

07.03.2025

- Pressemitteilung -

Die mittelgroßen Hochschulstandorte verzeichnen einen Aufholttrend. Zu Beginn des Sommersemesters betragen die durchschnittlichen Wohnkosten für Studierende 493€. Das entspricht einer moderaten Steigerung von 0,9% (rund 4€) gegenüber dem vorherigen Semester und 2,8% (rund 14€) gegenüber dem Vorjahr.

- **Alle 88 deutschen Hochschulstandorte mit über 5.000 Studierenden (ohne Fern- und Verwaltungshochschulen) wurden in die Analyse miteinbezogen.**
- **Die Durchschnittspreise in den zehn größten Hochschulstädten und Millionenstädten sind gegenüber dem vorherigen Semester nahezu unverändert geblieben.**
- **Nur in 23 von 88 Städten ist ein gewöhnliches Zimmer im Rahmen der aktuellen BAföG-Wohnkostenpauschale verfügbar. Dies trifft vor allem auf kleinere und ostdeutsche Hochschulstandorte zu.**
- **In mittlerweile 39 Städten, in denen fast die Hälfte der Studierenden in Deutschland eingeschrieben sind, ist kaum ein Zimmer im Rahmen der Wohnkostenpauschale zu finden.**
- **Dringender Appell: Die Wohnkostenpauschale muss an die Realität angepasst werden und gleichzeitig mehr budgetorientierter Wohnraum geschaffen werden. Das Bundesförderprogramm „Junges Wohnen“ sollte fortgeführt und durch die Bundesländer effektiver umgesetzt werden.**

In den letzten Jahren sind die Wohnkosten für Studierende und Auszubildende vielerorts deutlich stärker gestiegen als die allgemein hohe Preisentwicklung. Mittlerweile scheinen sich die Preise für gewöhnliche Zimmer in Wohngemeinschaften zu stabilisieren, wie eine aktuelle Analyse des Moses Mendelssohn Institutes in Kooperation mit dem Portal WG-Gesucht.de ergibt.

Dr. Stefan Brauckmann kommentiert: *„Seit dem Wintersemester 2021/2022 konnten wir deutliche Preissteigerungen beobachten. Gegenüber dem vergangenen Wintersemester haben wir eine Marktberuhigung festgestellt. Insbesondere in den nach Studierendenzahlen größten Hochschulstädten haben sich die Preise kaum verändert. Dies ist jedoch ein schwacher Trost für die Studierenden, die beispielsweise in München, Berlin, Frankfurt/Main oder Hamburg studieren und mit mehr als 600€ für eine gewöhnliche Unterkunft rechnen müssen.“*

Moses Mendelssohn Institut GmbH

Fasanenstraße 3, 10623 Berlin

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg | HRB 178704 B | USt-IdNr. DE307056873

Geschäftsführender Direktor: Dr. Elke-Vera Kotowski, Dr. Stefan Brauckmann **Wissenschaftlicher Beirat:** Prof. Dr. Julius H. Schoeps (Vorsitz)

Fürstlich Castell'sche Bank, Credit-Casse AG | IBAN: DE74 7903 0001 1003 3302 00 | BIC: FUCEDE77XXX

Die Auswertung umfasst alle Hochschulstandorte in Deutschland mit mindestens 5.000 Studierenden (ohne Fern- und Verwaltungshochschulen). Hier sind etwa 90,5% aller rund 2,7 Millionen Studierenden in Deutschland eingeschrieben. Zu Beginn des Sommersemesters 2025 müssen Studierende im Durchschnitt etwa 4€ mehr für ein WG-Zimmer zahlen als zu Beginn des letzten Wintersemesters. Gegenüber dem Sommersemester 2024 sind die Preise durchschnittlich um 14€ (2,8%) gestiegen.

„Die durchschnittlichen Wohnkosten, nach Studierendenzahlen gewichtet, täuschen jedoch über die großen regionalen Unterschiede hinweg“, so Dr. Stefan Brauckmann, „Auf der einen Seite gibt es Hochschulstädte in Ostdeutschland sowie kleinere Städte, wo sie ein ausreichendes Angebot im Rahmen der BAföG-Wohnkostenpauschale von 380€ vorfinden, auf der anderen Seite haben sie Städte, wo sie mit einem Wohnkostenbudget unterhalb von 500€ kaum fündig werden. Außerdem konnten wir beobachten, dass sich die mittelgroßen Hochschulstädte preislich gerade in Richtung der teuren Hochschulstädte bewegen.“

Die BAföG-Wohnkostenpauschale wurde zu Beginn des letzten Semesters von 360€ auf 380€ erhöht. Sie liegt damit aber immer noch weiter unter den Richtwerten für Kindesunterhalt nach der „Düsseldorfer Tabelle“. Dort wird der „angemessene Unterhaltsbedarf eines studierenden Kindes, das nicht bei seinen Eltern oder einem Elternteil wohnt“ bei 440€ Warmmiete angesetzt. Im Gegensatz zur „Düsseldorfer Tabelle“ wird die BAföG-Wohnkostenpauschale auch nicht dynamisch an die tatsächliche Entwicklung angepasst.

