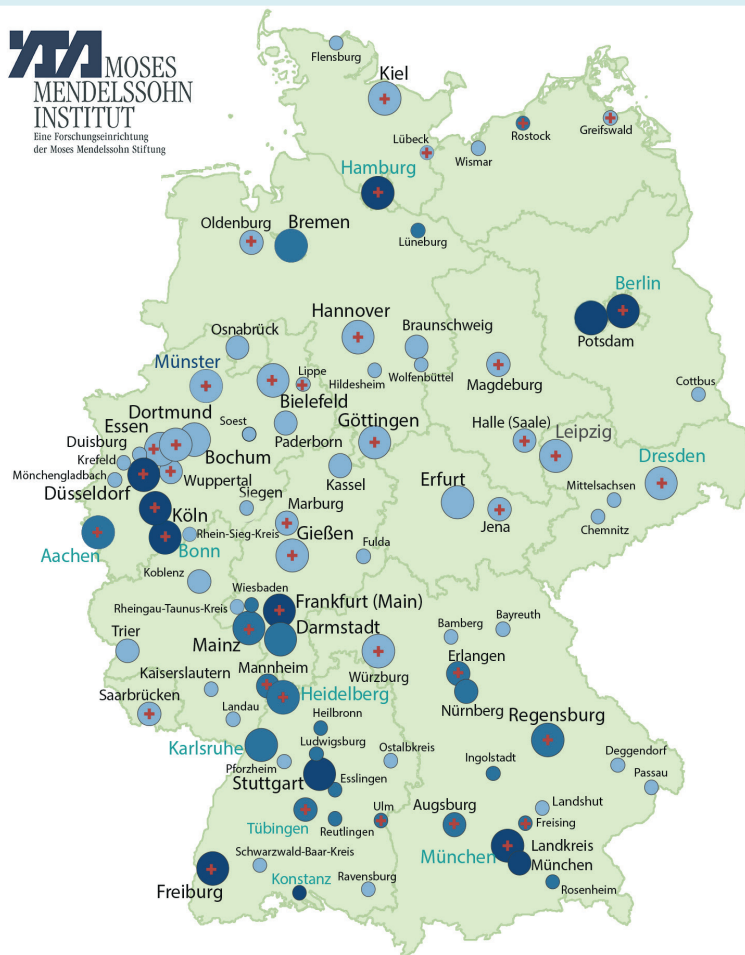




Überregionale Nachfragefaktoren

Stadtname „Exzellenz-Universität“



Universitätsklinik
(Bundesweit
zulassungsbeschränkte
Studiengänge)

Studierendenzahl

(Durchschnitt der untersuchten
Hochschulstandorte: 26.885)

- Bis 15.000 Studierende
- 15.001 bis 30.000 Studierende
- Über 30.000 Studierende

WG-Angebotspreise

(Gewichteter Durchschnitt der
untersuchten Hochschulstandorte: 510€)

- unter 459€ (-10% zum gewichteten Durchschnitt)
- 459€ bis 561€
- über 561€ (+10% zum gewichteten Durchschnitt)

0 200
Kilometer

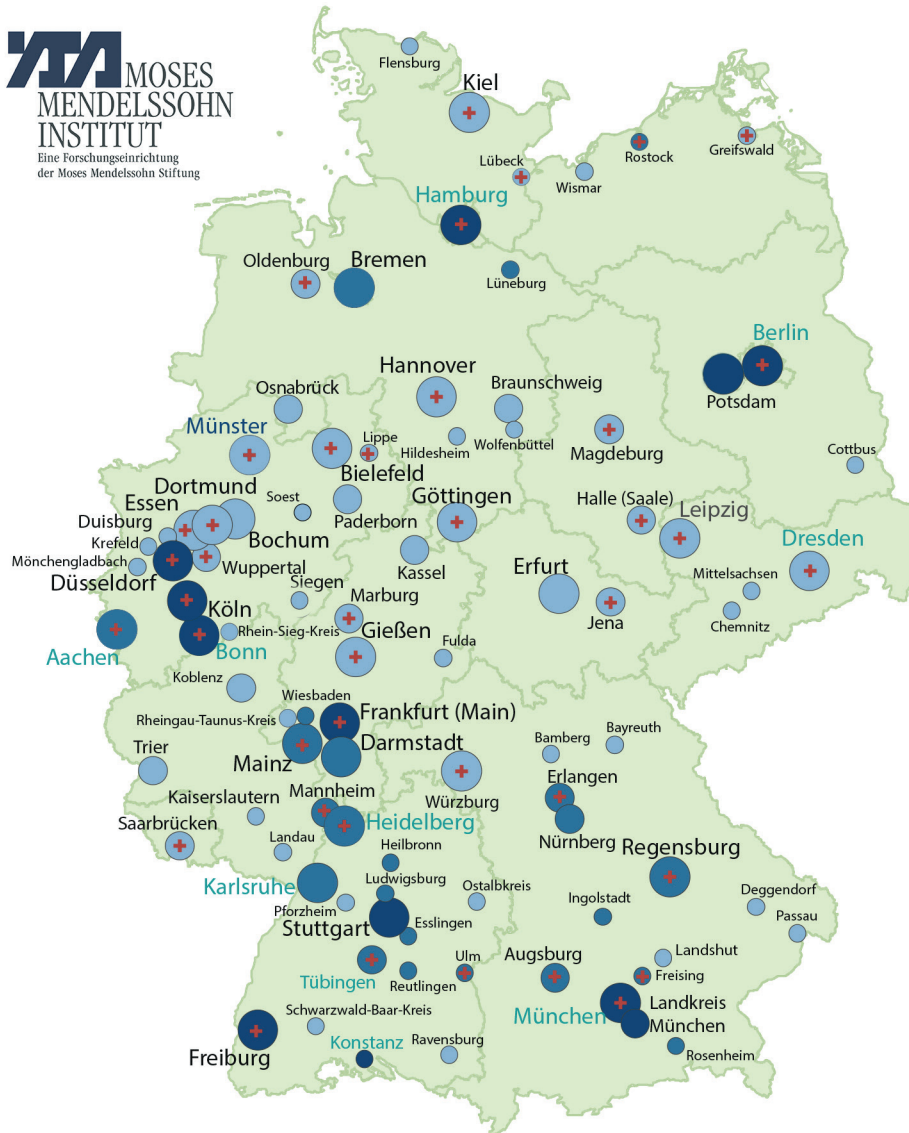
Die Wohnkosten für Studierende bleiben zum Wintersemester 2026/27 bundesweit mit rund 510 € weitgehend stabil. Der Zehnjahresvergleich zeigt jedoch: Die Unterschiede zwischen den Hochschulstandorten haben zugenommen. Für junge Menschen, die zum Studium in eine andere Stadt ziehen, gewinnt der Studienort damit auch finanziell an Bedeutung.

