MLP-STUDENTENWOHNREPORT.DE

MLP Studentenwohnreport 2026

In Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft.

MLP

Finanzen verstehen. Richtig entscheiden.

Inhaltsverzeichnis

VORWORT 3
ZUSAMMENFASSUNG 5
EINLEITUNG 7
STUDIERENDE UND WOHNUNGSMÄRKTE 9
DURCHSCHNITTLICHES MIETNIVEAU UND ENTWICKLUNG 36
STUDENTENWOHNPREISINDEX 48
MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG 53
VORAUSBERECHNUNG DER STUDIERENDENZAHLEN BIS 2040 62
SCHLUSSFOLGERUNGEN 74
ANHANG – METHODIK UND REGIONALE STUDIERENDENZAHLEN 78
ABBILDUNGS-, TABELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS 81

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

bezahlbarer Wohnraum für Studierende ist längst zu einem Standort- und Zukunftsthema geworden. Denn hohe Wohnkosten belasten junge Menschen nicht nur finanziell, sondern können auch darüber entscheiden, ob ein Studium am gewünschten Ort überhaupt realistisch ist. Wie stark Wohnkosten das verfügbare Budget prägen, erleben auch unsere Beraterinnen und Berater, die Studierende und Berufseinsteiger seit Jahrzehnten in Finanzfragen begleiten. Der MLP Studentenwohnreport betrachtet deshalb nicht nur Mietentwicklungen, sondern macht sichtbar, wie eng studentisches Wohnen mit Bildungsentscheidungen, der Entwicklung von Hochschulstandorten und gesellschaftlicher Teilhabe verbunden ist.

Der diesjährige Report zeigt deutlich, dass sich die Lage für viele Studierende weiter verschärft: Die Mieten steigen von einem bereits hohen Niveau aus weiter. Die BAföG-Wohnkostenpauschale von 380 Euro reicht nur noch in Chemnitz für die Warmmiete der betrachteten 30 Quadratmeter großen Musterwohnung aus. In München müssen Studierende für diese mittlerweile rund 880 Euro zahlen. Das Problem betrifft längst nicht nur einzelne Hochschulstädte: Fast zwei Drittel der Studierenden mit eigenem Haushalt gelten als wohnkostenüberlastet. Damit wird bezahlbares studentisches Wohnen zu einer zentralen Voraussetzung für Bildungschancen und für die Zukunftsfähigkeit des Bildungsstandorts Deutschland.

Zugleich richtet der Report den Blick nach vorn. Nach einem vorübergehenden geringfügigen Rückgang werden die Studierendenzahlen langfristig wieder steigen und den Druck auf den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt weiter erhöhen. Die Entwicklung fällt regional jedoch sehr unterschiedlich aus. Daraus ergeben sich auch Chancen für kleinere und mittlere Hochschulstandorte, die mit guten Studienangeboten und häufig günstigeren Wohnbedingungen überzeugen können. Diese Vielfalt ist eine Stärke des deutschen Hochschulsystems, die es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt.

Hochschulen sind dabei weit mehr als reine Bildungsstätten. Sie bilden die Fachkräfte von morgen aus, stärken ihre Regionen und geben wichtige Impulse für Forschung und Innovation. Gerade in einer zunehmend komplexen und technologiegeprägten Arbeitswelt bleiben fundiertes Wissen, Urteilsvermögen und die Fähigkeit, neue Entwicklungen kritisch einzuordnen, unverzichtbar. Eine leistungsfähige Hochschullandschaft ist daher entscheidend für die Zukunftsfähigkeit unseres Landes.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre des MLP Studentenwohnreports 2026.

Ihr

Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender MLP SE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Mieten für studentisches Wohnen kannten in den vergangenen Jahren meist nur eine Richtung: nach oben. Häufig lagen die jährlichen Steigerungen bei fünf Prozent und mehr. Vor diesem Hintergrund wirkt der Anstieg von 2,6 Prozent im aktuellen Untersuchungszeitraum zunächst moderat. Wird Wohnen für Studierende damit endlich wieder erschwinglicher? Leider nicht. Denn die Einkommen halten mit dieser Entwicklung vielfach nicht Schritt. Gleichzeitig weichen Studierende zunehmend auf Alternativen aus, etwa auf weniger zentrale Standorte oder das Wohnen bei den Eltern – nicht, weil diese Optionen grundsätzlich attraktiver wären, sondern weil das Preisniveau in den gefragten Hochschulstädten mittlerweile so hoch ist.

Die aktuelle Entwicklung wird allerdings auch durch einige vorübergehende Sondereffekte beeinflusst. Die Rückkehr zum G9-Schulmodell in Bayern im vergangenen Jahr sowie in diesem Jahr in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein führt zeitweise zu weniger Studienanfängern. Hinzu kommt die derzeit geringe Zuwanderung aus dem Ausland. Beides entlastet die Wohnungsmärkte zwar vorübergehend. Das grundlegende Problem bleibt jedoch bestehen: In vielen Hochschulstädten trifft ein begrenztes Wohnungsangebot weiterhin auf ein Preisniveau, das die finanziellen Möglichkeiten vieler Studierender zunehmend übersteigt.

Der Studentenwohnreport macht diese Entwicklungen sichtbar und schafft mit seinem Studentenwohnpreisindex sowie den Analysen für zahlreiche Hochschulstandorte eine fundierte Grundlage für die Bewertung der Lage. Das Institut der deutschen Wirtschaft und MLP werden die Entwicklung auch in Zukunft genau im Blick behalten. Denn bezahlbarer Wohnraum ist eine zentrale Voraussetzung dafür, dass junge Menschen unabhängig von ihrer sozialen Herkunft und ihrem Wohnort studieren können.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche und anregende Lektüre.

Ihr

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft

Zusammenfassung der Ergebnisse.

Bezahlbarer Wohnraum bleibt für Studierende auch 2026 knapp. Zwar steigen die Mieten an den untersuchten Hochschulstandorten nicht mehr so stark wie in den Vorjahren, eine echte Entspannung ist daraus aber nicht abzuleiten. Die Belastung bleibt hoch, neue Angebote kommen nur langsam auf den Markt, und der demografische Ausblick spricht dafür, dass der Druck nach einer vorübergehenden Delle wieder zunimmt. Studentisches Wohnen ist also nach wie vor eine Dauerbaustelle – mit Folgen für Studierende, Hochschulen, Städte und die Bildungspolitik.

An den 38 untersuchten Hochschulstandorten stiegen die qualitäts- und lagebereinigten Mieten im vergangenen Jahr im Durchschnitt um 2,6 Prozent. Über drei Jahre betrachtet liegt der jährliche Anstieg bei 4,0 Prozent. Besonders betroffen sind kleine Wohnungen: Sie verteuerten sich auf Dreijahressicht im Schnitt um 4,5 Prozent pro Jahr, WG-Zimmer um 3,6 Prozent pro Jahr. Die Preis-

steigerungen der vergangenen Jahre haben sich vielerorts in einem hohen Preisniveau verfestigt. Besonders groß bleibt die Spanne zwischen den Standorten: In München kostet die studentische Musterwohnung rund 880 Euro warm, in Chemnitz rund 280 Euro. An zahlreichen Hochschulstandorten liegen kleine Wohnungen inzwischen bei rund 600 Euro und mehr; viele ostdeutsche Städte bleiben dagegen vergleichsweise günstig.

Wie weit Studienfinanzierung und Wohnrealität auseinanderliegen, zeigt der Blick auf das BAföG: Die Wohnkostenpauschale von 380 Euro reicht nur noch an einem der betrachteten Standorte aus, um die Warmmiete der studentischen 30-Quadratmeter-Musterwohnungzu decken – in Chemnitz. Gleichzeitig geben Studierende mit eigenem Haushalt laut Statistischem Bundesamt bundesweit mehr als die Hälfte ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen aus. Das kann sich auf unterschiedliche Weise auf die Lebens- und Wohnsituation von Studierenden auswirken: mehr Erwerbsarbeit neben dem Studium, längere Wege, längeres Wohnen im Elternhaus oder Kompromisse bei Größe, Lage und Wohnform. Der Wohnungsmarkt wird damit zu einem Faktor, der Studienbedingungen spürbar mitbestimmt und mittlerweile auch ein bildungspolitisches Problem darstellt. Ein Ausweichen auf günstigere Hochschulsandorte in Ostdeutschland oder im Ruhrgebiet ist hingegen bislang nicht eindeutig und allenfalls in begrenztem Umfang zu beobachten.

Das diesjährige Sonderthema blickt auf die Entwicklung der Studierendenzahlen bis 2040. Nach einem zwischenzeitlichen geringfügigen Rückgang ist mittelfristig wieder mit mehr Nachfrage nach studentischem Wohnraum zu rechnen. Für angespannte Hochschulstandorte bedeutet das: Der aktuelle Druck dürfte nicht von allein nachlassen. Damit wird bezahlbarer Wohnraum selbst zum Wettbewerbsfaktor: Hochschulstandorte müssen künftig nicht nur mit ihrem Studienangebot überzeugen, sondern auch mit der Frage, ob Studierende sich ein Leben vor Ort überhaupt leisten können.

Insgesamt zeigt der Report: Die derzeit geringere Mietdynamik ist kein Wendepunkt. Solange Nachfrage, knappes Angebot und schwache Bautätigkeit zusammenkommen, bleibt der studentische Wohnungsmarkt angespannt. Bezahlbarer Wohnraum entscheidet damit zunehmend mit darüber, wer sich ein Studium leisten kann – und wo.

EINLEITUNG

Der Wohnungsmarkt bleibt angespannt – Studierende spüren die Folgen.

Wer heute ein Studium aufnimmt, trifft diese Entscheidung unter zunehmend hoher Unsicherheit. Die deutsche Wirtschaft verzeichnet seit Jahren eine schwache Entwicklung mit entsprechend unsicheren beruflichen Perspektiven. Geopolitische Konflikte und daraus resultierende Energiepreis- und Inflationsschocks belasten Unternehmen und öffentliche Haushalte ebenso wie Bürgerinnen und Bürger. Dazu kommen die Herausforderungen der ökologischen und digitalen Transformation, die Modernisierung einer veralteten Infrastruktur sowie politische Risiken durch den Zuspruch für extremistische Parteien. Zugleich verändern sich die Studien- und Berufswelten spürbar, unter anderem mit verstärktem ortsflexiblem Arbeiten im Zuge der Corona-Pandemie und aktuell zusätzlich mit der

rasanten Verbreitung KI-basierter Anwendungen, wodurch das Studium und viele akademische Tätigkeitsfelder vor erheblichen Anpassungen stehen, deren Richtung, Geschwindigkeit und Umfang derzeit niemand genau beziffern kann. Verlässlich ist dagegen seit Jahren leider nur eines: Bezahlbarer Wohnraum ist in den meisten Groß- und Universitätsstädten rar. In Folge des knappen Angebots und der geringen Neubautätigkeiten steigen die Neuvertragsmieten. Ursachen sind neben gestiegener Bau- und Finanzierungskosten auch staatliche Vorschriften und Regulierungen. Viele Mietwohnungen kommen zudem erst gar nicht auf dem Markt. Ein Grund dafür ist der sogenannte Lock-in-Effekt: Viele Mietende bleiben trotz veränderter Lebensumstände in ihrer Wohnung, weil ein Umzug angesichts deutlich höherer Neuvertragsmieten zu teuer wäre oder die Suche nach einer passenden und bezahlbaren Alternative aussichtslos erscheint. Die Wohnungssuche ist somit längst nicht nur eine Frage des Preises, sondern auch der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit. Lange Schlangen bei Besichtigungen und aufwendige Bewerbungsverfahren sind ebenso ein Knappheitssignal wie die Mietpreisentwicklung selbst.

Der MLP Studentenwohnreport, der in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) entsteht, analysiert den Markt für studentisches Wohnen nun zum achten Mal und baut auf den Vorarbeiten des IW auf. Betrachtet werden kleine Wohnungen unter 40 Quadratmetern mit einfacher und mittlerer Ausstattung, WG-Zimmer als gemeinschaftliche Wohnform sowie möblierte Wohnungen auf Zeit (WAZ). Die Ergebnisse werden sowohl als studentische Segmente zusammengefasst dargestellt als auch an geeigneter Stelle in separaten Auswertungen. Wie in den Vorjahren gilt die Prämisse, dass viele Studierende keinen Wohnheimplatz erhalten und sich am freien Markt orientieren müssen, denn die Unterbringungsquote in öffentlichen Wohnheimen liegt in 2025 bei nur 10 Prozent (Deutsches Studierendenwerk, 2025). Die Analyse umfasst 38 bedeutende Hochschulstandorte in Deutschland. Kernstück ist der Studentenwohnpreisindex (Kapitel 4), der die qualitätsbereinigte Mietentwicklung auf Basis öffentlich inserierter Neuvertragsmieten abbildet; Datengrundlage ist dafür die Immobilienmarktdatenbank der Value AG. Ergänzt wird der Studentenwohnpreisindex durch deskriptive Auswertungen zu relevanter Nachfrage und Angebotsindikatoren (Kapitel 2), zur Verteilung des regionalen Mietniveaus (Kapitel 3) und der Kalkulation regional vergleichbarer hypothetischer Musterwohnungen (Kapitel 5). Das Sonderkapitel widmet sich in diesem Jahr der Vorausberechnung der Studierendenzahlen bis 2040 (Kapitel 6). In den Abbildungen werden drei Gruppen hervorgehoben: die sieben Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) in titan, die sieben ostdeutschen Standorte ohne Berlin (Leipzig, Dresden, Jena, Magdeburg, Rostock, Greifswald und Chemnitz) in grün, sowie exemplarisch sechs klassische Universitätsstädte (Darmstadt, Würzburg, Heidelberg, Regensburg, Münster und Jena), jeweils markiert durch den Akademikerhut. Die Auswahl der letztgenannten Gruppe erfolgt anhand ihrer besonders hohen Studierendenquoten. Datenstand des Reports ist August 2026.

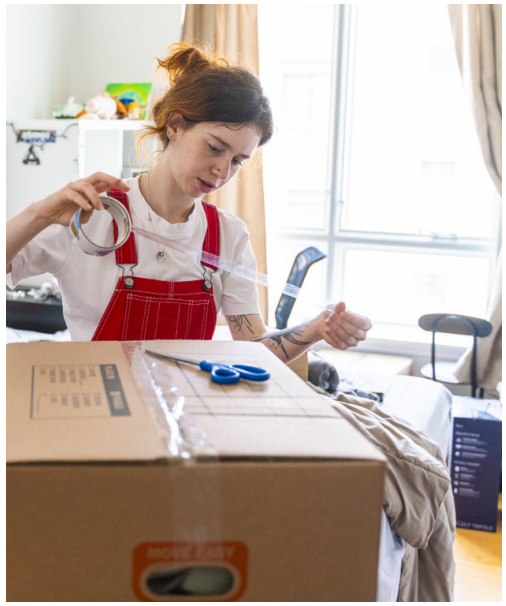
STUDIERENDE UND WOHNUNGSMÄRKTE

Angebot und Nachfrage im Ungleichgewicht – Wohnungsmärkte reagieren nur langsam.

Wie auf allen Märkten bestimmt auch beim studentischen Wohnen das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage die Entwicklung. Das Angebot reagiert auf Veränderungen der Nachfrage jedoch nur träge. Lange Planungs-, Genehmigungs- und Bauzeiten sowie knappes Bauland führen dazu, dass sich der Wohnungsbestand kurzfristig kaum verändert. Sind die Kapazitäten vor Ort ausgelastet und steigt die Nachfrage, schlägt sich dies in höheren Mieten in den Wohnsegmenten des freien Wohnungsmarktes nieder. Zugleich nehmen Ausweichreaktionen zu, etwa das Wohnen bei den Eltern, längere Pendelwege oder die Wahl eines anderen Studienorts – bis hin zur Entscheidung, ein Studium nicht aufzunehmen oder aufzu-

schieben. Ebenso wirkt die zusätzliche Nachfrage von Nicht-Studierenden nach denselben Wohnungstypen preistreibend. Denn auch Berufseinsteiger und Fernpendler suchen kleine Wohnungen und Familienhaushalte sind auf größere Wohnungen in den Großstädten angewiesen, die auch für WGs infrage kämen. Die Mieten im studentischen Segment auf dem freien Wohnungsmarkt können also selbst dann steigen, wenn die studentische Nachfrage gar nicht zunimmt. Zusätzliche Mietangebote, ob für Studierende oder insgesamt, entstehen jedoch umgekehrt (wenn überhaupt) erst mit erheblicher Verzögerung. Zudem haben sich die Knappheiten in den letzten Jahren verfestigt, darunter auch die Unterversorgung mit Wohnheimplätzen. Es gibt einen relevanten Nachholbedarf, so dass selbst bei stagnierender oder leicht abnehmender demografischer Nachfrage nicht unmittelbar mit einer Entlastung bei den Mietpreisen für relevante Wohnobjekte zu rechnen ist. Andererseits geht eine finanzielle Entlastung durch staatliche Eingriffe wie Mietpreisregulierungen üblicherweise mit einer geringeren Verfügbarkeit von Wohnraum einher. Denn solche Regulierungen führen typischerweise zu einem Rückgang des Angebots an Mietwohnungen. Besonders betroffen hiervon könnte zudem die Zugänglichkeit für Studierende sein, wenn sie bei der Wohnungsvergabe häufiger übergangen werden, etwa weil Vermieter Risiko und Aufwand minimieren möchten. Eine geringere Verfügbarkeit und Zugänglichkeit von Wohnraum für Studierende könnte ein unbeabsichtigter Nebeneffekt sein, wenn die Bundesregierung den Mieterschutz bei möblierten Wohnungen und Kurzzeitmietverträgen wie geplant ausweitet.

Hinzu kommt die Standortgebundenheit von Immobilien und entsprechend große regionale Unterschiede bei Mietniveau und -entwicklung. Vor Ort entscheiden Lage, Erreichbarkeit und Hochschulnähe darüber, welche Wohnungen für Studierende am ehesten infrage kommen. Dieses Angebot lässt sich weder überregional verlagern noch kurzfristig ausweiten. Zugleich wirken bundesweite Rahmenbedingungen wie Zinsniveau und Baukosten auf den Neubau und damit die Mietpreisentwicklung der einzelnen



Wohnungsmärkte. Deren Auswirkungen fallen jedoch je nach regionaler Ausgangslage und Marktentwicklung unterschiedlich stark aus.

Beim studentischen Wohnen spielen zudem Ausweichmöglichkeiten zwischen verschiedenen Wohnsegmenten und Wohnformen eine wichtige Rolle. Sie beeinflussen maßgeblich, wie stark sich Knappheiten auf dem freien Wohnungsmarkt auf die studentische Wohnungsnachfrage auswirken:

- Institutionelle Angebote: Wohnheime der Studierendenwerke sowie gemeinnütziger Träger stellen oft die naheliegendste Wohnoption dar. Das Angebot stagniert jedoch seit Jahren auf niedrigem Niveau, und der Zugang ist vielerorts durch lange Wartelisten begrenzt. Nach Deschermeier (2026a) fehlten zuletzt (2022) rund 200.000 Wohnheimplätze (bei 241.000 vorhandenen Plätzen) – die Anzahl der Plätze müsste sich also fast verdoppeln, um eine adäquate Versorgung sicherzustellen. Die Unterbringungsquote in öffentlichen Wohnheimen lag 2025 bei nur 10 Prozent (Deutsches Studierendenwerk, 2025).

- Wohnen bei den Eltern: Wer im Einzugsgebiet der Hochschule aufgewachsen ist, kann den Wohnungsmarkt zumindest zeitweise umgehen, indem er oder sie im Elternhaus wohnen bleibt und zur Hochschule pendelt. Diese Möglichkeit steht jedoch nicht allen Studierenden offen. Insbesondere internationale Studierende und überregional zuziehende sind auf ein Angebot am Wohnungsmarkt angewiesen.

- Ausweichen innerhalb der Wohnungsmarktsegmente: Wer weder einen Wohnheimplatz erhält noch bei den Eltern wohnen kann, ist auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen – entweder alleine in einer kleinen Wohnung oder zusammen mit weiteren Personen in einer Wohngemeinschaft. Sind auch diese Angebote nicht verfügbar, weichen Studierende mitunter gerade zu Beginn auf Mietangebote im Segment Wohnen auf Zeit (WAZ) aus oder auf Wohnstandorte in größerer Entfernung zur Hochschule (entlang der ÖPNV-Verbindungen). Nach Voigtländer et al. (2025) sind je nach Datengrundlage zwischen der Hälfte und 70 Prozent der Studierenden auf das Wohnangebot auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen.

In letzter Konsequenz kann die Wohnsituation auch die Studienentscheidung selbst beeinflussen, etwa die Wahl der Hochschule oder im Extremfall die Entscheidung, überhaupt ein Studium aufzunehmen. Wer sich etwa einen Studienstandort wie München nicht leisten kann, zieht ihn trotz eines ideal passenden

Fachangebots möglicherweise gar nicht erst in Betracht oder beschränkt die Suche auf Studienorte in pendelbarer Entfernung zum Elternhaus. Auffällig ist jedoch, dass im letzten Jahrzehnt gerade auch in den Metropolen und damit an den teuersten Standorten die Studierendenzahlen gestiegen sind.

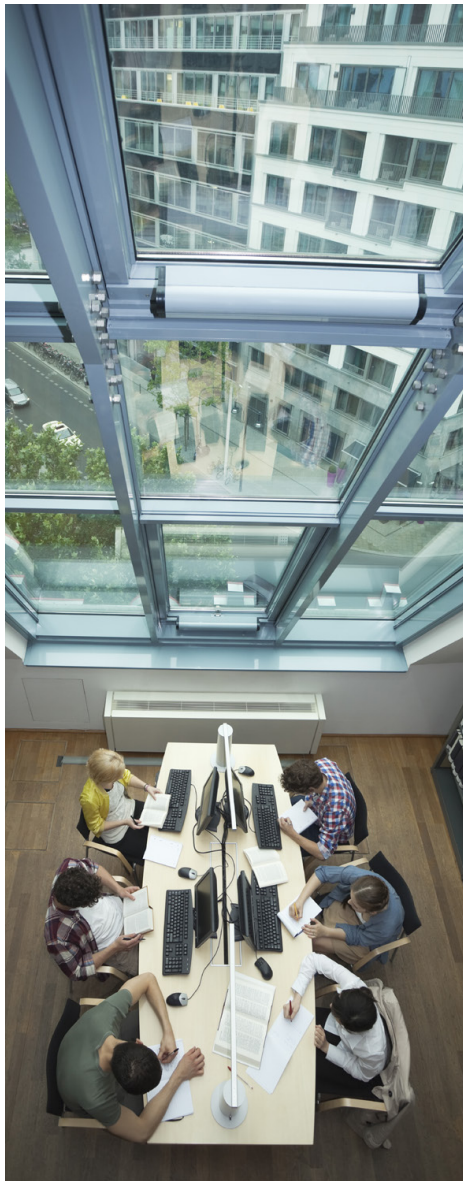
Wie leicht diese Wechsel zwischen den verschiedenen Wohnformen fallen, also ob das Wohnen bei den Eltern, im Wohnheim, in der WG, im kleinen Einzelapartment oder in der möblierten und zeitlich befristeten Wohnung (WAZ) realistisch in Frage kommt, hängt maßgeblich von der jeweiligen Lebenssituation der Studierenden ab. Ledige junge Studienanfänger, die direkt nach der Schule ein Studium aufnehmen, dürften dabei aufgrund ihrer anzunehmenden räumlichen Flexibilität in der Regel die größte Auswahl haben. Für sie steht das gesamte Spektrum an Wohnformen offen (mitunter abgesehen von teureren WAZ-Angeboten), und auch der Verbleib im Elternhaus ist am ehesten eine echte Option. Wer hingegen zu einem späteren Zeitpunkt im Leben ein Studium beginnt, für den scheiden manche Alternativen von vornherein aus – beispielsweise aufgrund einer Partnerschaft, eines Kindes oder paralleler beruflicher Verpflichtungen. Darüber hinaus könnten ältere Studierende oft stärker örtlich gebunden und an größere Wohnverhältnisse gewöhnt sein, sodass kleinere oder gemeinschaftliche Wohnformen wie WGs für sie keine geeignete Alternative darstellen. Auf der anderen Seite dürften ältere Studienanfänger häufiger über eine solidere finanzielle Basis verfügen, was ihnen zumindest mehr Spielraum bei der Wahl aus den verbleibenden Optionen lässt.

Bei der lokalen Nachfrage spielt die allgemeine Wohnsituation am Wohnungsmarkt eine wesentliche Rolle, denn Studierende bewegen sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht in einem abgeschotteten Segment. Bei kleinen Wohnungen und Apartments konkurrieren sie vor allem mit jungen Erwerbstätigen, Auszubildenden, Berufseinsteigern und Fernpendlern, bei WG-geeigneten Wohnungen tendenziell eher mit Familienhaushalten, aber auch Doppelverdiener-Haushalten ohne Kinder, für die dieselben Wohneinheiten infrage kommen. Gerade bei den größeren Wohnungen hat sich der Wettbewerb seit dem Zinsanstieg im Jahr 2022 spürbar verschärft, weil viele Haushalte ihren Wunsch nach Wohneigentum nicht realisieren konnten und daher im Mietwohnungsmarkt verblieben sind. Die allgemeine Wohnungsmarktlage einschließlich der rückläufigen Baufertigstellungen ist damit ein wesentlicher Bestimmungsfaktor auch für das studentische Wohnen.