Dr. Stefan Brauckmann: *„Das BAföG sollte dynamisch an die tatsächliche Preisentwicklung angepasst werden. Dabei muss auch verstärkt berücksichtigt werden, dass die meisten Studierenden in Städten immatrikuliert sind, in denen deutlich höhere Lebenshaltungskosten zu tragen sind. Möglicherweise ist bei den Wohnkosten eine Regelung analog dem Wohngeld mit regional unterschiedlichen Wohngeldstufen anzustreben.“*

Laut Zahlen des Moses Mendelssohn Institutes würden sich bei einer Wohnkostenpauschale von 440€ lediglich in 17 Städten mit immerhin rund 890.000 Studierenden kaum ein passendes Angebot finden lassen.

„Die Zahlen zeigen, dass ohne eine stetige Ausweitung des Angebotes an budgetorientierten Unterkünften nicht aufhalten lässt. Aus diesem Grund sind spezielle Förderprogramme wie das Bundesprogramm „Junges Wohnen“ so wichtig. Es ist zu hoffen, dass es durch die neue Bundesregierung fortgeführt und durch die Bundesländer optimal ergänzt und umgesetzt wird“, so Dr. Stefan Brauckmann.

Annegret Mülbaier von WG-Gesucht.de ergänzt: *„Auch wenn die Wohnkosten für Studierende erneut gestiegen sind, zeigt das moderate Wachstum, dass sich der Markt beruhigt. Diese Stabilisierung ist ein positives Signal und könnte dazu führen, dass Mieter weniger gezwungen sind, an ihren bestehenden Mietverhältnissen festzuhalten. Dadurch entsteht mehr Dynamik, und neues Angebot kommt auf den Markt – was zu einer besseren Verfügbarkeit von Wohnraum führen kann und letztlich auch Studierenden zugutekommt, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.“*

Beispielhaft für die Preisentwicklung sind folgende Zahlen der Millionenstädte von Beginn des Sommersemesters 2024 im Vergleich zum Beginn des Sommersemesters 2025:

- Berlin: von 650€ auf 650€
- München: von 750€ auf 800€
- Köln: von 570€ auf 583€
- Hamburg: von 600€ auf 610€

Projektleiter Dr. Brauckmann betont: *„Zu Beginn eines Sommersemesters ist die Wohnraumnachfrage stets geringer als zu Beginn eines Wintersemesters. Aus diesem Grund bleibt abzuwarten, wie sich die Preise ab August entwickeln werden. Nach unserer Markteinschätzung dürften sich die Preise jedoch weiter stabilisieren“*

Rückfragen für weitere Informationen, Interviews, Bildmaterial richten Sie bitte an:

Projektleiter Dr. Stefan Brauckmann

040/37502263 beziehungsweise Presse-FM@moses-mendelssohn-institut.de

<https://moses-mendelssohn-institut.de/aktuelles/SoSe2025>

Projekthintergrund

Seit 2011 untersucht das Team um Dr. Stefan Brauckmann die Wohnungsmärkte für Studierende und Auszubildende in Deutschland. Große Aufmerksamkeit erlangt das Hochschulstädtescoring, welches seit 2013 jährlich zum Wintersemester veröffentlicht wird. Hier werden alle Hochschulstandorte in Deutschland berücksichtigt, die mehr als 5.000 Studierende (exkl. reine Fernstudienanbieter, Verwaltungshochschulen) aufweisen. Die räumlich-administrative Betrachtungsebene ist im Regelfall die Ebene der Kreise beziehungsweise kreisfreien Städte.

Kernelement dieser laufenden Marktbeobachtung ist die Preisentwicklung bei Wohngemeinschaften (WG's). In enger Zusammenarbeit mit dem Portal WG-Gesucht.de werden Inserate mit Angeboten und Suchanfragen ausgewertet.

Seit 2022 wird regelmäßig zu Beginn des Sommersemesters eine Sonderauswertung zu den WG-Angebotspreisen in den Hochschulstädten veröffentlicht.