- Alle 90 deutschen Hochschulstandorte mit mehr als 5.000 Studierenden, ohne reine Fern- und Verwaltungshochschulen, wurden in die aktuelle Analyse einbezogen.
- Der studierendengewichtete Deutschlandwert liegt bei rund 510 € und damit nahezu unverändert gegenüber dem Sommersemester 2026 (512 €). Gegenüber dem Wintersemester 2025/26 (505 €) beträgt der Anstieg rund 1 %.
- Nur noch 20,7 % der Studierenden sind an Hochschulstandorten eingeschrieben, deren Median höchstens 10 % vom jeweiligen Deutschlandwert abweicht. Im Wintersemester 2016/17 waren es noch 35,4 %.
- Ein Drittel der Studierenden ist an Hochschulstandorten des oberen Preissegments eingeschrieben. Diese zwölf Standorte machen lediglich 13,3 % der untersuchten Hochschulstandorte aus.
- Die zunehmende Spreizung zeigt sich auch unabhängig von der Einteilung in Preisgruppen: Der relative Abstand zwischen dem unteren und oberen Viertel der Standortmediane ist im Zehnjahresvergleich um rund 27 % gewachsen.
- An allen zwölf Standorten des oberen Preissegments liegt auch das erste Quartil über der aktuellen BAföG-Wohnkostenpauschale von 380 €

Hochschulstädte in Deutschland

Hochschulstädte ab 5.000 Studierende in Deutschland

MM MOSES
MENDELSSOHN
INSTITUT
Eine Forschungseinrichtung
der Moses Mendelssohn Stiftung



Überregionale Nachfragefaktoren

Stadtname „Exzellenz-Universität“



Universitätsklinik
(Bundesweit
zulassungsbeschränkte
Studiengänge)

Studierendenzahl

(Durchschnitt der untersuchten
Hochschulstandorte: 26.885)

- Bis 15.000 Studierende
- 15.001 bis 30.000 Studierende
- Über 30.000 Studierende

WG-Angebotspreise

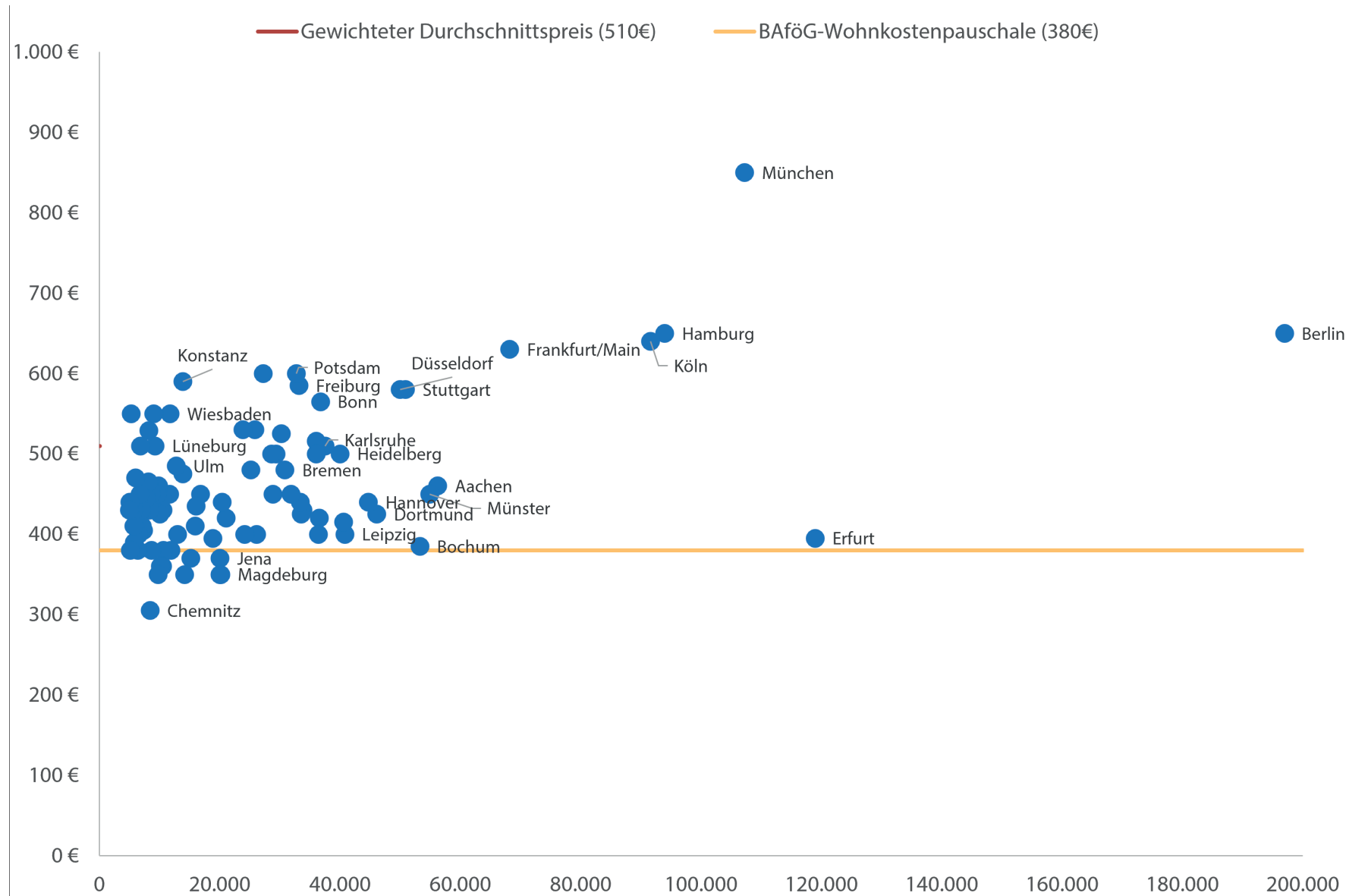
(Gewichteter Durchschnitt der
untersuchten Hochschulstandorte: 510€)