Die Nachfrage nach studentischem Wohnen hängt naturgemäß von der Entwicklung der Studierendenzahlen ab, ähnlich wie die allge-

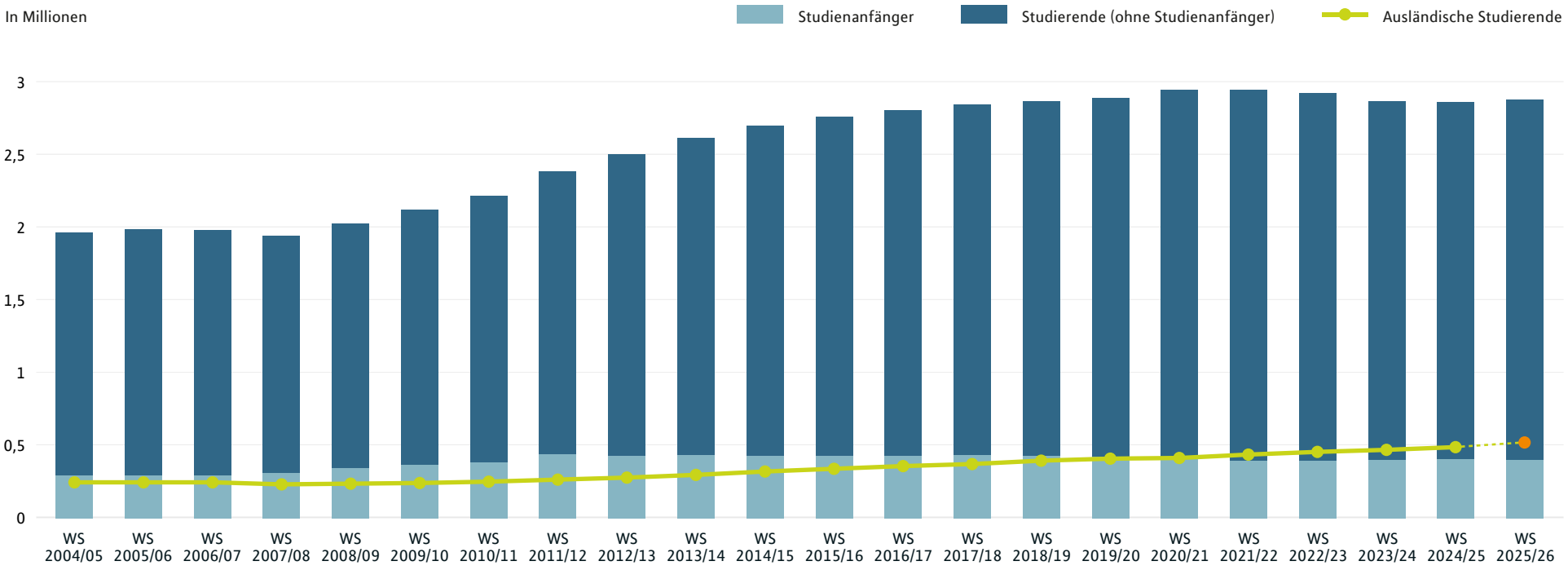
meine Wohnungsnachfrage von der Einwohnerentwicklung. Als Indikator für die Rolle der Studierenden auf dem regionalen Wohnungsmarkt bietet sich die Studierendenquote an, also der Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung. Neben der absoluten Zahl der Studierenden ist auch deren Zusammensetzung von Bedeutung. Ob jemand für das Studium neu in eine Stadt zuzieht oder bereits vor Ort oder in der Region lebt, beeinflusst sowohl die Dringlichkeit der Wohnungssuche als auch die vorhandenen Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarkts. Wer neu in eine Stadt kommt, ist meist auf öffentlich inserierte Angebote angewiesen. Zudem weichen Fernzuziehende häufiger auf WAZ-Angebote aus – bedingt durch die Dringlichkeit der Wohnungssuche, fehlende Orts- und Marktkenntnisse sowie den praktischen Vorteil, nicht mit eigenem Mobiliar anreisen zu müssen. Auch bei nicht öffentlich inserierten Wohnangeboten sind Zuziehende benachteiligt, da ihnen die lokalen Netzwerke fehlen, über die ein Großteil solcher Angebote vermittelt wird. Hinzu kommen die individuellen finanziellen Spielräume, die maßgeblich vom verfügbaren Einkommen abhängen. Im Folgenden werden zentrale Einflussfaktoren auf das studentische Wohnen betrachtet. Auf der Nachfrageseite sind dies die Entwicklung der Studierendenzahlen, die Einkommen der Studierenden sowie die Entwicklung der BAföG-Förderung. Auf der Angebotsseite steht die Struktur und Entwicklung des Angebots auf dem freien, öffentlich sichtbaren Wohnungsmarkt im Fokus. Datengrundlage sind die Immobilienmarktdaten der Value AG (vormals empirica-systeme). Institutionelle Angebote wie Wohnheimplätze von öffentlichen und gemeinnützigen Trägern bleiben unberücksichtigt, da sie in der Regel nicht auf marktüblichen Plattformen inseriert werden und nicht der marktlichen Preisbildung unterliegen.

Die Zahl der Studierenden in Deutschland liegt bei rund 2,9 Millionen (***Abbildung 2-1)*** und bewegt sich damit seit gut zehn Jahren auf einem weitgehend stabilen Niveau. Davon sind rund 403.000 Studienanfänger (14 Prozent). Die Vorausberechnung in Kapitel 6 wird zeigen, dass auch perspektivisch bis zum Jahr 2040 eine Studierendenzahl von knapp 2,9 Millionen eine



plausible Planungsgröße ist. Allerdings ist bis Anfang der 2030er Jahre zwischenzeitlich mit einem geringfügigen Rückgang auf bis zu 2,7 Millionen zu rechnen, da die Nachfolgekohorte der Zugezogenen erst ab Mitte der 2030er Jahre das studienrelevante Alter erreicht. Während die Studierendenzahl insgesamt aktuell weitgehend unverändert bleibt, zeigen sich bei den Teilgruppen durchaus unterschiedliche Entwicklungen: So ist nach den vorläufigen Zahlen die Anzahl der Studienanfänger insgesamt im WS2025/26 um 2,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken (im Vorjahreszeitraum wurde noch ein Zuwachs von 1,6 Prozent verzeichnet). Im Gegensatz dazu dürfte die Zahl der ausländischen Studienanfänger gestiegen sein. Eigenen Schätzungen zufolge ist von einem Anstieg von rund 3,2 Prozent auszugehen. Während die Gesamtzahl der Studienanfänger um rund 8.100 auf 403.000 zurückging, stieg die Zahl der ausländischen Studienanfänger um rund 3.400 auf 108.000. Unter den Studienanfängern ist mittlerweile mehr als jeder Vierte ein ausländischer Staatsangehöriger.[1]

Entwicklung der Studierendenzahl



Quellen: Statistisches Bundesamt (2026b), Institut der deutschen Wirtschaft

2-1

Hinweis: Studierende an deutschen Hochschulen in Millionen. Vorläufige Werte für das WS2025/26 auf Grundlage der Schnellmeldungsergebnisse. Werte für ausländische Studierende im WS 2025/26 geschätzt.

Die Studienanfängerquote, also der Anteil eines Jahrgangs, der ein Studium aufgenommen hat, liegt laut Statistischem Bundesamt (2026a) in den vergangenen zehn Jahren zwischen 55 und 58 Prozent. Die zuletzt gemeldete Studienanfängerquote lag 2024 bei 58,2 Prozent. Sie bezieht sich auf das Studienjahr, also das Sommersemester und das darauffolgende Wintersemester. Zum Vergleich: In den 2000er Jahren lag die Quote noch bei rund 37 Prozent. Frauen weisen 2024 mit 63,6 Prozent weiterhin eine deutlich höhere Studienanfängerquote auf als Männer mit 53,3 Prozent. Für die künftige Entwicklung der Studierendenzahlen wird entscheidend sein, ob und wie sich die Studienanfängerquote in den kommenden Jahren strukturell verändert. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit sich die Studienanfängerquoten von Zugewanderten und deren Kindern langfristig einstellen.

Allerdings bestehen erhebliche regionale Unterschiede sowohl in der Struktur als auch in der Entwicklung der Studierendenzahlen. Dies ist relevant, da die studentische Wohnungs-Nachfrage in erster Linie direkt am Hochschulstandort entsteht. Eine Ausnahme bilden Fernuniversitäten. Zudem können in polyzentrischen Regionen mit guter ÖPNV-Anbindung der Hochschulen auch Wohnorte in benachbarten Städten für Studierende attraktiv sein. Um regionale Unterschiede abzubilden, werden wie in den Vorjahren 38 bedeutende Hochschulstandorte betrachtet, an denen zusammen rund 59 Prozent aller Studierenden in Deutschland wohnen. Die Zahl der Studierenden am jeweiligen Standort wird anhand der Studierendenquote und der Einwohnerzahl ermittelt. Datenquelle ist das Statische Bundesamt, zitiert nach der HeyHugo Regionaldatenplattform (2026). Die Studierendenquote gibt die Zahl der Studierenden je 100 Einwohner an, unabhängig von Nationalität und Studienfach.

Tabelle 2-1 bietet zunächst einen Strukturüberblick der größten untersuchten Hochschulstandorte. Die sieben Metropolen weisen tendenziell auch die höchsten absoluten Studierendenzahlen auf. So wohnen dort jeweils mehr als 50.000 Studierende; in den vier Millionenstädten sind es sogar deutlich mehr, mit Werten von rund 96.000 in Köln bis 202.000 in Berlin. Die Studierendenquoten der Metropolen reichen von 5,4 je 100 Einwohner in Berlin bis zu 9,5 in Köln und Stuttgart. Abseits der sieben Metropolen fallen noch die drei NRW-Städte Münster, Aachen und Bochum mit besonders hohen Studierendenzahlen von mehr als 50.000 auf. Leipzig hingegen, als weiterer möglicher Metropolstandort, folgt erst auf Rang 12 mit rund 41.000 Studierenden.

Nach der Höhe der Studierendenquote hebt sich eine Gruppe von sechs exemplarischen klassischen Universitätsstädten ab, die mit Quoten zwischen 19 und knapp 25 Studierenden je 100 Einwohner eine besonders hohe Studierendendichte aufweisen: Darmstadt, Würzburg, Heidelberg, Regensburg und Münster sowie Jena. Während die ersten fünf Städte mit Studierendenzahlen zwischen rund 32.000 und 61.000 gleichzeitig auch zu den größeren bis mittelgroßen Hochschulstandorten zählen, gehört Jena mit rund 20.000 Studierenden eher zu den kleineren Universitätsstädten. Auffällig ist zudem, dass die beiden Hochschulstandorte mit den höchsten Studierendenquoten, Darmstadt und Würzburg (je 24,6), zuletzt rückläufige Studierendenquoten bei gleichzeitig wachsender Einwohnerzahl verzeichneten. Dagegen konnten Heidelberg (23,3) und Münster (19,9) ihre Studierendenquoten trotz leicht sinkender beziehungsweise stagnierender Einwohnerzahl weiter steigern. Die vier Millionenstädte mit den größten absoluten Studierendenzahlen weisen überwiegend stabile Studierendenquoten auf. Eine Ausnahme ist Köln, dort sank die Studierendenzahl (–1,3 Prozent) zuletzt bei stabiler Einwohnerzahl. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass ein zu knappes Wohnraumangebot sowohl Studierende als auch andere Einwohnergruppen in das Umland drängt.

Die 20 größten Studierendenstandorte nach Studierendenzahl und Studierendenquote

Rang	Standort	Studierende 2025	Veränderung zum Vorjahr in %	Studierende je 100 Einwohner (2024)	Einwohner 2025	Veränderung zum Vorjahr in %
1	Berlin	202.000	0,5	5,4	3.701.000	0,4
2	Hamburg	120.000	1,0	6,4	1.869.000	0,4
3	München	108.000	–0,1	7,2	1.505.000	0,0
4	Köln	96.000	–1,3	9,5	1.026.000	0,1
5	Frankfurt	69.000	–1,3	9,3	761.000	0,6
6	Münster	61.000	0,0	19,9	306.000	–0,6
7	Stuttgart	57.000	–1,9	9,5	609.000	–0,5
8	Aachen	56.000	–3,2	9,9	583.000	0,2
9	Düsseldorf	55.000	–3,2	9,2	619.000	0,1
10	Bochum	53.000	–2,5	15,0	359.000	0,1
11	Hannover	48.000	–1,2	4,3	1.141.000	0,0
12	Leipzig	41.000	1,2	6,6	616.000	0,7
13	Darmstadt	40.000	–3,7	24,6	168.000	0,7
14	Bielefeld	37.000	–0,9	11,4	331.000	–0,1
15	Heidelberg	37.000	2,5	23,3	156.000	0,2
16	Karlsruhe	37.000	–1,6	12,2	309.000	0,1
17	Bonn	36.000	–2,5	11,4	324.000	0,1
18	Mainz	36.000	–2,4	16,2	224.000	–0,4
19	Dresden	35.000	–3,2	6,4	563.000	–0,4
20	Bremen	34.000	–1,0	5,9	588.000	0,4

Rang	Standort	Studierende 2025	Veränderung zum Vorjahr in %	Studierende je 100 Einwohner (2024)	Einwohner 2025	Veränderung zum Vorjahr in %
1	Darmstadt	40.000	–3,7	24,6	168.000	0,7
2	Würzburg	32.000	–2,8	24,6	134.000	0,4
3	Heidelberg	37.000	2,5	23,3	156.000	0,2
4	Regensburg	32.000	0,0	20,9	152.000	0,1
5	Münster	61.000	0,0	19,9	306.000	–0,6
6	Jena	20.000	–2,2	19,0	109.000	–0,3
7	Mainz	36.000	–2,4	16,2	224.000	–0,4
8	Bochum	53.000	–2,5	15,0	359.000	0,1
9	Trier	15.000	–0,3	14,9	105.000	0,7
10	Freiburg	33.000	0,6	14,0	238.000	0,4
11	Kiel	34.000	–2,9	13,8	252.000	–0,3
12	Tübingen	29.000	0,9	12,5	234.000	0,0
13	Karlsruhe	37.000	–1,6	12,2	309.000	0,1
14	Bonn	36.000	–2,5	11,4	324.000	0,1
15	Bielefeld	37.000	–0,9	11,4	331.000	–0,1
16	Göttingen	33.000	–2,0	10,1	331.000	0,9
17	Ulm	13.000	–3,1	10,0	130.000	0,3
18	Aachen	56.000	–3,2	9,9	583.000	0,2
19	Oldenburg	17.000	–2,0	9,8	177.000	0,2
20	Köln	96.000	–1,3	9,5	1.026.000	0,1

Quellen: HeyHugo, Regionaldatenbank der IW Consult GmbH (2026), eigene Berechnungen.

Tabelle 2-1

Hinweis: Studierende 2025 und zugrundeliegende Studierendenquote 2025 sind geschätzte Werte anhand einer Trendfortschreibung der letzten drei Jahre (2021–2024) und Einwohnerentwicklung (2024–2025). Die Daten für Göttingen, Konstanz und Tübingen beziehen sich auf den jeweiligen Landkreis sowie für Aachen, Hannover und Saarbrücken auf die Städteregion bzw. den Regionalverband.

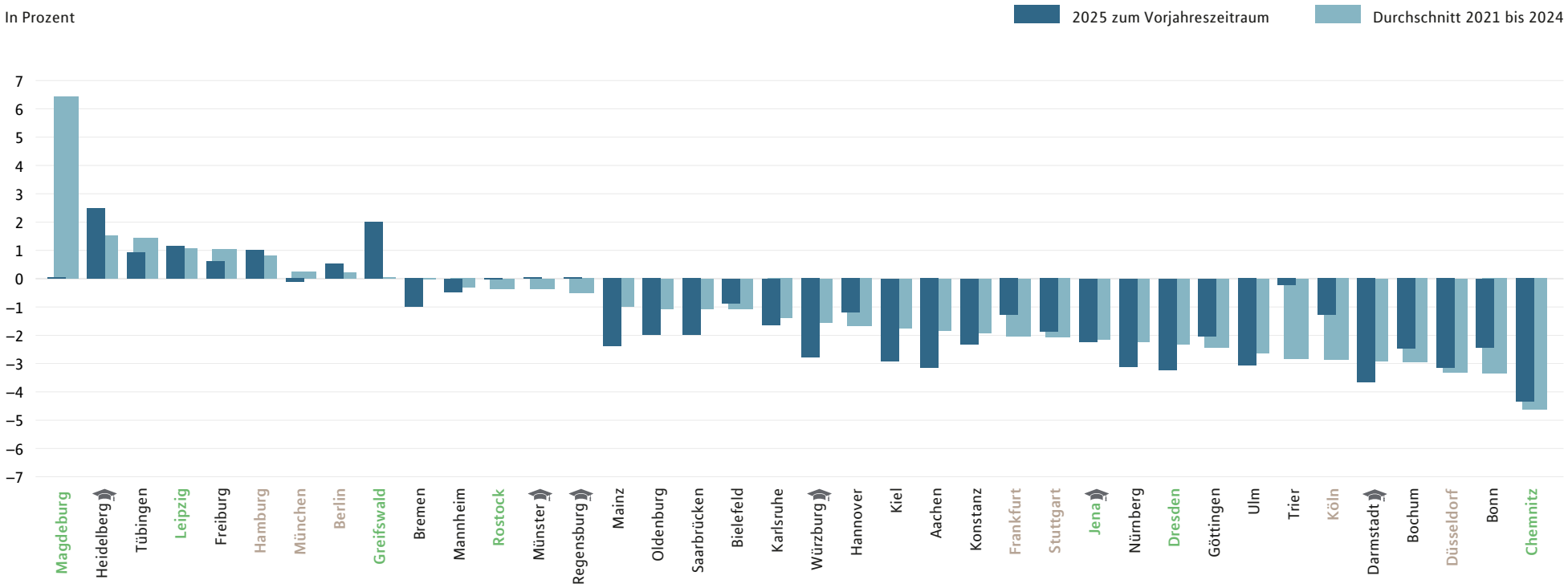
Lesehilfe: In Berlin wohnten 2025 rund 202.000 Studierende (geschätzter Wert), die Anzahl ist um 0,5 Prozent zum Vorjahr gestiegen. Die zuletzt für 2024 veröffentlichte Studierendenquote liegt bei 5,4 Studierenden je 100 Einwohner. Mit rund 3,7 Millionen Einwohnern ist Berlin die größte Stadt Deutschlands. Die Einwohnerzahl ist 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent gestiegen.

Die Entwicklung der Studierendenzahlen unterscheidet sich regional deutlich, ohne einem klaren geografischen oder standorttypischen Muster zu folgen. ***Abbildung 2-2*** zeigt die geschätzte Veränderung im Jahr 2025 sowie die mittelfristige Entwicklung zwischen 2021 und 2024. Die Standorte sind nach der mittelfristigen Entwicklung sortiert, da diese weniger anfällig für kurzfristige Schwankungen und Sondereffekte ist. Neben der allgemeinen Unsicherheit zur Entwicklung der Studierendenzahlen sind aktuell und im kommenden Jahr noch weitere regionale Sondereffekte zu beachten: In Bayern fiel 2025 ein Abiturjahrgang nahezu vollständig aus, in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein ist dies im Jahr 2026 der Fall, jeweils als Folge der Rückkehr zum neunjährigen Gymnasium (G9). Diese Effekte sind jedoch noch nicht in den Daten enthalten. Ab 2027 sollten die Studienanfängerzahlen dann wieder deutlich steigen (KMK, 2023 und 2025) oder sich zumindest normalisieren. In Sachsen erhöhte die Umwandlung einer Berufsakademie in eine duale Hochschule die Zahl der Studienanfänger 2025 um rund 4.700 Personen (Statistisches Bundesamt, 2025a). Aktuelle Daten deuten zudem darauf hin, dass internationale Studierende die Entwicklung teilweise stabilisieren.

Mittelfristig entwickelten sich die Studierendenzahlen an sechs Standorten positiv, an acht weitgehend stabil und an 24 Standorten rückläufig. Auffällige Entwicklungen zeigen sich insbesondere an einzelnen Hochschulstandorten. In Magdeburg wirkt die Hochschulverlagerung aus dem Jahr 2023 nach. Die Studierendenzahl ist in den vergangenen drei Jahren deutlich gestiegen, begleitet von einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von 1,1 Prozent pro Jahr. Zuletzt hat sich diese Dynamik jedoch abgeschwächt. Auch die Studierendenzahlen in Heidelberg, Tübingen, Leipzig und Freiburg sind in den letzten Jahren mit rund 1,0 bis 1,5 Prozent pro Jahr gewachsen. In Greifswald ist für 2025 mit einem Anstieg zu rechnen, begünstigt durch ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum, das zumindest teilweise auf zusätzliche

Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort

In Prozent



Quelle: HeyHugo, Regionaldatenbank der IW Consult GmbH (2026) 2-2

Hinweis: Die Werte für 2025 basieren auf geschätzten Größen, die durch eine Trendfortschreibung der Studierendenquote der jeweils letzten drei Jahre sowie der aktuellen Einwohnerentwicklung (2025) gegenüber dem Vorjahr ermittelt wurden.

Eine Ausnahme bildet Magdeburg: Aufgrund von Sondereffekten durch standortspezifische Entwicklungen in den Vorjahren wird hier abweichend die Studierendenquote des Vorjahres berücksichtigt. Für Tübingen, Konstanz und Göttingen werden die Kreisdaten herangezogen.

Studierende zurückzuführen sein sollte. Unter den Metropolen zeigt sich ein gemischtes Bild. Hamburg, München und Berlin verzeichnen trotz hoher Mietniveaus weiterhin steigende Studierendenzahlen. In München könnte sich dieser Trend in den kommenden Jahren allerdings abschwächen oder umkehren. Dagegen weisen Frankfurt, Stuttgart, Köln und insbesondere Düsseldorf in den letzten Jahren rückläufige Entwicklungen auf. Am stärksten rückläufig ist die Zahl in Chemnitz (–4,7 Prozent) sowie Bonn, Düsseldorf und Bochum (–3,0 bis –3,4 Prozent).

Neben der Veränderung der Studierendenzahl ist für die Nachfrage im studentischen Wohnsegment das Einkommen der Studierenden relevant. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag das Median-Einkommen von Studierenden mit eigener Haushaltsführung im Jahr 2025 bei 963 Euro pro Monat (2024: 930 Euro und 2023: 867 Euro, siehe Statistisches Bundesamt, 2026c, 2025c und 2024, basierend auf Daten des EU-SILC). Diese beziehen im Durchschnitt 45 Prozent ihrer Einkünfte aus Erwerbstätigkeit (2024: 42 Prozent), 29 Prozent aus Unterhalt von Angehörigen (2024: 32 Prozent) sowie 14 Prozent aus Ausbildungsförderung (BAföG oder Stipendien) und 12 Prozent aus sonstigen Einkommen (darunter Kindergeld). Bei der Interpretation sind gewisse Einschränkungen der Datengrundlage für Studierende zu beachten. Hierzu zählen Abgrenzungsprobleme etwa bei Wohnsitz und Haushalt durch Erst- und Zweitwohnsitze sowie wechselnde Aufenthaltsorte während und außerhalb der Vorlesungszeit, geringe Fallzahlen, sowie unregelmäßige oder nicht monetäre Unterstützungsleistungen und vor allem auch die Heterogenität der Studierendenschaft hinsichtlich Studienform, Erwerbstätigkeit, Alter, Studiendauer, familiärer Unterstützung etc. Trotzdem stellt das Medianeinkommen eine sinnvolle Orientierungsgröße für ihre finanzielle Situation dar.

Nach der EU-SILC-Auswertung des Statistischen Bundesamts (2026c) betrug die Wohnkostenbelastung, also der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen, bei Studierenden mit eigener Haushaltsführung im Jahr 2025 durchschnittlich rund 54 Prozent (2024: 53 Prozent). Damit war der Wert mehr als dop-

pelt so hoch wie in der Gesamtbevölkerung, für die die Wohnkostenbelastung mit rund 24 Prozent (2024: 25 Prozent) deutlich niedriger ausfiel. Nach der Definition von Eurostat gelten Haushalte als überbelastet, wenn ihre Wohnkostenbelastung 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens überschreitet. Im Jahr 2025 waren von einer solchen Überlastung rund 65 Prozent der Studierenden mit eigenem Haushalt betroffen (2024: 62 Prozent). Zu beachten ist, dass in der Erhebung bei den Wohnkosten auch Neben- und Energiekosten berücksichtigt sind. Bei einem durchschnittlichen Einkommen von 963 Euro und einer Wohnkostenbelastung von 54 Prozent ergeben sich kalkulatorisch durchschnittliche Wohnkosten von rund 520 Euro. Dieser Wert ist auf einem vergleichbaren Niveau mit den mittleren Kosten der in diesem Report kalkulierten 30-Quadratmeter-Musterwohnung (565 Euro) und eines WG-Zimmers (510 Euro). Die Abweichungen lassen sich durch die regionale Zusammensetzung, Wohnform und Wohnungsgröße sowie Einzugszeitpunkt erklären. Zudem ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen, dass bestimmte Studierenden in der Auswertung nicht berücksichtigt werden. Dazu zählen etwa junge Menschen, die wegen hoher Wohnkosten kein Studium aufnehmen, ihr Studium abbrechen oder Studierende, die weiterhin bei ihren Eltern wohnen. Ein Rückgang der Überlastungsquote würde daher nicht zwangsläufig eine Entspannung der Wohnsituation bedeuten. Es kann auch darauf zurückzuführen sein, dass Betroffene anderweitig ausweichen.

