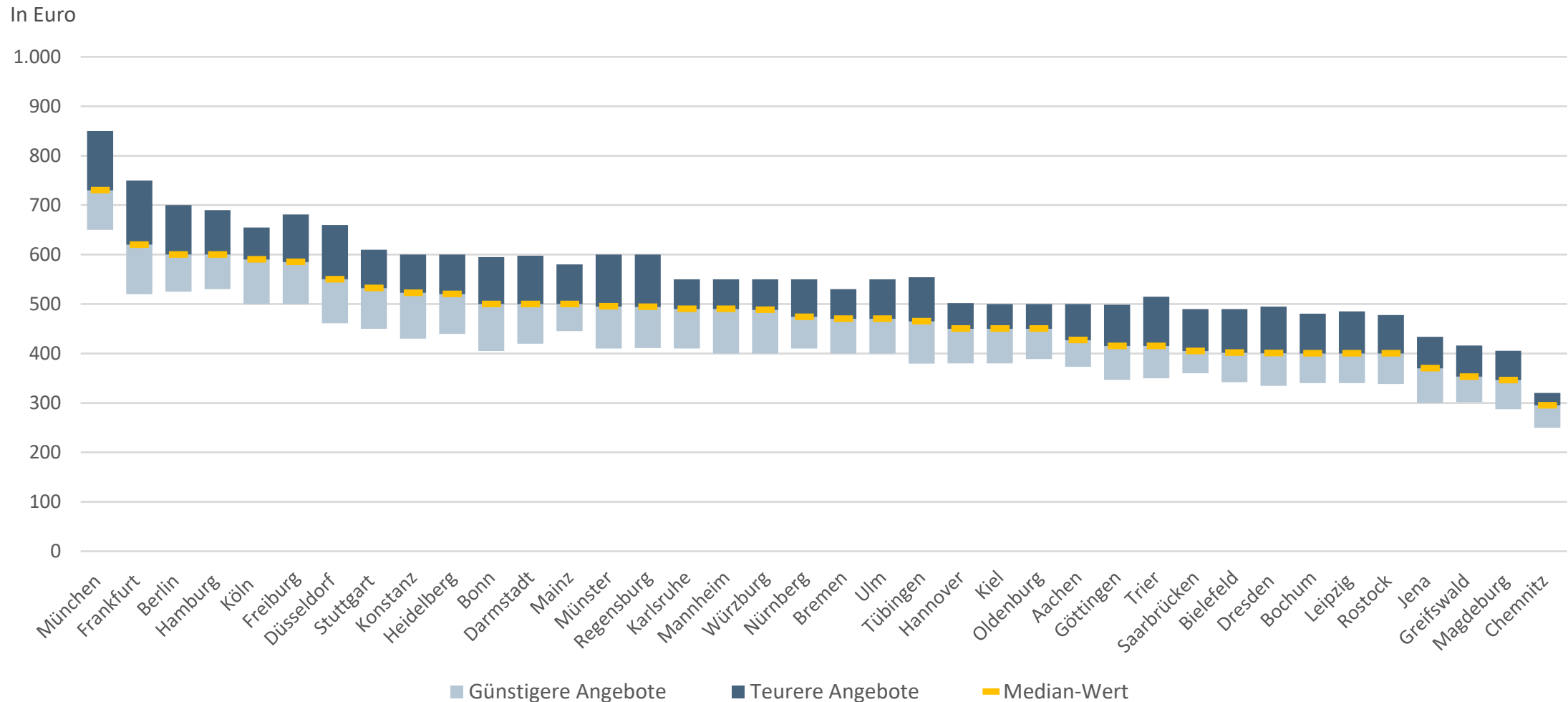
Große regionale Preisstreuung bei kleinen Wohnungen

