



Moses Mendelssohn Institut GmbH

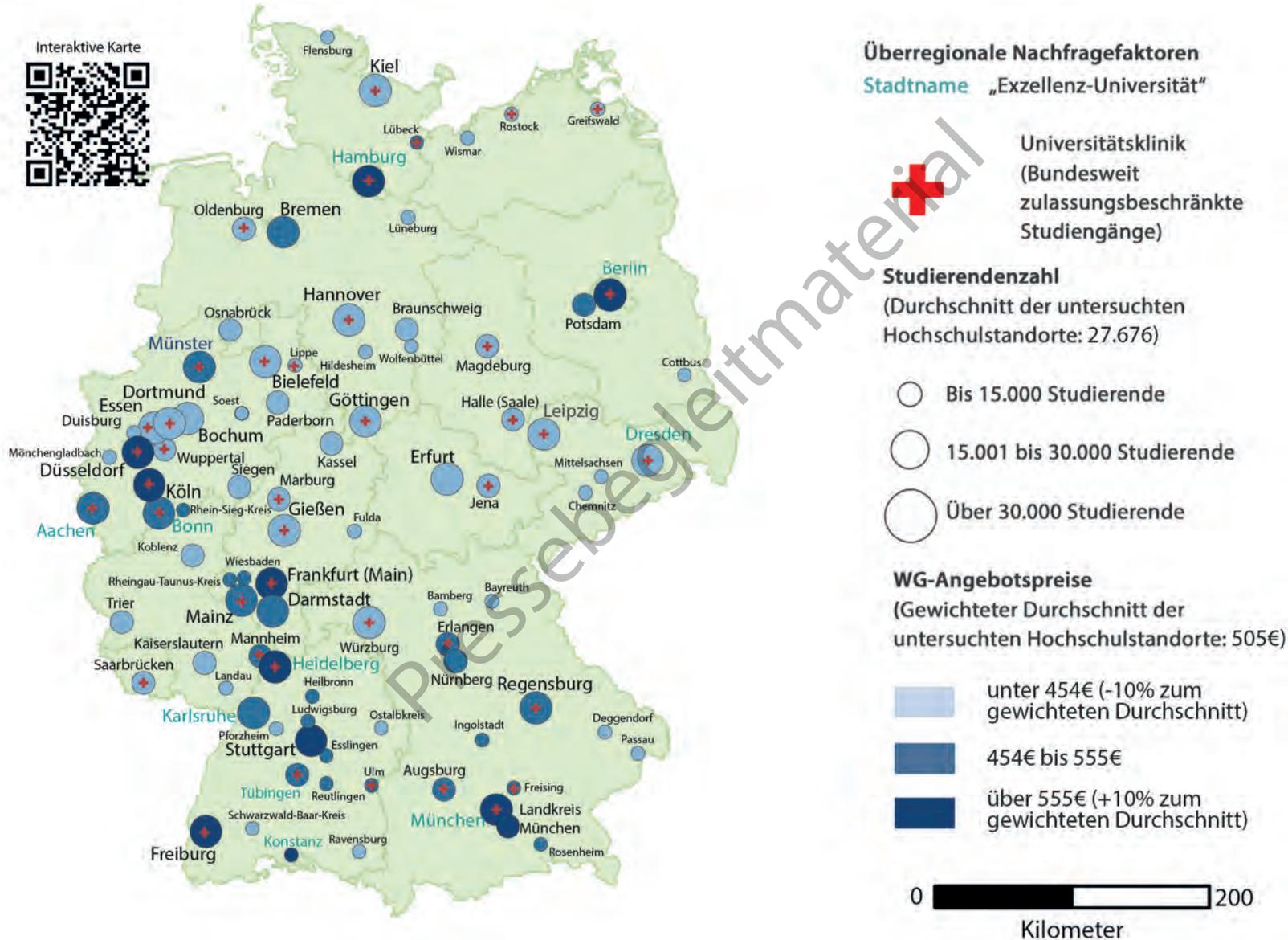
Ergebnisse

Die mittelgroßen Hochschulstandorte verzeichnen einen Aufholttrend. Zu Beginn des kommenden Wintersemesters betragen die durchschnittlichen Wohnkosten für Studierende 505€. Das entspricht einer Steigerung von 3,3% (rund 16€) gegenüber dem Vorjahr.