- unter 459€ (-10% zum gewichteten Durchschnitt)
- 459€ bis 561€
- über 561€ (+10% zum gewichteten Durchschnitt)

0 200
Kilometer

Wohnkosten nach Hochschulgröße

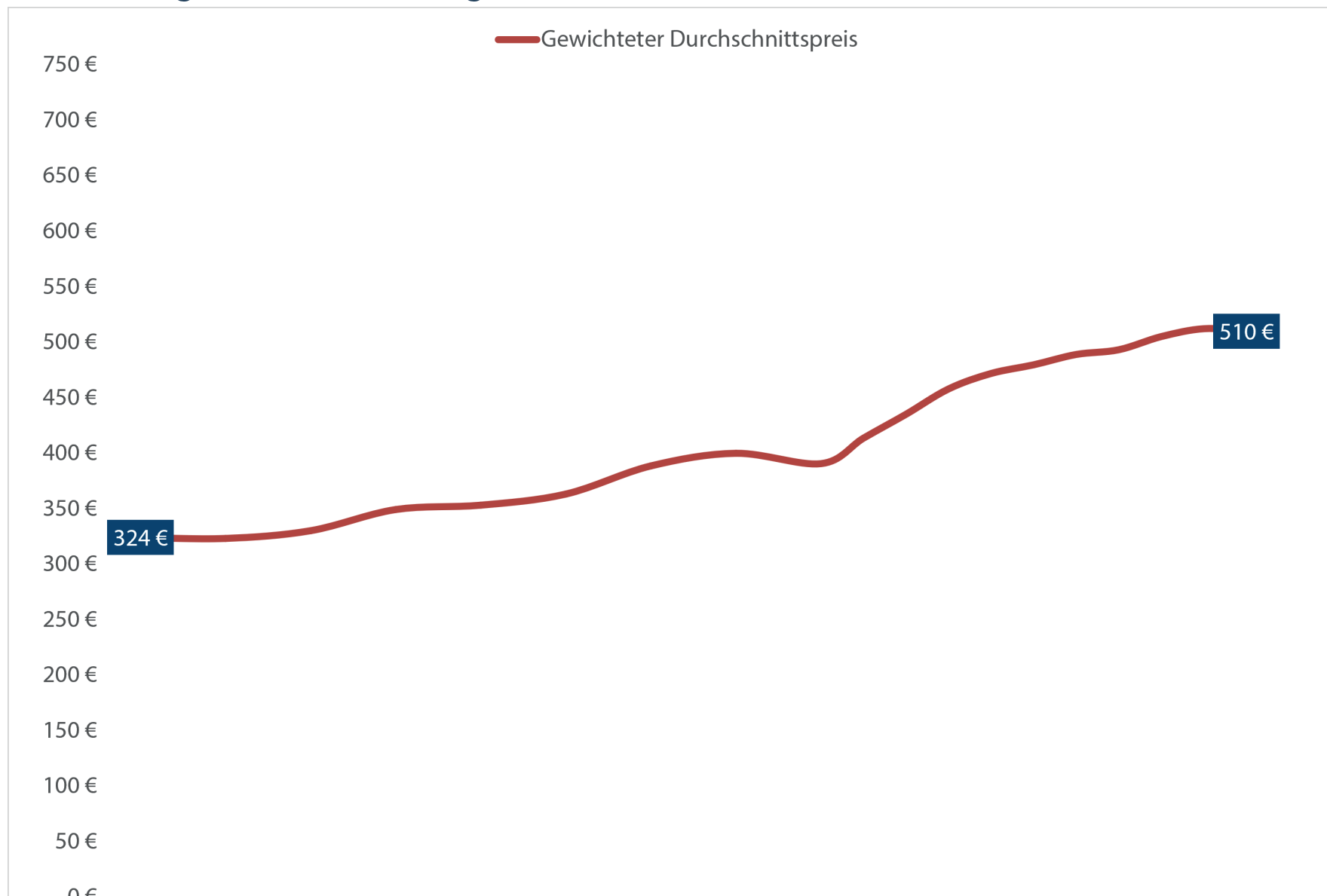
Studentische Wohnkosten (Median) nach Studierendenanzahl am Hochschulort



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.