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



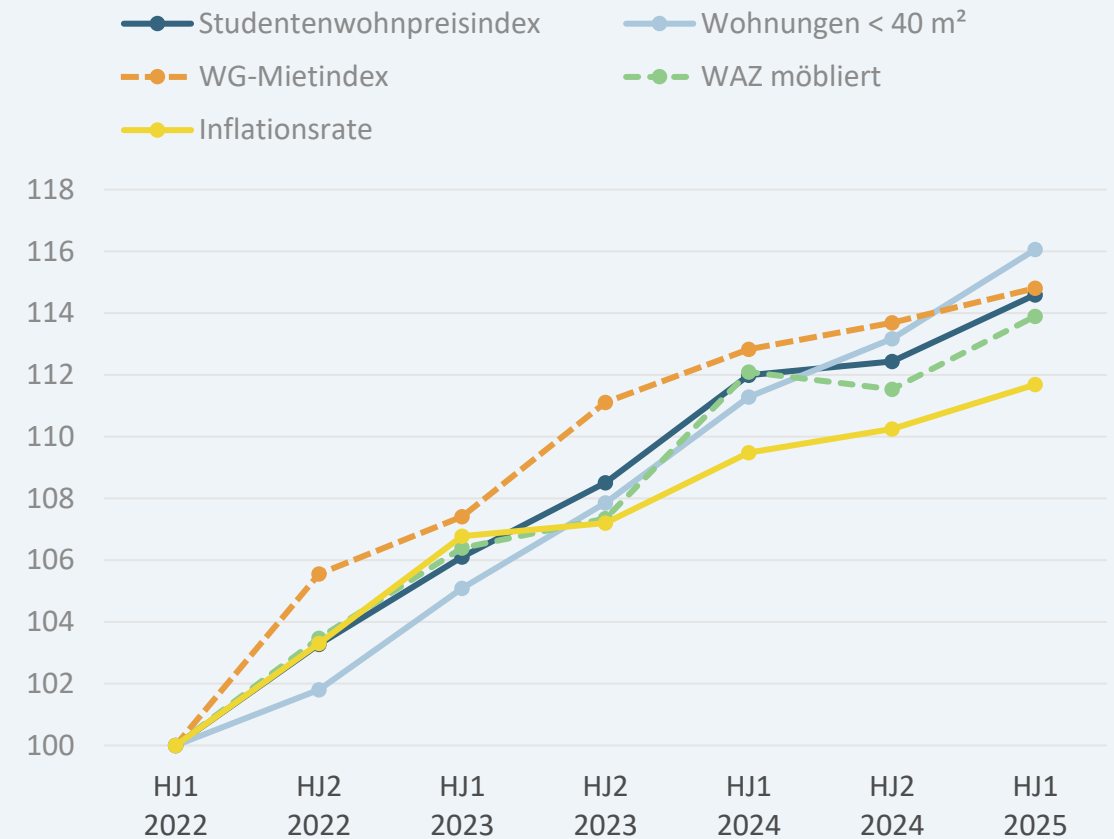
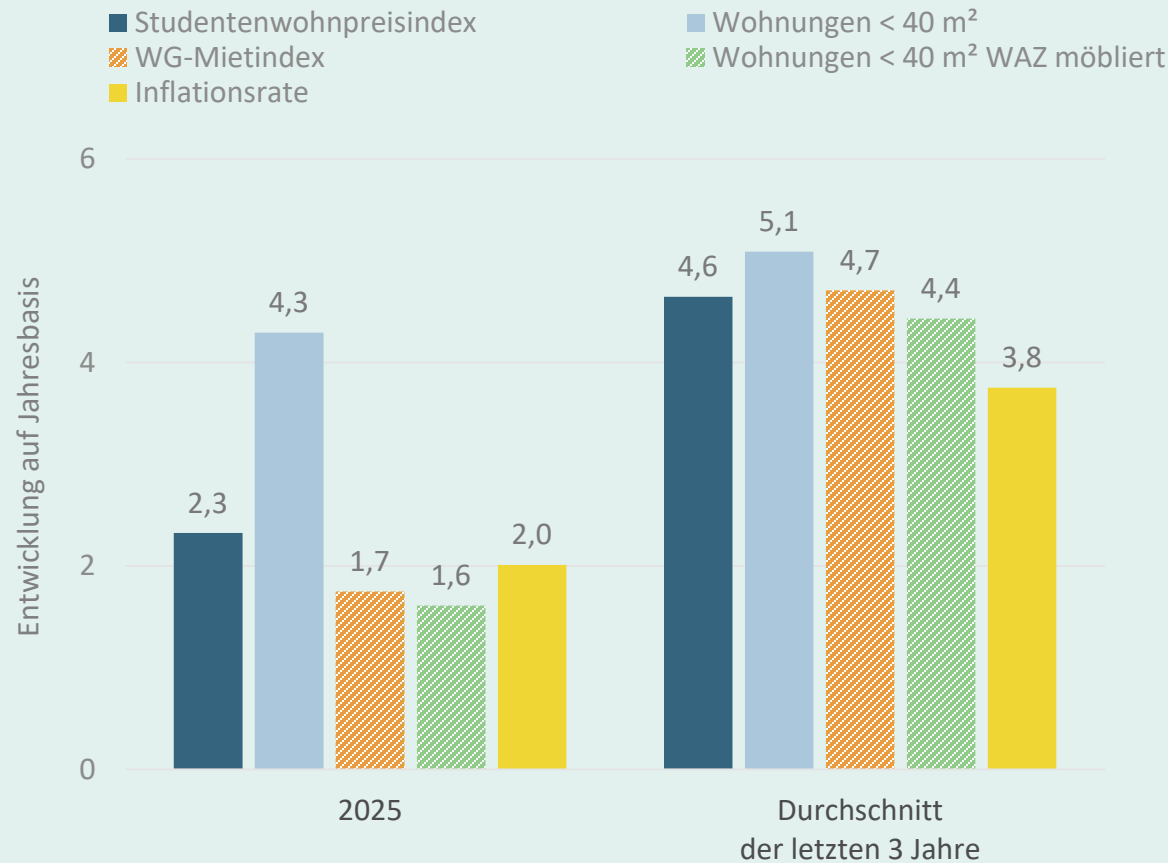
WG-Zimmer sind in den Metropolen besonders teuer