- Alle 88 deutschen Hochschulstandorten mit über 5.000 Studierenden (ohne Fern- und Verwaltungshochschulen) wurden in die Analyse miteinbezogen.
- Die Durchschnittspreise in den zehn größten Hochschulstädten und Millionenstädten sind seit dem letzten Wintersemester nahezu unverändert geblieben.
- In 70 von 88 Städten ist zu Semesterbeginn kaum ein gewöhnliches Zimmer im Rahmen der aktuellen BAföG-Wohnkostenpauschale verfügbar.
- In mittlerweile 44 Städten, in denen mehr als die Hälfte (54,5%) der Studierenden eingeschrieben sind, ist so gut wie kein Zimmer im Rahmen der Wohnkostenpauschale zu finden
- Dringender Appell: Die Wohnkostenpauschale muss an die Realität angepasst werden und gleichzeitig mehr budgetorientierter Wohnraum geschaffen werden.

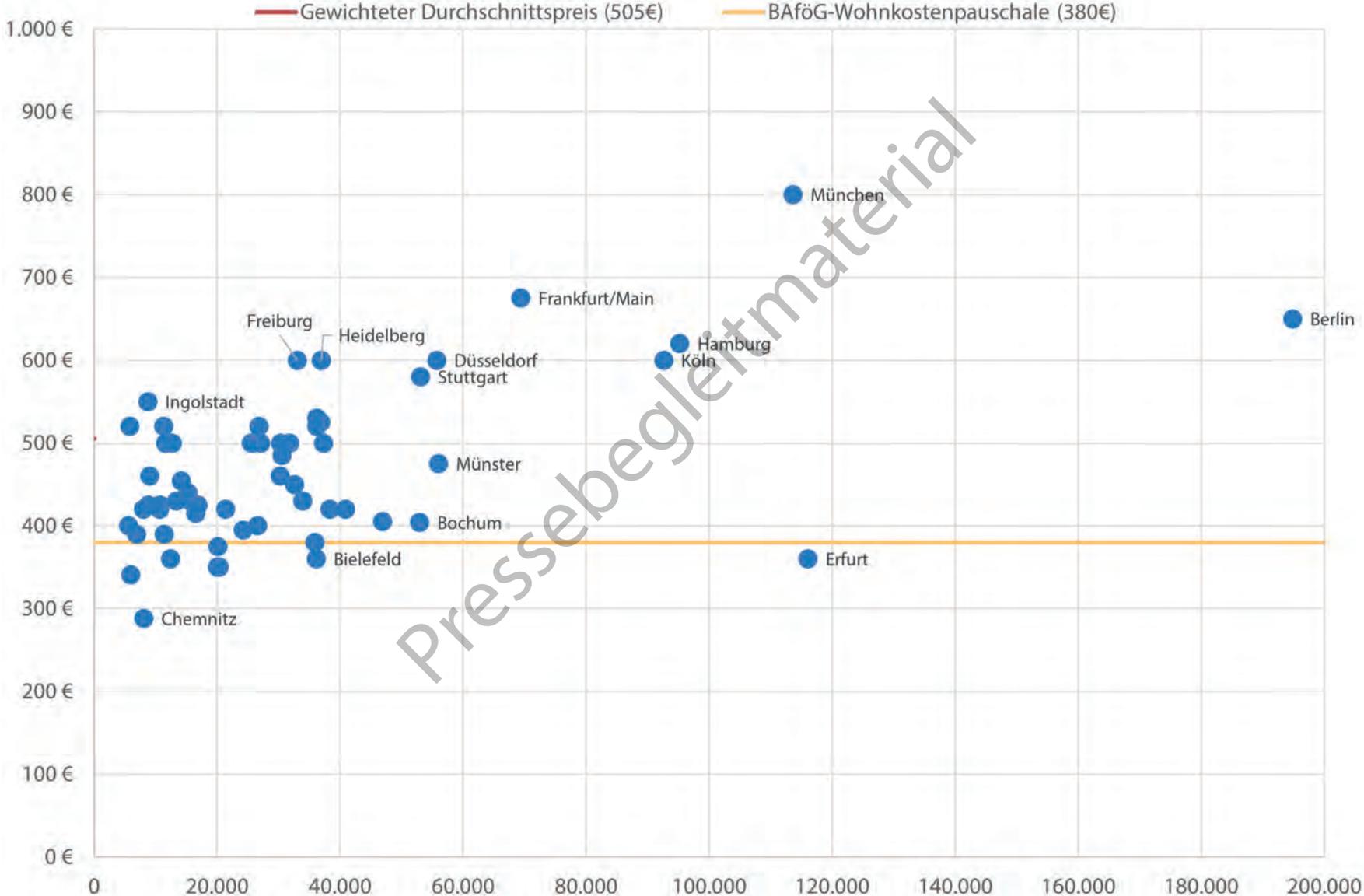
Hochschulstädte in Deutschland

Hochschulstädte ab 5.000 Studierende in Deutschland



Preisentwicklung

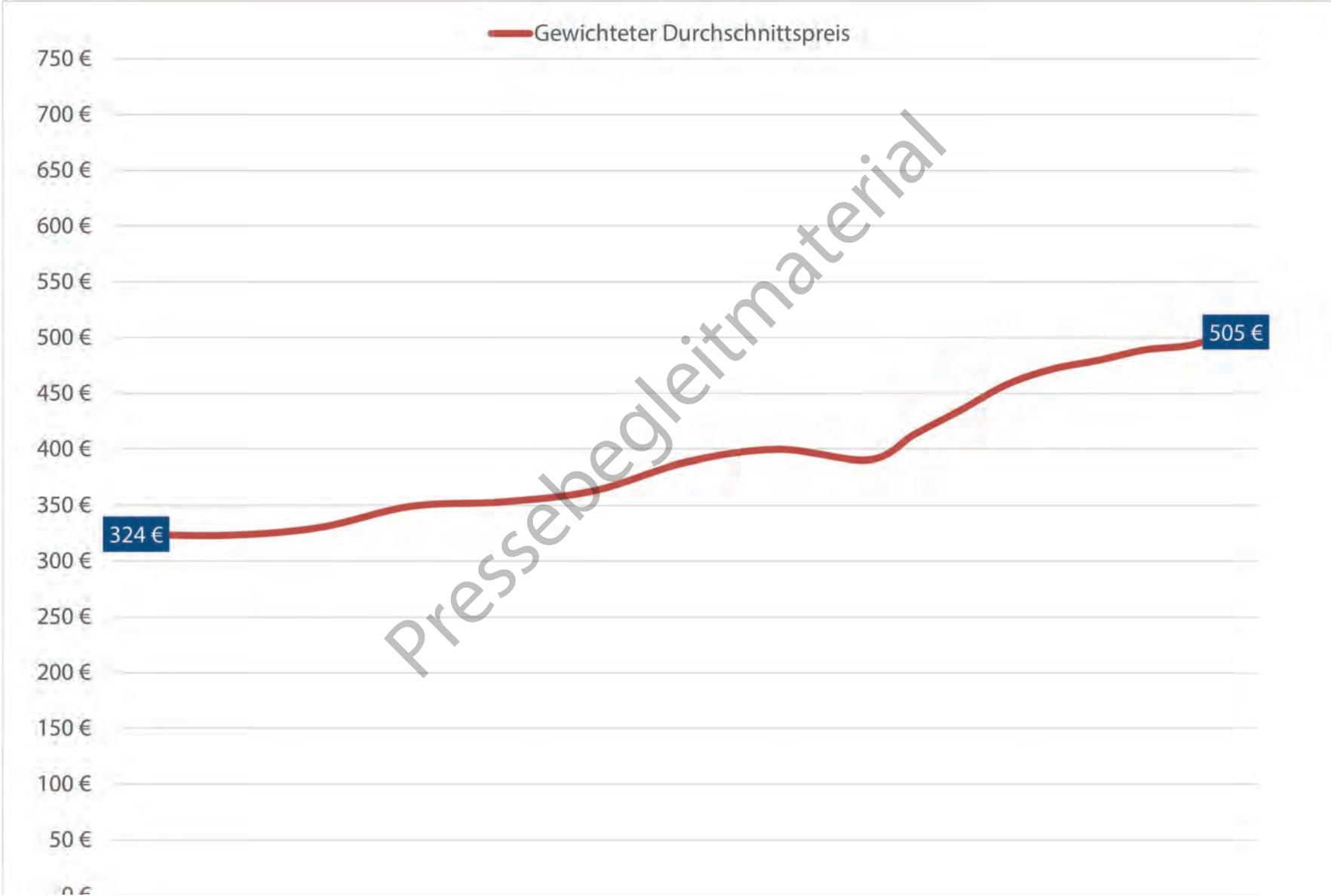
Studentische Wohnkosten (Median) nach Studierendenanzahl am Hochschulort



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.

