

empirica-Preisdatenbank

WG-Mieten Wintersemester 2025

Datenstand 15. August 2025 | erstellt im August 2025



[Immobilienpreisindex](#) | [Blasenindex](#) | [Erschwinglichkeitsindex](#) | [Nebenkostenindex](#)

Auf Basis der empirica-Preisdatenbank veröffentlichen wir neben dem empirica-Immobilienpreisindex auch regelmäßig den empirica-Blasenindex, den empirica-Erschwinglichkeitsindex sowie Indizes zu Nebenkosten und studentischem Wohnen.

empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0
www.empirica-institut.de | Mail: preisdaten@empirica-institut.de | [Impressum](#)

WOHNEN IN MÜNCHEN ODER SCHLEMMEN IN SIEGEN

WG-Mieten in Unistädten wurden seit dem Jahr 2012 um 74% teurer (4,2% p.a.). Demgegenüber sind die Verbraucherpreise im selben Zeitraum nur um 32% gestiegen (2,1% p.a.).

Die Ursachen sind bekannt: Immer mehr wollen in Städten leben, am liebsten in den beliebten Schwarm- und Unistädten. Das Wohnungsangebot ist jedoch nicht gleichermaßen gestiegen. Insbesondere nicht in den begehrten innerstädtischen Quartieren.

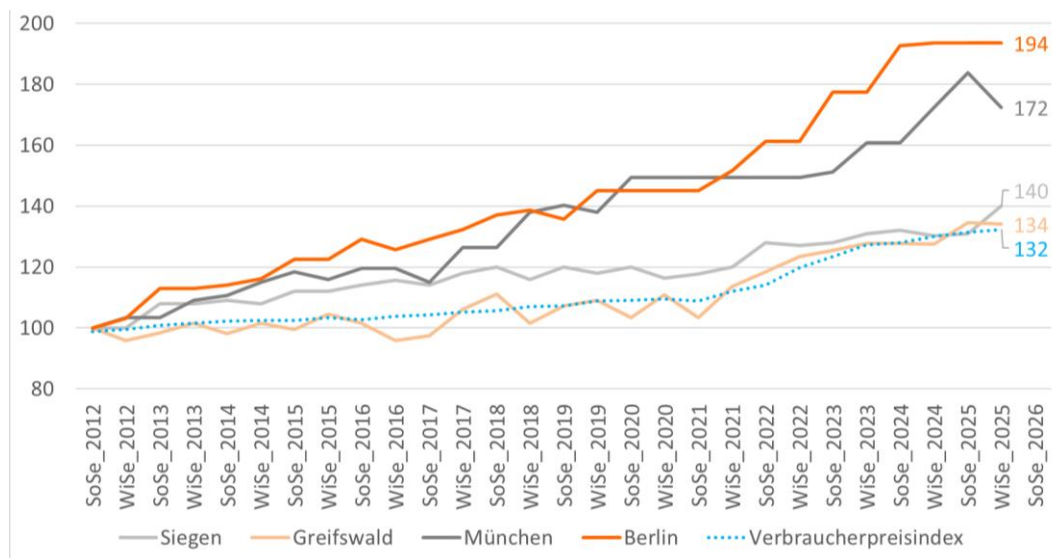
Die Gründe werden seit Jahren diskutiert, sie sind hausgemacht: Gesellschaftlich und politisch erwünschte Ziele verhindern kostengünstiges Bauen und die Ausweisung von Bauland. Das passiert wohl nicht mit Absicht, aber es ist das Ergebnis.

Was bleibt den Studierenden? Sie können dorthin ausweichen, wo das Wohnen noch „bezahlbar“ ist. Dazu zählen auf jeden Fall Greifswald und Siegen. In beiden Städten sind die WG-Mieten seit 2012 kaum schneller gestiegen als die Verbraucherpreise.

Wer trotzdem lieber in München oder Berlin studieren will, hat das Nachsehen. Dort sind die WG-Mieten fast dreimal schneller gestiegen als die Verbraucherpreise.

Jeder hat die Wahl: Hausen in München für 750 Euro oder Leben in Siegen. Bei einem Budget von 1.000 Euro bleibt im auch sonst teuren München kaum was zum Leben übrig. In Siegen kann man dann noch für 650 Euro schlennen (WG-Miete 350 Euro).

WG-Mieten und Verbraucherpreise 2012 bis 2025 (Index 2012=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Datenbasis

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 stützen wir unsere Analysen auf die Value Marktdatenbank, die eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung bietet.

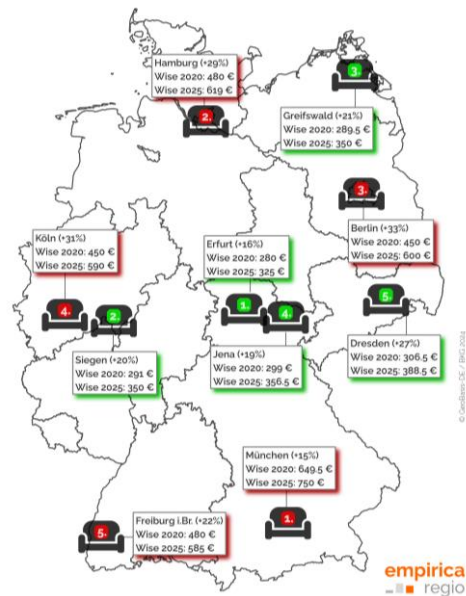
SONDERAUSWERTUNG ZUM WINTERSEMESTER 2025

In Zeiten knapper Wohnungsmärkte ist es für junge Menschen besonders attraktiv, mit Hilfe von Wohngemeinschaften (WG) ihre Wohnkosten zu reduzieren. Aber was sind die üblichen Preise für das gemeinschaftliche Wohnen?

