

Der studentische Wohnungsmarkt in Deutschland:

Aktuelle Mietpreise und Kostenentwicklungen
nach Standort und Wohnform

Autoren:

Dr. Philipp Karl Seegers
Till Moritz Vater
Stephan Hartmann

Köln/Maastricht
Dezember 2024



Inhaltsverzeichnis

- **1.** Einleitung
- **2.** Entwicklung der studentischen Warmmieten im Zeitraum 2014 bis 2024
- **3.** Studentische Mietpreise in den fünf größten deutschen Städten
- **4.** Studentische Mietpreise nach Bundesländern
- **5.** Der Mietbelastungsindex für Studierende
- **6.** Fazit

Seit 2014 ist das studentische Wohnen in Deutschland ein Kernthema der Studienreihe „Fachkraft 2030“. Im Fokus stehen dabei semesteraktuelle Preisentwicklungen, die sowohl auf bundesweiter als auch regionaler Ebene abgebildet werden.

Einleitend für diese Auflage ist festzuhalten, dass Studierende in Deutschland zum Sommersemester 2024 im Durchschnitt etwa 46 Prozent ihres monatlich verfügbaren Finanzbudgets aufbringen mussten, um die Mietkosten zu begleichen. Die studentische Wohnfläche lag in diesem Untersuchungszeitraum pro Kopf bei knapp mehr als 28 Quadratmetern.

Die Datenbasis der „Fachkraft 2030“-Stichprobe stellte wie stets seit Beginn im September 2012 eine bundesweite Erhebung, die jobvalley in Kooperation mit dem Department of Labour Economics der Maastricht University durchgeführt hat. An der repräsentativen Online-Befragung nahmen im Oktober 2024 über 10.000 Studierende teil. Die ausführliche Methodik ist in den Vollversionen der Studienreihe einsehbar, die auf <https://jobvalley.com/de-de/fachkraft-2030/> bereitstehen.

2 Entwicklung der studentischen Warmmieten im Zeitraum 2014 bis 2024

Die absoluten Mietkosten (warm) haben sich für Studierende in Deutschland von 2014 bis 2024 massiv erhöht. Zum Vergleich: Im Jahr 2014 lag der durchschnittliche Mietpreis pro Monat bei 341,6 Euro, 2019 waren es bereits 392,9 Euro – ein Zuwachs von rund 15 Prozent. Bis 2024 kletterte der Wert schließlich auf 500,9 Euro und überschritt damit erstmals seit Beginn der Messungen im Rahmen der Studienreihe Fachkraft 2030 die Marke von 500 Euro. Das entspricht einem Anstieg von etwa 47 Prozent (!) seit 2014.

Absolut stiegen die Mietausgaben pro Person innerhalb des vergangenen Jahrzehnts um durchschnittlich 159,3 Euro. Besonders markant war die Entwicklung in den ersten drei Jahren nach 2020, weil hier die jährlichen Steigerungsraten jeweils bei mindestens 6 Prozent lagen.

Analog zur absoluten Warmmiete sind auch die Quadratmeterpreise für das studentische Wohnen in den letzten zehn Jahren massiv gestiegen. Hierzu ebenfalls der Vergleich: 2014 lag der Durchschnittspreis bei 13,4 Euro pro Quadratmeter (warm), und 2019 waren es 15,5 Euro, was einem Plus von 15,7 Prozent innerhalb von fünf Jahren entsprach.

Bis 2024 erreichte der studentische Quadratmeterpreis schließlich 19,7 Euro im Durchschnitt. Verglichen mit der ersten Hälfte der untersuchten Dekade beschleunigte sich damit auch hier der Zuwachs: auf ein Plus von 26,9 Prozent. Insgesamt stieg die Warmmiete bezogen auf den Quadratmeter von 2014 bis 2024 um rund 47 Prozent – oder aber um 6,3 Euro.