Preisentwicklung

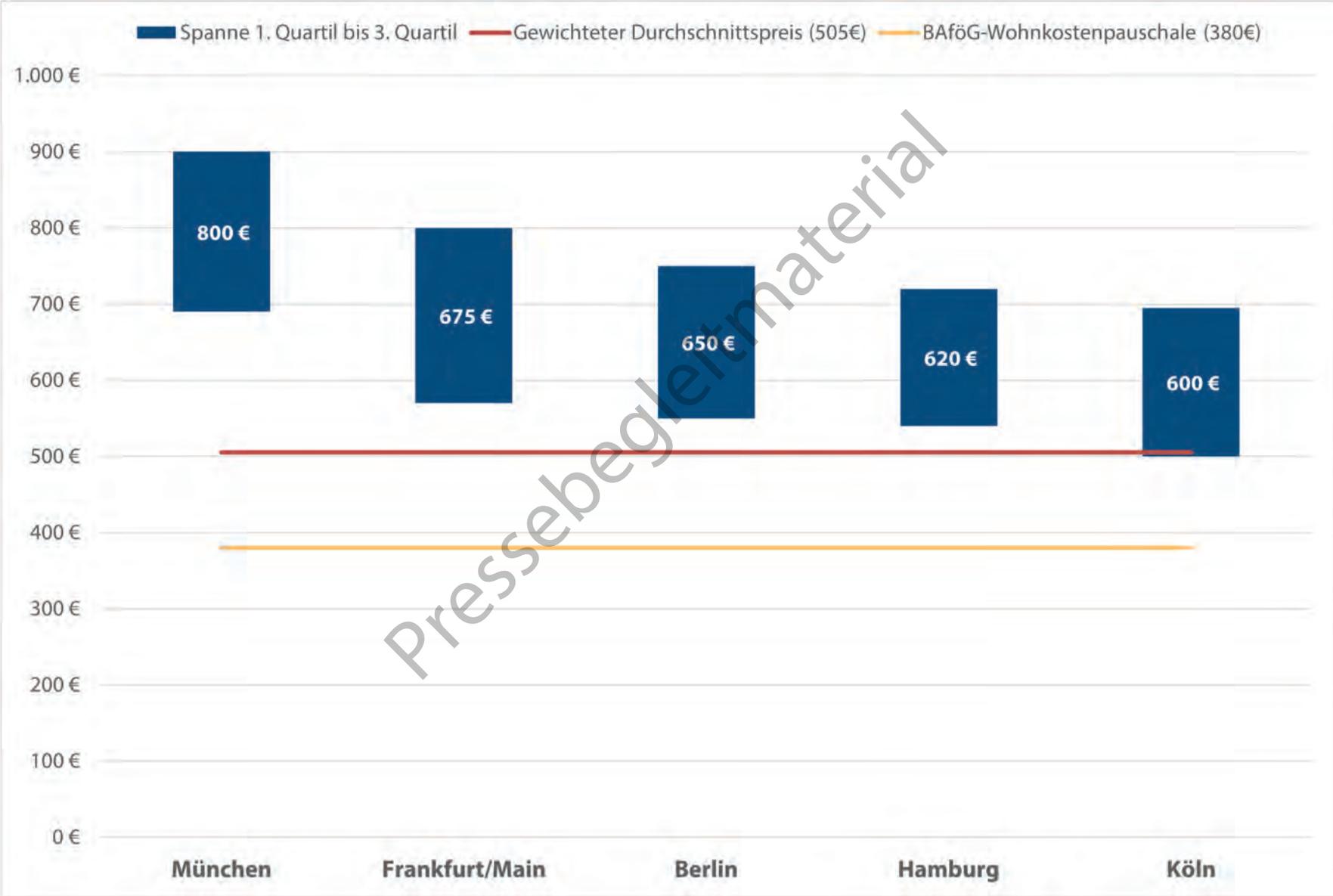
Preisentwicklung gewichteter Durchschnitt Deutschland



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.

Wo ist Wohnen am Teuersten?