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



Preisdynamik lässt etwas nach

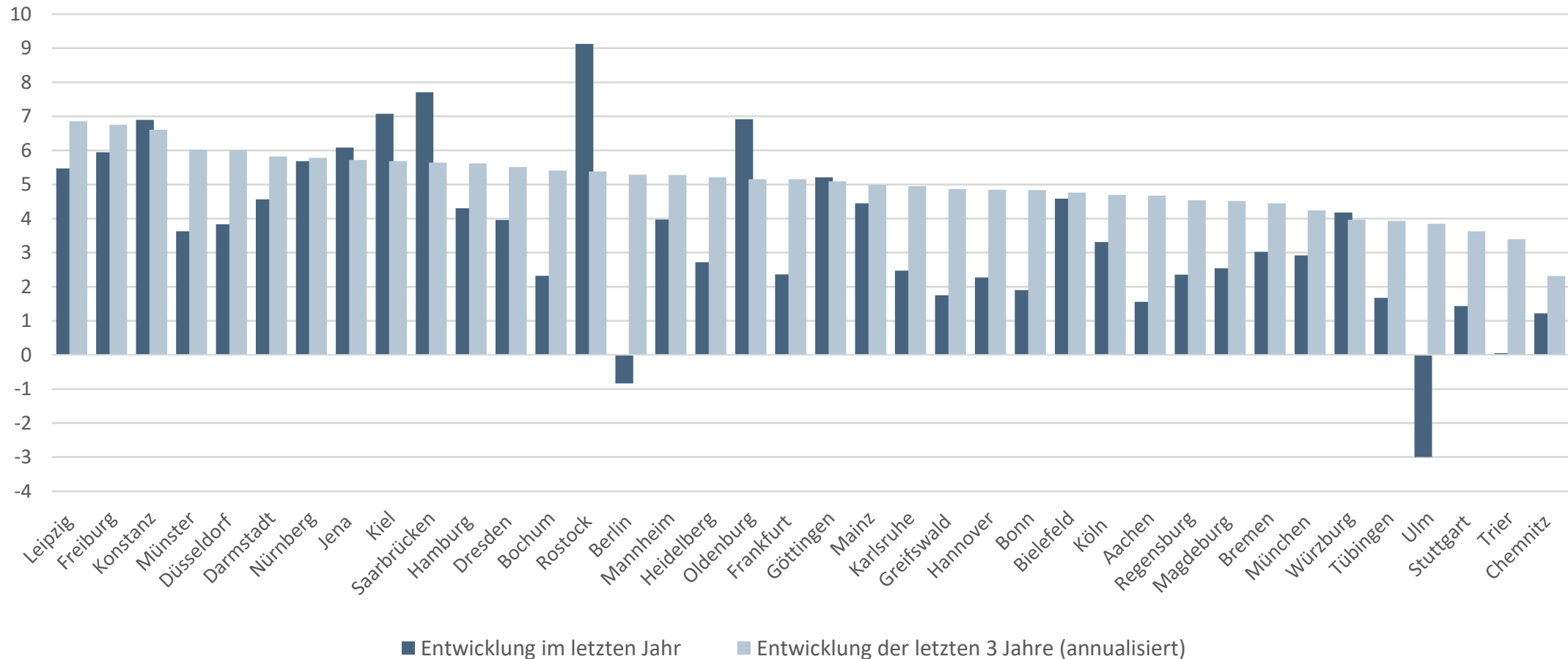
Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte



Mietpreissteigerungen setzen sich fast überall fort

Studentenwohnpreisindex: Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten gegenüber dem Vorjahressemester