Durchschnittliche Warmmiete der Studierenden in Deutschland von 2014 bis 2024

Jahr	Warmmiete absolut (in Euro)	Jährliche Veränderung (in Prozent)
2024	500.9 €	+ 3.4 %
2023	484.5 €	+ 7.3 %
2022	451.4 €	+ 6.2 %
2021	425.0 €	+ 6.2 %
2020	400.8 €	+ 2.0 %
2019	392.9 €	+ 3.9 %
2018	378.3 €	+ 0.7 %
2017	375.5 €	+ 4.0 %
2016	360.9 €	+ 1.1 %
2015	357.0 €	+ 4.5 %
2014	341.6 €	

Studentische Mietpreise in den fünf größten deutschen Städten

Die regionale Analyse der durchschnittlichen Warmmieten zeigt, dass Studierende in den vier größten Städten Deutschlands 2024 auch mit den insgesamt höchsten monatlichen Wohnkosten konfrontiert waren. München belegt dabei unangefochten den Spitzenplatz mit einer Warmmiete von 621,3 Euro pro Wohneinheit.

Auf Platz zwei liegt Hamburg mit 593,4 Euro, gefolgt von Köln (580,2 €) und Berlin mit 576,5 Euro. Den fünften Platz unter den einwohnerstärksten Städten in Deutschland nimmt Frankfurt am Main ein, wo Studierende mit monatlich 515,1 Euro vergleichsweise moderat zahlten.

Der Unterschied zwischen München und Frankfurt am Main, dem monetär ungünstigsten und günstigsten Standort der Top-5, beträgt pro Monat beachtliche 106,2 Euro – eine Differenz von 20,6 Prozent. Auch im Vergleich zu Berlin zahlen Studierende in München 7,8 Prozent bzw. 44,8 Euro mehr.

Zum Vergleich mit den Top 5 der größten Städte in Deutschland folgen einige ausgesuchte Hochschulstandorte: In Bonn etwa liegt die durchschnittliche Warmmiete mit 576,0 Euro fast auf dem Niveau von Berlin. Düsseldorf wartet mit 542,1 Euro auf, womit die Hauptstadt von Nordrhein-Westfalen exakt 8,7 Prozent unter dem Mietniveau des Stadtstaats Hamburg liegt.

Deutlich günstiger ist das Wohnen hingegen in Dresden, wo Studierende mit durchschnittlich 387,6 Euro auskamen – ein Unterschied von 233,7 Euro bzw. 37,6 Prozent im Vergleich zu Spitzenreiter München. Weitere Vergleichsstädte wie Bielefeld (411,9 Euro) und Kiel (439,9 Euro) zeigen, dass Studierende in tendenziell kleineren Städten teils erheblich Kosten einsparen können.

Absolute Mietpreise für Studierende 2024 in den fünf größten Städten Deutschlands

Stadt	Warmmiete (in Euro)	Differenz zu München (in Prozent)	Einwohnerzahl (2023)	Studierendenzahl (2023/2024)
München	621,3 €		1.594.632	135.000
Hamburg	593,4 €	- 4,5 %	1.910.000	95.000
Köln	580,2 €	- 6,6 %	1.080.000	100.000
Berlin	576,5 €	- 7,2 %	3.780.000	197.000
Frankfurt	515,1 €	- 17,1 %	775.800	62.000