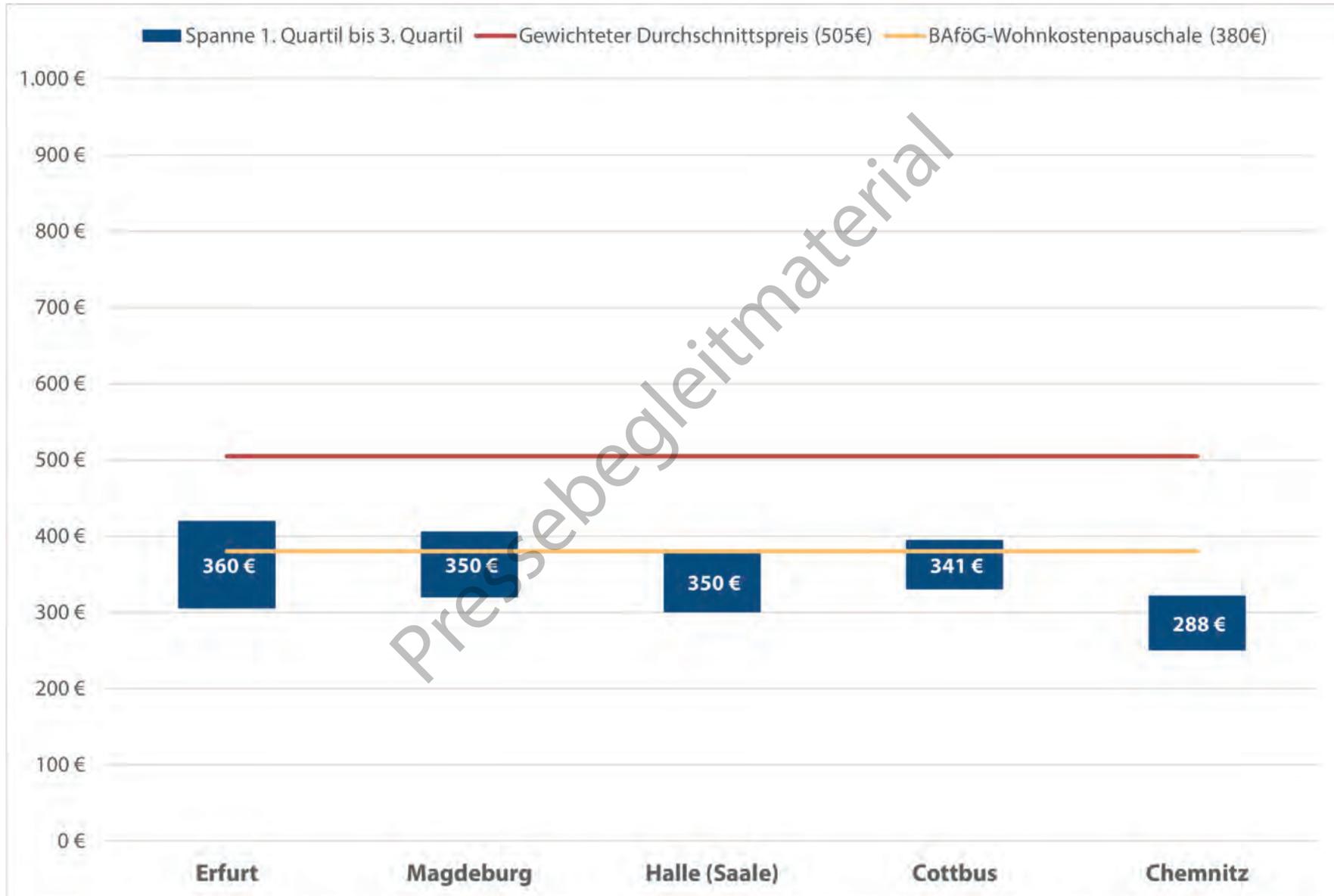
Die fünf teuersten Hochschulstädte in Deutschland



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH. Hier nur kreisfreie Städte.

Wo ist Wohnen am Günstigsten?

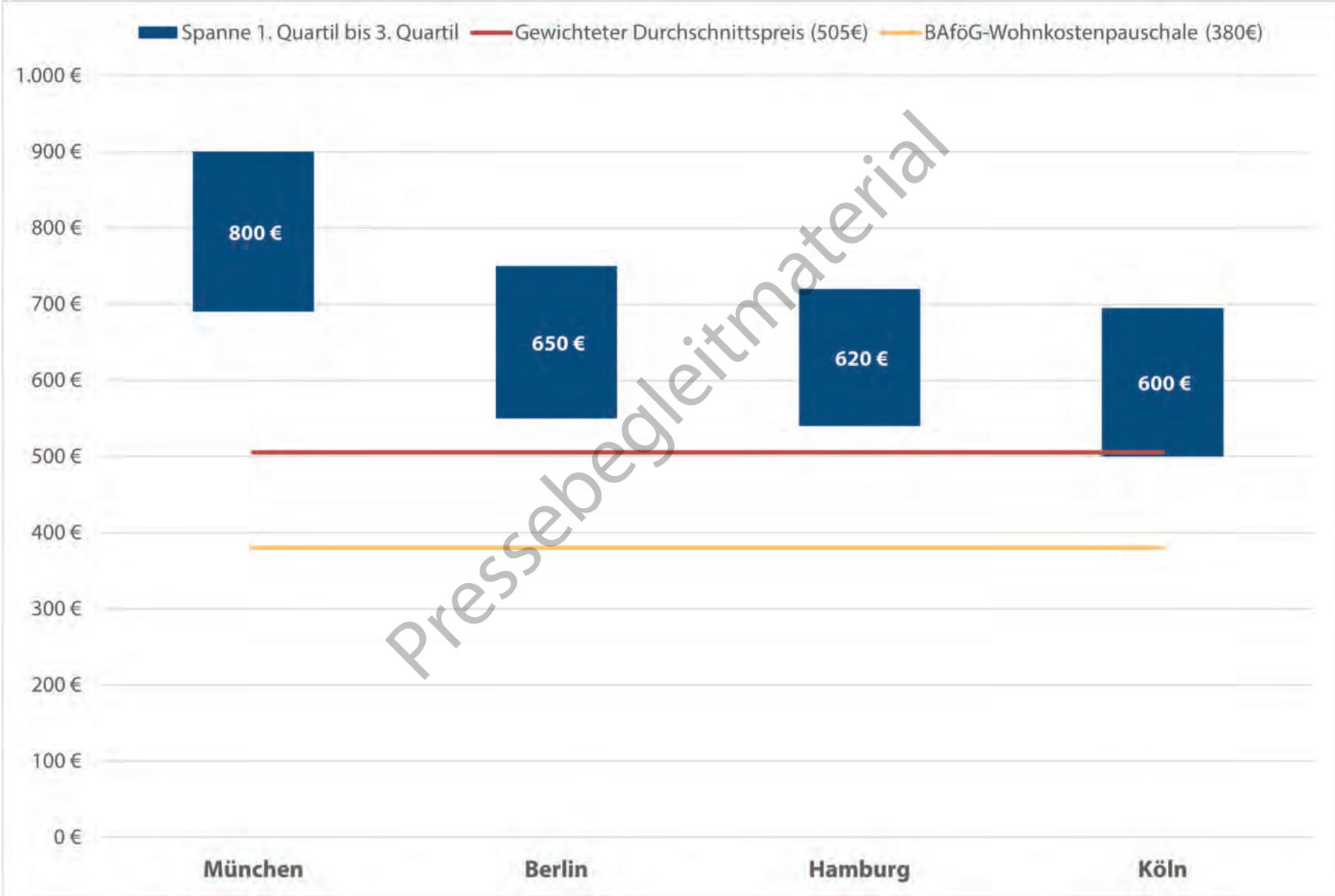
Die fünf günstigsten Hochschulstädte in Deutschland