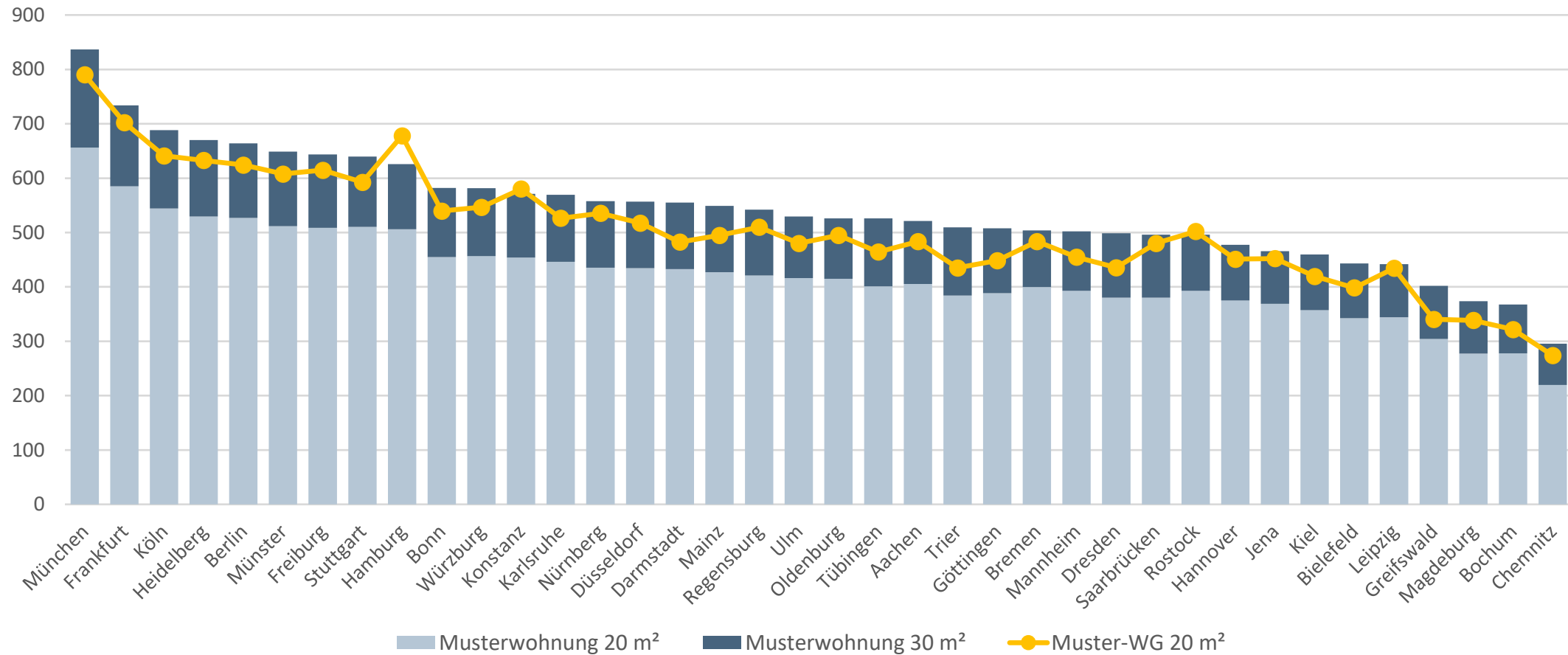
In Prozent



Ostdeutsche Städte bleiben preisgünstig

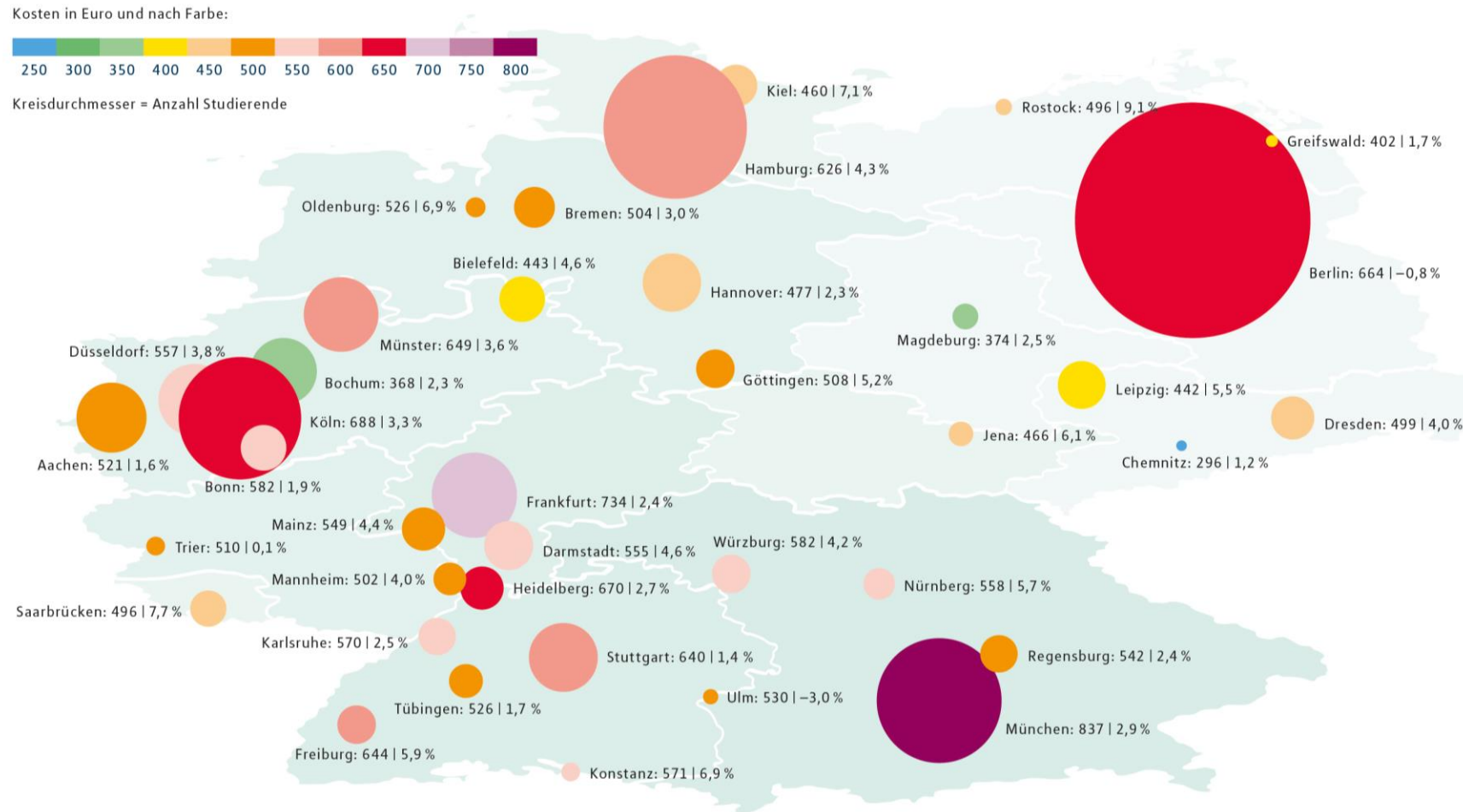
Hypothetische monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung bzw. ein Muster-WG-Zimmer