In der Angebotsstichprobe werden grundsätzlich Angebote bestehender Wohngemeinschaften mit einer Gesamtgröße von zwei bis drei Personen berücksichtigt, in welcher ein Zimmer unbefristet und nicht als Tauschangebot zur Verfügung gestellt wird. Bei den Werten handelt es sich um Warmmieten, welche überwiegend bereits Kosten für Strom, Internet sowie in den gemeinschaftlich genutzten Räumen die Möblierung und technische Ausstattung enthalten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Zimmerpreise auf bereits länger bestehenden Verträgen beruhen und daher unabhängiger von aktuellen Preisschwankungen im Bereich von Neuverträgen sind.

Diese „Standard-WG's“ sind ein guter Indikator für den gesamten studentisch geprägten Wohnungsmarkt. Sie spiegeln die durchschnittlich verfügbaren Wohnkostenbudgets an einem Hochschulort. So haben Studierende, die in Partnerschaft zusammenleben vermutlich ähnliche Kosten. Personen, die in einem Wohnheim unterkommen haben in der Regel geringere Kosten, während junge Menschen, die eine Wohnung alleinnutzen, statistisch gesehen mit höheren Kosten rechnen müssen.

In einer Studie des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW Brief 1/2023) wurde festgestellt, dass die vom Moses Mendelssohn Institut ermittelten jährlichen Preissteigerungen für WG-Mieten eine 99-prozentige Vorhersage der tatsächlichen Ausgabensteigerungen zwischen 2016 und 2021 auf Basis der Befragungen der Sozialerhebung ermöglichen. Dies untermauert die enge Verbindung der Stichprobe mit der Marktrealität.

In der Auswertung des Moses Mendelssohn Institutes werden als empirische Quantile das 1. Quartil ($p=0,25$), der Median ($p=0,5$) und das 3. Quartil ($p=0,75$) ausgewiesen. Bei dem Durchschnittswert für Deutschland handelt es sich um einen nach Anzahl der Studierenden gewichteten Wert. Hierfür werden die Medianwerte der einzelnen Städte mit der Anzahl der Studierenden vor Ort multipliziert und die Summe aller Städte durch die Anzahl der Studierenden dividiert.

Über das Moses Mendelssohn Institut

Das Moses Mendelssohn Institut (MMI) mit Standorten in Berlin und Hamburg ist eine Einrichtung der Moses Mendelssohn Stiftung und ein Forschungsinstitut an der VICTORIA | Internationale Hochschule. Die Schwerpunkte im Moses Mendelssohn Institut liegen auf den Bereichen „Immobilienforschung“ und „Jüdisches Kulturerbe“.

In der Immobilienforschung werden vor allem mögliche Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte untersucht, insbesondere aus den Bereichen Wohnungswirtschaft sowie gewerblicher Beherbergungskonzepte mit einem regionalen Fokus auf den deutschsprachigen Raum. Bedingt durch die enge Verzahnung mit der Moses Mendelssohn Stiftung ist die Erforschung und Vermittlung Jüdischen Kulturerbes ein besonderes Anliegen. Hierbei ergeben sich immer wieder Schnittmengen zu Immobilien und konkreten Orten.

Als Auftraggeber des MMI fungieren öffentliche Stellen, Stiftungen und Verbände ebenso wie Immobilienunternehmen, Investoren und Finanzinstitute. Zu finden im Internet unter:

<https://moses-mendelssohn-institut.de>



Über WG-Gesucht.de

WG-Gesucht.de zählt zu den führenden Marktplätzen für Wohnungen, WG-Zimmer und Co-Living. Die Plattform richtet sich sowohl an private als auch gewerbliche Anbieter und ermöglicht eine effiziente Vermittlung von Wohnraum.

Für Immobilienprofis bietet WG-Gesucht.de verschiedene Funktionen, die den Vermietungsprozess erleichtern. Unter anderem erhalten Vermietende mit WG-Gesucht+ Bewerbungen mit vollständigen und verifizierten Unterlagen, was den Auswahlprozess optimiert.

Als mehrfach ausgezeichnete Marktplatz steht WG-Gesucht.de für hohe Nutzerzufriedenheit. Zuletzt erhielt die Plattform als Testsieger das Siegel „Top Service-Qualität“ (Testbild 2024/2025).

WG-Gesucht.de ist ein Service der Firma SMP GmbH & Co. KG

[. https://www.wg-gesucht.de](https://www.wg-gesucht.de)