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH. Hier nur kreisfreie Städte.

Millionenstädte überdurchschnittlich

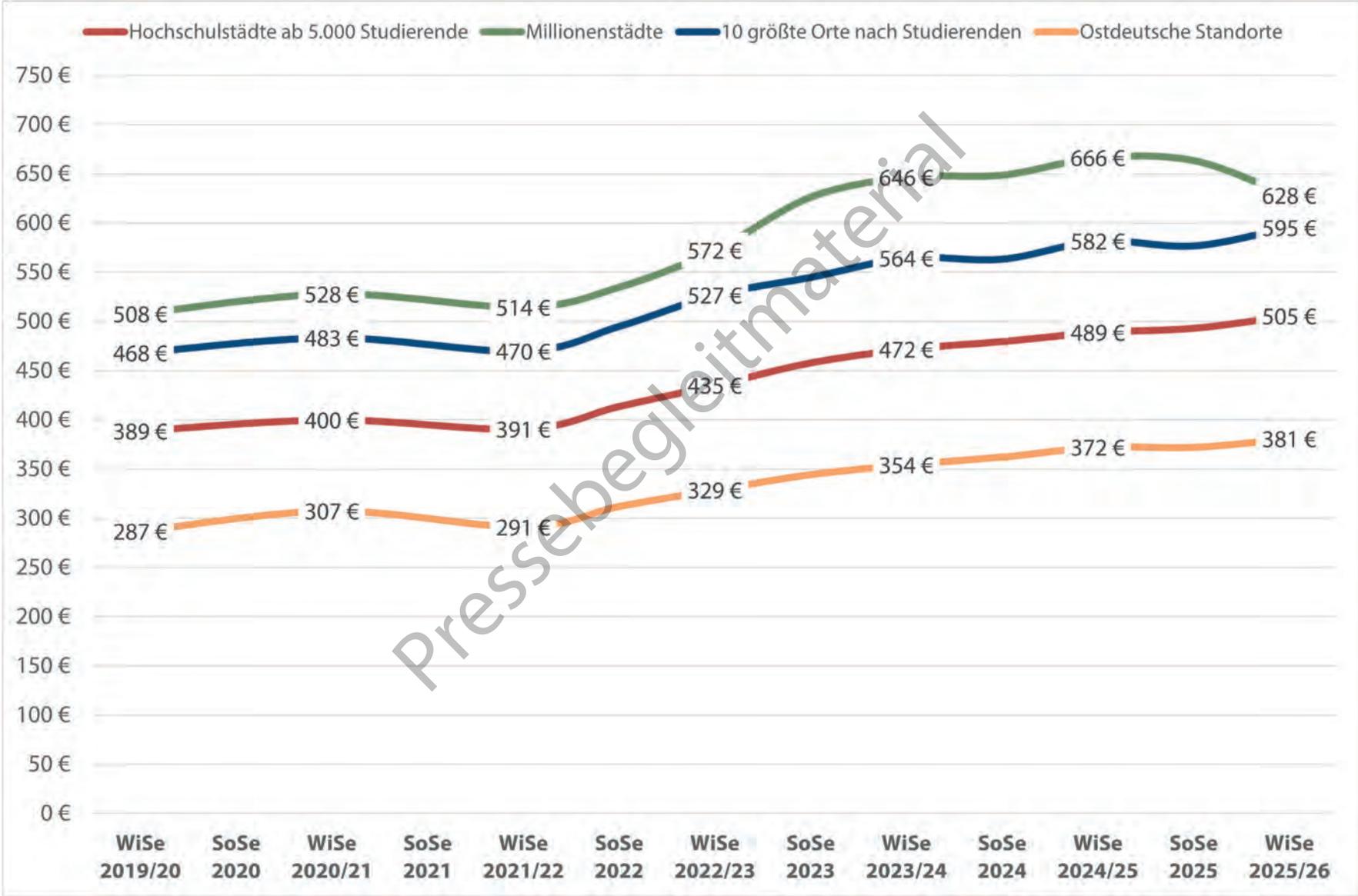
Städte mit Bevölkerung von über einer Million Personen