In Euro



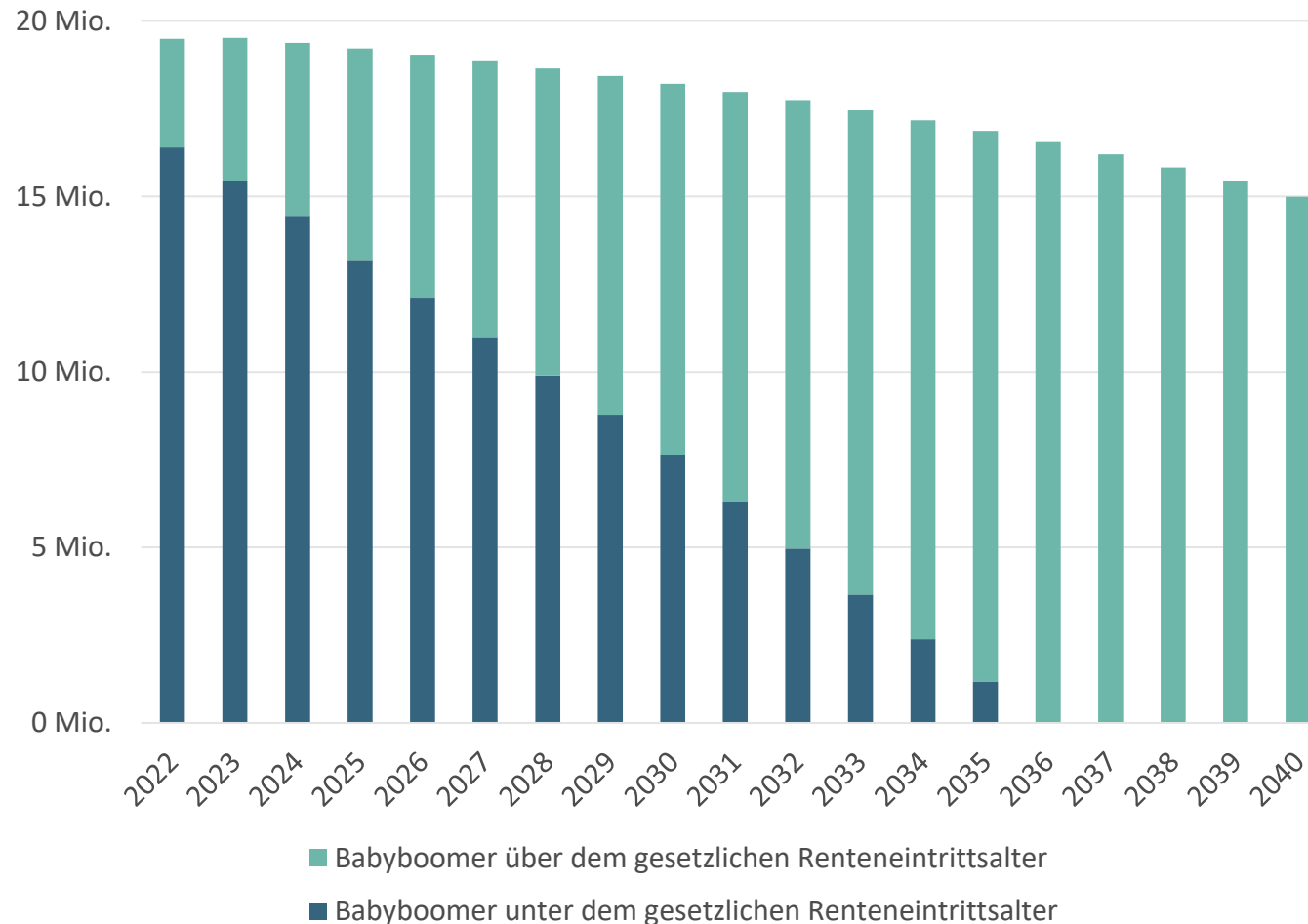
München ragt heraus

Hypothetische monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung und Studentenwohnpreisindex