4 Studentische Mietpreise nach Bundesländern

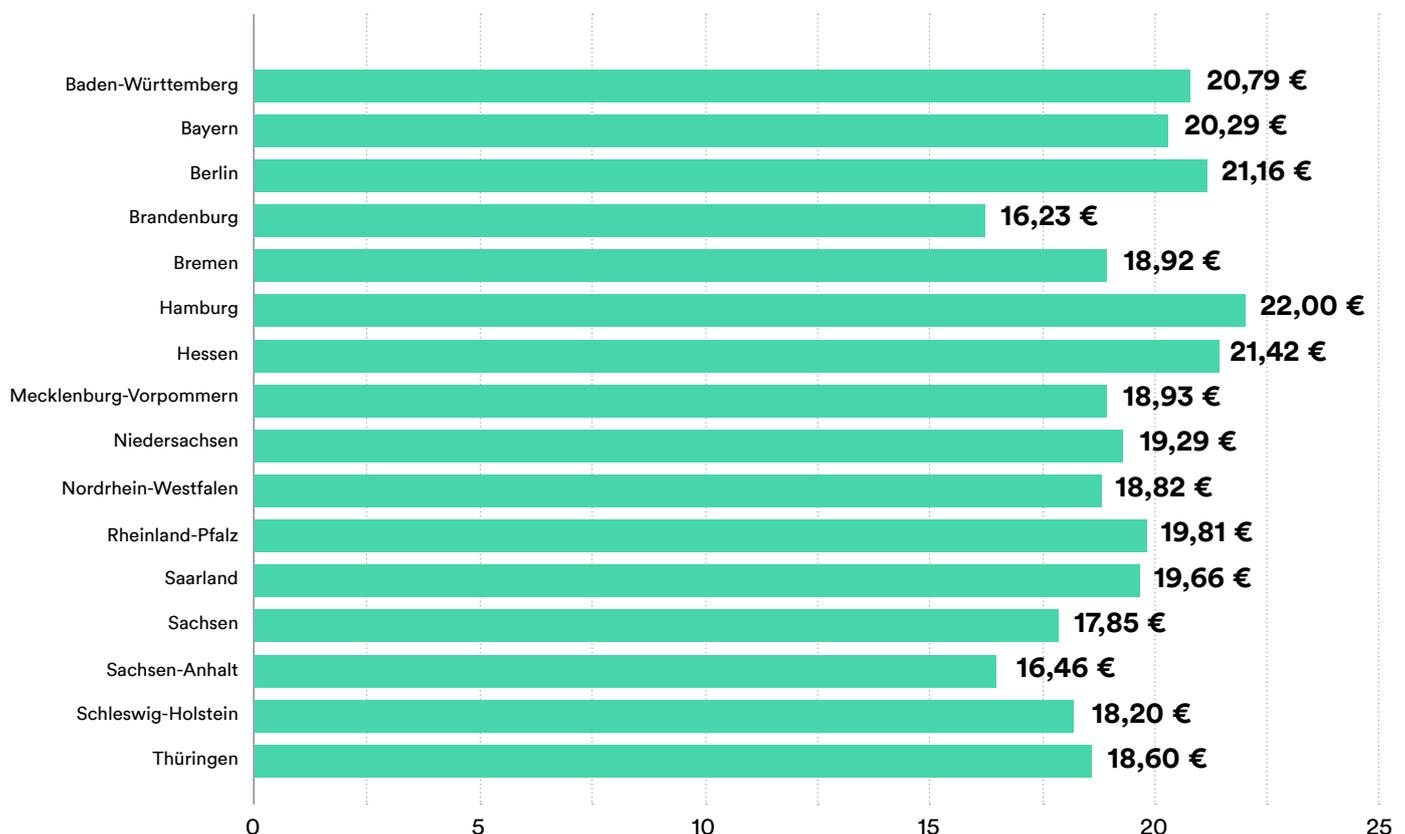
Analysiert wurden auch die Mietpreise (warm) pro Region. Ein Blick auf den Durchschnitt zeigt, dass der Stadtstaat Hamburg mit 593,4 Euro monatlich das Bundesland mit den deutschlandweit gesehen höchsten Wohnkosten war, gefolgt von einem weiteren Stadtstaat: Berlin mit 576,5 Euro. Danach folgt als teuerstes Flächenland Nordrhein-Westfalen mit einem Durchschnitt von 515,9 Euro. „Spitzenreiter“ Hamburg liegt damit einerseits 23,3 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt von 481,3 Euro – und 42,6 Prozent über Sachsen, das mit einem Wert von 416,3 Euro das untere Ende der Skala bildet.

Es folgen mit Mecklenburg-Vorpommern (422,0 Euro) und Sachsen-Anhalt (422,8 Euro) auf den Rängen 15 und 14 zwei weitere Vertreter aus den neuen Bundesländern, die auch im Gesamtvergleich Ost-West ein deutlich geringeres Mietpreisniveau aufweisen.

Vergleich 1: Während die durchschnittlichen Wohnkosten (warm) in den westlichen Bundesländern bei 496,9 Euro liegen, betragen sie in den östlichen Bundesländern lediglich 458,1 Euro. Dies entspricht einer Differenz von rund 8,5 Prozent. Und das auch nur, weil die Bundeshauptstadt Berlin mit einem vergleichsweise hohen Mietniveau heraussticht.

Vergleich 2: Ohne Berlin beträgt der durchschnittliche Mietpreis in den östlichen Bundesländern 434,48 Euro. Der Unterschied zum westdeutschen Durchschnitt würde somit bei erheblichen 14,4 Prozent liegen. Die nachfolgende Grafik schlüsselt die studentischen Mietpreise pro Bundesland nach den Quadratmeterpreisen auf, die die Studierenden vor Ort zahlen.