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.

Preisentwicklung

Preisentwicklung gewichtet nach Anzahl der Studierenden



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.

Zitate

Dr. Stefan Brauckmann (MMI): *„Die Märkte haben sich zwar auf einem sehr hohen Niveau stabilisiert, aber das bedeutet keine Entlastung für Studierende. Unsere Daten zeigen: Selbst an den teuersten Standorten bleiben die Einschreibezahlen stabil, da es weiterhin internationale Studierende dorthin zieht. Gleichzeitig gewinnen kleinere und mittelgroße Hochschulorte an Profil, nicht zuletzt durch ein noch vorhandenes Angebot an budgetorientierten Wohnungen.“*

Dr. Stefan Brauckmann (MMI): *„Problematisch wird es, wenn der Geldbeutel der Eltern darüber entscheidet, ob ein Studium am gewünschten Ort möglich ist. Bildungschancen dürfen nicht vom Wohnungsmarkt abhängen. Hier ist die Politik gefordert, das BAföG konsequent an die Realität anzupassen und gezielt in den Ausbau von budgetorientierten Wohnangeboten zu investieren.“*

Dr. Stefan Brauckmann (MMI): *„Unsere Daten zeigen, wie sich die Mietpreise entwickeln – sie können aber nicht erfassen, wie viele junge Menschen sich aufgrund hoher Wohnkosten oder fehlenden Angebots gegen ein Studium an einem bestimmten Ort entscheiden. Das bleibt eine wichtige offene Frage, gerade mit Blick auf die Bildungs- und Teilhabechancen.“*

Dr. Stefan Brauckmann (MMI): *„Entgegen der weit verbreiteten Annahme, dass WG-Mieten stark schwanken, zeigt das Hochschulstädtescoring: Langfristig erhobene Preise liefern eine verlässliche Prognose der tatsächlichen Ausgaben von Studierenden.“*

Annegret Mülbaier, WG-Gesucht.de: *„Als Deutschlands größtes Immobilienportal für WGs und Wohnungen sehen wir: Die Mietpreise für WG-Zimmer sind seit 2020 um rund 21 % gestiegen – spürbar schneller als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Wenn Studierende zwei Nebenjobs brauchen, nur um ihre Miete zu bezahlen, bleibt fürs eigentliche Studium kaum noch Zeit. Das gefährdet Bildungsgerechtigkeit.“*

Vorgehensweise

Seit 2011 untersucht das Team um Dr. Stefan Brauckmann die Wohnungsmärkte für Studierende und Auszubildende in Deutschland. Große Aufmerksamkeit erlangt das Hochschulstädtescoring, das seit 2013 jährlich zum Wintersemester veröffentlicht wird. Hier werden alle Hochschulstandorte in Deutschland berücksichtigt, die mehr als 5.000 Studierende (ohne Verwaltungs- und reine Fernhochschulen) aufweisen. Die räumlich-administrative Betrachtungsebene sind im Regelfall die 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.

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, die zusätzlich überwiegend bereits Kosten für Strom, Internet und Möblierung sowie technische Ausstattung der gemeinschaftlich genutzten Räume 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 des 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.

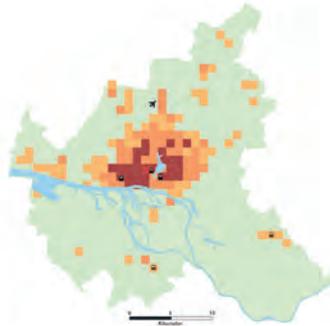
Tätigkeitsbereiche der Moses Mendelssohn Institut GmbH



Marktanalysen

Eine genaue Marktkennntnis erfordert multiperspektivische Analysen.