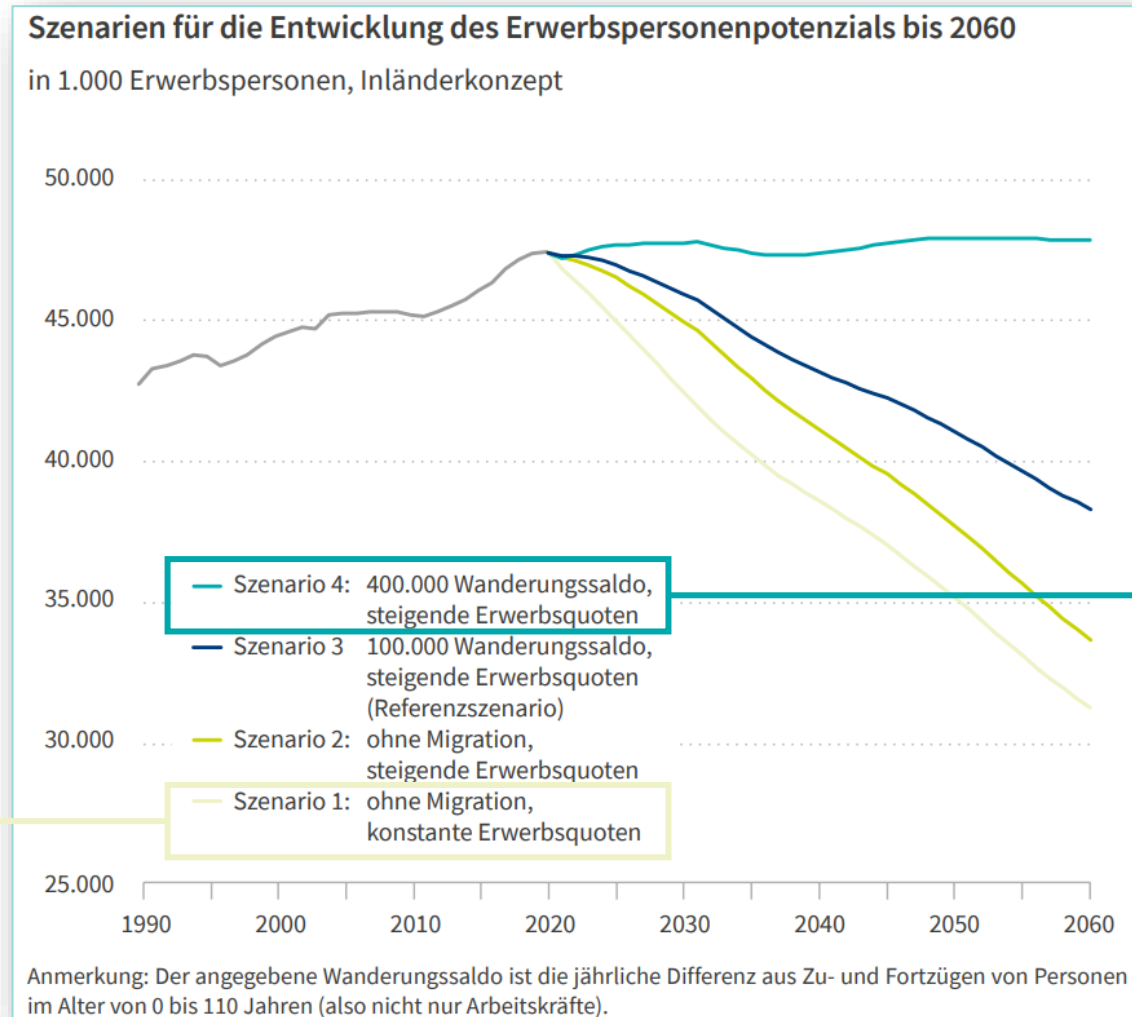
Renteneintritt der Babyboomer verschärft Personalnot

Zwischen 2026 und 2036 werden noch rund 12 Millionen das gesetzliche Renteneintrittsalter erreichen



Sinkendes Erwerbspersonenpotenzial bis 2060

Insbesondere akademische Zuwanderung könnte kurzfristig Potenziale erschließen



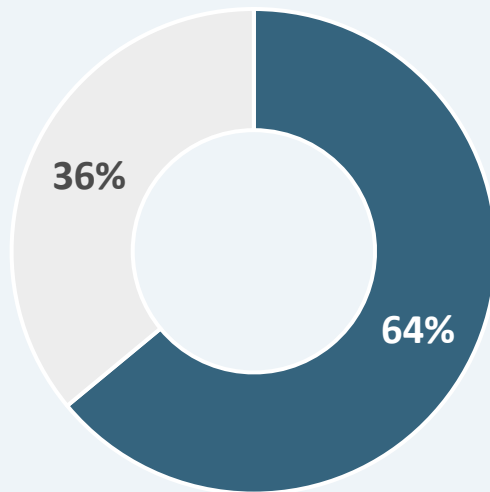
Einziges Szenario der Stabilisierung

Hypothetisches Referenzszenario

Immer mehr internationale Studierende kommen gezielt nach Deutschland – und möchten auch bleiben

