



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MLP Studentenwohnreport 2025: Wohnen bleibt für Studierende zu teuer

Wohnen wird zunehmend zum Standortfaktor im Wettbewerb um Talente

02.10.2025 Fachinformation

In Deutschlands Hochschulstädten bleibt das Finden einer bezahlbaren Bleibe für Studierende herausfordernd. Das zeigt der neue MLP Studentenwohnreport 2025, den der Finanzdienstleister MLP am 1. Oktober gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) veröffentlicht hat. Die Untersuchung erfasst die Mietentwicklung auf Grundlage von Angebotsdaten an 38 Hochschulstandorten in Deutschland.

Demnach hat sich zwar die Preisdynamik auf dem studentischen Wohnungsmarkt gegenüber dem Vorjahr verlangsamt, doch von einer Entspannung kann keine Rede sein. Berlin verzeichnet nach zuvor extremen Steigerungen erstmals einen leichten Rückgang der Mieten (-0,8 %) – liegt im Durchschnitt der letzten drei Jahre jedoch immer noch bei +5,3 % pro Jahr. BBU-Vorständin Maren Kern wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für den Report nur Portalmieten mit den bekannten statistischen Schwächen ausgewertet wurden. „Unsere Mitgliedsunternehmen haben auch oft spezielle Angebote für junge Menschen in der Ausbildung, beispielsweise die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin mit ihren Studi-Wohnen-Angeboten“.

„Die moderater ausgefallenen Mietsteigerungen sind keine Entwarnung: Die Lage am Wohnungsmarkt bleibt angespannt“, betont Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft. „In Hochschulstädten trifft hohe Nachfrage auf zurückgehende Bautätigkeit; steigende Kosten, lange Genehmigungen und komplexe Standards bremsen zusätzlich die Entstehung neuen Wohnraums. Der finanzielle Druck wächst, Studierende spüren das besonders.“

Studentenwohnpreisindex steigt weiter – Musterwohnung in München kostet rund 840 Euro

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

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

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

Entsprechend klappt die Lücke zwischen dem staatlichen Mietzuschuss für Studierende und den real verlangten Mieten vielerorts weit auseinander: Mit der monatlichen BAföG-Wohnkostenpauschale von derzeit 380 Euro lässt sich nur in Bochum, Magdeburg und

Chemnitz die Miete der 30-Quadratmeter-Musterwohnung (warm) komplett bezahlen. In München bekommen Studierende rechnerisch für 380 Euro gerade einmal 15 Quadratmeter (kalt).

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

Steigendes Angebot ist keine Garantie für Zugänglichkeit

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

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

Wohnen wird zum Standortfaktor

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

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

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

Über den MLP Studentenwohnreport

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

widmet. Der Finanzdienstleister MLP berät viele seiner Kundinnen und Kunden bereits im oder kurz nach dem Studium. Diese Erfahrungen sind genau wie die hauseigene Expertise in der Standortanalyse bei Immobilien in den Report eingeflossen. Die analysierten Daten werden von der Value AG bereitgestellt.

Quelle: MLP SE; BBU

Zum Report: <https://mlp-se.de/presse/studentenwohnreport/>

<https://bbu.de/beitraege/mlp-studentenwohnreport-2025-wohnen-bleibt-fuer-studierende-zu-teuer>