Preisentwicklung

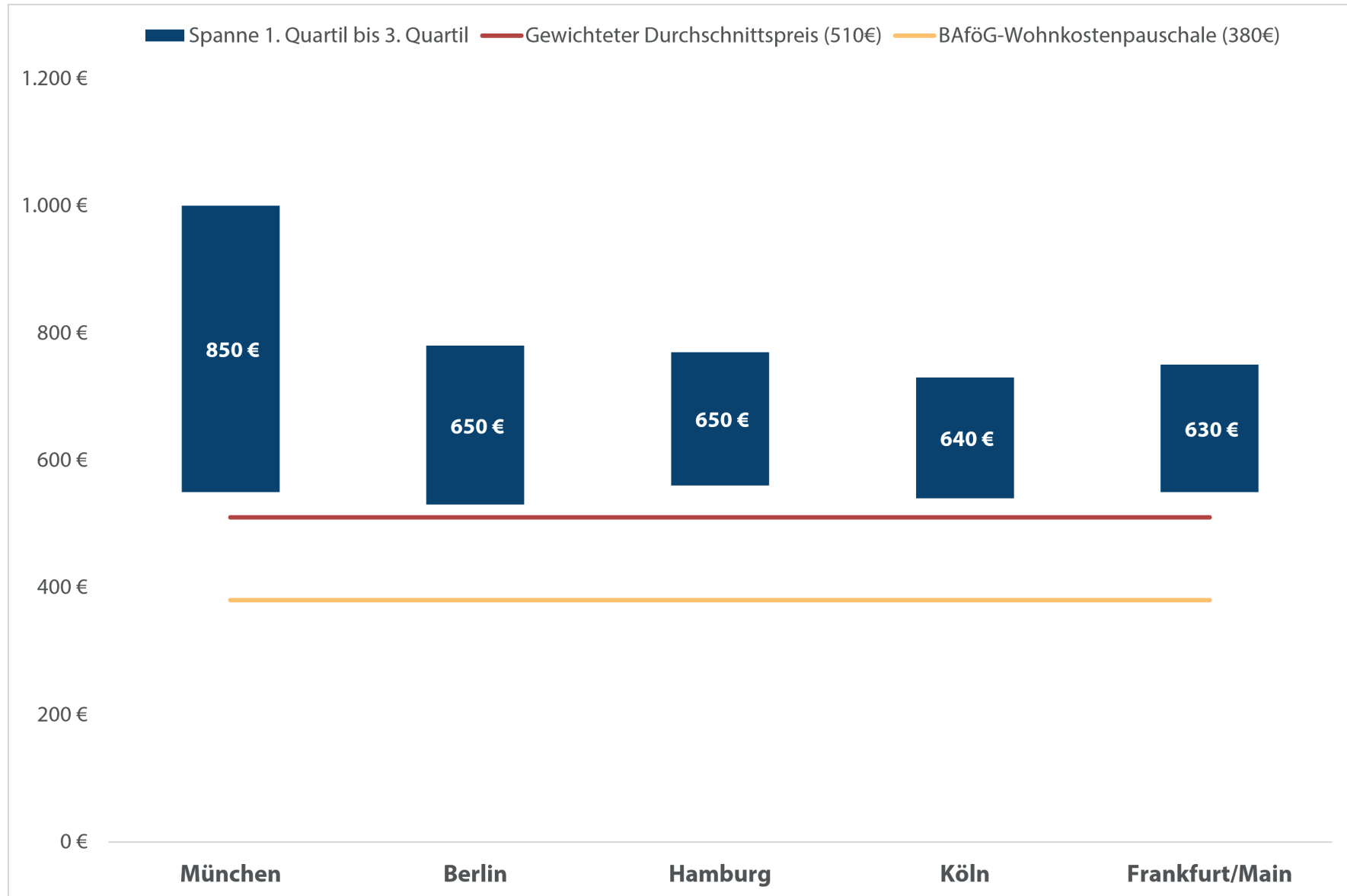
Entwicklung des studierendengewichteten Deutschlandwertes



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.

Wo ist Wohnen am teuersten?

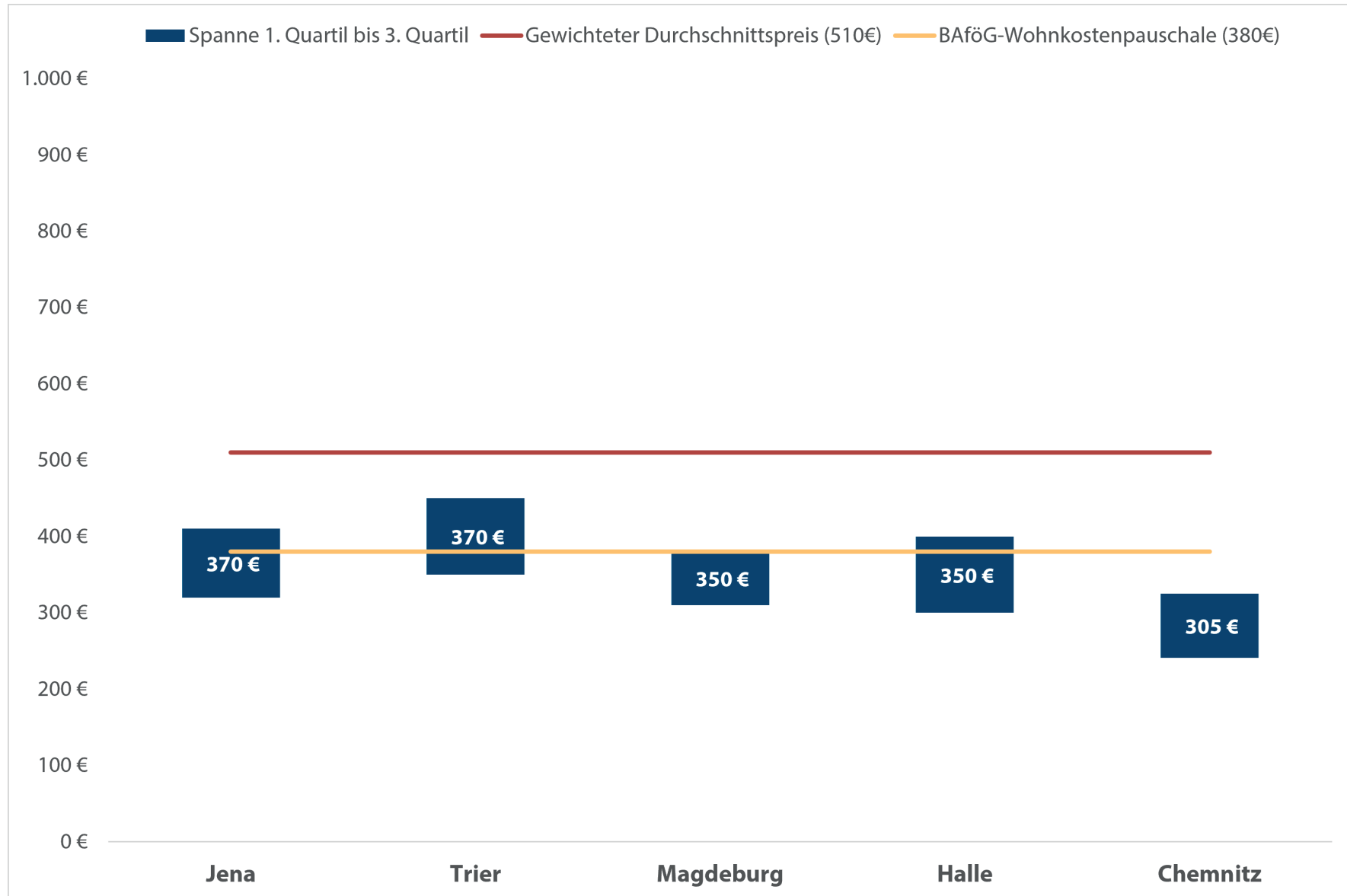
Die fünf teuersten Hochschulstädte in Deutschland