Studentische Quadratmeterpreise (warm) je Bundesland



Wohnformen von Studierenden

Ein Blick auf die bevorzugten studentischen Wohnformen zeigt, dass im betrachteten Zeitraum eigene Wohnungen mit einem Anteil von 29,1 Prozent die beliebteste Option waren. Darauf folgen Wohngemeinschaften mit 24,3 Prozent sowie das Wohnen im Studentenwohnheim (22,1 %). Das Wohnen bei Eltern oder Verwandten liegt mit 20,3 Prozent knapp dahinter, während die Option Untermiete so gut wie keine Rolle spielt.

Verschiebung zu vorherigem Untersuchungszeitraum: Im Vergleich zum Wintersemester 2018/2019, in dem noch Wohngemeinschaften mit anteilig 29,7 Prozent die bevorzugte studentische Wohnform waren, zeigt sich im aktuellen Zeitraum eine Verschiebung hin zu eigenen Wohnungen.

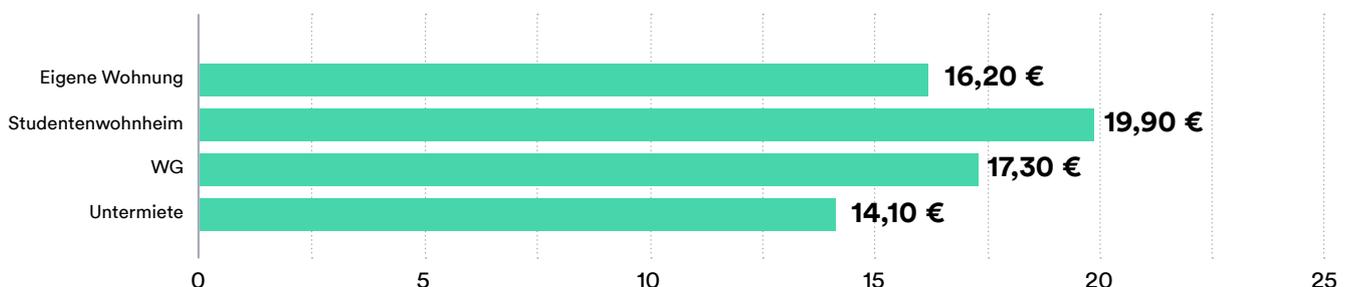
Das Wohnen bei Eltern oder Verwandten, das 2018/2019 noch 24,5 Prozent ausmachte, ist im identischen Zeitabstand auf 20,3 Prozent zurückgegangen. Einen deutlichen Anstieg verzeichnete hingegen das Wohnen im Studentenwohnheim, dessen Anteil von 15,5 Prozent (WS 2018/2019) im aktuellen Untersuchungszeitraum auf 22,1 Prozent gestiegen ist. Unverändert ist geblieben, dass das Untermietverhältnis eine Randerscheinung der studentischen Wohnformen ist.

Preislich stellt sich die Situation in den Wohnformen wie folgt dar: Die durchschnittlichen Warmmieten variieren laut den vorliegenden Daten deutlich. Mit 587,2 Euro ist das Wohnen in einer eigenen Wohnung für Studierende die kostenintensivste Option. Deutlich günstiger sind dagegen Wohngemeinschaften, deren durchschnittliche Warmmiete zum Sommersemester 2024 bei 459,0 Euro lag.

Die kostengünstigste Wohnform ist absolut gesehen das Studentenwohnheim mit durchschnittlich 412,1 Euro. Aber: Wie in der Tabelle unten zu sehen, gilt dies mitnichten für den durchschnittlichen Quadratmeterpreis. Hier reicht das Studentenwohnheim als einzige Wohnform an die Marke von 20 Euro heran. Das Leben dort ist also absolut gesehen nur deshalb „günstig“, weil die Wohnflächen vergleichsweise klein sind.

Der Unkostenbeitrag für das Wohnen bei Eltern oder Verwandten wird hingegen mit 485,6 Euro angegeben. Der Preisunterschied zwischen der teuersten Wohnform, der eigenen Wohnung, und der günstigsten, dem Studentenwohnheim, liegt bei beträchtlichen 42,5 Prozent.