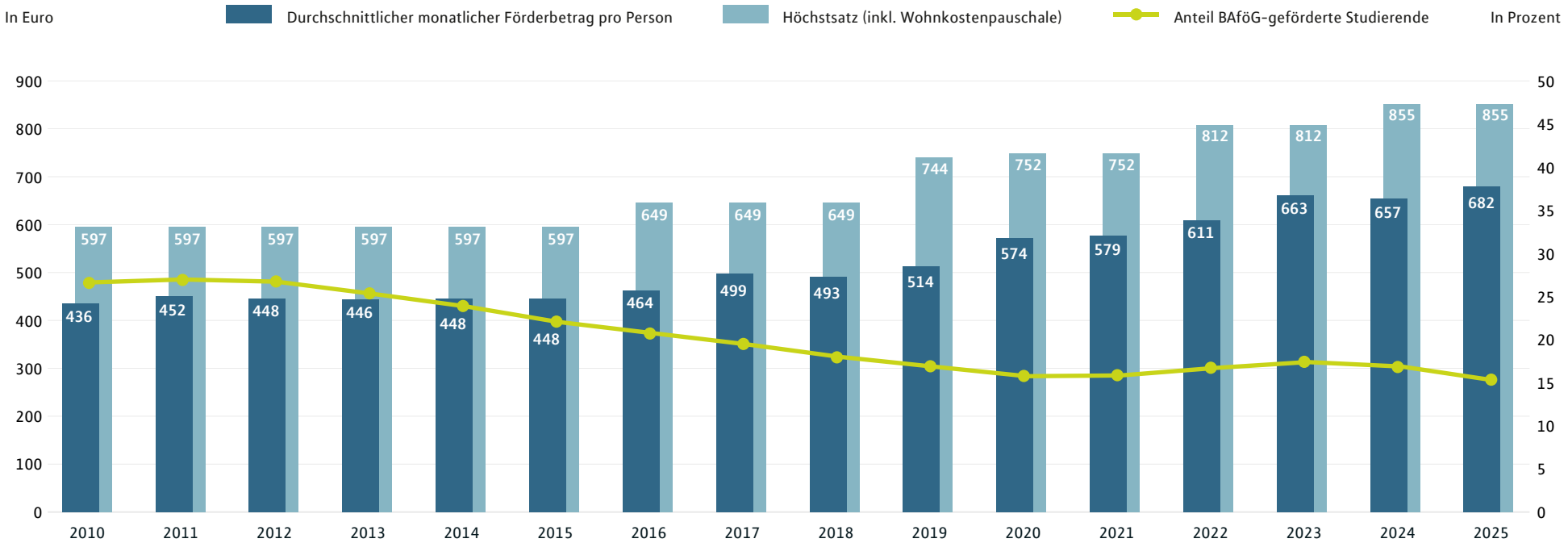
Eine weitere Möglichkeit, auf zu hohe Wohnkosten zu reagieren, besteht für viele Studierende darin, neben dem Studium (mehr) zu arbeiten. Viele Studierende dürften dabei einen Minijob ausüben. Laut der 22. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks (Basisjahr 2021, Veröffentlichung 2023, siehe Kroher et al., 2023) gehen 66 Prozent der Studierenden neben dem Studium einer Erwerbstätigkeit nach, durchschnittlich 15 Stunden pro Woche. Voigtländer et al. (2025) ermitteln basierend auf einer Umfrage

Ende 2024 einen Anteil von über 70 Prozent Erwerbstätigen. Angesichts der aktuellen Reformdiskussion zu den Minijob-Regelungen gewinnt die Frage, wie sich Änderungen an dieser Beschäftigungsform auf Studierende auswirken, an Bedeutung. Rechtlich war im Jahr 2025 ein Minijob bis zu einer Verdienstgrenze von 556 Euro im Monat möglich (2026: 603 Euro), ohne dass Sozialversicherungsbeiträge anfielen oder der Status in der beitragsfreien Familien- beziehungsweise studentischen Krankenversicherung gefährdet war. Zudem darf die Arbeitszeit während der Vorlesungszeit grundsätzlich 20 Stunden pro Woche nicht überschreiten. Andernfalls entfällt das Werkstudentenprivileg und es gelten die regulären Sozialversicherungspflichten (vgl. MLP, 2026). Auch für BAföG-Beziehende ist die Minijob-Grenze relevant, da der anrechnungsfreie Zuverdienst an sie gekoppelt ist: Einkommen bis zu dieser Grenze bleibt förderunschädlich, darüberhinausgehende Beträge werden anteilig auf den BAföG-Satz angerechnet. Eine Reform der Minijob-Regelungen würde sich damit unmittelbar auf die Einkommens- und Wohnkostensituation von Studierenden auswirken.

Eine Abschaffung der Minijob-Regelung dürfte für die Betroffenen, ob Studierende oder nicht, insbesondere ein niedrigeres Nettoeinkommen bedeuten. Ein häufig vorgebrachter Kritikpunkt an Minijobs ist, dass Beschäftigte zu wenige Anreize haben, in Beschäftigungsverhältnisse mit längerer Arbeitszeit zu wechseln. Für Studierende greift dieses Argument jedoch nicht: Sie sollten logischerweise gar keine sozialversicherungspflichtige Vollzeitbeschäftigung anstreben, um ihr Studium zügig abschließen zu können. Auch die Sozialversicherungen würden davon kaum profitieren, da die zusätzlichen Beitragseinnahmen voraussichtlich gering ausfielen, während gleichzeitig der bürokratische Aufwand stiege. Zudem dürften Arbeitgeber Schwierigkeiten bekommen, die dann schlechter bezahlten Stellen zu besetzen (vgl. Schäfer, 2025; 2023). In der Gesamtbetrachtung erscheint der Nutzen des Vorschlags mit Blick auf Studierende somit mehr als begrenzt.

Neben eigener Erwerbstätigkeit spielt auch die staatliche Studienförderung eine wichtige Rolle. Der BAföG-Höchstsatz liegt zum Vorjahr unverändert bei 855 Euro pro Monat (bei Familienversicherung) beziehungsweise bei 992 Euro bei eigener Kranken- und Pflegeversicherung, jeweils einschließlich der Wohnkostenpauschale von 380 Euro. Trotz dieser scheinbar stabilen Förderhöhe erreicht das BAföG immer weniger Studierende: Der Anteil der Geförderten ist erneut gesunken und liegt mit mittlerweile nur noch 15,4 Prozent (–1,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr) auf einem Tiefstand. Damit erhält nur noch etwa jeder sechste bis siebte Studierende BAföG. ***Abbildung 2-3*** zeigt die Entwicklung der BAföG-Förderungsbeträge und Förderquote seit 2010. Im Jahr 2025 bezogen rund 443.000 Studierende BAföG-Leistungen (im Vorjahr 484.000). Der Rückgang aus dem Vorjahr setzt sich damit fort, nachdem es in den Jahren 2022 und 2023 noch leichte Zunahmen gab. Dass es sich dabei nicht um einen demografischen Effekt handelt, wurde zuvor mit der stabilen Entwicklung der Studierendenzahlen gezeigt. Der Rückgang ist damit vor allem auf die sinkende Reichweite des BAföG zurückzuführen, etwa bedingt durch Änderun-

Entwicklung BAföG-Förderbetrag und geförderte Personen



Quellen: Statistisches Bundesamt (2026b), Institut der deutschen Wirtschaft, Bundesausbildungsförderungsgesetz, BAföG-Bericht Bundesregierung 2-3

gen bei Freibeträgen oder auch eine wachsende Anzahl an Anspruchsberechtigten, die keinen Antrag stellen, weil sie ihren Anspruch nicht kennen, den bürokratischer Aufwand scheuen oder spätere Rückzahlungen fürchten.

Der durchschnittliche monatliche Förderbetrag stieg allerdings zuletzt wieder von 657 auf 682 Euro (+25 Euro bzw. +3,8 Prozent) und setzt damit den langfristigen Aufwärtstrend fort, unterbrochen von einem geringfügigen Rückgang im Vorjahr (–6 Euro bzw. –1,0 Prozent). Höhere Durchschnittsbeträge bei gleichzeitig sinkender Förderquote könnten darauf hindeuten, dass das BAföG zunehmend auf einen kleineren Kreis stärker Bedürftiger konzentriert ist, während ein wachsender Teil der Studierenden trotz finanzieller Belastung keine Leistungen erhält.

Die Bundesregierung hat im August 2026 eine BAföG-Reform beschlossen (Bundesregierung, 2026). Demnach soll die Wohnkostenpauschale zum Sommersemester 2027 von 380 auf 440 Euro monatlich angehoben und der Grundbedarfssatz von bisher 475 auf 503 Euro erhöht werden. Der BAföG-Höchstsatz (bei Familienversicherung) würde damit von aktuell 855 Euro auf rund 943 Euro steigen und ab dem Sommersemester 2029 weiter auf 1.003 Euro. Damit könnte der Höchstsatz des BAföG in den nächsten Semestern das Median-Einkommen von Studierenden übersteigen. Angesichts einer Förderquote von 15,4 Prozent und eines durchschnittlichen Förderbetrags von 682 Euro erreicht der Höchstsatz allerdings nur einen kleinen Teil der Studierenden.

Bei der Förderung ist zu beachten, dass sich die staatlichen Ausgaben für das BAföG für Studierende im Jahr 2025 auf rund 2,46 Milliarden Euro beliefen. Zuvor, im Jahr 2024, waren es noch 2,57 Milliarden Euro, was einem Rückgang von rund 5 Prozent entspricht. Angesichts der Kostenintensität und begrenzter staatlicher Mittel erscheint eine über die bisherigen Pläne hinausgehende Ausweitung der Förderung in den kommenden Jahren wenig wahrscheinlich, zumal sich

die Frage stellt, ob der bestehende Förderansatz tatsächlich die wirksamste Verwendung der eingesetzten Mittel darstellt. Umso wichtiger erscheint es, bezahlbares Wohnen für Studierende auch auf anderen Wegen zu ermöglichen (z. B. Wohnheime).

Die Zahl der inserierten Wohnungen vermittelt einen Eindruck des verfügbaren Wohnangebots, bildet dieses jedoch nicht gänzlich ab. Ein relevanter und auf angespannten Wohnungsmärkten vermutlich wachsender Anteil der Vermittlungen erfolgt über nicht-öffentliche Kanäle. So werden etwa Wohnungen häufiger über persönliche Netzwerke vermittelt und auch kommunale und genossenschaftliche Anbieter inserieren ihre Bestände oft nicht auf öffentlich auf den zugänglichen Portalen. Für zuziehende Studierende stellen diese Angebote jedoch häufig keine kurzfristige Option dar, da Wartelisten lang sind und lokale Kontakte meist erst aufgebaut werden müssen. Hinzu kommt, dass auch Untermietverhältnisse eine wichtige Rolle spielen, die überwiegend außerhalb gängiger Portale vermittelt werden und in den Inseratsdaten kaum erfasst sind. Nach Voigtländer et al. (2025) wohnen 59 Prozent der zur Miete wohnenden Studierenden (ohne Wohnheim) bei privaten Einzelvermietern und 19 Prozent bei privaten Wohnungsunternehmen. Auf Genossenschaften entfallen 14 Prozent, auf kommunale Anbieter 5 Prozent und auf gemeinnützige Träger 2 Prozent.

Der Report bildet das öffentlich inserierte Wohnungsangebot ab. Im Fokus stehen kleine Wohnungen (unter 40 Quadratmetern) und WG-Zimmer. Ergänzend wird das Segment „Möbliertes Wohnen auf Zeit“ (WAZ) betrachtet, das vor allem für Studierende mit kurzfristigem Wohnbedarf relevant sein kann. Aufgrund des knappen Wohnraumangebots greifen zunehmend auch andere Studierende auf diese Angebote zurück. Die drei Segmente werden im Folgenden gemeinsam als studentisches Wohnsegment bezeichnet. Nicht berücksichtigt werden hochpreisige Angebote des Luxussegments, da diese für die Wohnraumsituation der meisten Studierenden nur eine geringe Relevanz haben und die Ergebnisse verzerren würden. Unter dem „regulären sonstigen Markt“ werden alle übrigen Wohnungsangebote

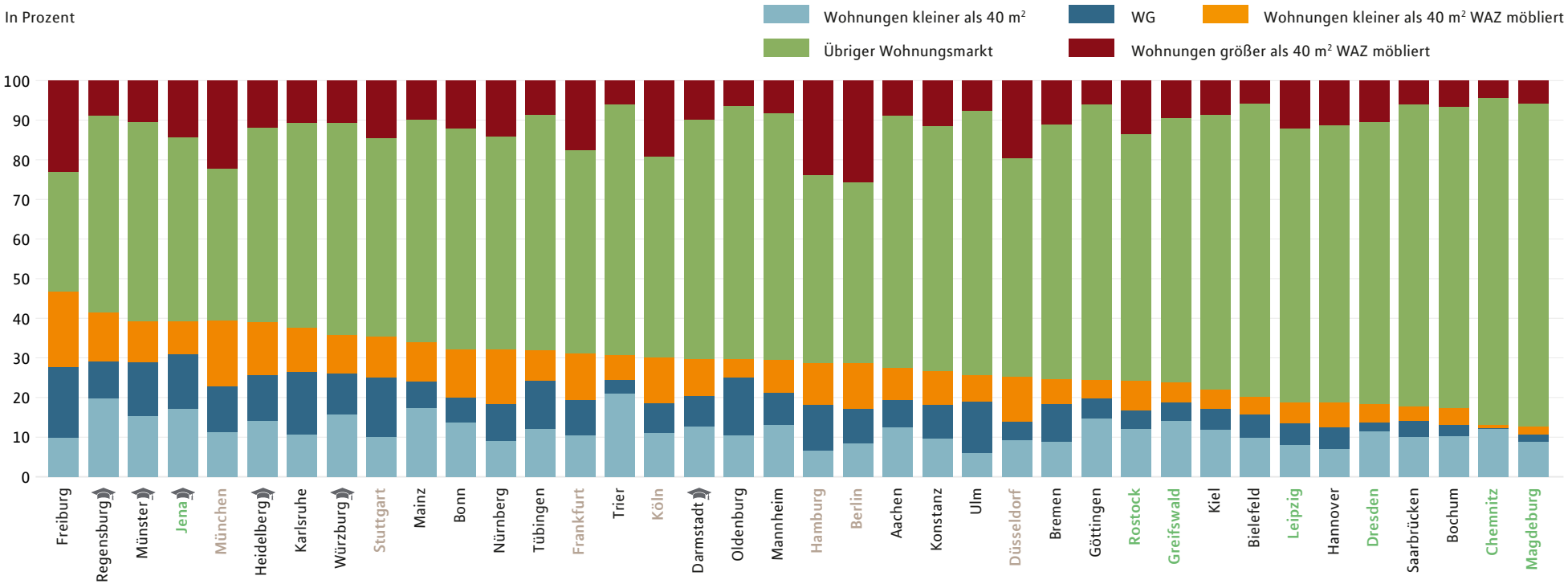
zusammengefasst, die nicht den studentischen Segmenten (kleine Wohnungen, WG-Zimmer und Wohnen auf Zeit) zugeordnet werden können. Dabei handelt es sich um größere Wohnungen, die entweder regulär oder als WAZ angeboten werden.

Abbildung 2-4 zeigt den Anteil des studentischen Wohnsegments am öffentlich inserierten Wohnungsangebot (ohne Luxussegment). Die Spannweite reicht von 47 Prozent in Freiburg bis zu 13 Prozent in Chemnitz und Magdeburg. Dabei zeigt sich ein erwartbares Muster: Klassische Universitätsstädte wie etwa Regensburg, Münster, Jena, Heidelberg und Freiburg weisen besonders hohe Anteile studentischer Wohnangebote auf. Eine Ausnahme bildet Darmstadt, das trotz hoher Studierendenquote nur im Mittelfeld liegt.

Auch in den Metropolen ist das studentische Wohnsegment überdurchschnittlich vertreten. Allerdings wird es dort weniger von kleinen regulären Mietwohnungen geprägt, sondern vor allem von WG-Zimmern und möblierten Wohnungen auf Zeit (WAZ). WG-Zimmer spielen sowohl in Metropolen als auch in klassischen Universitätsstädten eine wichtige Rolle. In ostdeutschen Hochschulstädten fällt der Anteil studentischer Wohnangebote dagegen insgesamt geringer aus.

Abbildung 2-5 zeigt die Veränderung des Angebots in den betrachteten studentischen Wohnsegmenten im 1. Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum in Prozent. Die Entwicklung fällt regional sehr unterschiedlich aus: Über die drei Segmente zusammen verzeichnet Regensburg mit 27 Prozent den stärksten Zuwachs an Mietangeboten, gefolgt von Saarbrücken, Münster, Darmstadt und Bochum mit Anstiegen zwischen 14 und 22 Prozent. Insgesamt zeigen 18 von 38 Standorten Zuwächse beim studentischen Mietangebot. Demgegenüber verzeichnen Dresden, Rostock und Magdeburg, Würzburg und Trier,

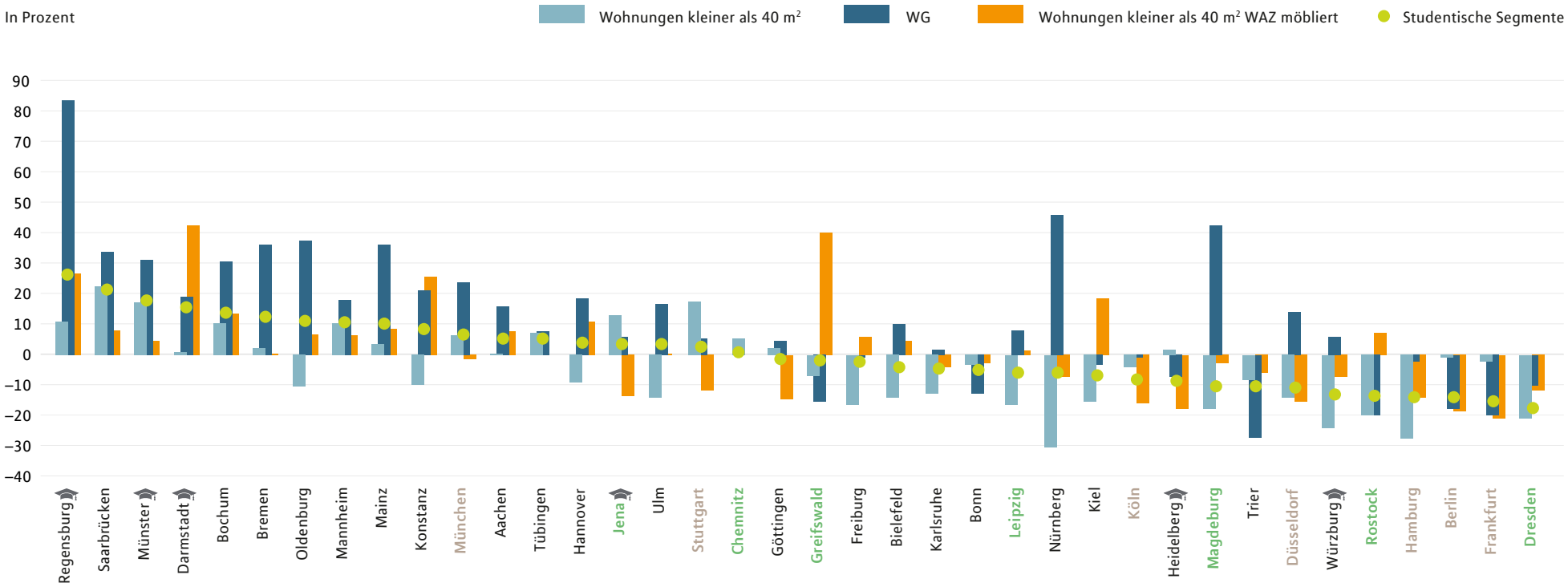
Verteilung studentischer Wohnsegmente und Anteil am Gesamtmarkt im Jahr 2026



Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft 2-4

Lesehilfe: Im 1. Halbjahr 2026 entfallen in Freiburg 47 Prozent des Wohnungsangebots auf studentische Segmente (davon 10 Prozent auf kleine Wohnungen, 18 Prozent auf Wohngemeinschaften (WG) und 19 Prozent auf möblierte kleine Wohnungen im Segment Wohnen auf Zeit (WAZ). 30 Prozent entfallen auf reguläre sonstige Wohnangebote und 23 Prozent auf größere WAZ. Zusammen ergibt dies 100 Prozent. Im Gegensatz dazu entfallen in Chemnitz und Magdeburg lediglich 13 Prozent auf studentische Segmente, 82 auf den übrigen Wohnungsmarkt und rund 5 auf größere WAZ. Zu beachten ist, dass hochwertige Wohnungsangebote hier nicht mitbetrachtet werden.

Veränderung der Wohnungsangebote im Jahr 2026



Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft 2-5

Hinweise: Bei kleinen Fallzahlen – insbesondere im WG- und WAZ-Segment kleinerer Standorte – können einzelne Veränderungsraten in Prozent stark ausschlagen. Veränderung WG und WAZ für den Standort Chemnitz aufgrund von zu geringer Fallzahl ausgeblendet.

Lesehilfe: In Regensburg ist die Zahl der Mietangebote in den drei studentischen Segmenten zusammen im 1. Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 27 Prozent gestiegen (grüner Punkt). Getragen wird dieser Zuwachs vor allem von den WG-Zimmern mit rund +84 Prozent (dunkelblauer Balken), während die Angebote kleiner Wohnungen unter 40 m² um rund 11 Prozent (hellblauer Balken) und WAZ um rund +27 Prozent (orangefarbener Balken) zulegten.

sowie vier der sieben Metropolen (Frankfurt, Berlin, Hamburg und Düsseldorf) spürbare Angebotsrückgänge. Auffällig ist Magdeburg, denn obwohl das Angebot in den studentischen Wohnsegmenten insgesamt rückläufig ist, ist das WG-Angebot dort stark gestiegen. Dies ist möglicherweise eine Ausweichreaktion auf den allgemeinen Angebotsrückgang oder eine „Studentisierung“ des Wohnungsmarktes. In Chemnitz stagnieren die Angebotszahlen insgesamt. Die WG-Angebote haben sich dort zwar rein rechnerisch verdoppelt, allerdings ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau und auf einem geringen Niveau verbleibend. Betrachtet man die einzelnen Teilsegmente weiter, sind an den meisten Standorten vor allem die WG-Angebote gestiegen. Dies ist besonders ausgeprägt in Regensburg (+84 Prozent), Nürnberg (+43 Prozent) und Magdeburg (+43 Prozent). Rückgänge bei WG-Angeboten zeigen sich hingegen vor allem in Trier, Rostock, Frankfurt und Berlin, wobei zu beachten ist, dass die Vorjahresentwicklung generell sehr volatil ist. Die Wohnungen unter 40 Quadratmetern (WAZ) weichen stärker vom allgemeinen Muster ab, wobei sich auch hier erhebliche regionale Unterschiede zeigen. Bei der Interpretation des Ausschlags in Greifswald ist die geringe Marktgröße zu berücksichtigen (für Chemnitz wird aus diesem Grund die Veränderung der WG- und WAZ-Angebote nicht angezeigt). Bemerkenswert sind die starken Zuwächse in Darmstadt (+42 Prozent), Regensburg (+27 Prozent) und Konstanz (+25 Prozent), während die Metropolen auch in diesem Segment überwiegend Rückgänge verzeichnen.

Ergänzend bestätigt eine mittelfristige Betrachtung der jahresdurchschnittlichen Entwicklung der letzten drei Jahre (ohne gesonderte Abbildung) das gestiegene WG-Angebot in vielen Städten. Überraschenderweise zeigt sich jedoch gerade in den Metropolen München, Berlin und Stuttgart sowie Mannheim, Aachen und Karlsruhe ein Anstieg des Angebots im studentischen Segment insgesamt, während Trier, Rostock und Dresden mittelfristig rückläufige Angebotsentwicklungen aufweisen. Insgesamt zeigt sich: Dort, wo das Wohnungsangebot insgesamt wächst, nimmt meist auch das Angebot im studentischen Segment überdurchschnittlich zu. Ausnahmen sind Berlin, wo sich beide Entwicklungen in etwa parallel vollziehen, und Hamburg, wo das studentische Wohnangebot trotz eines rückläufigen Gesamtangebots gestiegen ist.