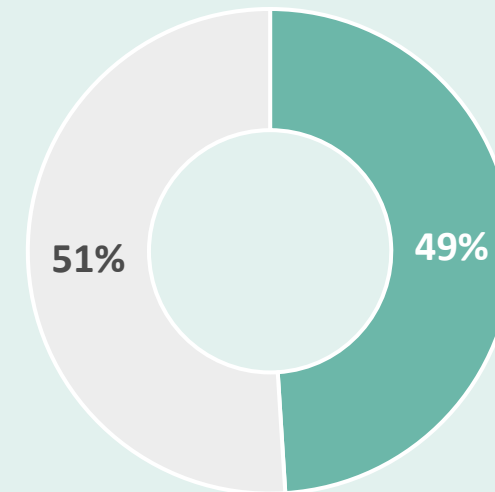
Für drei Viertel war Deutschland erste Wahl; der Gründergeist unter den Internationals ist hoch

Bleibeabsichten internationaler Studierender nach Beendigung des aktuellen Studiums



■ Bleibeabsicht
□ keine Bleibeabsicht

Absicht internationaler Studierender, in Zukunft ein Unternehmen in Deutschland zu gründen



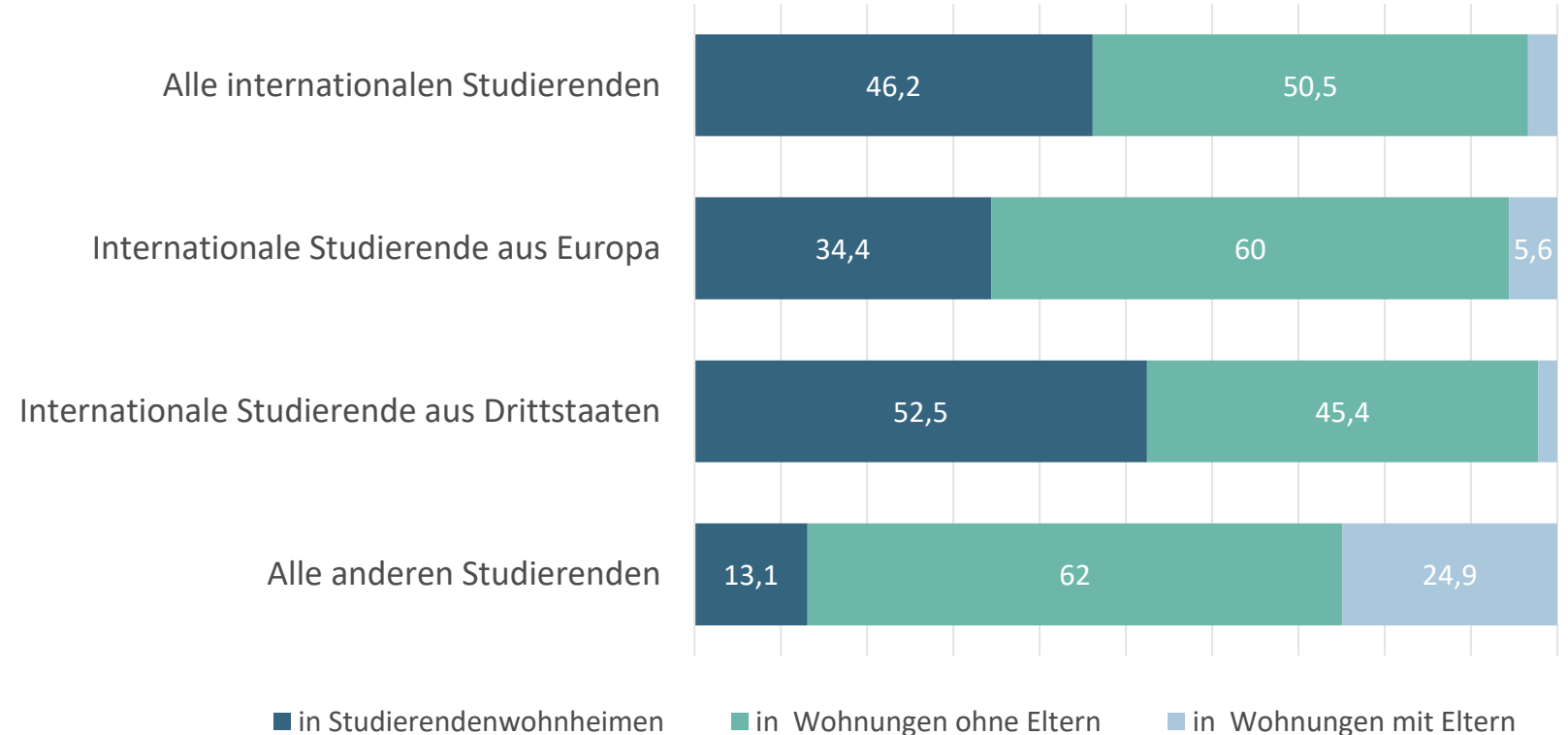
■ Gründungsabsicht
□ Keine Gründungsabsicht