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.
Dargestellt sind ausschließlich kreisfreie Städte.

Wo ist Wohnen am günstigsten?

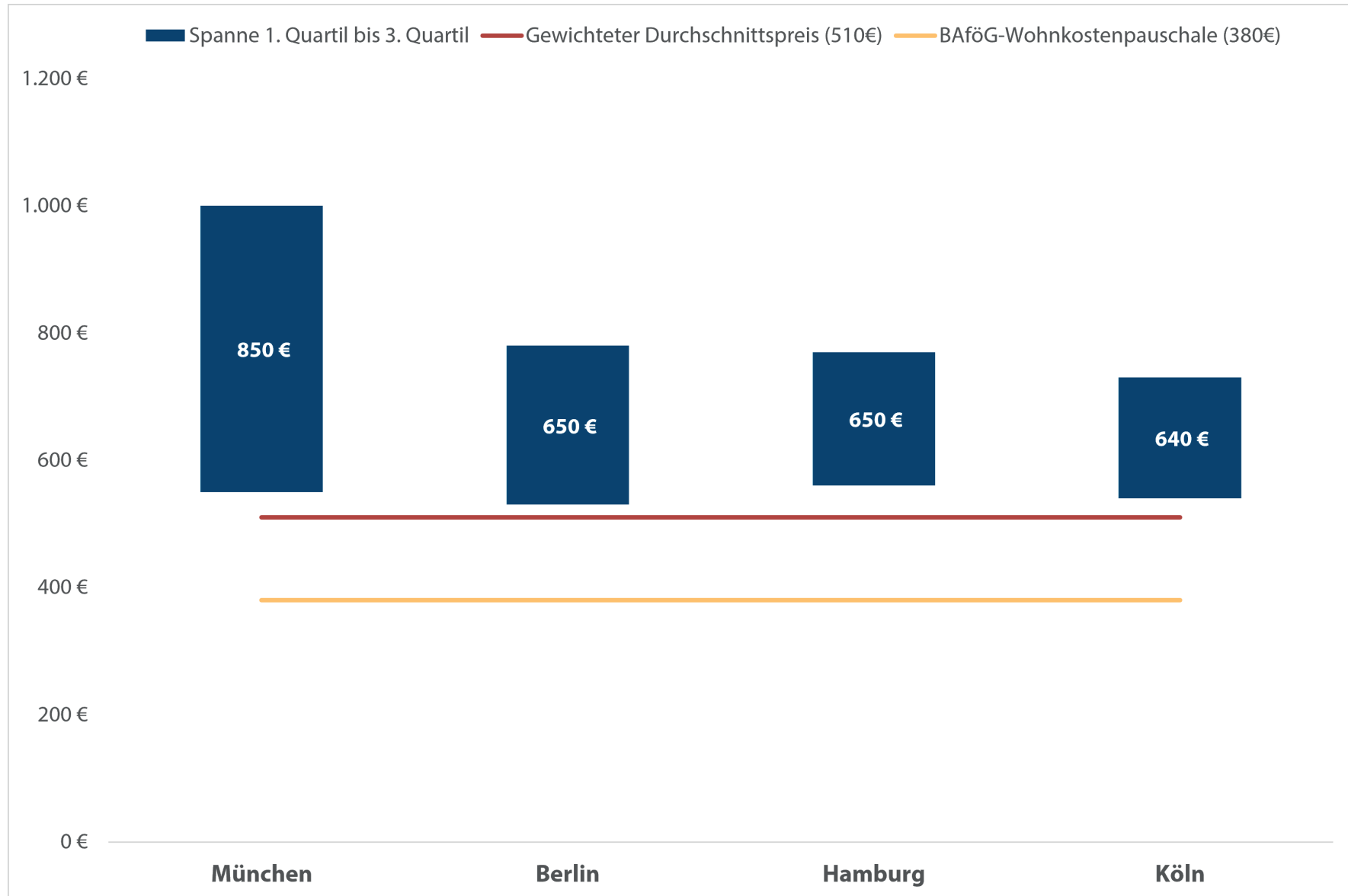
Die fünf günstigsten Hochschulstädte in Deutschland



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.
Dargestellt sind ausschließlich kreisfreie Städte.