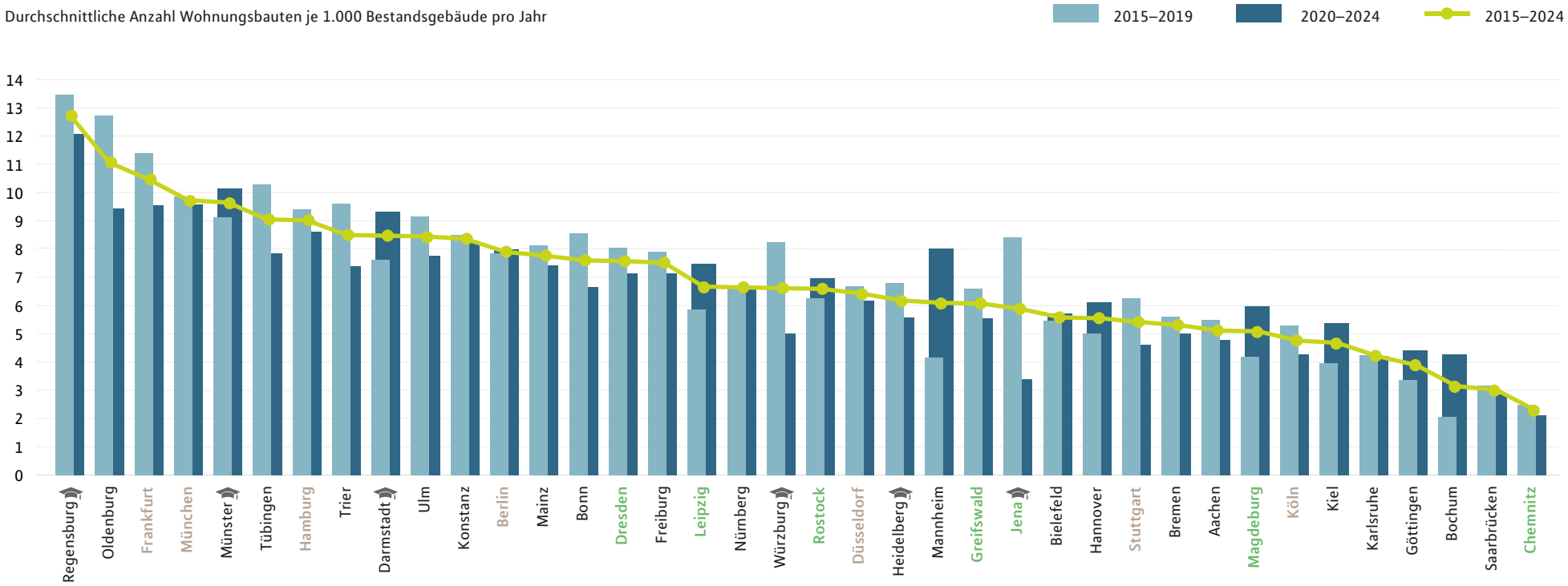
Wichtig ist, dass die bloße Verfügbarkeit eines Inserats noch nicht dessen Bezahlbarkeit oder Zugänglichkeit garantiert. Ein Anstieg der Wohnungsinserate bedeutet zudem nicht zwingend, dass sich der Wohnungsmarkt entspannt. Zunehmende Inserate können auch darauf zurückzuführen sein, dass Vermieter ihre Angebote verstärkt über Online-Portale veröffentlichen, ohne dass sich das tatsächliche Angebot erweitert.

Zum Abschluss der Betrachtung von Angebots- und Nachfrageindikatoren wird im diesjährigen Report erstmalig auch die Bautätigkeit detaillierter in den Blick genommen, denn sie bestimmt mittelfristig, ob das Wohnungsangebot mit der Nachfrage Schritt halten kann. Als Indikator dient die durchschnittliche Anzahl neu errichteter Wohngebäude je 1.000 Bestandsgebäude pro Jahr. Diese Kennziffer setzt die Neubauleistung ins Verhältnis zum vorhandenen Bestand und erlaubt so einen Vergleich zwischen Standorten unterschiedlicher Größe. Betrachtet werden zwei Fünfjahresperioden der letzten zehn Jahre sowie der Durchschnitt über den gesamten Zeitraum hinweg (siehe ***Abbildung 2-6***).

Auch bei der Bautätigkeit zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede. Regensburg weist in den

Wohnungsneubauten an den Hochschulstandorten

Durchschnittliche Anzahl Wohnungsbauten je 1.000 Bestandsgebäude pro Jahr



Quelle: HeyHugo (2026), Regionaldatenbank der IW Consult GmbH 2-6

Lesehilfe: In Regensburg wurden zwischen 2015 und 2024 im Mittel rund 13 Wohngebäude je 1.000 Bestandsgebäude pro Jahr fertiggestellt (grüne Linie). Waren es in den Jahren 2015 bis 2019 noch 13,4 ging die Bautätigkeit in den Jahren 2020 bis 2024 auf 12,0 zurück. Im Median der 400 kreisfreien Städte und Landkreise liegt der Vergleichswert für 2015 bis 2024 bei rund 6,1.

drei betrachteten Zeiträumen jeweils die höchste Bauleistung der 38 Standorte auf, gefolgt von Oldenburg und Frankfurt. In Regensburg und Münster war auch die Angebotsentwicklung positiv. Am unteren Ende stehen mit Chemnitz, Saarbrücken und Bochum Standorte, die zugleich durch eine schwache Bevölkerungs- und Studierendenentwicklung geprägt sind. Dort ist die geringe Neubautätigkeit weniger Ausdruck eines Angebotsengpasses als einer geringeren Nachfrage. Die Bautätigkeit in den Metropolen lag zwar über dem bundesweiten Median aller Städte und Landkreise. Angesichts des besonders starken Nachfrageanstiegs reichte sie jedoch trotzdem nicht aus, um den zusätzlichen Wohnraumbedarf zu decken. Den höchsten Wert bei der Bautätigkeit erreicht im Durchschnitt die Gruppe der exemplarischen klassischen Universitätsstädte (ohne Jena).

Aufschlussreich ist zudem die zeitliche Entwicklung. An etwa zwei Drittel der Standorte lag die Bautätigkeit der letzten fünf Jahre (2020 bis 2024) unter dem Niveau der Vorperiode (2015 bis 2019). Besonders deutlich fällt der Rückgang in Jena, Würzburg und Oldenburg aus. Nur an einem Drittel der Standorte (darunter Mannheim, Bochum, Magdeburg, Darmstadt und Leipzig) wurde zuletzt mehr gebaut als in den Vorperioden. Da sich die seit 2022 gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten und der damit verbundene allgemeine Rückgang der Baufertigstellungen in diesem Fünfjahreszeitraum erst teilweise niederschlagen, ist für die kommenden Jahre ein anhaltend niedriges Niveau zu erwarten. Damit fügt sich der Angebotsbefund zu einem konsistenten Bild: An den nachfragestarken Hochschulstandorten wird zwar überdurchschnittlich viel gebaut, das Bauniveau reicht jedoch nicht aus, um die bestehende Knappheit abzubauen, und zusätzlich verliert die Bautätigkeit aktuell an Schwung.

DURCHSCHNITTLICHES MIETNIVEAU UND ENTWICKLUNG

Zwischen Chemnitz und München: Wohnkosten driften weiter auseinander.

Nachdem die Rahmenbedingungen des studentischen Wohnungsmarkts dargelegt wurden, folgt ein Überblick über das Mietpreisniveau an den 38 betrachteten Hochschulstandorten. Für kleine Wohnungen bis 40 Quadratmeter und WG-Zimmer wird das mittlere Preisniveau sowohl anhand der Quadratmeterpreise als auch je Wohneinheit ausgewiesen, für WAZ-Angebote nur je Wohneinheit. Die drei Segmente des studentischen Wohnens sind auf den Quadratmeter umgerechnet in der Regel teurer als der Gesamtmarkt. Bei kleinen Wohnungen liegt dies daran, dass Fixkosten für Bad und Küche auf weniger Fläche entfallen und diese Wohnungen häufiger in zentraleren Lagen zu finden sind. Bei WG-Zimmern wird häufig nur die individuell nutzbare

Fläche inseriert und Gemeinschaftsflächen bleiben unberücksichtigt. Deshalb ist ein direkter Kostenvergleich je Quadratmeter zwischen den Segmenten nur eingeschränkt aussagekräftig. Zudem könnte fälschlicherweise auch der Eindruck entstehen, dass studentischer Wohnraum generell teurer ist. Betrachtet man jedoch die Gesamtmiete je Wohneinheit, liegen die Kosten oft unter denen des Gesamtmarkts. Die ergänzende Betrachtung je Wohneinheit zeigt also die tatsächliche finanzielle Belastung deutlich besser.

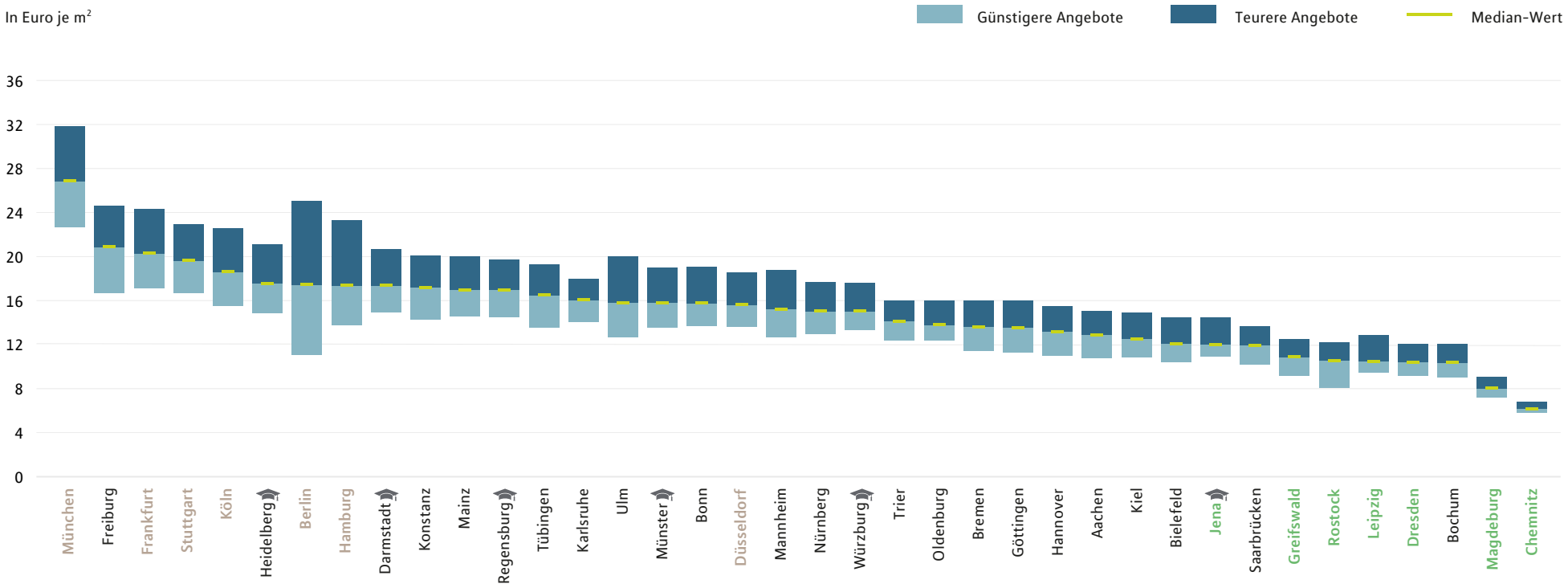
Grundlage für die Auswertung sind die inserierten Mieten ohne Nebenkosten (Nettokaltmiete) im gesamten Stadtgebiet (kreisfreie Stadt oder Landkreis) im 1. Halbjahr 2026 (Datenquelle: Value AG). Betrachtet werden die Medianwerte, die im Gegensatz zum häufig verwendeten arithmetischen Mittel robuster gegenüber Ausreißern sind. Generell ist zu beachten, dass steigende Median-Mieten nicht zwingend auf eine zunehmende Knappheit hinweisen, sondern auch darauf zurückzuführen sein können, dass vermehrt Angebote mit höherer Qualität (z. B. Neubauten) oder in besseren Lagen inseriert werden. Daher wird beim Studentenwohnpreisindex in Kapitel 4 dieser Qualitätseffekt herausgerechnet. Dennoch ist es sinnvoll, auch die Median-Mieten zu betrachten, 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 auch die Mietpreise je Wohneinheit ergänzend dargestellt.

Die regionalen Unterschiede im Mietpreisniveau sind erheblich: Während Studierende für kleine Wohnungen unter 40 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2026 in Chemnitz Median-Mieten von 6,20 Euro je Quadratmeter oder 215 Euro je Wohneinheit finden, sind es in München mit 26,80 Euro je Quadratmeter mehr als viermal so hohe An-

gebotsmieten. Je Wohneinheit liegen die Kosten in München bei 830 Euro. ***Abbildung 3-1 und 3-2*** vergleichen das mittlere Mietniveau anhand der Quadratmeterpreise und je Wohneinheiten im ersten Halbjahr 2026 für kleine Wohnungen. In Berlin, Hamburg und München, also den größten und teuersten Standorten, ist die Preisspanne erwartungsgemäß größer als an kleineren und günstigeren Standorten. Besonders ausgeprägt ist die Streuung in Berlin: Dort erstreckt sich die gewöhnliche Preisspanne der Mietangebote von rund 11 bis 25 Euro je Quadratmeter. Mit weitem Abstand die höchsten Median-Mieten je Quadratmeter werden in München aufgerufen: Die Nettokaltmiete für kleine Wohnungen liegt dort bei knapp 27 Euro je Quadratmeter. Es folgen Freiburg, Frankfurt und Stuttgart mit rund 20 bis 21 Euro. Am unteren Ende der Rangfolge bilden sieben Standorte mit Median-Preisen zwischen rund 6 und 11 Euro je Quadratmeter eine Gruppe mit vergleichsweise günstigen Median-Mieten, darunter sechs ostdeutsche Hochschulstandorte sowie Bochum. Besonders erschwinglich sind Magdeburg mit rund 8 Euro und Chemnitz mit rund 6 Euro je Quadratmeter. Bei diesen Preisen lässt sich wirtschaftlich rentables Bauen kaum realisieren, was die zuvor gezeigte geringe Neubautätigkeit an diesen Standorten erklärt. Im Osten weist Jena mit 12 Euro je Quadratmeter die höchste Median-Miete und liegt vor Dresden und Leipzig. Damit zählen die ostdeutschen Hochschulstandorte (ohne Berlin) weiterhin zu den günstigsten Standorten, während im Westen Bochum stellvertretend für die Ruhrgebietsstädte im Standortvergleich besonders günstige Angebotsmieten aufweist. Trotzdem waren die Studierendenzahlen dort rückläufig.

Beim Vergleich der Median-Mieten je Quadratmeter und je Wohneinheit ergeben sich teilweise unterschiedliche Rangfolgen. Ursache sind Unterschiede bei den Wohnungsgrößen. So zählt Freiburg mit rund 21 Euro je Quadratmeter zu den teuersten Standorten, liegt je Wohneinheit jedoch nur auf Rang 7. Grund dafür sind die vergleichsweise kleinen Wohnungen in Freiburg, die typische inserierte Wohnung (im Segment bis 40 Quadratmeter) misst dort 28 Quadratmeter, gegenüber durchschnittlich 32 Quadratmetern über alle Standorte. In Leipzig, Magdeburg

Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2026

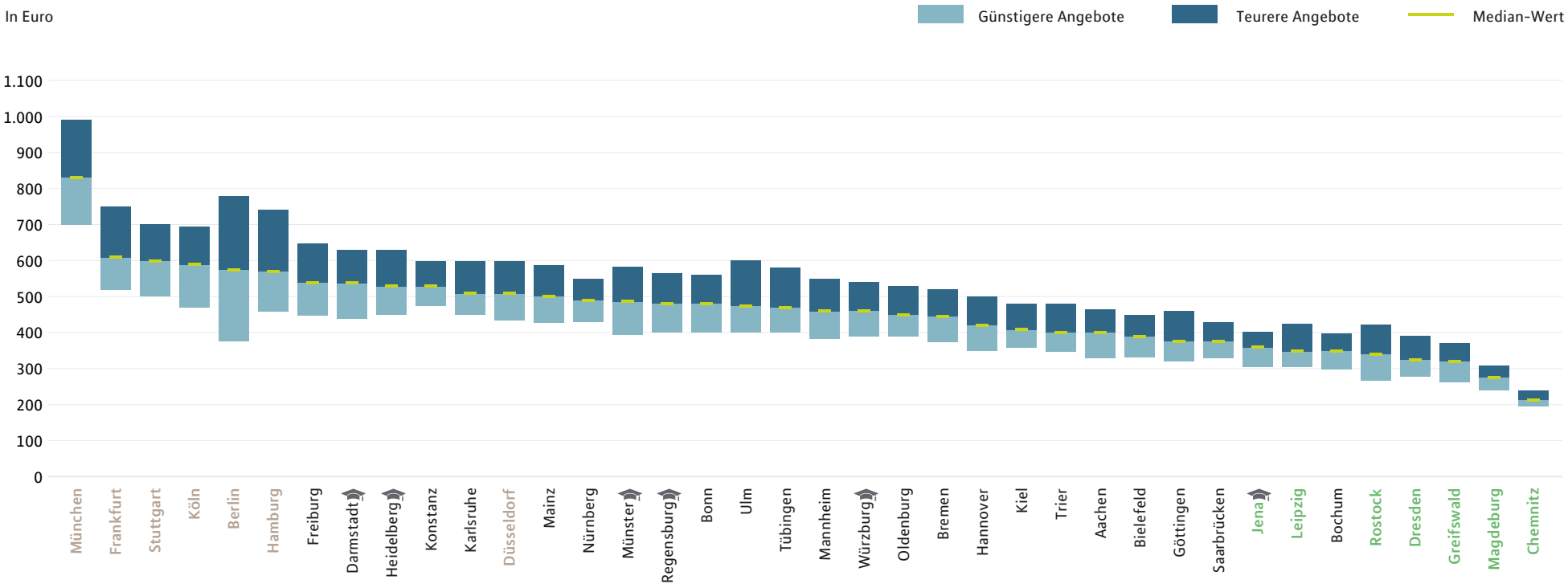


Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft

3-1

Hinweise: Der Mittelpunkt jedes Balkens markiert den Medianwert. Die Balken zeigen die Streuung, in der sich die mittleren 50 Prozent der Angebote bewegen. Diese können als Preisspanne der „gewöhnlichen" Angebote am Standort ohne außergewöhnlich günstige oder teure Angebote angesehen werden.

Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2026 je Wohneinheit



Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft

3-2

Hinweise: Der Mittelpunkt jedes Balkens markiert den Medianwert. Die Balken zeigen die Streuung, in der sich die mittleren 50 Prozent der Angebote bewegen. Diese können als Preisspanne der „gewöhnlichen" Angebote am Standort ohne außergewöhnlich günstige oder teure Angebote angesehen werden.

und Chemnitz sind die Wohnungen dagegen in diesem Segment üblicherweise größer mit rund 35 Quadratmetern. München führt unabhängig von der Betrachtungsweise die Rangliste des Mietpreisniveaus an, während Chemnitz und Magdeburg das niedrigste Mietniveau aufweisen. Der Vergleich zeigt, dass sich die Wohnkosten je nach Betrachtungsweise unterschiedlich darstellen können. Entscheidend sind nicht nur die Mieten selbst, sondern auch Größe und Struktur des jeweiligen Wohnungsangebots.

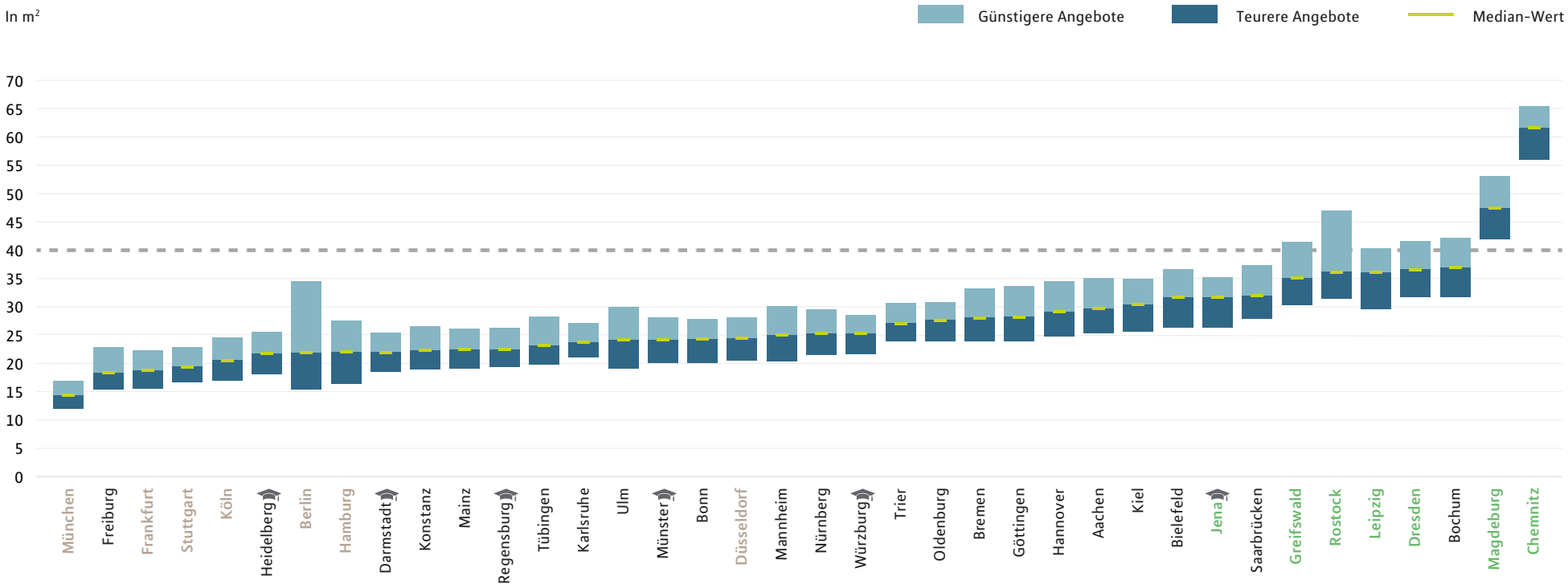
Während das Mietniveau erhebliche Unterschiede zwischen den Hochschulstandorten offenbart, gilt das auch für die Veränderungen der Median-Mieten (ohne eigene Abbildung). Bei kleinen Wohnungen unter 40 Quadratmetern reicht die Spannweite der Veränderung der Median-Kaltmieten im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von +11,5 bis –3,3 Prozent. An der Spitze liegen Hamburg (+11,5 Prozent) und Freiburg (+11,1 Prozent), gefolgt von Göttingen (+9,8 Prozent). Dagegen verzeichneten Tübingen (–3,3 Prozent) und Berlin (–0,2 Prozent) leichte Rückgänge. Über alle Standorte hinweg lag der

Medianantstieg bei 4,7 Prozent. Im Dreijahresvergleich fällt die Entwicklung etwas gleichmäßiger aus: Der Median beträgt 5,2 Prozent pro Jahr, die Spannweite reicht von 2,9 Prozent in Chemnitz bis 9,7 Prozent in Berlin. Die mittleren 50 Prozent der Standorte liegen zwischen 4,5 und 5,8 Prozent.

Regional sehr unterschiedliche Mietpreisniveaus treffen mit dem BAföG auf eine bundesweit einheitliche Unterstützungsleistung. Dies veranschaulicht ***Abbildung 3-3*** anhand der Relation zwischen dem BAföG-Wohnkostenzuschlag und den standortspezifischen Median-Mieten (nettokalt) je Quadratmeter. Die derzeit 380 Euro reichen an den 38 Hochschulstandorten im Median für eine Nettokaltmiete von rund 24 Quadratmetern, wobei die Spannweite zwischen 14 Quadratmetern in München und 62 Quadratmetern in Chemnitz erheblich ist. Auch mit der geplanten Anhebung des Wohnkostenzuschlags von 380 auf 440 Euro ab dem Sommersemester 2027 verbessert sich die Situation nur geringfügig.

Die großen regionalen Unterschiede bei den Wohnkosten werfen die Frage auf, ob ein bundesweit einheitlicher BAföG-Wohnkostenzuschlag angemessen ist. Eine naheliegende Möglichkeit wäre etwa eine regionale Staffelung nach dem Vorbild der sieben Mietstufen, die auch bei der Auszahlung des staatlichen Wohngelds zum Einsatz kommen. Damit ließe sich die unterschiedliche Wohnkostenbelastung an den einzelnen Hochschulstandorten zumindest näherungsweise berücksichtigen. Aus rein wohnungsmarktpolitischer Perspektive kann es allerdings auch wünschenswert sein, dass höhere Wohnkosten als Preissignale angehende Studierende dazu veranlassen, Alternativen an günstigeren Studienstandorten zu berücksichtigen. Dies könnte den Nachfragedruck in angespannten Wohnungsmärkten reduzieren. Aus bildungspolitischer Sicht kann eine solche Lenkungswirkung jedoch kritisch bewertet werden. Hochschulstandorte unterscheiden sich nicht nur beim Mietniveau, sondern auch hinsichtlich Studienangebot, fachlicher Schwerpunkte und individueller Karriereperspektiven. Werden Wohnkosten zu einem maßgeblichen Kriterium der Hochschul-

Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im Jahr 2026



Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft

3-3

Hinweise: Angegeben ist die Wohnungsgröße, die sich mit dem BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro finanzieren lässt. Der Mittelpunkt jedes Balkens basiert auf dem Medianpreis, während der Balken die Spannweite für die mittleren 50 Prozent der Angebote zeigt. Diese kann als Größenbereich der „gewöhnlichen" Angebote am jeweiligen Standort interpretiert werden, da außergewöhnlich günstige oder teure Angebote unberücksichtigt bleiben. Die graue gestrichelte Linie kennzeichnet die Flächengrenze des Segments.