Auf Basis von mehreren Tausend Mietinseraten für WG-Zimmer erstellt empirica eine Übersicht, die jeweils zum Semesterbeginn Auskunft über die Mietpreise in diesem Segment gibt. Sie liefert für alle größeren Hochschulstandorte Deutschlands (über 120 Städte) Standardpreise (mittlerer 50%-Wert) sowie die Preisspanne der Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers, das zwischen 10 und 30qm groß ist (Mustertabelle siehe nächste Seite).

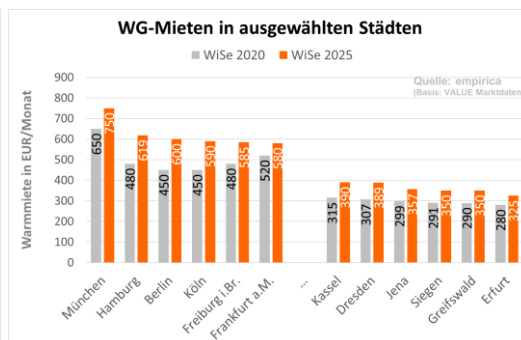
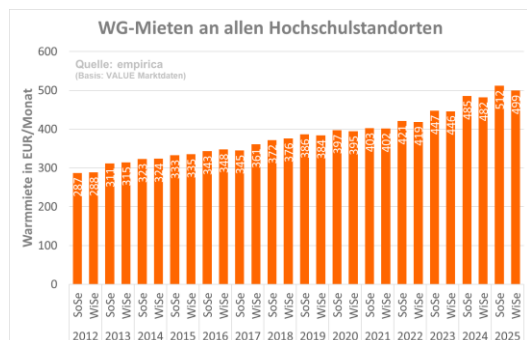
Zu Beginn des Wintersemester 2025 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 750 EUR in München am höchsten, gefolgt von Hamburg (619 EUR), Berlin (600 EUR), Köln (590 EUR), dann Freiburg und Frankfurt/M. (585 & 580 EUR). Die

günstigsten Angebote gibt es derzeit in Erfurt (325 EUR) sowie in Siegen und Greifswald (je 350 EUR).



In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 499 EUR und somit 26% (4,8% p.a.) über dem Niveau aus dem Wintersemester 2020 bzw. 18 EUR höher als im Wintersemester 2024 (+3,6% p.a.).

WG-Mieten 2014 bis 2025 | Städtevergleich Wintersemester 2020 und 2025



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Bestellung: empirica-Preisspiegel „WG-Mieten“

Mail preisdaten@empirica-institut.de

Wir bestellen den empirica-Preisspiegel „WG-Mieten“ für 121 Unistädte. Er enthält eine Berechnung der Angebotspreise für unmöblierte WG-Zimmer (10 bis 30qm).

empirica-Ranking "WGs in Unistädten" zum Wintersemester 2025 Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften (Datenstand 15.08.2025)						
GKZ	Stadt	warme Miete in Euro/Monat im ...			Abstand ober./unt. Segment in %	Fallzahl n
		unteren Segment (25%-Wert)	oberen Segment (75%-Wert)	mittleren Segment (50%-Wert)		
1001000	Flensburg, Stadt	360	460	410	28	41
1002000	Kiel, Landeshauptstadt	381	500	459	31	79
...	...					
160550000	Weimar, Stadt	[333]	[425]	[400]	[28]	[15]
160560000	Eisenach, Stadt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Bitte mailen Sie uns einmalig die aktuellen Semesterwerte zum Preis von 59 Euro zzgl. USt. Die Daten erscheinen jeweils ca. vier Wochen nach Quartalsende.

Bitte mailen Sie uns die aktuellen Semesterwerte künftig immer unaufgefordert zu. Als Abonnent erhalten wir die zwei Lieferungen jährlich zum Preis von insg. nur 99 Euro p.a. zzgl. USt. Wir erhalten mit der ersten Datenlieferung und dann jeweils jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen. Die Daten werden uns jeweils ca. vier Wochen nach Quartalsende zugesandt.

Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

Firma	
Ansprechpartner/-in	
Straße/Nr. (oder Postfach)	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail (für Datenversand)	
Datum und Unterschrift	

Copyright: Die Daten des empirica-Rankings bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)“.

EMPIRICA REGIO

Sie haben Interesse an Daten aus der empirica-Wohnungsmarktprognose 2024? Die Ergebnisse unserer Prognosemodelle sowie viele weitere Datengrundlagen erhalten Sie bei der empirica regio

- als Zugang zur **empirica Regionaldatenbank** (Marktstudio | RESTful API)
- oder als individuelle **Einzelbestellung**.

Kontaktieren Sie uns gerne, damit wir Ihnen ein geeignetes Angebot erstellen können.



Für einen unverbindlichen **Testzugang** oder weitere Informationen zur **Prognose** kontaktieren Sie uns

www.empirica-regio.de
info@empirica-regio.de
+49 (228) 914 89 - 214

empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben rund um die Uhr Zugriff auf über 1.800 Indikatoren sowie Daten für mehr als 10.000 Gemeinden, 400 Kreise und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.

Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

Die **empirica regio GmbH** ist ein Tochterunternehmen der empirica und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert. Mit der empirica Regionaldatenbank bündeln wir moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how zum Immobilienmarkt in einer Hand.