

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Saarbrücken



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Saarbrücken

Die Stadt



Saarbrücken, die Hauptstadt des Saarlandes, vereint urbanes Leben mit der Nähe zur Natur und der Grenze zu Frankreich. Mit einer Fläche von knapp 169 km² und einer Einwohnerzahl von rund 183.500 bietet die Stadt ein abwechslungsreiches Lebensumfeld. Die größte Altersgruppe bilden die 45- bis 65-Jährigen, was auf eine stabile demografische Struktur hinweist. Die wirtschaftliche Lage profitiert von der Grenznähe, die zahlreiche Berufspendler anzieht und die internationale Ausstrahlung stärkt.

Saarbrücken auf einen Blick



Einwohner: **183.509**
Bevölkerungsdichte: **1.086 / km²**



Kaufpreisfaktor
18,3



Fläche
169,01 km²



Durchschnittsalter
44,1 Jahre



Wohneigentumsquote
41,7 %



Wohnungsquote
71,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Für Eigennutzer und Investoren bietet Saarbrücken attraktive Möglichkeiten. Die Mietrendite von 5,5 % und ein moderater Kaufpreisfaktor von 18,3 schaffen günstige Bedingungen für Kapitalanleger. Die Stadt besticht durch eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen kulturellen Angeboten und einer lebendigen Innenstadt. Der Immobilienmarkt zeigt eine solide Nachfrage, insbesondere bei Mehrparteienhäusern, die rund 71 % des Bestands ausmachen. Saarbrücken bietet somit ein ausgewogenes Verhältnis von Preis und Lagequalität, das sowohl für Selbstnutzer als auch Investoren interessant ist.

Wohneigentumsquote Saarbrücken

In Saarbrücken dominiert der Mietmarkt, während in der Region der Eigentumsmarkt stärker ausgeprägt ist. Die hohe Anzahl an Mehrparteienhäusern bietet auch Investoren attraktive Möglichkeiten. Das Nachfragepotenzial bleibt robust, besonders durch Berufspendler und junge Familien. Investoren profitieren von stabilen Renditen, während Selbstnutzer von der Lagequalität und dem breiten Angebot an Mehrparteienhäusern profitieren können.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

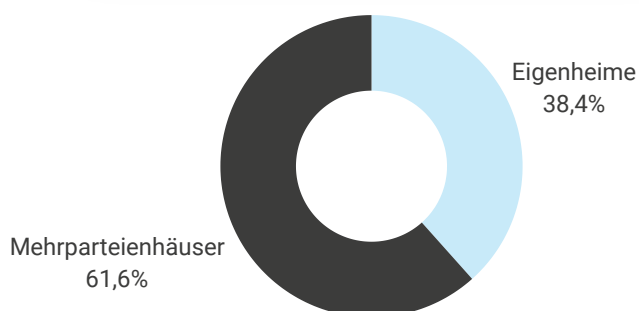
Häufigste Wohnform:

Miete



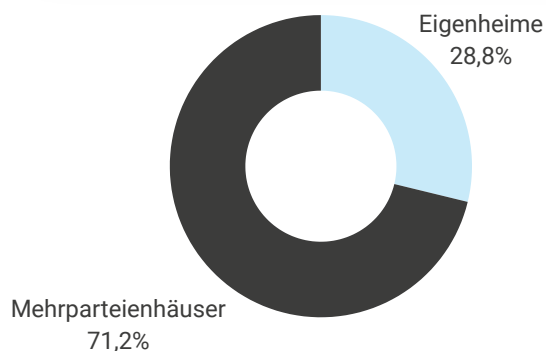
Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

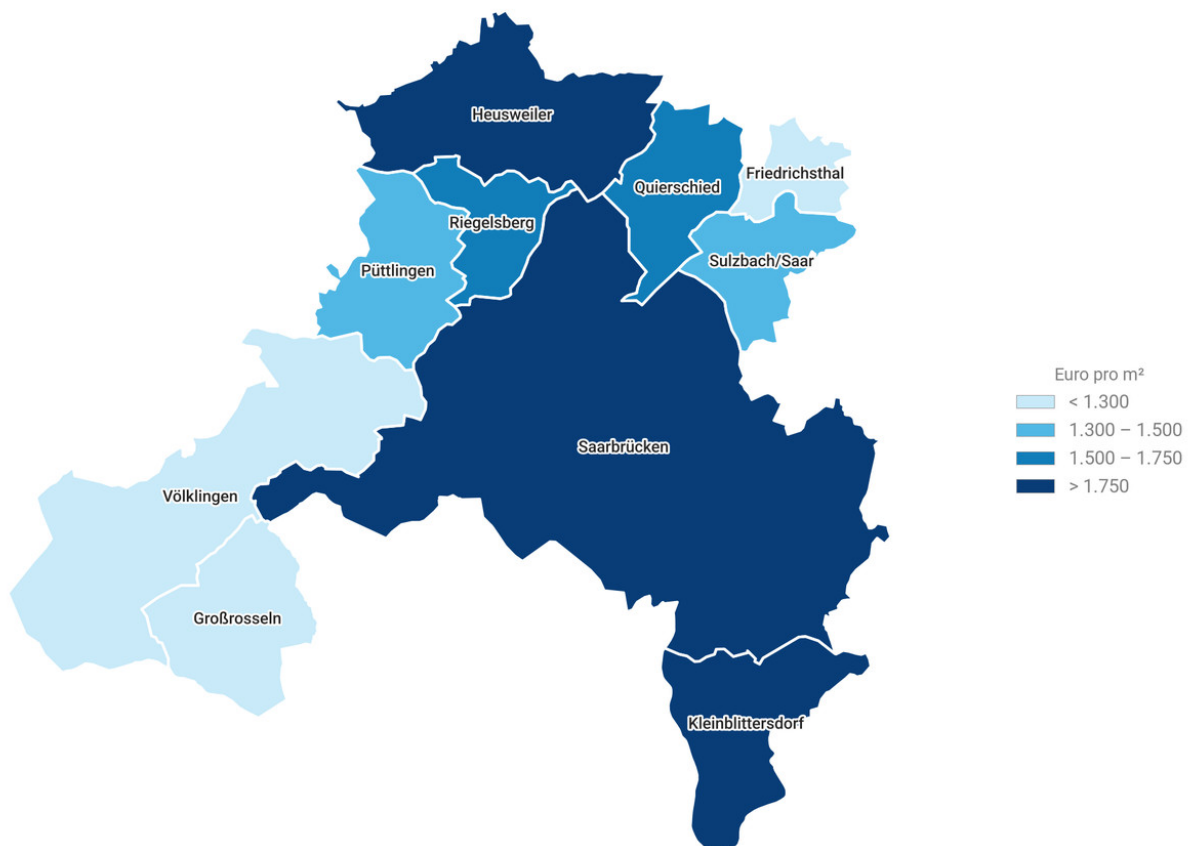
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Saarbrücken bei 1.784 €/m², was die Stadt im Vergleich zu anderen deutschen Städten als günstig positioniert. Der Trend für 2026 zeigt einen moderaten Anstieg. Die zentrale Lage und die Nähe zur französischen Grenze beeinflussen die Preise in bestimmten Stadtteilen. Die Preisstruktur im gesamten Stadtgebiet bleibt vielfältig. Saarbrücken bietet ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	1.658 €/m ²	Kaufpreis	1.784 €/m ²
Trend 2026	+3,2 %	Trend 2026	+3,3 %