Lesehilfe: Die mittlere kalkulatorische Wohnungsgröße (Median) in München liegt bei 14 Quadratmetern (im Vorjahr 15 Quadratmeter). Die Spanne der gewöhnlichen Angebote liegt in München zwischen rund 12 und 17 Quadratmeter. 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).

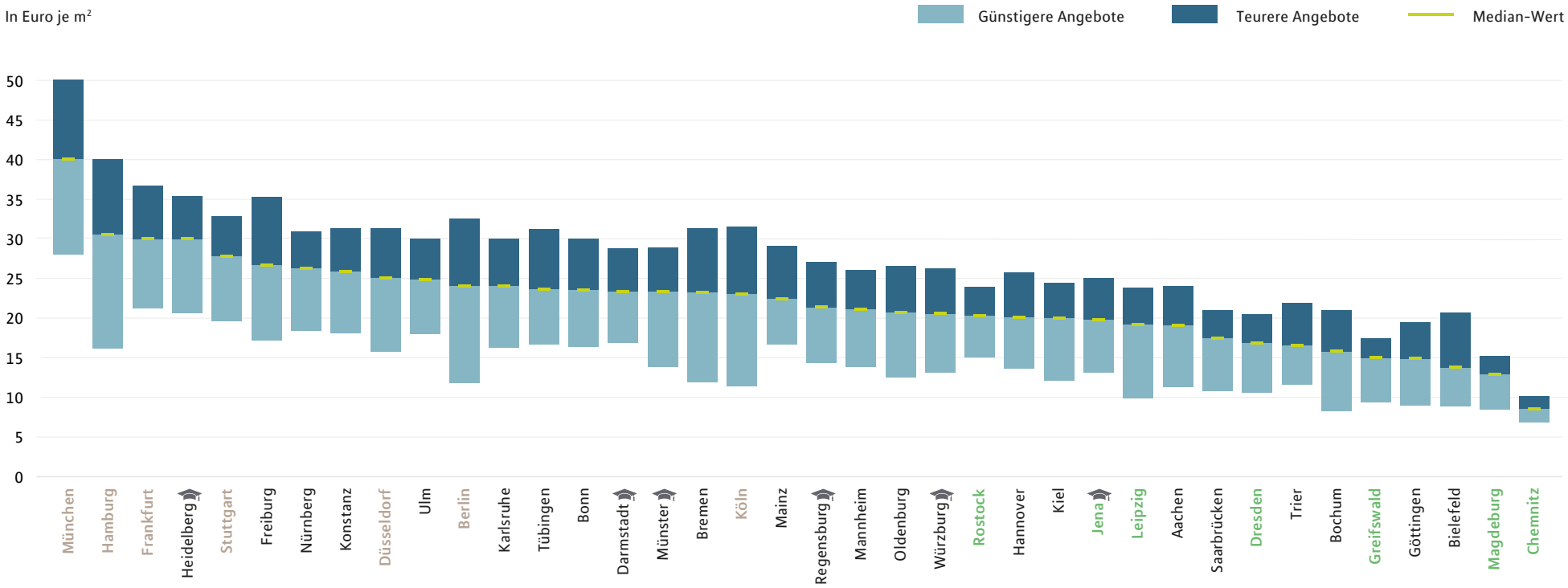
wahl, besteht die Gefahr, dass finanzielle Zwänge stärker über den Bildungsweg entscheiden als persönliche Interessen oder fachliche Eignung.

Auch bei WG-Zimmern zeigt sich ein deutliches Preisgefälle zwischen den Hochschulstandorten. Die Median-Mieten reichen von 335 Euro in Chemnitz bis 750 Euro in München (***Abbildung 3-5***). Während München mit rund 40 Euro je Quadratmeter klar an der Spitze liegt, bewegen sich die meisten Standorte zwischen 20 und 30 Euro je Quadratmeter (***Abbildung 3-4***). Die Unterschiede fallen dabei größer aus als bei kleinen Wohnungen. Ein Grund dürfte sein, dass WG-Inserate die Wohnfläche nicht einheitlich ausweisen und Gemeinschaftsflächen unterschiedlich berücksichtigt werden. Trotz der höheren Quadratmeterpreise sind WG-Zimmer für Studierende häufig die günstigere Wohnform. Im Durchschnitt liegen die Quadratmeterpreise zwar rund sieben Euro über denen kleiner Wohnungen, bei den tatsächlichen Wohnkosten je Wohneinheit kehrt sich dieses Bild jedoch oft um: Gerade an teuren Standorten wie München oder Stuttgart sind WG-Zimmer meist günstiger als kleine Wohnungen.

Für viele Studierende bleiben sie damit eine wichtige Möglichkeit, die Wohnkosten zu begrenzen.

Noch teurer als reguläre kleine Wohnungen ist das Segment „Wohnen auf Zeit“ (WAZ; ***Abbildung 3-6***). Die Median-Mieten reichen von 220 Euro in Chemnitz bis 990 Euro in München. Abgesehen von diesen beiden Ausreißern liegen die untersuchten Standorte überwiegend zwischen 370 und 760 Euro je Wohneinheit. Besonders in den Metropolen, aber auch in Freiburg, liegen die Angebotsmieten deutlich über denen kleiner Wohnungen. Das spricht dafür, dass WAZ-Angebote weniger Teil des regulären studentischen Wohnungsmarkts sind als vielmehr eine teure Ausweichlösung für diejenigen, die kurzfristig keine andere Unterkunft finden.

Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Jahr 2026

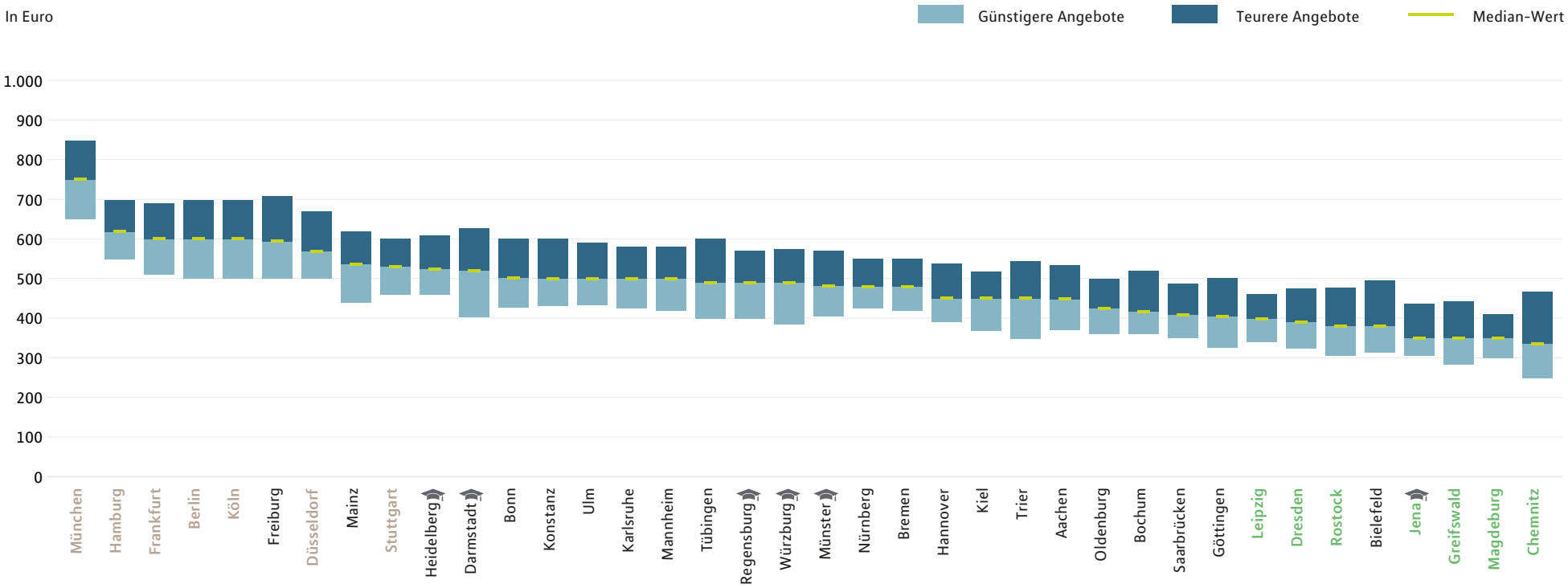


Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft 3-4

Hinweise: Der Mittelpunkt jedes Balkens markiert den Medianwert. Die Balken zeigen die Streuung, in der sich die mittleren 50 Prozent der Angebote bewegen. Diese können als Preisspanne der „gewöhnlichen" Angebote am Standort ohne außergewöhnlich günstige oder teure Angebote angesehen werden.

Chemnitz mit besonders geringer Beobachtungszahl (Anzahl WG-Mietangebote).

Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Jahr 2026 je Zimmer

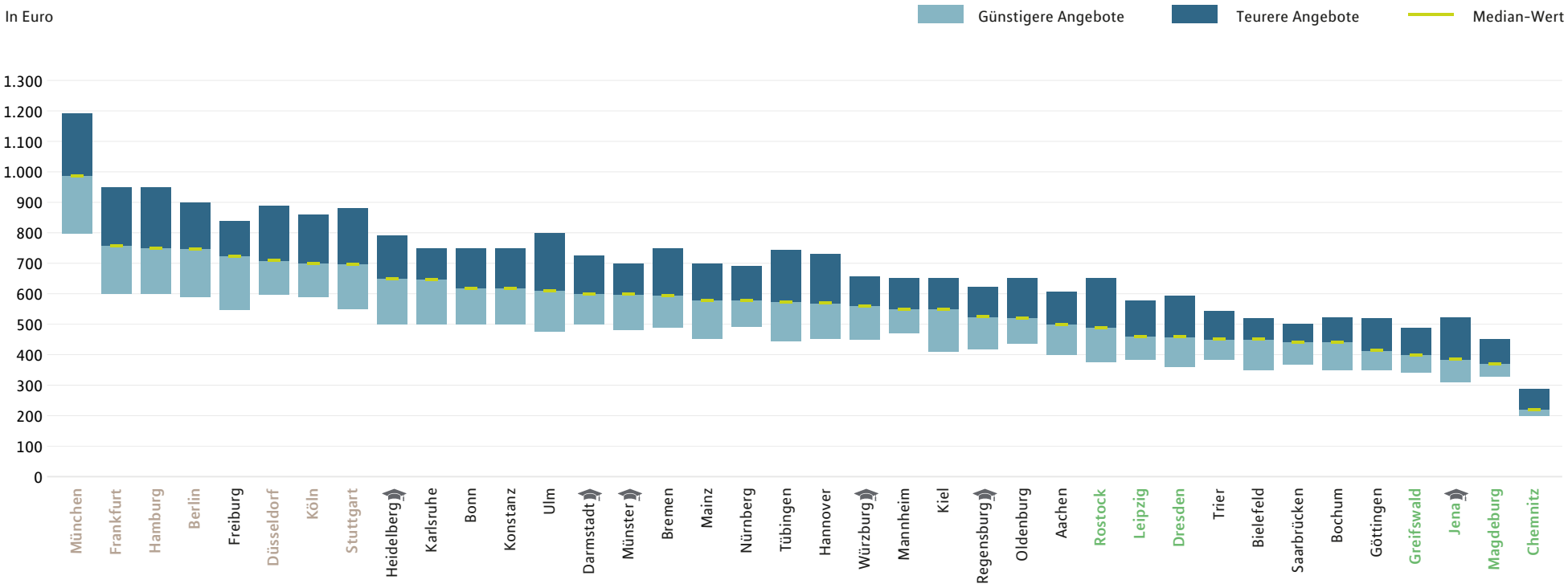


Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft 3-5

Hinweise: Der Mittelpunkt jedes Balkens markiert den Medianwert. Die Balken zeigen die Streuung, in der sich die mittleren 50 Prozent der Angebote bewegen. Diese können als Preisspanne der „gewöhnlichen" Angebote am Standort ohne außergewöhnlich günstige oder teure Angebote angesehen werden.

Chemnitz mit besonders geringer Beobachtungszahl (Anzahl WG-Mietangebote).

Mittlere Angebotsmieten (Median) für WAZ-Angebote (kleine Wohnungen) im Jahr 2026



Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft 3-6

Hinweise: Der Mittelpunkt jedes Balkens markiert den Medianwert. Die Balken zeigen die Streuung, in der sich die mittleren 50 Prozent der Angebote bewegen. Diese können als Preisspanne der „gewöhnlichen" Angebote am Standort ohne außergewöhnlich günstige oder teure Angebote angesehen werden.

Chemnitz mit besonders geringer Beobachtungszahl (Anzahl WAZ-Mietangebote).

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. Neubau, gut ausgestattete oder zentral gelegene Wohnungen sind tendenziell teurer. Steigt in einem Markt der Anteil solcher Wohnungen, erhöht sich die Median-Miete, ohne dass dies mit einer tatsächlichen 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 Preismodell geschätzt. Diese Methode erlaubt es, den Mietpreis einer Wohnung auf eine Vielzahl von Eigenschaften zurückzuführen, sodass ein Preisindex abgeleitet werden kann, in dem Preis-

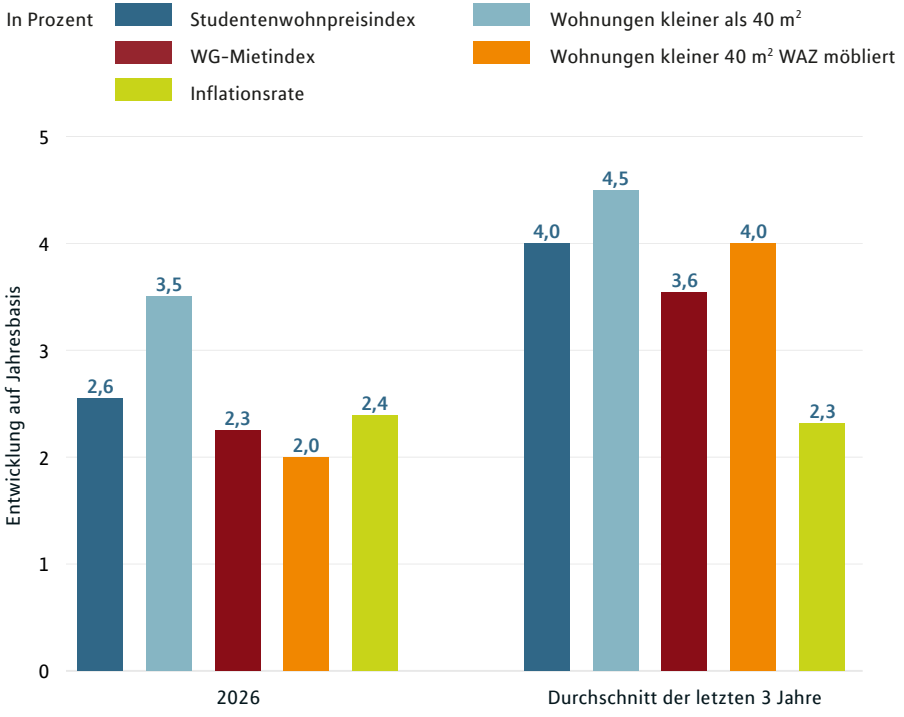
effekte durch qualitative Veränderungen des Angebots herausgerechnet werden. Eine genauere Beschreibung dieses Ansatzes findet sich im Anhang. Der hedonische Preisindex, im Folgenden als Studentenwohnpreisindex bezeichnet, ist ein geeigneter Indikator, um die Preisentwicklung im Zeitablauf zu verfolgen und zwischen den Standorten zu vergleichen.

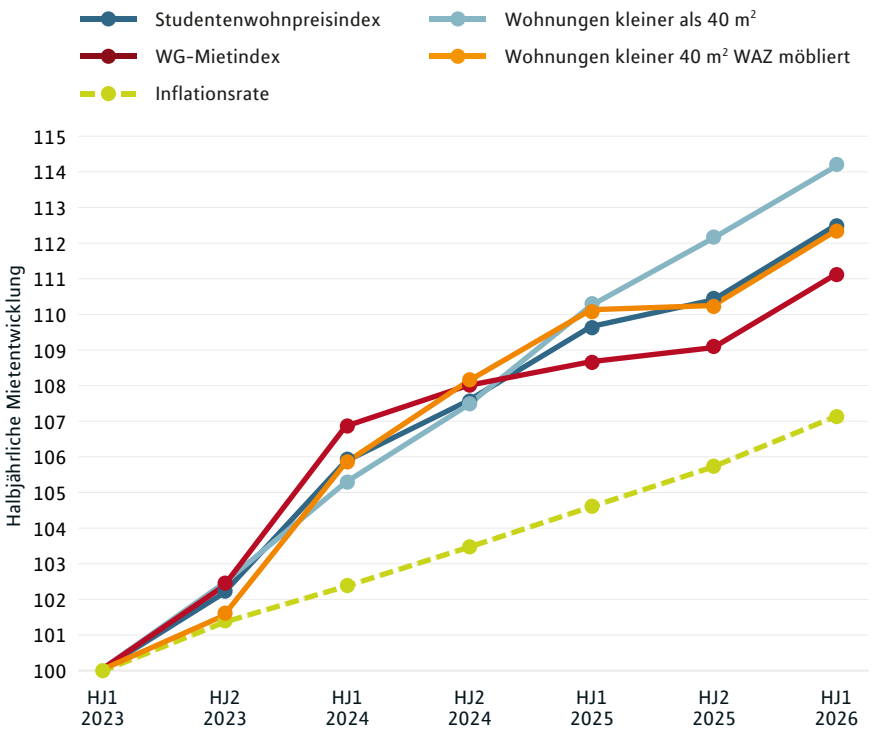
Abbildung 4-1 zeigt die Ergebnisse des zusammengefassten hedonischen Mietmodells, in dem die Mietangebote aller 38 Standorte gemeinsam ausgewertet werden. Dem Modell liegt die Annahme zugrunde, dass die preisbestimmenden Wohnungsmerkmale über die letzten drei Jahre hinweg vergleichbar bewertet wurden. Standortspezifische Unterschiede werden dabei durch standortfixe Effekte berücksichtigt. Die Standorte werden in diesem Jahr erstmals gleich gewichtet (siehe Details im Anhang). Die Ergebnisse zeigen, dass die Mieten in den erfassten Angeboten an den 38 Standorten im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum durchschnittlich um 2,6 Prozent[2] gestiegen sind. Über den Dreijahreszeitraum ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Mietsteigerung von 4,0 Prozent pro Jahr.

Besonders stark gestiegen im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten kleiner Wohnungen mit 3,5 Prozent und im Dreijahresdurchschnitt um 4,5 Prozent pro Jahr. Deutlich moderater fällt dagegen die Entwicklung der WG-Mieten aus, die gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Prozent und im Dreijahresdurchschnitt um 3,6 Prozent pro Jahr zugelegt haben. Die vom Preisniveau her ohnehin teureren möblierten WAZ-Angebote liegen im Dreijahreszeitraum dazwischen und folgen näherungsweise der Mietentwicklung des zusammengefassten studentischen Segments. Auffällig ist jedoch der aktuell (im Vorjahresvergleich) eher moderate Anstieg von WAZ-Angeboten kleiner Wohnungen mit nur 2,0 Prozent.

Die regionale Entwicklung fällt sehr unterschiedlich aus. ***Abbildung 4-2*** zeigt die qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung für die 38 Standorte. Im Vorjahresvergleich stiegen die qualitätsbereinigten Mieten im Median um 3,0 Prozent (im Durchschnitt um 2,9 Prozent; die mittleren Werte im Standortvergleich von

Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte



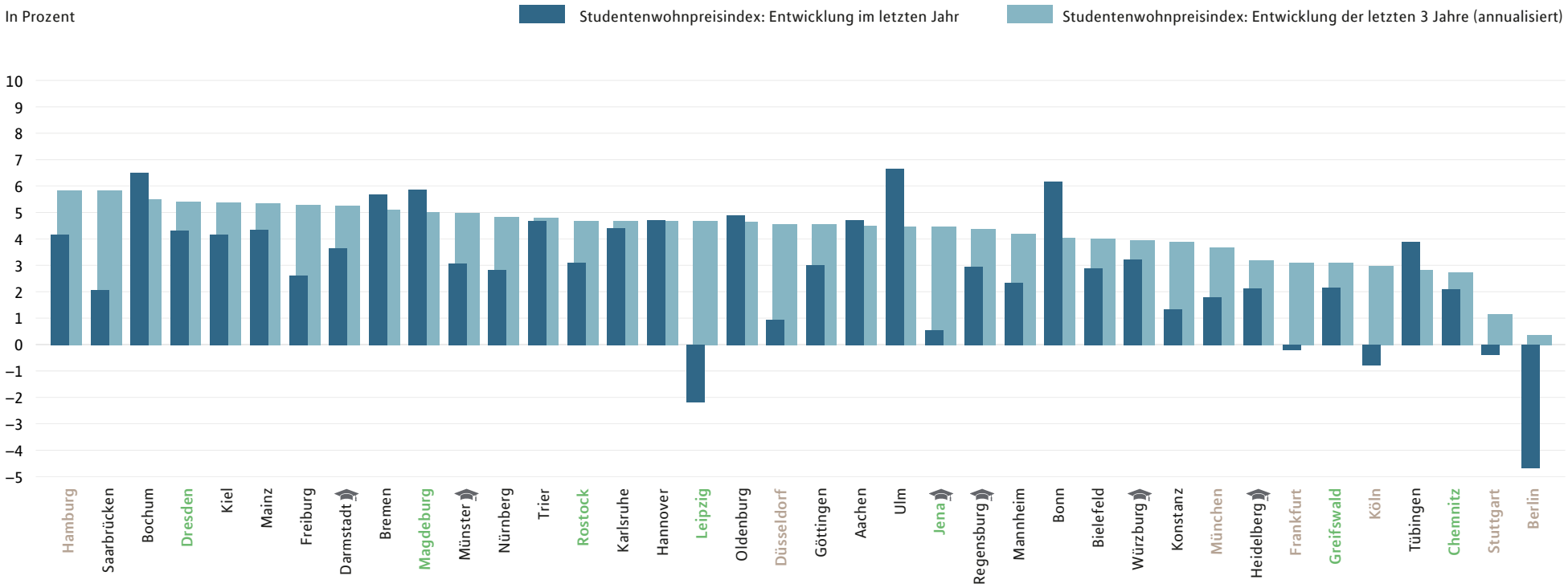


Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft

4-1

Hinweis: Die Indexwerte (sowie später die Mieten für die Musterwohnungen) basieren auf ökonometrischen Schätzungen eines hedonischen Mietpreismodells über die letzten drei Jahre. In diesem Jahr wurde die Schätzung des zusammengefassten Mietmodells auf eine gleichgewichtete Berücksichtigung aller Standorte umgestellt. Im Zuge dieser Umstellung und generell bei Neuberechnung können sich die Werte für vorangegangene Halbjahre verändern. Abweichungen gegenüber den Angaben in älteren Reports sind daher möglich.

Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten



Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft 4-2

Hinweis: Der Studentenwohnpreisindex wird auf Halbjahresbasis berechnet. Ausgewiesen ist die qualitäts- und lagebereinigte Mietveränderung (in Prozent) des 1. Halbjahres 2026 gegenüber dem 1. Halbjahr 2025, sowie die jahresdurchschnittliche Entwicklung der letzten drei Jahre (2026 gegenüber 2023, jew. 1. Halbjahr). Die Ergebnisse basieren auf Daten aus den drei studentischen Segmenten: kleine Wohnungen, WG-Zimmer und WAZ.

Abbildung 4-2 liegen damit über dem Anstieg des zusammengefassten Modells von 2,6 Prozent in ***Abbildung 4-1***). Die Spannweite in ***Abbildung 4-2*** reicht dabei von einem Rückgang um 4,7 Prozent in Berlin bis zu einem Anstieg von 6,7 Prozent in Ulm. Besonders kräftig legten die Mieten zuletzt auch in Bochum, Bonn, Magdeburg und Bremen zu. Auffällig ist zugleich, dass viele teure Metropolen deutlich geringere Preissteigerungen verzeichnen. Mit Ausnahme Hamburgs gehören Berlin, Köln, Stuttgart und Frankfurt sogar zu den Standorten mit rückläufigen Mieten.

Im Dreijahrestrend zeigt sich dagegen ein deutlich robusteres Bild. Die stärksten Anstiege verzeichneten Hamburg und Saarbrücken mit jeweils rund 5,8 Prozent pro Jahr. An den meisten Standorten lagen die Zuwächse zwischen knapp 3 und 5 Prozent jährlich. Deutlich darunter blieben lediglich Stuttgart und Berlin. Im Median stiegen die qualitätsbereinigten Mieten über alle 38 Standorte hinweg um 4,6 Prozent pro Jahr (im Durchschnitt 4,3 Prozent, zuvor im zusammengefassten Modell jährliche Steigerung von 4,0 Prozent). Verglichen mit dem Dreijahrestrend hat die Preisdynamik zuletzt vielerorts nachgelassen. Die aktuellen Preiskorrekturen insbesondere in den Metropolen sind dabei nicht als Entspannung zu werten, sondern mildern lediglich die zuvor überproportionalen Anstiege ab. Allerdings werden starke regionale Preisentwicklungen im studentischen Wohnungsmarkt häufig durch gegenläufige Entwicklungen in den Folgejahren ausgeglichen, weshalb kurzfristige Ausschläge mit Vorsicht zu interpretieren sind.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass eine sinkende qualitätsbereinigte Miete bei gleichzeitig steigendem Medianpreis durchaus möglich ist. Dies kann etwa dann auftreten, wenn vermehrt höherwertige Neubauwohnungen in die Auswertung eingehen und dadurch das beobachtete Mietniveau nach oben verschieben, während der kalkulatorische Preis für vergleichbare Objekte sinkt. Real sinkende Preise bleiben am Wohnungsmarkt jedoch eine Ausnahme.