Millionenstädte überdurchschnittlich

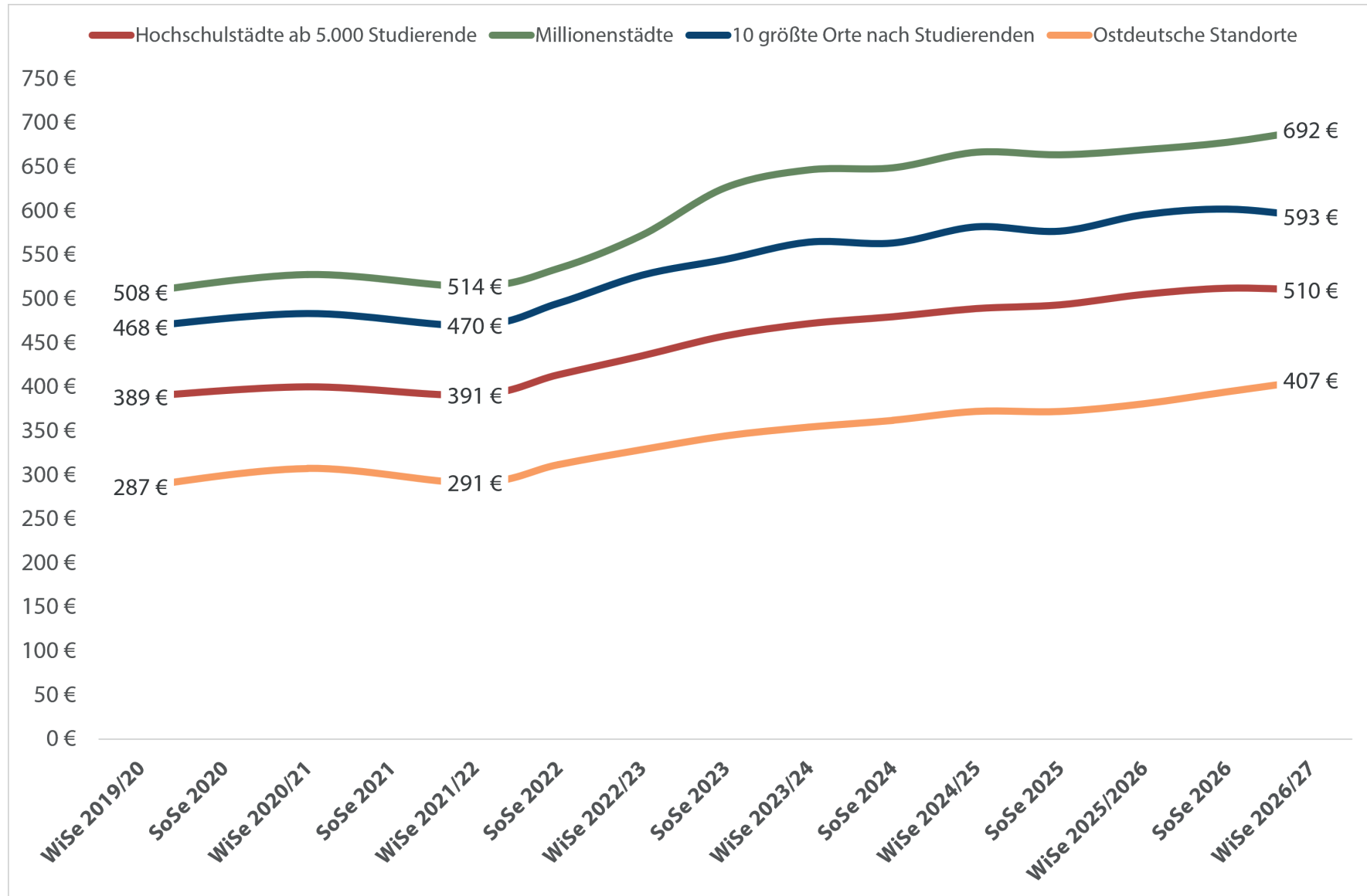
Städte mit einer Bevölkerung von über einer Millionen Personen



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.