Wohnheime spielen für internationale Studierende große Rolle – insbesondere aus dem außereuropäischen Bereich

Auch der freie Wohnungsmarkt muss für Internationals zugänglich und bezahlbar sein

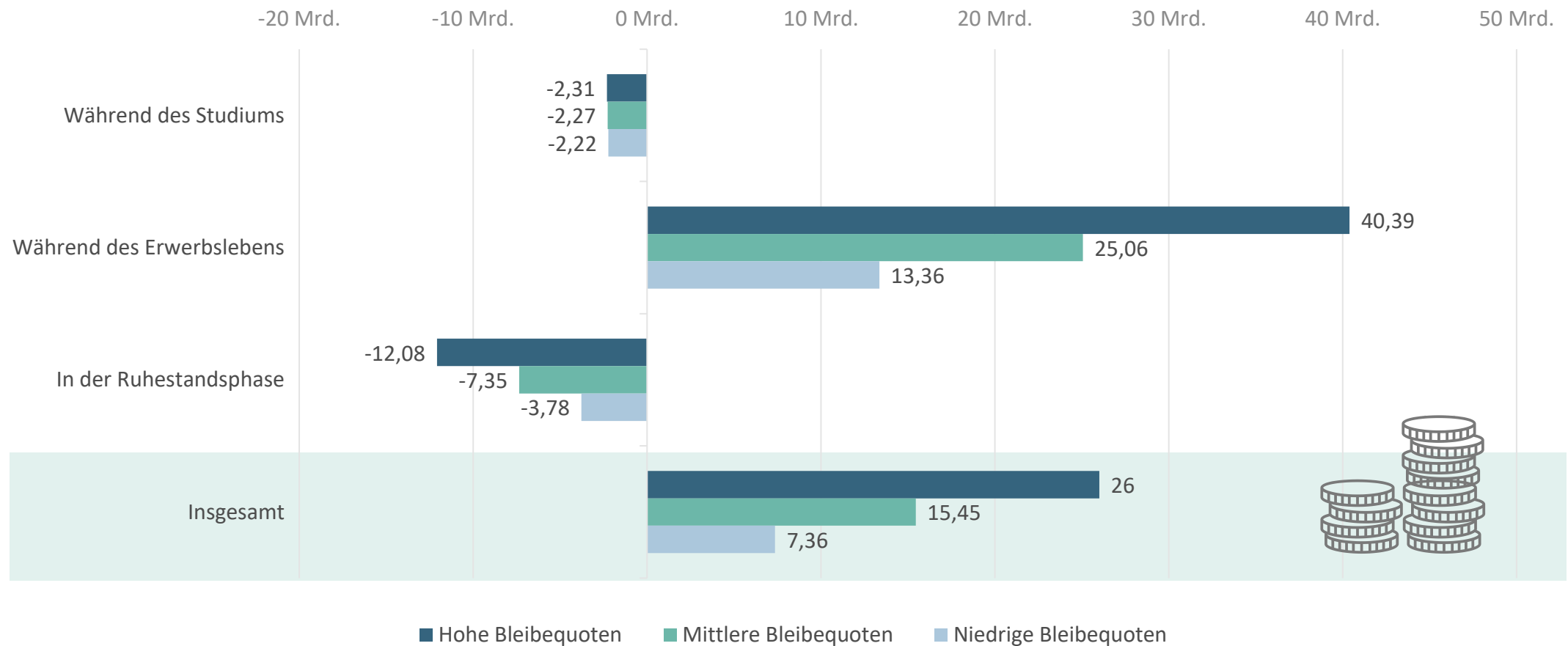


Studentische Wohnformen



Gesamtfiskalische Effekte: Internationale Studierende leisten positiven Beitrag

Jeder Anfängerjahrgang trägt bis zu 26 Milliarden Euro zur Staatskasse bei



Schlussfolgerungen

- Trügerische Entwicklung: Im Durchschnitt steigen die Mieten um 2,3 Prozent, der Markt für studentisches Wohnen entspannt sich scheinbar etwas.
- Diese Entwicklung ist aber nur eine kleine Atempause – denn die Zahl der Studierenden wird steigen, die Fertigungszahlen dagegen weiter fallen.
- Jetzt müssen dringend die Weichen für mehr Wohnungsbau gestellt werden, auch um die Attraktivität des Standorts Deutschland für internationale Studierende und Fachkräfte zu erhalten.





**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Alte Heerstraße 40
69168 Wiesloch



06222 • 308 • 8310



publicrelations@mlp.de



mlp-se.de