Die hedonischen Auswertungen liefern darüber hinaus Hinweise auf Preisunterschiede zwischen den einzelnen Wohnformen. So liegt der durchschnittliche Preisaufschlag für WG-Angebote gegenüber kleinen Wohnungen bei sonst gleichen Eigenschaften bei rund 18 Prozent, für möblierte Wohnungen auf Zeit (WAZ) bei rund 20 Prozent. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Deckelung des Möblierungszuschlags auf maximal 5 Prozent durch die Bundesregierung (ZDF, 2026) kritisch zu bewerten. Angesichts marktüblicher Aufschläge von rund 20 Prozent würde eine solche Regelung Vermieter mit vollständiger Ausstattung unangemessen stark belasten und dürfte das Angebot im möblierten Segment spürbar verringern. Zwar ist das Ziel, eine Umgehung der Mietpreisbremse zu verhindern, richtig und wichtig, sinnvoller wäre es jedoch, den Möblierungszuschlag an eine vollständige und zeitgemäße Ausstattung zu knüpfen, statt ihn pauschal zu deckeln (vgl. Oberst/Voigtländer, 2026).

MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG

880 Euro in München – BAföG-Pauschale reicht nur noch in Chemnitz.

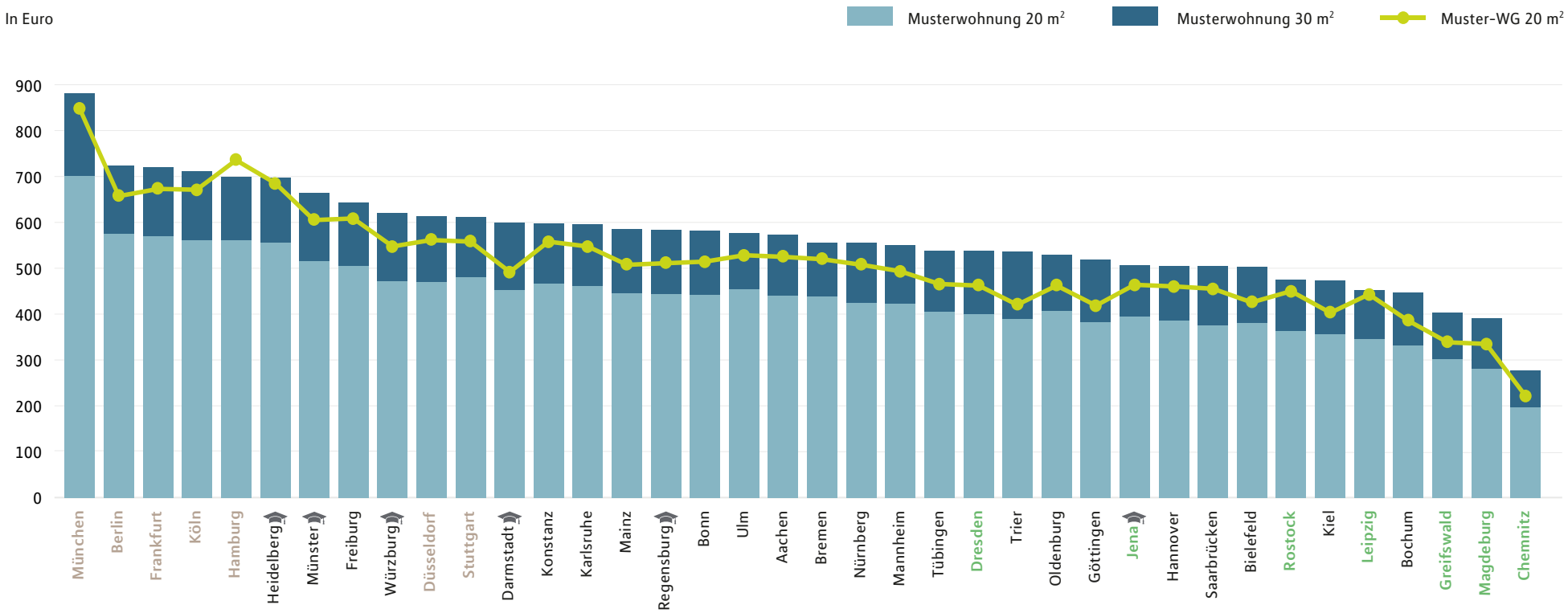
Aus statistischer Sicht eignet sich der Studentenwohnpreisindex am besten, um die Mietpreisentwicklung an den untersuchten Standorten zu vergleichen. Für Studierende, die auf Wohnungssuche sind und die Wohnkosten zwischen den Studienstandorten vergleichen möchten, ist die Aussagekraft jedoch begrenzt, 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 geschätzte hedonische Preismodell genutzt, um die Miete einer

hypothetischen Musterwohnung mit identischen Eigenschaften und in gleicher Lage für alle Standorte zu berechnen. Der einzige Unterschied ist dann der Standort selbst, sodass die Unterschiede als Stadtprämie verstanden werden können. Die kalkulierten Mietpreise der Musterwohnungen dienen damit dem regionalen Vergleich unter Berücksichtigung von Qualitäts- und Lageunterschieden. Für Zeitvergleiche mit früheren Reports eignen sich die Musterwohnungen jedoch nicht, da die zugrundeliegenden Bewertungsmodelle regelmäßig weiterentwickelt werden. Zudem sind die geschätzten Mietpreise für die Musterohnungen statistisch weniger robust als die qualitätsbereinigte Preisentwicklung (Studentenwohnpreisindex). Außerdem ist es gut möglich, dass diese Musterwohnung an einzelnen Standorten in dieser Form 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. Die kalkulierten Mieten der Musterwohnungen dienen daher lediglich der Veranschaulichung regionaler Preisniveaus. Für die Analyse der Mietentwicklung ist der Studentenwohnpreisindex der wesentlich belastbarere Indikator.

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 zum nächstgelegenen Hochschulgebäude (Fachhochschule oder Universität), in durchschnittlicher Entfernung zu Bahnstationen und Bahnhöfen, und in einem Gebäude aus den 2000er Jahren[3]. Neben den reinen Mietkosten werden 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 MLP Studentenwohnreport 2023. Datenstand ist das zweite Quartal 2026.

In ***Abbildung 5-1*** werden die kalkulatorischen Mieten für die hypothetische Musterwohnung mit den Größen 20 und 30 Quadratmeter mit den Mieten eines hypothetischen 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 (vgl. MLP, 2023, sowie Ausführungen in Kapitel 3). Voigtländer et al. (2025) zeigen zudem eine hohe Variation je nach Wohnform: Während Studierende in individuellen Mietverhältnissen im Schnitt rund 38 Quadratmeter nutzen, stehen in institutionellen und gemeinschaftlichen Wohnformen nur rund 25 Quadratmeter zur Verfügung. Die Interpretation in ***Abbildung 5-1*** 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 an den zusätzlichen Gemeinschaftsflächen in den WGs liegen dürfte. Die teuerste 30-Quadratmeter-Musterwohnung liegt in München mit rund 880 Euro pro Monat. Mit rund 850 Euro ist in München auch das Muster-WG-Zimmer am teuersten. Auf Rang 2 folgt bei der Musterwohnung Berlin mit rund 720 Euro. Für ein WG-Zimmer sind dort 660 Euro fällig. Dann folgen Frankfurt mit ebenfalls rund 720 bzw. 670 Euro und Köln mit 710 bzw. 670 Euro. Der teuerste Standort außerhalb der sieben Metropolen ist Heidelberg mit rund 700 Euro für eine 30-Quadratmeter-Musterwohnung (Muster-WG-Zimmer 690 Euro), noch vor Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 610 Euro (Muster-WG-Zimmer jeweils 560 Euro). Auch in Hamburg, Münster,

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



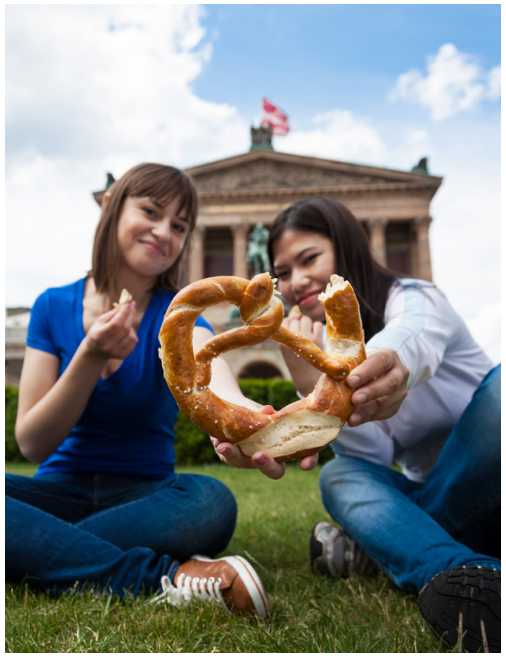
Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft 5-1

Hinweis: Ein Vergleich der Mieten für hypothetischen Musterwohnungen mit den Ergebnissen vorheriger MLP Studentenwohnreports ist nicht möglich, da Bewertungsfaktoren zur Lage und Qualität im Zeitverlauf angepasst werden (Zeitvergleich im Anhang).

Freiburg und Würzburg liegen die kalkulatorischen Mieten für die Musterwohnungen deutlich über 600 Euro. Auffällig in Hamburg ist, dass das Muster-WG-Zimmer dort teurer als die 30-Quadratmeter-Musterwohnung ist. Im Gegensatz dazu ist Chemnitz mit einer Miete von 280 Euro für die 30-Quadratmeter-Musterwohnung und 220 Euro für ein WG-Zimmer besonders günstig (wobei es aktuell nur wenige öffentlich inserierte WG-Angebote in Chemnitz gibt). Es folgen Magdeburg und Greifswald, wo die Miete für eine Musterwohnung 390 bzw. 400 Euro beträgt und ein WG-Zimmer für 340 Euro zu haben ist. Der günstigste westdeutsche Hochschulstandort ist Bochum mit rund 450 für eine Musterwohnung und 390 Euro für ein Muster-WG-Zimmer.

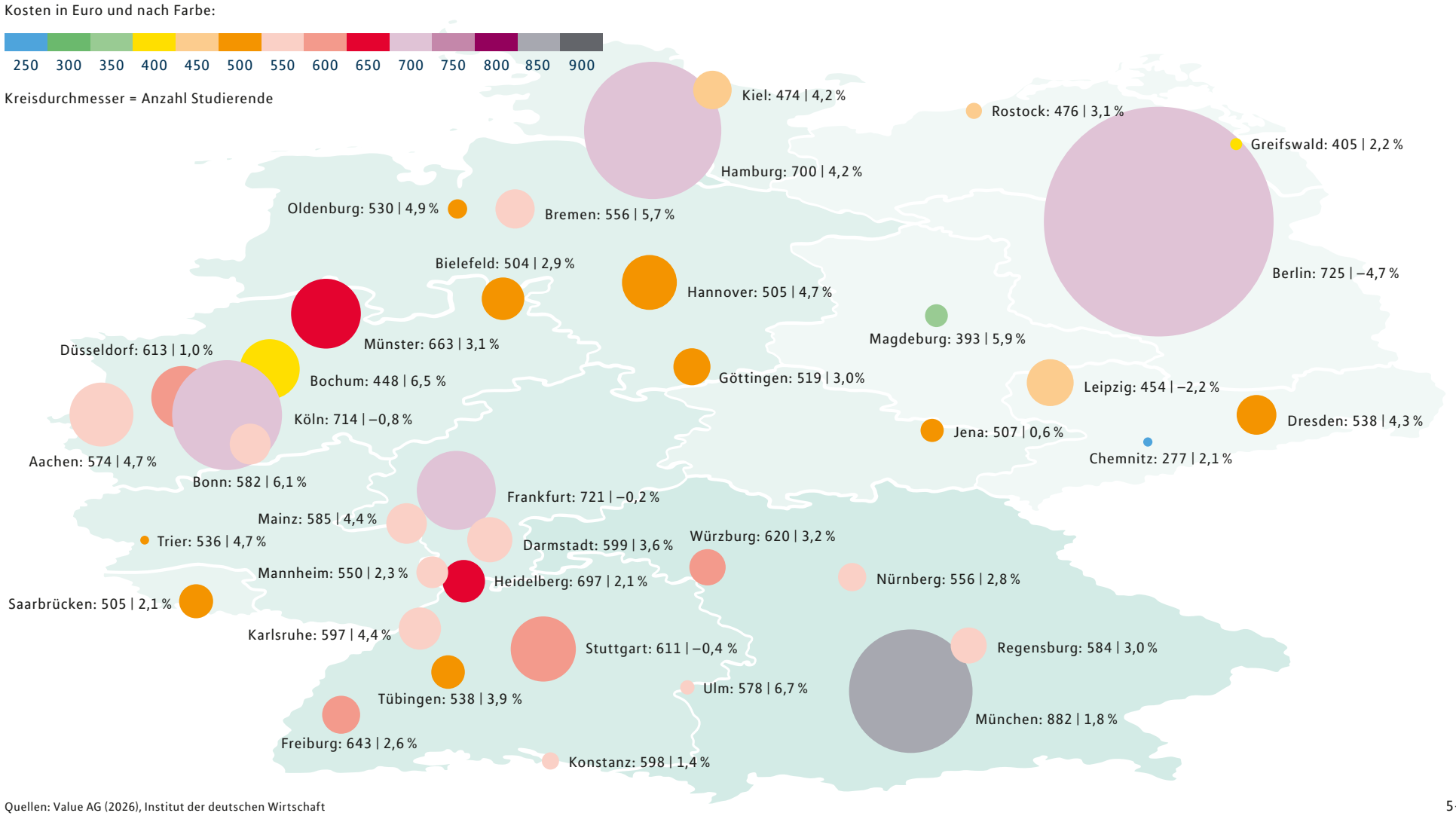
An den anderen Standorten liegen die kalkulierten Mieten für die 30-Quadratmeter-Musterwohnung zwischen rund 450 und 600 Euro pro Monat. Für WG-Zimmer variieren die Mieten an den Standorten im mittleren Preissegment zwischen rund 400 Euro und 560 Euro. Die BAföG-Wohnkostenpauschale von 380 Euro reicht für die kalkulierte Warmmiete einer 30-Quadratmeter-Musterwohnung nur noch in Chemnitz aus. Wenn man allein die Kaltmieten betrachten würde, wären es immerhin 7 von 38 Standorten (Chemnitz, Magdeburg, Greifswald, sowie Bochum, Leipzig, Kiel und Rostock). Mit einer Wohnkostenpauschale von 440 Euro wäre die kalkulierte Warmmiete aktuell zusätzlich in Magdeburg und Greifswald gedeckt. Die kalkulierte Kaltmiete läge an 16 Standorten innerhalb der Pauschale, jedoch in keiner der betrachteten Metropolen und abgesehen von Jena auch in keiner der exemplarisch ausgewählten klassischen Universitätsstädte. Die eigentliche Belastung endet für viele Studierende aber nicht bei der Miete: Auch die Wohnnebenkosten fallen zunehmend ins Gewicht.

Abbildung 5-2 stellt die Ergebnisse für die Musterwohnung und den Studentenwohnpreisindex kartografisch dar. Die Kreisgröße entspricht der Zahl der Studierenden am jeweiligen Standort, während die Einfärbung die kalkulierte Miete einer 30-Quadratmeter-Musterwohnung zeigt. Die Beschriftung weist ergänzend die Mietpreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr aus. Damit



veranschaulicht die Karte die regionalen Unterschiede hinsichtlich Mietniveau, Mietpreisentwicklung und Standortgröße. Die anschließende ***Tabelle 5-1*** fasst die Kennzahlen der Wohnungsmarktanalyse zusammen. Je nach Indikator unterscheiden sich die ausgewiesenen Mietpreise und führen teilweise zu geringfügigen Änderungen in der Rangfolge der Standorte. Das Gesamtbild bleibt jedoch unverändert.

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



Quellen: Value AG (2026), Institut der deutschen Wirtschaft

5-2

Wichtige Kennzahlen des studentischen Wohnungsmarktes im Überblick – I

Standort	Studentenwohnpreisindex		Musterwohnung 30 m²		Muster-WG 20 m²		Studierende	
	2026	Durchschnitt der letzten 3 Jahre	Warmmiete in Euro pro Monat	Kaltmiete in Euro pro Monat	Warmmiete in Euro pro Monat	Kaltmiete in Euro pro Monat	Insgesamt 2025	Quote je 100 Einwohner 2024
Aachen	4,7	4,5	574	462	526	451	56.000	9,9
Berlin	–4,7	0,4	725	605	659	579	202.000	5,4
Bielefeld	2,9	4,0	504	401	427	358	37.000	11,4
Bochum	6,5	5,5	448	332	386	309	53.000	15,0
Bonn	6,1	4,0	582	459	514	432	36.000	11,4
Bremen	5,7	5,1	556	448	521	449	34.000	5,9
Chemnitz	2,1	2,8	277	195	222	167	8.000	3,4
Darmstadt	3,6	5,3	599	479	492	412	40.000	24,6
Dresden	4,3	5,4	538	421	463	385	35.000	6,4
Düsseldorf	1,0	4,6	613	499	563	487	55.000	9,2
Frankfurt	–0,2	3,1	721	594	674	589	69.000	9,3
Freiburg	2,6	5,3	643	533	609	536	33.000	14,0
Göttingen	3,0	4,6	519	417	419	351	33.000	10,1
Greifswald	2,2	3,1	405	300	340	270	11.000	4,6
Hamburg	4,2	5,8	700	587	736	661	120.000	6,4
Hannover	4,7	4,7	505	392	461	385	48.000	4,3
Heidelberg	2,1	3,2	697	577	685	605	37.000	23,3
Jena	0,6	4,5	507	404	465	396	20.000	19,0
Karlsruhe	4,4	4,7	597	489	548	476	37.000	12,2

Quellen: HeyHugo, Regionaldatenbank der IW Consult GmbH (2026), eigene Berechnungen.

Tabelle 5-1

Wichtige Kennzahlen des studentischen Wohnungsmarktes im Überblick – II

Standort	Studentenwohnpreisindex		Musterwohnung 30 m²		Muster-WG 20 m²		Studierende	
	2026	Durchschnitt der letzten 3 Jahre	Warmmiete in Euro pro Monat	Kaltmiete in Euro pro Monat	Warmmiete in Euro pro Monat	Kaltmiete in Euro pro Monat	Insgesamt 2025	Quote je 100 Einwohner 2024
Kiel	4,2	5,4	474	360	404	328	34.000	13,8
Köln	–0,8	3,0	714	594	672	592	96.000	9,5
Konstanz	1,4	3,9	598	488	559	485	15.000	5,3
Leipzig	–2,2	4,7	454	354	444	377	41.000	6,6
Magdeburg	5,9	5,0	393	297	336	272	21.000	8,5
Mainz	4,4	5,3	585	472	508	433	36.000	16,2
Mannheim	2,3	4,2	550	442	494	422	28.000	8,8
München	1,8	3,7	882	758	849	766	108.000	7,2
Münster	3,1	5,0	663	552	606	532	61.000	19,9
Nürnberg	2,8	4,8	556	448	509	437	25.000	4,8
Oldenburg	4,9	4,6	530	422	463	391	17.000	9,8
Regensburg	3,0	4,4	584	480	512	443	32.000	20,9
Rostock	3,1	4,7	476	372	450	381	14.000	6,9
Saarbrücken	2,1	5,8	505	407	455	390	30.000	9,1
Stuttgart	–0,4	1,2	611	503	559	487	57.000	9,5
Trier	4,7	4,8	536	437	421	355	15.000	14,9
Tübingen	3,9	2,8	538	411	466	381	29.000	12,5
Ulm	6,7	4,5	578	478	528	462	13.000	10,0
Würzburg	3,2	4,0	620	518	548	480	32.000	24,6

Quellen: HeyHugo, Regionaldatenbank der IW Consult GmbH (2026), eigene Berechnungen.

Tabelle 5-1

Hinweis: Die Studierendenzahlen für 2025 basieren auf geschätzten Größen, die durch eine Trendfortschreibung der Studierendenquote der jeweils letzten drei Jahre sowie der aktuellen Einwohnerentwicklung (2025) gegenüber dem Vorjahr ermittelt wurden.

EXKURS: STANDORTANALYSE UND -PROGNOSE FÜR MÜNSTER

Hochschulstandort mit weiterem Wachstumspotenzial
Münsters Entwicklung ist eng mit Wissenschaft und Bildung verbunden. Mit neun Hochschulen, rund 61.000 Studierenden und etwa 306.000 Einwohnenden ist Münster der sechstgrößte Studienstandort Deutschlands. Rund jeder fünfte Einwohner der Stadt studiert. Bis 2040 könnte die Studierendenzahl nochmal kräftig wachsen – je nach Szenario bis zu rund 9 Prozent. Münster weist damit den stärksten prognostizierten Zuwachs unter allen 38 untersuchten Hochschulstandorten auf (vgl. Sonderkapitel). Wie wirkt sich dieses Wachstum auf den bereits angespannten Wohnungsmarkt aus? Dazu wertet der Finanzdienstleister MLP umfassende Standortanalysen für seine Kunden aus.

Münster als dynamischer Wissens- und Wirtschaftsstandort
In den nächsten Jahrzehnten wird in Münster neben dem Zuwachs der Studierenden auch ein allgemeines Bevölkerungswachstum erwartet. Getragen wird die positive Entwicklung unter anderem auch von einem dynamischen Arbeitsmarkt: In Münster sind rund 191.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Zu den beschäftigungsstärksten Branchen zählen insbesondere das Gesundheits- und Sozialwesen, die öffentliche Verwaltung sowie der Groß- und Einzelhandel. Mit einem Plus von 10,7 Prozent in den vergangenen fünf Jahren weist Münster das stärkste Beschäftigungswachstum unter allen B-Städten auf. Als B-Städte gelten größere Städte mit nationaler Bedeutung, die jedoch nicht zu den führenden deutschen Metropolen zählen. Der positive Pendlersaldo von rund 61.200 Personen unterstreicht Münsters Bedeutung als regionaler Arbeitsmarktschwerpunkt. Die Arbeitslosenquote liegt bei 5,3 Prozent und damit auf dem niedrigsten Niveau in Nordrhein-Westfalen.

Wohnungsangebot wächst – Nachfrage bleibt hoch
Neben dem Arbeitsmarkt entwickelt sich auch der studentische Wohnungsmarkt in Münster dynamisch. Im ersten Halbjahr 2026 ist die Zahl der Angebote in den drei studentischen Wohnsegmenten gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 18 Prozent gestiegen. Gleichzeitig zählt Münster bei der Bautätigkeit zu den führenden Hochschulstandorten: Zwischen 2020 und 2024 kamen in Münster pro Jahr durchschnittlich 10,2 neue Wohngebäude auf jeweils 1.000 Bestandsgebäude. Die demografischen Perspektiven sowie die starke Position als Bildungs- und Arbeitsstandort außerhalb der Metropolen verschaffen Münster eine gute Ausgangslage. Damit Münster sein Wachstumspotenzial ausschöpfen kann, müssen Neubau und Bestandsmodernisierung weiter vorangetrieben werden. Die strukturellen Standortvorteile der Stadt und die positiven Bevölkerungs- und Studierendenprognosen deuten darauf hin, dass zusätzlicher Wohnraum auch langfristig auf eine nachhaltige Nachfrage treffen wird.

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

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

VORAUSBERECHNUNG DER STUDIERENDENZAHLEN BIS 2040

Studierendenzahlen steigen langfristig: Wohnungsdruck dürfte wieder zunehmen.

Wesentlich für die Frage des studentischen Wohnens, etwa mit Blick auf Investitionen, Modernisierungen oder die Bereitstellung von Wohnheimplätzen, ist: Wie viele Menschen werden in den kommenden zehn oder zwanzig Jahren in Deutschland studieren? Die Antwort hängt von mehr ab als von der reinen demografischen Entwicklung. Übergangsquoten von der Schule in die Hochschule, der Zuzug internationaler Studierender, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bildungspolitische Weichenstellungen prägen die Nachfrage nach Hochschulbildung ebenso stark wie die Zahl der Schulabgänger eines Jahrgangs. Der Blick auf die Entwicklung von Deutschland als Ganzes zeigt, wie sich demografischer Wandel und Bildungsbeteiligung in

der Summe entwickeln – und welche Anforderungen das an Hochschulsystem, Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt und Gesellschaft stellt. Wächst die Zahl der Studierenden weiter, kann der Bedarf an qualifizierten Fachkräften mit Hochschulabschluss besser gedeckt werden. Denn der demografische Druck auf den Arbeitsmarkt steigt aktuell stetig, da die Babyboomer nach und nach das gesetzliche Renteneintrittsalter erreichen (Deschermeier/Schäfer, 2026). Geht die Anzahl der Studierenden zurück, wird der akademische Nachwuchs entsprechend knapper. Doch hinter der bundesweiten Entwicklung verbergen sich erhebliche regionale Unterschiede. Hochschulstandorte entwickeln sich nicht im Gleichschritt: Während manche Städte mit wachsenden Studierendenzahlen rechnen können, müssen andere mitunter auch mit Rückgängen rechnen – mit jeweils spürbaren Folgen für Stadtentwicklung, lokale Wirtschaft und das kulturelle Leben der betroffenen Regionen.