Preisentwicklung

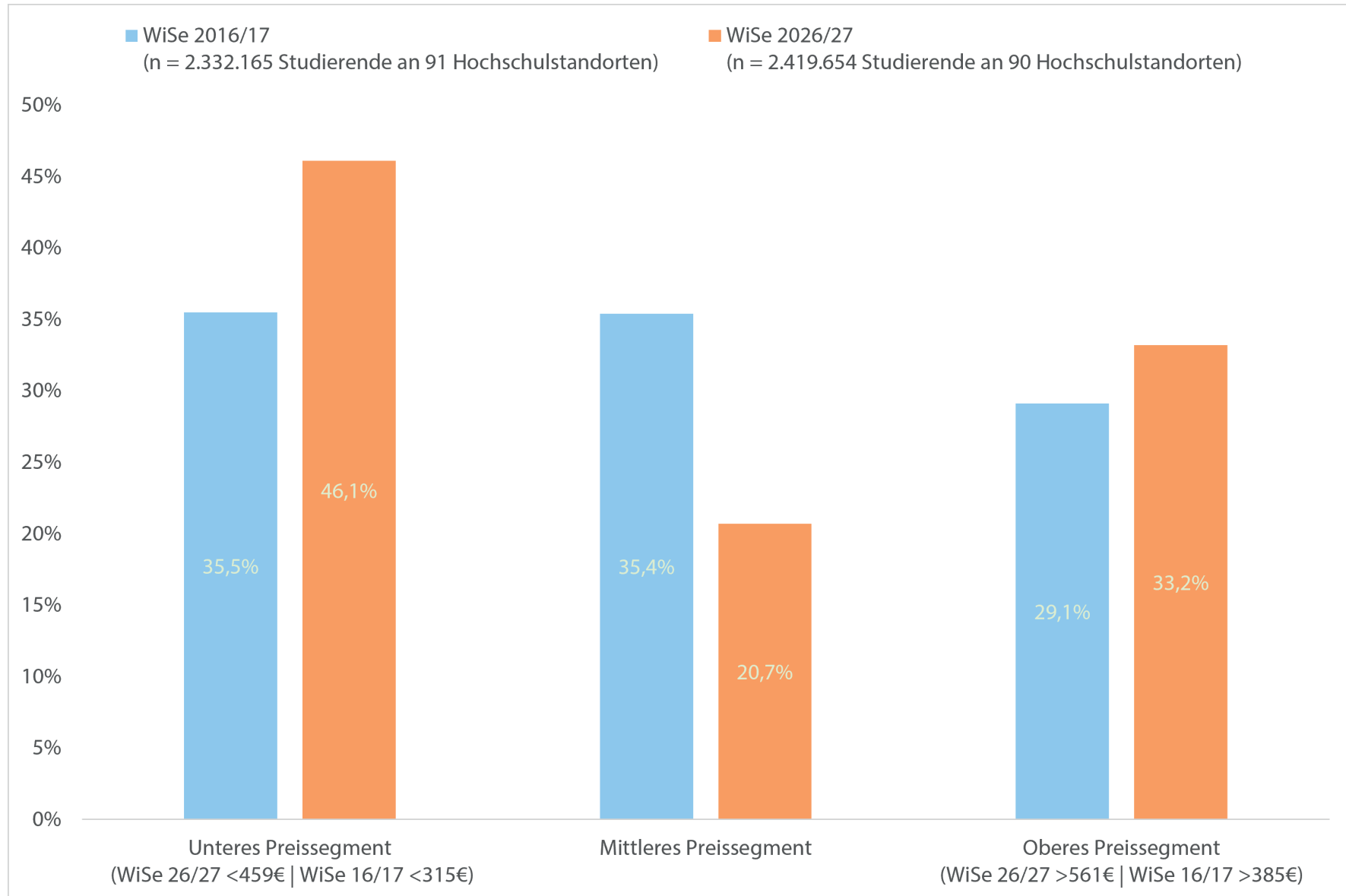
Preisentwicklung nach Standortgruppen, gewichtet nach Studierendenzahl



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.

Die Mitte wird kleiner

Zehnjahresvergleich der Verteilung um den gewichteten Durchschnittswert (nach Studierenden)



Datengrundlage: Moses Mendelssohn Institut GmbH.

„Für junge Menschen, die zum Studium in eine andere Stadt ziehen, macht es einen erheblichen Unterschied, wo sie studieren. Ob ein WG-Zimmer 400, 500 oder 650 Euro kostet, kann erheblich darüber mitentscheiden, welcher Studienort überhaupt finanzierbar ist. Die zunehmenden Unterschiede zwischen den Hochschulstandorten sind deshalb weit mehr als eine statistische Größe“, erklärt Prof. Dr. Stefan Brauckmann, Geschäftsführender Direktor des Moses Mendelssohn Instituts und Professor für Immobilienmanagement an der NBS Northern Business School.

Prof. Dr. Stefan Brauckmann (MMI): „Der Zehnjahresvergleich zeigt nicht einfach, dass Wohnen für Studierende teurer geworden ist. Auffällig ist vielmehr, dass die preisliche Mitte deutlich kleiner geworden ist. Es gibt weiterhin vergleichsweise günstige Hochschulstandorte, während viele der besonders teuren Standorte bereits vor zehn Jahren zur oberen Preisgruppe gehörten. Der weitgehend stabile Deutschlandwert von aktuell rund 510 Euro steht deshalb keineswegs für Stillstand auf den einzelnen Hochschulwohnungsmärkten.“

Prof. Dr. Stefan Brauckmann (MMI): „Die Wohnkostenpauschale des BAföG liegt auch in diesem Wintersemester bei 380 Euro. An 76 der 90 untersuchten Hochschulstandorte reicht dieser Betrag nicht einmal bis zum Median der beobachteten WG-Zimmermieten. Das betrifft Hochschulstandorte, an denen mehr als 84 Prozent der von uns betrachteten Studierenden eingeschrieben sind.“

Prof. Dr. Stefan Brauckmann (MMI): „Dass der Deutschlandwert mit rund 510 Euro gegenüber dem Sommersemester nahezu unverändert bleibt, bedeutet nicht, dass sich an den einzelnen Hochschulstandorten nichts bewegt. Hinter dem stabilen Gesamtwert stehen sehr unterschiedliche lokale Entwicklungen. Genau deshalb betrachten wir neben dem Deutschlandwert immer auch die einzelnen Hochschulstandorte.“

Annegret Mülbaier, WG-Gesucht.de: „Für viele Erstsemester beginnt der Konkurrenzkampf um den Studienplatz nach der Zusage ein zweites Mal – diesmal um das WG-Zimmer. Auf WG-Gesucht.de sehen wir, wie stark sich die Nachfrage gerade zuspitzt: In mehreren Hochschulstädten erhalten WG-Angebote mehr als dreimal so viele Kontaktanfragen wie noch im Juni. Wer jetzt ein passendes Angebot findet, sollte deshalb nicht lange überlegen, sondern möglichst direkt Kontakt aufnehmen.“

Vorgehensweise

Seit 2011 untersucht das Team um Prof. Dr. Stefan Brauckmann die Wohnungsmärkte für Studierende und Auszubildende in Deutschland. Das Hochschulstädtescoring wird seit 2013 regelmäßig veröffentlicht. Berücksichtigt werden Hochschulstandorte mit mehr als 5.000 Studierenden. Reine Fernstudienanbieter und Verwaltungshochschulen bleiben unberücksichtigt. Betrachtungsebene sind im Regelfall Kreise beziehungsweise kreisfreie Städte.

Für die Analyse studentischer Wohnkosten wertet das Moses Mendelssohn Institut in Kooperation mit WG-Gesucht.de angebotene WG-Zimmer aus. Die aktuelle Stichprobe umfasst 3.870 Angebote.