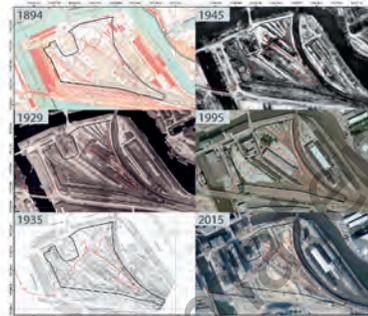
Im Fokus stehen die Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte.



Standortanalysen

Mit GIS-gestützten Analysemethoden werden die konkreten Lagen auf ihre Zielgruppenneigung überprüft. Dabei werden unterschiedliche Akteure einbezogen.

Dies gilt für alle Unterkünfte; von der Wohnung über das Mikroapartment bis zum Hotel.



Historisches Erbe

Spuren historischer Ereignisse und bauliche Relikte sind ein wichtiger Bestandteil der Erinnerungskultur.

Der Erhalt und die Erlebbarkeit verortbarer Geschichte werden durch die Anwendung sowie Entwicklung neuer Techniken gestützt.



Die **Moses Mendelssohn Stiftung** steht in der Tradition der 1929 gegründeten „Moses Mendelssohn Stiftung zur Förderung der Geisteswissenschaften“. Sie fördert Bildung, Erziehung, Wissenschaft und Forschung auf dem Feld der europäisch-jüdischen Geschichte und Kultur. Den Stiftungsvorsitz hält Professor Dr. Julius H. Schoeps, ein Nachfahre des berühmten Philosophen der Aufklärung, inne.

Die Anteile an der **Moses Mendelssohn Institut GmbH** werden vollständig durch die Stiftung gehalten. Hier wird ein kostendeckender Betrieb erwartet, so dass etwaige Erträge für die eigeninititative Forschung verwendet werden können.

Gegenüber der **FDS gemeinnützigen Stiftung** fungiert die Moses Mendelssohn Stiftung als Treuhänderin.



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**. Ein Schwerpunkt des MMI liegt auf der Untersuchung möglicher Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte, insbesondere aus den Bereichen Wohnungswirtschaft sowie gewerblicher Beherbergungskonzepte.



Als Auftraggeber des MMI fungieren öffentliche Stellen sowie Immobilienunternehmen, Investoren und Finanzinstitute, aber auch Stiftungen und Verbände.

Kooperationspartner

Über WG-Gesucht.de

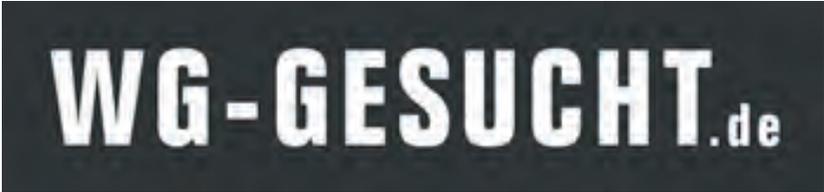
WG-Gesucht.de zählt zu den führenden Marktplätzen für Wohnungen, WG-Zimmer und Co-Living. Die Plattform richtet sich sowohl an private als auch gewerbliche Anbieter und ermöglicht eine effiziente Vermittlung von Wohnraum.

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>

The logo for WG-Gesucht.de, featuring the text "WG-GESUCHT.de" in a bold, white, sans-serif font on a black rectangular background.



**MOSES
MENDELSSOHN
INSTITUT**

Eine Forschungseinrichtung
der Moses Mendelssohn Stiftung

- Für Zwecke der Pressearbeit -

Verantwortlich: Dr. Stefan Brauckmann

Beteiligte: Steffen Pollmann

Stand: September 2025

Moses Mendelssohn Institut GmbH
Eine Forschungseinrichtung der
Moses Mendelssohn Stiftung

Berlin
Fasanenstraße 3
10623 Berlin

Hamburg
Herrengraben 1
20459 Hamburg

Telefon +49 40 3750-2263
anfrage@moses-mendelssohn-institut.de
<https://moses-mendelssohn-institut.de>

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

Geschäftsführung: 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

Allgemeine Hinweise:

Dieses Dokument ist ausschließlich für die Öffentlichkeitsarbeit bestimmt. Weitergabe sowie Vervielfältigungen außerhalb des Verwendungszweckes sind nur mit Genehmigung der Moses Mendelssohn Institut GmbH gestattet. Alle Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Die sachliche Richtigkeit von Daten und Sachverhalten aus dritter Hand kann nicht garantiert werden. Für etwaige Fehler kann keine Verantwortung übernommen werden. Es wird keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden übernommen, die aus der Verwendung der vorliegenden Informationen resultieren.