Das diesjährige Sonderkapitel berechnet vor diesem Hintergrund die Entwicklung der Studierendenzahlen bis zum Jahr 2040 voraus und bildet dabei eine belastbare Spannweite durch die Konstruktion möglicher Szenarien ab, zunächst für Deutschland insgesamt und anschließend für die 38 betrachteten Hochschulstandorte. Für die Vorausberechnung der Studierendenzahl ist vor allem entscheidend, wie viele Menschen eines Jahrgangs künftig ein Studium aufnehmen. Die sogenannte Studierendenquote fasst diese Entwicklung in einer Kennzahl zusammen und bildet damit viele Einflüsse auf die Studiennachfrage ab. Die Szenarien unterscheiden sich daher vor allem in der Frage, ob künftig ein größerer oder kleinerer Anteil der jungen Menschen studieren wird. Für beide Entwicklungen gibt es plausible Argumente. Für eine weitere Akademisierung (also steigende Studierendenquoten) sprechen eine sich fortsetzende

1. Bildungsexpansion: Der langfristige Trend steigender Studienberechtigterquoten ist in Deutschland strukturell angelegt. Mehr Abiturienten und andere Hochschulzugangsberechtigte bedeuten tendenziell mehr potenzielle Studierende. Dieser Effekt schwächt sich zwar ab, ist aber noch nicht erschöpft.

2. Akademisierung des Arbeitsmarkts: Viele Berufe, die früher ohne Studium zugänglich waren (Pflege, Soziale Arbeit, Teile des Lehramts), setzen heute einen Hochschulabschluss voraus oder bevorzugen ihn. Dieser Sog auf der Nachfrageseite bleibt ein starker Treiber.

3. Internationalisierung und Zuwanderung: Bildungsorientierte Zuwanderung erhöht die Studierendenzahl (siehe auch Kapitel 2, ***Abbildung 2-1***). Allerdings verändert internationaler Zuzug vor allem die absolute Zahl Studierender und weniger die Quote aus einem geburtsstarken Inlandsjahrgang.

4. Durchlässigkeit im Bildungssystem: Fachhochschulreife und Sonderregelungen für beruflich Qualifizierte öffnen den Hochschulzugang auch ohne klassische Hochschulreife. Das verbreitert die Studierendenbasis strukturell und erhöht die Studierquote.

Allerdings gibt es auch Faktoren, die eine gegenläufige Entwicklung begünstigen können:

1. Attraktive berufliche Ausbildung: In Deutschland bleibt die Berufsausbildung ein anerkannter und gut entlohnter Bildungsweg. Wenn Unternehmen und Politik diesen Weg stärken (Ausbildungsqualität, Gehalt, Aufstiegschancen), sinkt der relative Anreiz zum Studium.

2. Zweifel am Kosten-Nutzen-Verhältnis des Studiums: Steigende Lebenshaltungskosten, Wohnraumknappheit in Hochschulstädten und Fragen nach dem Mehrwert bestimmter Abschlüsse könnten Studienberechtigte stärker in Richtung Ausbildung lenken.

3. Demografischer Wandel: Weniger Schulabgänger insgesamt (besonders in den 2030er-Jahren), können die absolute Studierendenzahl verringern. Wie stark dieser Effekt ausfällt, hängt jedoch davon ab, ob sich künftig mehr oder weniger junge Menschen für ein Studium entscheiden.

4. Kapazitätsgrenzen und Hochschulpolitik: Zulassungsbeschränkungen, Studiengebührendiskussionen oder politische Weichenstellungen zugunsten der Berufsausbildung könnten die Quote deckeln.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Akademisierung voraussichtlich mindestens auf ihrem hohen Niveau stagnieren, wahrscheinlich aber weiter ansteigen wird.

Die Vorausberechnung umfasst vor diesem Hintergrund zwei Szenarien:

- Szenario 1 („Fortsetzung der aktuellen Entwicklung“, kurz: „Basisszenario“) unterstellt konstante Studierendenquoten bis zum Jahr 2040. Veränderungen der Studierendenzahlen werden in diesem Szenario damit ausschließlich durch die demografische Entwicklung bestimmt – also dadurch, wie viele junge Menschen laut der Bevölkerungsprognose des Instituts der deutschen Wirtschaft (Deschermeier, 2026) künftig in Deutschland leben.

- Szenario 2 („Steigende Studienbeteiligung“, kurz: „Wachstumsszenario“) nimmt an, dass sich bis 2040 anteilig am jeweiligen Jahrgang etwas mehr junge Menschen als heute für ein Studium entscheiden. Hier wird ein graduell er Anstieg der altersspezifischen Studierendenquote von bis zu 5 Prozent bis zum Jahr 2040 erwartet.

Geringfügige Abweichungen gegenüber Kapitel 2 sind möglich, da der demografischen Vorausberechnung Studierendenzahlen und -quoten nach Alter zugrunde liegen und nicht die in Kapitel 2 verwendeten Wintersemesterzahlen. Zur besseren Lesbarkeit werden die Werte zudem in 10.000er-Einheiten mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen.

Entwicklung Studierendenzahl in Deutschland bis 2040

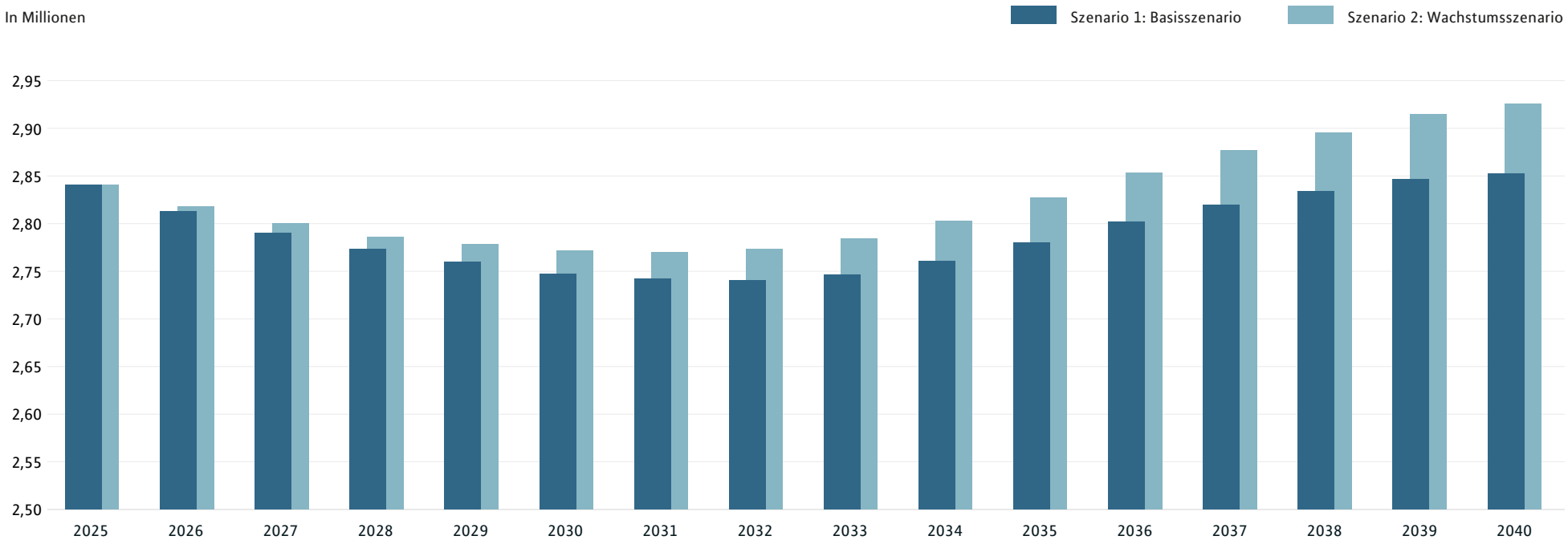
Beide Szenarien zeigen im Betrachtungszeitraum einen ähnlichen U-förmigen Verlauf (***Abbildung 6-1***): Ausgehend von rund 2,84 Millionen Studierenden im Jahr 2025 sinken die Studierendenzahlen zunächst bis Anfang der 2030er Jahre auf ein lokales Minimum – im Basisszenario auf etwa 2,74 Millionen (–3,5 Prozent) im Jahr 2032, im Wachstumsszenario auf rund 2,77 Millionen (–2,4 Prozent). Im Anschluss daran setzt eine kontinuierliche Erhöhung ein, die bis 2040 in beiden Szenarien zu einem Anstieg auf ein Niveau

führt, das über dem Ausgangswert des Jahres 2025 liegt. Zum Ende des Projektionszeitraums erreicht die Anzahl der Studierenden in Deutschland im Basisszenario knapp 2,85 Millionen Studierende. Dies entspricht einer Zunahme von 0,4 Prozent in 15 Jahren, alleine getragen durch den demografischen Wandel. Im Wachstumsszenario erhöht sich die Anzahl der Studierenden bis 2040 auf 2,93 Millionen (3,0 Prozent in 15 Jahren).

Der in ***Abbildung 6-1*** ersichtliche U-förmige Verlauf ist auf einen ausgeprägten Kohorteneffekt zurückzuführen. Die starke Zuwanderung nach Deutschland in den 2010er Jahren – getragen von der schrittweisen Einführung der EU-Freizügigkeit, einer günstigen wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Flüchtlingsmigration der Jahre 2015 und 2016 – hat die Altersstruktur der Bevölkerung nachhaltig verändert (Deschermeier, 2016). Der damalige Zuzug konzentrierte sich auf jüngere, erwerbsfähige Altersgruppen, die in den Folgejahren vermehrt Kinder bekamen. Diese Nachfolgekohorte erreicht im Laufe des Projektionszeitraums das studienrelevante Alter, was sich in den ab Mitte der 2030er Jahre steigenden Studierendenzahlen niederschlägt. Der vorgelagerte Rückgang spiegelt hingegen die demografisch schwächeren Geburtsjahrgänge wider, die vor dem Einsetzen dieses Echoeffekts die Hochschulen prägen.

Die Spreizung zwischen den beiden Szenarien ist zunächst gering: Bis einschließlich 2027 verlaufen die Projektionen nahezu deckungsgleich, die Differenz beträgt jeweils weniger als 10.000 Personen. Im weiteren Verlauf entwickeln sich die Szenarien zunehmend auseinander. Ab Mitte der 2030er Jahre öffnet sich eine erkennbare Schere, die bis 2040 auf rund 75.000 Studierende anwächst. Dies entspricht einer relativen Abweichung von gut 2,5 Prozent. Die wachsenden Unterschiede zwischen den beiden Szenarien zeigen: In den kommenden Jahren wird die Entwicklung der Studierendenzahlen vor allem durch die Altersstruktur der Bevölkerung geprägt.

Die Entwicklung der Studierenden in Deutschland bis 2040 nach Szenarien



Quellen: Deschermeier (2026b), Institut der deutschen Wirtschaft

6-1

Hinweise: Szenario 1 „Basisszenario“ hält die Studierendenquoten konstant auf dem gegenwärtigen Niveau.
Szenario 2 „Wachstumsszenario“ unterstellt einen graduellen Anstieg der Studierendenquote bis zum Jahr 2040.
Die Werteachse beginnt nicht bei null, sondern bei 2,50 Millionen.

Erst auf längere Sicht spielen Annahmen etwa zur Zuwanderung oder zur Studienbeteiligung eine größere Rolle.

Für die Vorausberechnung der Studierendenzahlen bis 2040 an den einzelnen Hochschulstandorten wird ein sogenannter Shift-Share-Ansatz verwendet. Hierbei wird untersucht, wie sich der bundesweite Trend und standortspezifische Entwicklungen gemeinsam auf die Zahl der Studierenden auswirken. So lässt sich abschätzen, inwieweit eine Stadt neben der nationalen Entwicklung auch von der regionalen Entwicklung profitiert oder hinter ihr zurückbleibt. Für eine Vorausberechnung der ausgewählten Städte ist der Ansatz besonders geeignet, weil er lokale Besonderheiten berücksichtigt, ohne den Zusammenhang zur nationalen Entwicklung zu verlieren. Ausgangspunkt ist dabei jeweils der Anteil („share“) an Studierenden einer Stadt an allen Studierenden in Deutschland. Dieser Anteil bleibt über die Zeit nicht konstant, sondern entwickelt sich je nach regionalen Rahmenbedingungen unterschiedlich. Dabei werden insbesondere zwei Faktoren berücksichtigt:

- Die demografische Komponente basiert auf der regionalisierten Bevölkerungsprognose des Instituts der deutschen Wirtschaft (Deschermeier, 2016 und 2026). Sie zeigt, wie sich die Zahl der Menschen im studienrelevanten Alter in den einzelnen Regionen bis 2040 voraussichtlich entwickeln wird. Regionen mit wachsender junger Bevölkerung gewinnen dadurch relativ an Bedeutung, Regionen mit rückläufigen Jahrgängen verlieren an Gewicht.

- Die Standortattraktivität beschreibt, wie stark ein Hochschulstandort die Menschen im Alter zwischen 18 und 25 Jahren aus dem In- und Ausland anzieht. Gemessen wird dies anhand der Anzahl der Studierenden im Verhältnis zu dieser Altersgruppe vor Ort und im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt.

Beide Faktoren fließen in die standortspezifische Vorausberechnung der Studierendenzahlen bis 2040 ein. Der Shift-Share-Ansatz berücksichtigt, dass sich Bevölkerungsentwicklung und Standortattraktivität unterschiedlich entwickeln können. Dadurch lassen sich verschiedene plausible Entwicklungsszenarien für die Hochschulstandorte ableiten.

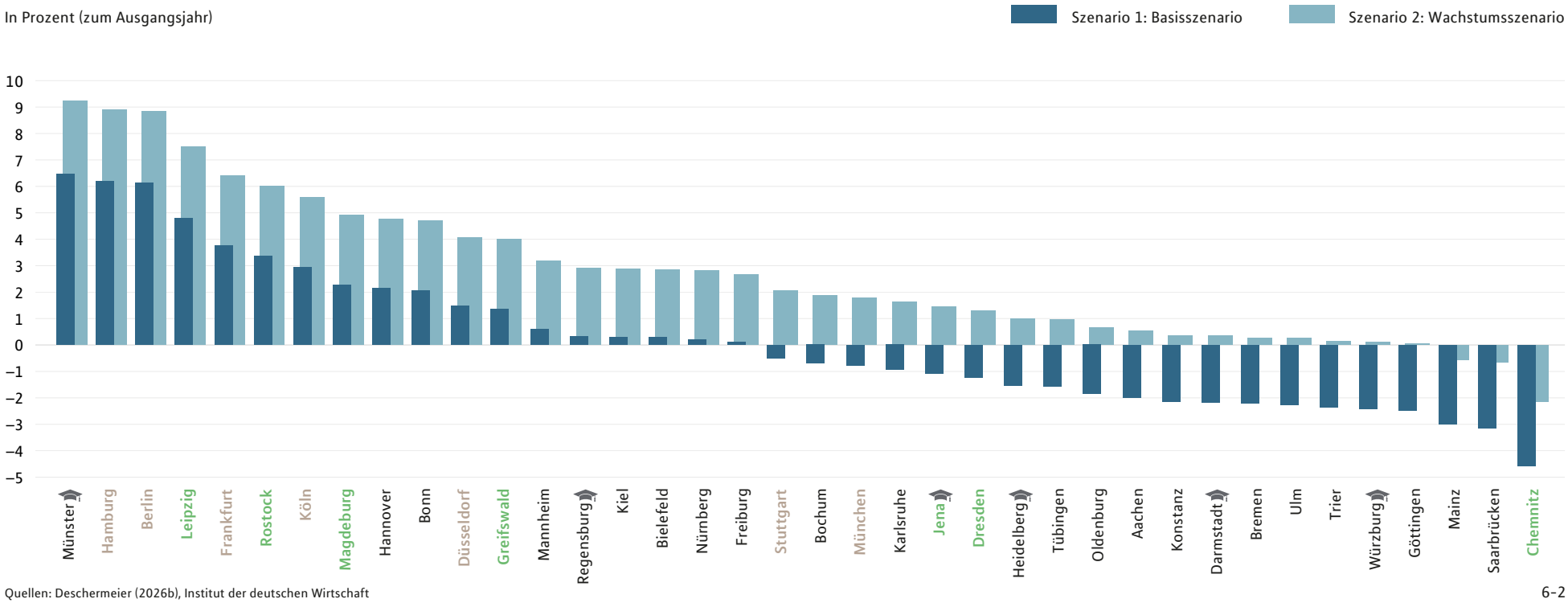
Die öffentliche Diskussion über den demografischen Wandel konzentriert sich meist auf die Folgen einer alternden Gesellschaft. Dadurch entsteht leicht der Eindruck, dass die Zahl junger Menschen in Deutschland zwangsläufig zurückgeht. Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass sich die Entwicklung regional sehr unterschiedlich darstellt. Im Wachstumsszenario steigt die Zahl der Studierenden bis 2040 in 35 der 38 betrachteten Hochschulstädte. Im Basisszenario mit unveränderter Studierneigung fällt die Entwicklung zurückhaltender aus: Hier verzeichnen 18 Standorte steigende Studierendenzahlen.

Welches Szenario letztlich näher an der tatsächlichen Entwicklung liegt, hängt vor allem davon ab, wie sich die Studienbeteiligung künftig entwickelt. Für einen weiteren Anstieg spricht, dass die Akademisierung in Deutschland seit Jahren zunimmt und viele Berufe zunehmend akademische Qualifikationen voraussetzen. Zudem liegt der Anteil der Hochschulabsolventinnen und -absolventen in Deutschland weiterhin unter dem OECD-Durchschnitt. Das Basisszenario kann daher als eher vorsichtige Untergrenze verstanden werden. Das Wachstumsszenario erscheint dagegen als realistische Fortschreibung der bisherigen Entwicklung.

Für die sieben Metropolen zeigt das Wachstumsszenario durchweg positive Entwicklungen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Im Basisszenario fällt die Entwicklung dagegen um rund 2,5 Prozentpunkte schwächer aus. Im Wachstumsszenario stechen vor allem Berlin und Hamburg mit Zuwächsen von jeweils 8,9 Prozent hervor. Beide Städte profitieren von ihrer hohen Attraktivität als Studienstandort und einem anhaltend starken Zuzug junger Menschen aus dem In- und Ausland. Frankfurt (+6,4 Prozent) und Köln (+5,6 Prozent) verzeich-

Standortbezogene Entwicklung der Studierenden bis 2040

In Prozent (zum Ausgangsjahr)



Quellen: Deschermeier (2026b), Institut der deutschen Wirtschaft

6-2

Hinweise: Szenario 1 „Basisszenario“ hält die Studierendenquoten konstant auf dem gegenwärtigen Niveau.
Szenario 2 „Wachstumsszenario“ unterstellt einen graduellen Anstieg der Studierendenquote bis zum Jahr 2040.

nen ebenfalls überdurchschnittliche Zuwächse. Düsseldorf entwickelt sich in beiden Szenarien positiv. Im Wachstumsszenario steigt die Anzahl an Studierenden um 4,1 Prozent. Dazu tragen sowohl die stabile Bevölkerungsentwicklung im Großraum Rhein-Ruhr als auch die zunehmende Attraktivität des Standorts bei. Deutlich moderater fällt die Entwicklung in München und Stuttgart aus. Für München ergibt sich im Wachstumsszenario ein Zuwachs von 1,8 Prozent, während die Zahl der Studierenden im Basisszenario leicht um 0,8 Prozent zurückgeht. Ein ähnliches Bild zeigt sich für Stuttgart: Im Basisszenario sinkt die Zahl der Studierenden geringfügig um 0,5 Prozent, im Wachstumsszenario steigt sie dagegen um 2,1 Prozent. Eine mögliche Erklärung für die vergleichsweise verhaltene Entwicklung in Stuttgart sind die begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Anders als viele andere Großstädte stößt die Stadt aufgrund ihrer geografischen „Kessel"-Lage bereits heute an Flächengrenzen. Zusätzlicher Wohnraum und neue campusnahe Infrastruktur lassen sich daher nur eingeschränkt schaffen, was langfristig die Attraktivität des Hochschulstandorts beeinflussen kann.

Jenseits der Metropolen sticht vor allem Münster hervor: Im Wachstumsszenario verzeichnet die Stadt mit 9,2 Prozent den stärksten Zuwachs aller betrachteten Städte und übertrifft damit selbst Berlin und Hamburg. Das ist kein Zufallsergebnis, denn Münster vereint zwei Faktoren, die im Shift-Share-Ansatz unmittelbar wirken: eine außergewöhnlich hohe Attraktivität als Hochschulstandort und eine überdurchschnittlich positive demografische Entwicklung. Mit rund 61.000 Studierenden bei etwa 306.000 Einwohnern (Studierendenquote von rund 20 Prozent) ist Münster sechstgrößter Studienstandort (nach Wohnort) in Deutschland. Neun Hochschulen, darunter die Universität Münster als eine der fünf größten Universitäten des Landes mit rund 280 Studiengängen, sorgen für ein breites Angebot, das weit über das Einzugsge-

biet NRWs hinaus anziehend wirkt. Die Bevölkerung der Stadt wächst zudem kontinuierlich und bleibt im bundesdeutschen Vergleich jung – beides Faktoren, die den Studierendenanteil strukturell stabilisieren. Auch im Basisszenario weist Münster mit einer Zunahme von 6,5 Prozent das größte Wachstum auf.

Die vorausberechnete Entwicklung in Ostdeutschland fällt deutlich differenzierter aus, als es die öffentliche Debatte über den demografischen Wandel häufig nahelegt. Besonders positiv entwickelt sich Leipzig: Die Anzahl der Studierenden erhöht sich bis 2040 im Wachstumsszenario um 7,5 Prozent; im Basisszenario sind es 4,8 Prozent. Die Stadt hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der dynamischsten urbanen Wachstumszentren Deutschlands entwickelt – mit steigenden Zuzugszahlen, einer jungen Bevölkerungsstruktur und einer wachsenden Kreativ- und Wissenschaftsszene, die Hochschulstandort und Stadtentwicklung wechselseitig verstärken. 2026 überholte Leipzig Düsseldorf als siebtgrößte Stadt und wird sich zukünftig wohl ebenfalls in die Gruppe der Metropolen in diesem Bericht einreihen. Auch Rostock (+6,0 Prozent) und Magdeburg (+4,9 Prozent) weisen zunehmende Studierendenzahlen auf. Greifswald erwartet als weiterer ostdeutscher Standort ebenfalls ein moderates Wachstum der Studierendenzahlen. Dresden und Jena verzeichnen im Wachstumsszenario positive Entwicklungen, während sie im Basisszenario leicht rückläufige Studierendenzahlen erwarten. Eine Ausnahme bildet Chemnitz. Die Stadt ist der einzige betrachtete Standort in Ostdeutschland, der in beiden Szenarien rückläufige Studierendenzahlen aufweist. Ursächlich sind vor allem die ungünstige demografische Entwicklung der Region und eine vergleichsweise geringe Standortattraktivität, die auch durch eine stei-

gende Studienbeteiligung nicht vollständig ausgeglichen werden können. Die Standorte mit den stärksten Zuwächsen sind Münster (+9,2 Prozent), Hamburg (+8,9 Prozent), Berlin (+8,9 Prozent) und Leipzig (+7,5 Prozent). Diese Städte eint ein gemeinsames Muster: Sie weisen eine hohe Standortattraktivität auf, liegen in Regionen mit stabiler oder wachsender junger Bevölkerung und sind tendenziell großstädtisch geprägt. Am anderen Ende stehen Chemnitz (–2,1 Prozent), Saarbrücken (–0,7 Prozent) und Mainz (–0,5 Prozent) als die drei Standorte, die auch im Wachstumsszenario im Minus bleiben. Göttingen, Würzburg und Trier zeigen im Basisszenario eine rückläufige Entwicklung, alle drei erreichen im Wachstumsszenario gerade noch die Nulllinie. Die Ergebnisse zeigen: Demografie ist nicht Schicksal. Zwar setzen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur den Rahmen, die tatsächliche Entwicklung der Studierendenzahlen hängt jedoch maßgeblich davon ab, wie attraktiv Hochschulstandorte bleiben und wie viele junge Menschen sich künftig für ein Studium entscheiden. Klar ist auch: Wo die Studierendenzahlen ansteigen, dürfte sich auch der Druck auf den studentischen Wohnungsmarkt erhöhen. Da die Wohnungsmärkte der betrachteten Hochschulstandorte bereits überwiegend angespannt sind, dürfte sich die Situation weiter verschärfen. Gleichzeitig ist die Tatsache bedeutsam, dass die Studierendenzahlen langfristig nicht zurückgehen, sondern weiter ansteigen. Denn gegenwärtig scheuen viele Träger und Anbieter von Wohnheimen vor dem Aufbau zusätzlicher Kapazitäten zurück, da sie eine zukünftig sinkende Nachfrage erwarten. Seitens der Politik wurde daher bereits mit dem Anreiz einer Verdoppelung der Fördermittel im Programm „Junges Wohnen“ für die Jahre 2027 und 2028 reagiert. Entsprechend sollten sich die Hochschulen und Universitäten bei der Planung ihrer Kapazitäten an der erwarteten Entwicklung ausrichten. ▮

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Keine Trendwende am Wohnungsmarkt – mehr Neubau bleibt entscheidend.