Berücksichtigt werden bestehende Wohngemeinschaften mit insgesamt zwei bis drei Personen, in denen ein Zimmer unbefristet und nicht als Tauschangebot angeboten wird. Ausgewiesen werden Warmmieten, die überwiegend bereits Strom, Internet sowie Möblierung und technische Ausstattung der gemeinschaftlich genutzten Räume enthalten.

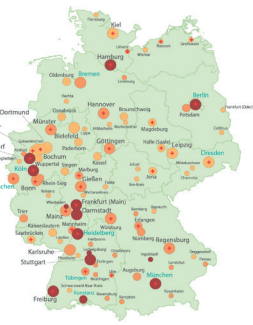
Da bestehende Wohngemeinschaften betrachtet werden, beruhen die Mietverhältnisse der zugrunde liegenden Wohnungen in der Regel nicht auf aktuellen Neuverträgen. Die Zimmerpreise sind deshalb weniger unmittelbar von aktuellen Neuvertragsmieten für Wohnungen geprägt. Dies unterscheidet die Untersuchung von Ansätzen, die WG-Wohnkosten aus aktuellen Angebots- oder Neuvertragsmieten vollständiger Wohnungen ableiten.

Die betrachteten Standard-WGs dienen als Indikator für das gewöhnliche Preissegment studentischer Wohnkosten. Auch Studierende, die beispielsweise mit Partnerin oder Partner zusammenleben, nutzen eine vergleichbare Wohnform und dürften häufig ähnliche Wohnkostenbudgets aufweisen. Wohnheimplätze sind in der Regel günstiger, während allein wohnende Studierende statistisch mit höheren Wohnkosten rechnen müssen.

Eine Studie des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW Brief 1/2023) zeigte, dass die vom MMI ermittelten jährlichen Preissteigerungen der WG-Mieten die tatsächlichen Ausgabensteigerungen der Studierenden zwischen 2016 und 2021 auf Basis der Sozialerhebung mit einer Vorhersagegüte von 99 Prozent abbilden konnten.

Ausgewiesen werden 1. Quartil ($p = 0,25$), Median ($p = 0,5$) und 3. Quartil ($p = 0,75$). Der Deutschlandwert wird aus den Medianen der Hochschulstandorte gebildet und nach deren Studierendenzahl gewichtet.

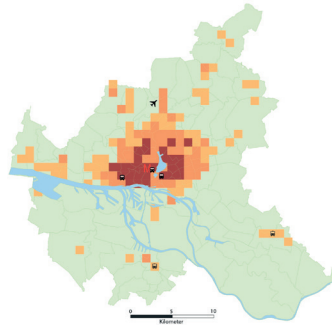
Tätigkeitsbereiche der Moses Mendelssohn Institut GmbH



Marktanalysen

Eine genaue Marktkennntnis erfordert multiperspektivische Analysen.

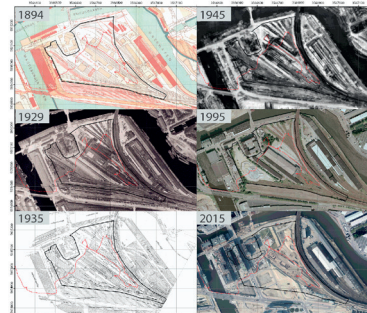
Im Fokus stehen die Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte.



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 Prof. Dr. Julius H. Schoeps, ein Nachfahre des Philosophen Moses Mendelssohn, inne.

Das Moses Mendelssohn Institut ist eine Forschungseinrichtung der Stiftung. Die gesellschaftsrechtliche Trägerschaft erfolgt über die STM Stiftungstreuhand & Management gGmbH, die als Treuhänderin der Moses Mendelssohn Stiftung sowie der FDS gemeinnützigen Stiftung fungiert. Die FDS betreibt seit 1971 Wohnheime sowie Apartmenthäuser für Studierende und Auszubildende.

Das MMI arbeitet wirtschaftlich eigenständig und finanziert seine Forschungsaktivitäten insbesondere durch Auftragsforschung.



Das Moses Mendelssohn Institut (MMI) mit Hauptsitz in Berlin und Niederlassung in Hamburg ist eine Einrichtung der Moses Mendelssohn Stiftung. Ein Schwerpunkt des MMI liegt auf der Untersuchung möglicher Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels auf unterschiedliche Immobilienmärkte, insbesondere aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Wohnen für Menschen mit Pflegebedarf sowie gewerbliche Beherbergungskonzepte.

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

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 dark rectangular background.

Prof. Dr. Stefan Brauckmann

Als Geschäftsführender Direktor des Moses Mendelssohn Instituts verantwortet Stefan Brauckmann den Bereich Immobilienforschung. Ein besonderer Schwerpunkt seiner Arbeit liegt seit 2011 auf dem Jungen Wohnen. Dazu zählt das seit 2013 regelmäßig veröffentlichte Hochschulstädtescoring.

Seit September 2026 ist er Professor für Immobilienmanagement an der NBS Northern Business School in Hamburg. Darüber hinaus lehrt er seit 2008 an der Universität Hamburg und seit 2024 an der International School of Management (ISM). Seine Arbeits- und Forschungsschwerpunkte liegen in der Immobilienmarkt- und Standortforschung sowie bei den Auswirkungen gesellschaftlicher Veränderungen auf unterschiedliche Immobilienmärkte.



Bildrechte: Moses Mendelssohn Institut GmbH
Foto: Albrechts Beste Bilder

Pressekontakt

Moses Mendelssohn Institut GmbH -
Niederlassung Hamburg

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



Eine Forschungseinrichtung
der Moses Mendelssohn Stiftung

- Für Zwecke der Pressearbeit -

Verantwortlich: Prof. Dr. Stefan Brauckmann

Beteiligte: Varnen Sarvakalaivanan

Stand: September 2026

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,
Prof. 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.