Studentische Quadratmeterpreise nach Wohnform



6 Der Mietbelastungsindex für Studierende

Um zu analysieren, wie sich Wohnkosten mit Bezug zum studentischen Einkommen darstellen, wird im Rahmen der Studie „Fachkraft 2030“ seit 2014 der sogenannte Mietbelastungsindex erhoben. Dieser Index gibt an, wie viele Stunden Studierende monatlich arbeiten müssen bzw. müssten, um sich ihre eigene Miete leisten zu können. Herangezogen werden hierfür durchschnittliche Stundenlöhne und Wohnkosten, was im Folgenden auf die Ebene der Bundesländer heruntergebrochen wird.

Zunächst aber die bundesweiten Vergleichswerte: 2014 lag der Mietbelastungsindex bei rund 36,0 Stunden, während er 2019 auf 34,2 Stunden absank. Das heißt: Studierende mussten vor fünf Jahren rund 4,25 Vollzeittage arbeiten, um die Mietkosten zu erwirtschaften. Zum Start der Erfassung 2014 waren es noch 4,5 Vollzeittage. Bis 2024 ist der Index gegenüber 2019 wieder leicht auf 34,3 Stunden pro Monat angewachsen.

Betrachtet man die Werte auf Ebene der Bundesländer, ergibt sich ein differenziertes Bild: Mit 39,9 Stunden ist Hamburg das Bundesland mit dem höchsten Mietbelastungsindex in Deutschland, dicht gefolgt von Berlin mit 39,5 Stunden. Nordrhein-Westfalen liegt mit 35,4 Stunden auf dem dritten Platz und damit knapp über dem bundesweiten Durchschnitt.

Auf der anderen Seite wurde für Mecklenburg-Vorpommern mit 26,5 Stunden der niedrigste Wert aller Bundesländer gemessen. Auch Sachsen (29,5 h) und Schleswig-Holstein (29,6 h) blieben unterhalb der Marke von 30 Arbeitsstunden pro Monat. Der Unterschied zwischen Hamburg (Platz 1) und Mecklenburg-Vorpommern (Platz 16) fällt massiv aus: Demnach müssten Studierende in der Hansestadt rund 51 Prozent mehr Stunden pro Monat arbeiten, um sich die eigene Miete leisten zu können. Die folgende Grafik stellt den Mietpreisindex Bundesland für Bundesland dar.

Studentischer Mietbelastungsindex nach Bundesländern



Die Entwicklungen der studentischen Mietpreise in Deutschland zeigen einen anhaltenden und teils beschleunigten Anstieg der Wohnkosten. Seit 2014 haben sich die Warmmieten durchschnittlich um 47 Prozent erhöht, und auch die Quadratmeterpreise sind im selben Zeitraum signifikant gestiegen.

Aber: Dieser Anstieg trifft die Studierenden unterschiedlich stark, abhängig von der Wohnform und dem Studienort. Während eigene Wohnungen aktuell die teuerste Option darstellen, bieten Wohngemeinschaften und Studentenwohnheime finanzielle Entlastung – bei Letzterem jedoch auf Kosten der verfügbaren Wohnfläche.

Die Analyse unterstreicht die wachsende Bedeutung der Wohnkosten für die Attraktivität von Hochschulstandorten. Finanzielle Belastungen beeinflussen nicht nur die Studienbedingungen, sondern auch die Lebensqualität und finanzielle Unabhängigkeit der Studierenden.

Dies zeigt sich auch im Mietbelastungsindex, der bundesweit in den vergangenen Jahren zwar stabil geblieben ist. Aber regional wurden auch für das Sommersemester 2024 erneut substantielle Unterschiede ermittelt, was das Verhältnis von Mietpreisen zu studentischen Arbeitsstunden und Löhnen betrifft.

Zum Vergleich: Wer in Hamburg lebt und studiert, muss durchschnittlich 39,9 Stunden pro Monat arbeiten, um sich die eigene Miete leisten zu können. In Mecklenburg-Vorpommern sind es hingegen nur 26,5 Stunden.

Herausgegeben von:

jobvalley, eine Marke der Studitemps GmbH
Im Mediapark 4a
50670 Köln

www.jobvalley.com

und

Maastricht University
Tongersestraat 53
6211 LM Maastricht

www.maastrichtuniversity.nl

Planung, Erhebung und redaktionelle Umsetzung:

Constata UG
Konrad-Adenauer-Platz 3
53225 Bonn

www.constata.de

Redaktion:
Stephan Hartmann

Datenerhebung und -auswertung:
Dr. Philipp Karl Seegers
Till Moritz Vater

Kontakt:
s.hartmann@constata.de