Der Markt für studentisches Wohnen ist seit Jahren angespannt. In vielen Hochschulstädten trifft eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot. Die Folge sind seit Jahren deutlich steigende Mieten bei kleinen Wohnungen und WG-Zimmern sowie zunehmende Bedeutung von tendenziell teureren möblierten WAZ-Angeboten. Die aktuellen Ergebnisse des MLP Studentenwohnreports deuten zwar auf eine gewisse Abschwächung der Mietpreisdynamik hin. Insbesondere in den Metropolen fällt der Anstieg nach Jahren überdurchschnittlicher Zuwächse inzwischen moderater aus, vereinzelt sind sogar leichte Rückgänge zu beobachten. Von einer Entlastung kann jedoch keine Rede sein. Die Abschwächung der Preissteigerungen erfolgt auf einem bereits hohen Preisniveau, zudem liegt die

durchschnittliche Mietentwicklung an den 38 untersuchten Standorten weiterhin oberhalb der Inflationsrate, und an vielen kleineren Hochschulstandorten steigen die Mieten nach wie vor deutlich. Zugleich bleibt das Angebot an geeignetem und bezahlbarem Wohnraum für Studierende knapp. Die angespannte Lage an den Wohnungsmärkten zwingt viele Studierende daher zum Umdenken. Dabei erscheint derzeit das WG-Segment vielerorts attraktiv. Zudem weichen sie auf Wohnungen in größerer Entfernung zur Hochschule aus, wählen alternative Studienstandorte oder bleiben länger im Elternhaus. Aus wohnungspolitischer Sicht können solche Anpassungen sogar sinnvoll sein, weil sie die Nachfrage in besonders angespannten Wohnungsmärkten dämpfen. Bildungspolitisch sind diese Entwicklungen jedoch problematisch. Wenn finanzielle Zwänge statt fachlicher Interessen die Wahl des Studienorts bestimmen, gehen Chancen verloren und soziale Ungleichheiten werden verstärkt. Ähnliches gilt für eine Ausweitung von Erwerbstätigkeiten, die zulasten des Studienerfolgs gehen kann.

Hinzu kommt, dass sich der studentische Wohnungsmarkt derzeit in manchen Regionen in einer Phase vorübergehend rückläufiger Studierendenzahlen befindet. Ursache sind unter anderem die Umstellungen von G8 auf G9, die letztes Jahr in Bayern und aktuell in Nordrhein-Westfalen sowie Schleswig-Holstein zu kleineren Abiturjahrgängen führen. Auch die zuletzt geringere Zuwanderung aus dem Ausland insgesamt wirkt dämpfend auf die Nachfrage. Diese Faktoren sollten jedoch nicht als dauerhafte Trendwende missverstanden werden. Die demografischen Perspektiven sprechen vielmehr für einen erneuten Anstieg der Studierendenzahlen, wie die Sonderanalyse dieses Reports zeigt. Besonders für die großen und stark nachgefragten Hochschulstädte ist daher wieder mit zusätzlichem Nachfragedruck zu rechnen. Damit dürfte der bereits heute bestehende Angebotsmangel erneut stärker sichtbar werden. Gleichzeitig befindet sich der Wohnungsbau in einer tiefen Krise: Die Zahl der Fertigstellungen dürfte im Jahr 2026 auf unter 200.000 Wohnungen sinken, während jährlich mehr als 300.000 Wohnungen benötigt werden. Für den studentischen Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass die

derzeitige Atempause voraussichtlich nur von begrenzter Dauer sein wird.

Umso dringlicher ist es, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau nun endlich zu verbessern. Kostengünstiges Bauen muss wieder möglich werden. Eine wichtige Rolle kann dabei die Umsetzung des Gebäudestandards E spielen, der insbesondere im studentischen Wohnen neue Spielräume eröffnen könnte. Gerade bei kleinen Wohnungen und Wohnheimen ist entscheidend, dass Anforderungen an Bau, Ausstattung und Energieeffizienz in einem angemessenen Verhältnis zu den verfügbaren Einkommen der Bewohnerinnen und Bewohner stehen. Überzogene Standards verteuern das Bauen und erschweren damit die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Darüber hinaus müssen die Kommunen konsequent Bauland ausweisen, insbesondere auch für kleine Wohnungen und studentische Wohnformen. Wo Flächen knapp und Grundstückspreise hoch sind, sollte die Schaffung von Wohnraum für Studierende bei der Stadtentwicklung stärker berücksichtigt werden. Dazu gehören eine höhere bauliche Dichte an geeigneten Standorten,

schnellere Genehmigungsverfahren und eine enge Zusammenarbeit von Kommunen, Hochschulen, Studierendenwerken und privaten Wohnungsanbietern.

Auch die staatliche Ausbildungsförderung muss mit den Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten Schritt halten. Die BAföG-Wohnkostenpauschale reicht angesichts der stark gestiegenen Mieten an den meisten Hochschulstandorten nicht mehr aus – daran kann auch die Erhöhung auf 440 Euro ab 2027 nur geringfügig etwas ändern. Eine stärker regional differenzierte Anpassung an die tatsächlichen Wohnkosten erscheint daher notwendig. Studierende dürfen nicht gezwungen sein, ihre Studienortwahl von der Höhe der Miete oder der finanziellen Unterstützung durch ihre Eltern abhängig zu machen. Angesichts der sinkenden Reichweite des BAföG und begrenzter staatlicher Mittel kann eine höhere individuelle Förderung allein die Wohnkostenprobleme Studierender jedoch nicht lösen; ergänzend muss daher das Angebot an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere durch zusätzliche Wohnheimplätze, ausgeweitet werden.

Gleichzeitig gilt es, kleinere und bislang weniger stark nachgefragte Hochschulstandorte gezielt attraktiver zu machen. Zahlreiche Städte in Ostdeutschland und im Ruhrgebiet bieten deutlich günstigere Wohnkosten als die großen Metropolen, werden von Studieninteressierten aber nicht immer in gleichem Maße wahrgenommen. Eine gute Verkehrsanbindung, überzeugende Studienangebote, leistungsfähige digitale und soziale Infrastruktur sowie bezahlbare Wohnangebote können dazu beitragen, diese Standorte stärker in den Blick zu rücken. Eine solche Dezentralisierung würde Studierenden zusätzliche Optionen eröffnen und zugleich den Druck auf besonders angespannte Wohnungsmärkte verringern. Die aktuellen Ergebnisse sollten daher nicht als Trendwende missverstanden werden: Ohne zusätzliche Anstrengungen beim bezahlbaren Neubau, bei realistischen Bau- und Förderbedingungen sowie bei der Unterstützung der Studierenden dürften sich die strukturellen Probleme am studentischen Wohnungsmarkt wieder verschärfen. Dies ist nicht nur für Bildungs- und Aufstiegschancen junger Menschen von hoher Bedeutung, sondern auch für die langfristige Fachkräftesicherung und die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Deutschland.

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 im Zeitverlauf wird das hedonische Regressionsmodell jeweils auf Basis der letzten drei Jahre geschätzt. Diese Variante wird seit dem Vorjahresreport MLP (2025) verwendet. Dadurch können sich die Modellspezifikationen zwischen den Reportjahren verändern, sodass die ausgewiesenen Werte nicht unmittelbar miteinander vergleichbar sind. Das betrifft sowohl die Mietpreise der Musterwohnungen als auch Vorjahresveränderungen. Um methodisch konsistente Zeitvergleiche zu ermöglichen, werden daher für jeden Report einheitlich berechnete Jahreswerte ausgewiesen.

Grundsätzlich liegt dem Verfahren die hedonische Hypothese zugrunde, die besagt, dass der Preis eines Gutes in funktionalem Zusammenhang zu seinen Eigenschaften steht. 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. Den funktionalen Zusammenhang zwischen Mieten und den Eigenschaften der Wohnung beschreibt das folgende hedonische 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. Der Vektor u beinhaltet die Fehlerterme der Regression.

Im zusammenfassenden hedonischen Mietmodell (Abbildung 4-1) werden die Mietangebote aller 38 Standorte gemeinsam ausgewertet, wobei standortspezifische Unterschiede durch fixe Standorteffekte berücksichtigt werden. Neu in diesem Jahr ist die gleichgewichtete Berücksichtigung der Standorte. Durch eine entsprechende Gewichtung der Mietangebote geht jeder der 38 Standorte mit demselben Gewicht in die Schätzung ein. Hintergrund ist, dass die Zahl der beobachteten Mietangebote die tatsächliche Marktgröße eines Standorts nicht unverzerrt widerspiegelt, da sie auch von der Knappheit und Verfügbarkeit von Wohnraum sowie der Vermarktungsaktivität auf öffentlich zugänglichen Portalen abhängt. Zudem spiegelte das gepoolte Modell die standortindividuellen Entwicklungen (***Abbildung 4-2***) zuletzt zunehmend weniger wider, da das Gesamtergebnis stärker von Sonderentwicklungen in großen Märkten getrieben wurde. Die Gleichgewichtung trägt beiden Aspekten Rechnung und hebt zugleich die Gleichwertigkeit der ausgewählten Standorte hervor.

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 dem Segment „Wohnungen zur Miete“ werden auch WG-Angebote und „Wohnen auf Zeit/möbliertes Wohnen“-(WAZ)-Angebote berücksichtigt. WG-Angebote enthalten ebenfalls WAZ-Angebote. 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. Die Mietangebote werden bereits von der Value AG aufbereitet und anschließend durch eigene Filter ergänzt: Ausgeschlossen werden statistische Ausreißer bei Angebotslaufzeit und Mietpreisen, Wohneinheiten mit höherwertiger Ausstattung sowie Doubletten auf Basis von Geokoordinaten, Baujahr, Wohnfläche, Zimmerzahl, Etage und Marktsegment. Insgesamt werden so rund 15 Prozent der ursprünglichen Daten ausgeschlossen, wobei der Anteil identifizierter Doubletten dank stetig zunehmender Datenqualität von rund 10 auf zuletzt 2,5 Prozent gesunken ist. Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Filterkriterien nochmals angepasst. Auf einen separaten Flächenfilter wird mittlerweile verzichtet, die maximale Angebotslaufzeit auf sechs Monate festgesetzt und der Preisausreißer-Filter neu kalibriert (Ausschluss der günstigsten und teuersten 0,5 Prozent je Halbjahr und Standort). Diese Anpassungen können zu geringfügigen Abweichungen gegenüber früheren Reports führen.

Anmerkung zu regionalen Studierendenzahlen im Kapitel 2

Bis zum MLP Studentenwohnreport (2024) 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 seit dem MLP Studentenwohnreport 2025 ein anderer Ansatz gewählt. Statt der eingeschriebenen Studierenden am Hochschulstandort werden die dort wohnhaften Studierenden laut Einwohnerstatistik betrachtet. 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. Da die Zahlen zu den wohnhaften Studierenden zeitverzögert veröffentlicht werden (aktuell bis 2024), wird die Studierendenzahl für 2025 durch eine Trendfortschreibung der letzten drei Jahre sowie auf Basis der bereits vorliegenden Einwohnerentwicklung für 2025 ermittelt. Nur für Magdeburg wird in diesem Jahr abweichend verfahren: Dort stiegen in den Vorjahren aufgrund eines Sondereffekts durch die Sitzverlegung einer privaten Hochschule sowohl Studierendenzahl als auch -quote stark an (siehe MLP Studentenwohnreport 2024). Für 2025 wird daher von einer unveränderten Studierendenquote gegenüber dem Vorjahr ausgegangen.

Methodische Hinweise zum Sonderkapitel: Vorausberechnung der Studierendenzahlen bis 2040.

Die Vorausberechnung der Studierendenzahlen ist – wie bei derartigen statistischen Prognosen üblich – mit Unsicherheit behaftet, da die künftige Entwicklung von einer Vielzahl demografischer, wirtschaftlicher und bildungspolitischer Faktoren abhängt, die sich über einen Zeitraum von 15 Jahren nur begrenzt zuverlässig antizipieren lassen. Niemand kann heute verlässlich vorhersagen, wie sich Faktoren wie Bildungsentscheidungen, Studienabbrüche, Zuwanderung oder bildungspolitische Rahmenbedingungen in den kommenden 15 Jahren entwickeln werden. Deshalb arbeitet die Analyse mit einem deterministischen Szenario-Modell: Es werden unterschiedliche, aber plausible Annahmen getroffen und deren Auswirkungen auf die Zahl der Studierenden berechnet. Im Mittelpunkt steht dabei die altersspezifische Studierendenquote, also der Anteil der Menschen eines Jahrgangs, die studieren. Diese Kennzahl bündelt viele Einflussfaktoren in einer Größe und eignet sich deshalb besonders gut, um mögliche Entwicklungen abzubilden. Auf eine gleichzeitige Modellierung zahlreicher weiterer Einflussgrößen wird bewusst verzichtet. Zwar würde dies das Modell deutlich komplexer machen, die Ergebnisse aber nicht zwangsläufig verlässlicher. Im Gegenteil: Zu viele Annahmen können eine Genauigkeit vortäuschen, die für einen langen Prognosezeitraum nicht realistisch ist (Scheingenauigkeit).

Verzeichnisse

ABBILDUNGEN

2-1 | Entwicklung der Studierendenzahl S. 16

2-2 | Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort S. 21

2-3 | Entwicklung BAföG-Förderbetrag und geförderte Personen S. 26

2-4 | Verteilung studentischer Wohnsegmente und Anteil am Gesamtmarkt im Jahr 2026 S. 30

2-5 | Veränderung der Wohnungsangebote in Jahr 2026 S. 31

2-6 | Wohnungsneubauten an den Hochschulstandorten S. 34

3-1 | Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2026 S. 39

3-2 | Mittlere Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen im Jahr 2026 je Wohneinheit S. 40

3-3 |Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 380 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im Jahr 2026 S. 43

3-4 | Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Jahr 2026 S. 45

3-5 | Mittlere Angebotsmieten (Median) für WG-Angebote im Jahr 2026 je Zimmer S. 46

3-6 | Mittlere Angebotsmieten (Median) für WAZ-Angebote (kleine Wohnungen) im Jahr 2026 S. 47

4-1 | Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte S. 50

4-2 | Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten S. 51

5-1 | Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für studentische Musterwohnungen und ein Muster-WG-Zimmer S. 56

5-2 | Hypothetische monatliche Mietkosten für eine studentische Musterwohnung und Studentenwohnpreisindex S. 58

6-1 | Die Entwicklung der Studierenden in Deutschland bis 2040 nach Szenarien S. 67

6-2 | Standortbezogene Entwicklung der Studierenden bis 2040 S. 70

TABELLEN

2-1 | Die 20 größten Studierendenstandorte nach Studierendenzahl und Studierendenquote S. 19

5-1 | Wichtige Kennzahlen des studentischen Wohnungsmarktes im Überblick S. 59

VERZEICHNISSE

Bundesregierung, 2026, BAföG-Reform: Mehr Geld, weniger Bürokratie
https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/faq-bafoeg-reform-2436150

DAAD, Deutscher Akademischer Austauschdienst, 2025, Auswertung der DAAD-Schnellabfrage zu Einschreibezahlen der internationalen Studierenden im Wintersemester 2025/2026, Stand: 18.12.2025
https://static.daad.de/media/daad_de/der-daad/kommunikation-publikationen/presse/auswertung_daad-schnellumfrage_2025.pdf

Deschermeier, Philipp, 2026a, Bundesweit fehlen mehr als 200.000 Wohnheimplätze für Studenten, IW-Nachricht, Stand 30.03.2026
https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/philipp-deschermeier-bundesweit-fehlen-mehr-als-200000-wohnheimplaetze-fuer-studenten.html

Deschermeier, Philipp, 2026b, Die Zeichen stehen wieder auf Schrumpfung, IW-Kurzbericht
https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-die-zeichen-stehen-wieder-auf-schrumpfung.html

Deschermeier, Philipp, 2016, Einfluss der Zuwanderung auf die demografische Entwicklung in Deutschland, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 2, S. 21–38
https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-einfluss-der-zuwanderung-auf-die-demografische-entwicklung-in-deutschland-280299.html

Deschermeier, Philipp/Schäfer, Holger, 2026, Die Babyboomer erreichen das Rentenalter, IW-Kurzbericht
https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-holger-schaefer-die-babyboomer-erreichen-das-rentenalter.html

Deschermeier, Philipp/Seipelt, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76
https://www.iwkoeln.de/studien/ein-hedonischer-mietpreisindex-fuer-studentisches-wohnen-302095.html

Deutsches Studierendenwerk, 2025, Wohnraum für Studierende Statistische Übersicht 2025
https://www.studierendenwerke.de/fileadmin/user_upload/DSW_Wohnenraumstatisik_25.pdf

HeyHugo, 2026, Regionaldatenplattform der IW Consult GmbH
https://www.heyhugo.ai

Kroher, Martina et al., 2023, Die Studierendenbefragung in Deutschland: 22. Sozialerhebung Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2021, Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF)
https://www.dzhw.eu/pdf/ab_20/Soz22_Hauptbericht.pdf

KMK – Kultusministerkonferenz, 2023: Schulstrukturreformen. Dokumentation
https://www.kmk.org/fileadmin/Dateien/pdf/Statistik/Dokumentationen/Schulstrukturreformen_2023.pdf

KMK – Kultusministerkonferenz, 2025: Kurzfristiger Rückgang – langfristiger Aufschwung: Studienanfängerzahlen sollen ab 2027 deutlich steigen.
https://www.kmk.org/aktuelles/pressearchiv/mitteilung/kurzfristiger-rueckgang-langfristiger-aufschwung-studienanfaengerzahlen-sollen-ab-2027-deutlich-steigen.html

MLP, 2026, Werkstudent Arbeitszeit: Wie viele Stunden darf ich arbeiten?
https://mlp-financify.de/lebenssituationen/job/werkstudent-arbeitszeit/

MLP, 2025, Studentenwohnreport 2025, Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE, Köln
https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2025/MLP_Studentenwohnreport_2025.pdf

MLP, 2024, Studentenwohnreport 2024, Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE, Köln
https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2024/MLP-Studentenwohnreport-2024.pdf

MLP, 2023, Studentenwohnreport 2023, Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE, Köln
https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2023/MLP-Studentenwohnreport-2023.pdf

Oberst, Christian/Voigtländer, Michael, 2026, Mehr möblierte Wohnungen – aus guten Gründen, IW-Kurzbericht, Nr. 9, Köln
https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2026/IW-Kurzbericht_2026-Moeblierte-Wohnungen.pdf

Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael, 2026, IW-Wohnindex Q2/2026. Mehr Auswahl beim Kauf, anhaltender Druck auf dem Mietmarkt, IW-Report, Nr. 34, Köln
https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2026/IW-Report_2026-Wohnindex-Q2-2026.pdf

Schäfer, Holger, 2025, Minijob-Abschaffung: „Damit wäre niemandem geholfen“, IW Nachricht, 12.11.2025
https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/holger-schaefer-damit-waere-niemandem-geholfen.html

Schäfer, Holger, 2023, Arbeitszeitpotenziale bei geringfügig Beschäftigten, IW-Kurzbericht
https://www.iwkoeln.de/studien/holger-schaefer-arbeitszeitpotenziale-bei-geringfuegig-beschaeftigten.html

Statistisches Bundesamt, 2026a, Studienanfängerquote
https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Bildungsindikatoren/studienanfaengerquote.html

Statistisches Bundesamt, 2026b, GENESIS-Online Die Datenbank des Statistischen Bundesamtes
https://genesis.destatis.de/datenbank/online/

Statistisches Bundesamt, 2026c, Studierendenhaushalte geben im Schnitt 54 % des Einkommens für Wohnkosten aus. Pressemitteilung Nr. 048 vom 15.07.2026
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/07/PD26_N048_63.html

Statistisches Bundesamt, 2025a, Wintersemester 2025/2026: 0,4 % mehr Studierende als im Vorjahr, Pressemitteilung Nr. 426 vom 28.11.2025
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/11/PD25_426_21.html

Statistisches Bundesamt, 2025b, 16 % der Studierenden brauchen eine Stunde oder länger für den Weg zur Hochschule, Zahl der Woche Nr. 36 vom 2.09.2025
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2025/PD25_36_p002.html

Statistisches Bundesamt, 2025c, Studierendenhaushalte geben im Schnitt 53 % des Einkommens für Wohnkosten aus. Pressemitteilung Nr. N045 vom 27.08.2025
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/08/PD25_N045_63.html

Statistischen Bundesamt, 2024, Die Hälfte der Studierenden mit eigener Haushaltsführung hat weniger als 867 Euro im Monat zur Verfügung. Pressemitteilung Nr. N044 vom 28.08.2024
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/08/PD24_N044_62.html

Value AG, 2026, VALUE Marktdatenbank
https://www.value-marktdaten.de/

Voigtländer, Michael/Deschermeier, Philipp/Henger, Ralph /Oberst, Christian/Sagner, Pekka, 2025, Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden, Gutachten im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2025/bbsr-online-046-2025.html

ZDF, 2026, Wie Justizministerin Hubig Mieter entlasten will
https://www.zdfheute.de/politik/mieter-entlastung-hubig-mietrecht-gesetzentwurf-100.html

FUSSNOTEN

1 Die Ergebnisse zur Studierendenzahl für das Wintersemester 2025/26 sind mit einer gewissen Unsicherheit verbunden, da bislang nur die vorläufigen Zahlen (Schnellmeldung) des Statistischen Bundesamts vorliegen. Dabei handelt es sich um Hochrechnungen, die von den später veröffentlichten endgültigen Zahlen leicht abweichen können. So wurde die Gesamtzahl der Studierenden für das Wintersemester 2024/25 gegenüber den Angaben im Vorjahresreport nachträglich um rund 4.500 Personen nach unten korrigiert. Nach den aktualisierten Daten blieb die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2024/25 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert (–0,1 Prozent). Für das Wintersemester 2025/26 deutet die Schnellmeldung auf einen leichten Anstieg um 0,4 Prozent hin. Eine Aufteilung nach deutschen und ausländischen Studierenden ist auf Basis der Schnellmeldung noch nicht möglich, da entsprechende Angaben erst mit den endgültigen Statistikzahlen vorliegen. Ergänzend wird daher auf eine Schnellabfrage des DAAD zurückgegriffen, die für internationale Studienanfänger einen Anstieg von 4,5 Prozent ausweist. Da internationale Studierende (definiert nach Bildungsabschluss) und ausländische Studierende (definiert nach Staatsangehörigkeit) statistisch zwar nicht identisch sind, sich jedoch weitgehend überschneiden, wird für das Wintersemester 2025/26 ein Anstieg der Zahl ausländischer Studienanfänger um rund 3,2 Prozent geschätzt. Damit bleiben internationale Studierende ein wichtiger Stabilitätsfaktor für die Hochschulen.

2 Nach Neuberechnung mit dem aktualisierten hedonischen Preismodell und dem angepassten Schätzverfahren (Gleichgewichtung der Standorte) ergeben sich für die Vorjahre teilweise abweichende Werte gegenüber den früher veröffentlichten Ergebnissen. Im MLP Studentenwohnreport 2025 wurde eine Mietsteigerung von 2,3 Prozent ausgewiesen. Nach der Neuberechnung lag die Mietsteigerung im Vorjahreszeitraum 2025 bei 5,6 Prozent, im Jahr 2024 bei 5,9 Prozent. Insbesondere der Standort Berlin mit einer hohen Zahl an Mietangeboten und einer vergleichsweise geringen Preisentwicklung (vgl. Abbildung 4-2) hat durch die Gleichgewichtung der Standorte nun einen deutlich geringeren Einfluss auf das Gesamtergebnis.

3 Für die direkte Umgebung zu Hochschulgebäuden wird der 10-Prozent-Quantilswert, für die Nähe zum Hauptbahnhof der 25-Prozent-Quantilswert und für die Nähe zu Bahnstationen der Median verwendet. Die Werte werden jeweils auf Basis sämtlicher Mietangebote an allen 38 Standorten im Zeitraum von 2023 bis 2026 berechnet. Im Vorjahresreport wurde die relative Nähe dagegen anhand der standortspezifischen Verteilungswerte bestimmt. Veränderungen gegenüber dem Vorjahr, beispielsweise in der Rangfolge einzelner Standorte, können daher teilweise auch auf diese methodischen Anpassungen zurückzuführen sein.

HERAUSGEBER

MLP Finanzberatung SE

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

Wiesloch, 30. September 2026

AUTOREN

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

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

Dr. Philipp Deschermeier
Senior Economist für Immobilienökonomik und Demografie
Tel 0221 • 4981 • 720
deschermeier@iwkoeln.de

MLP Finanzberatung SE
Alte Heerstraße 40
69168 Wiesloch

mlp-studentenwohnreport.de

MLP
Finanzen verstehen. Richtig entscheiden.