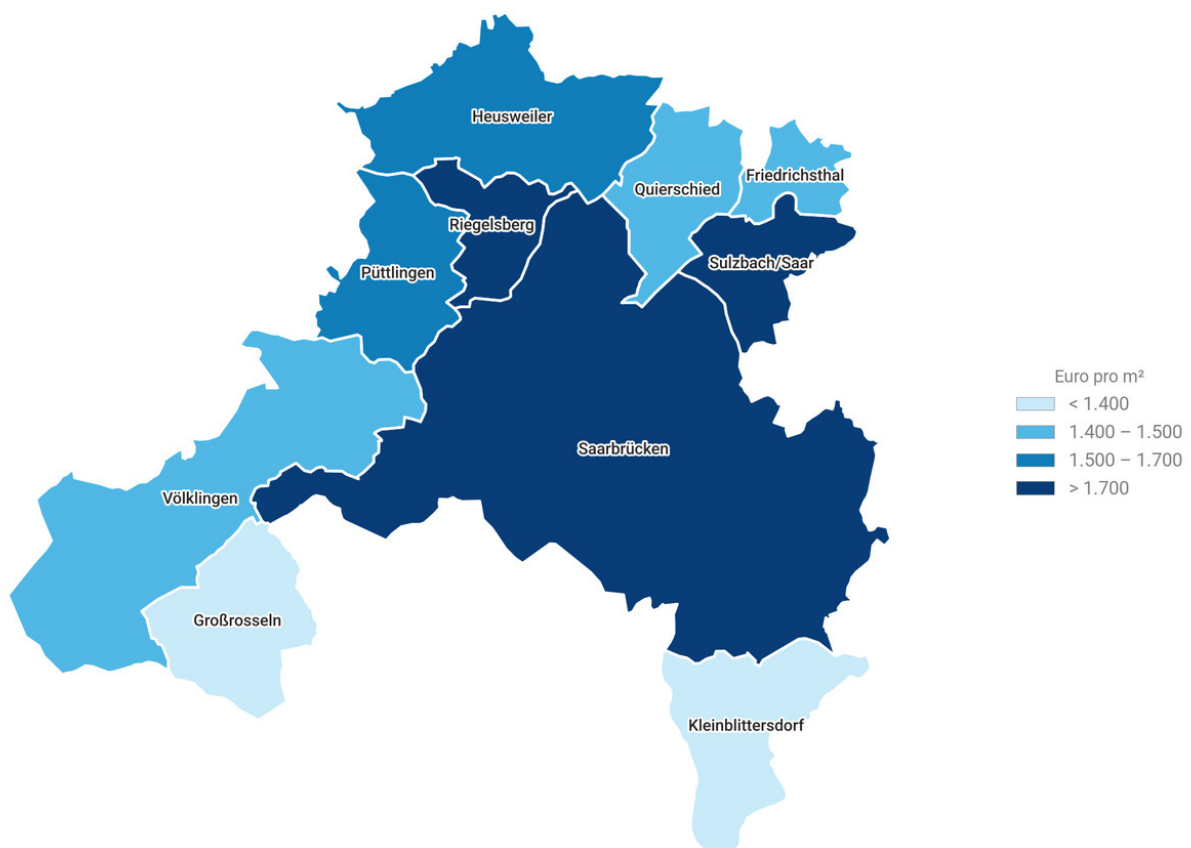
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Saarbrücken bei 2.110 €/m², was im Vergleich zu anderen deutschen Städten als moderat gilt. Der Trend für 2026 deutet auf eine Preissteigerung hin. Zentrale Lagen und Stadtteile mit guter Infrastruktur sind entscheidende Preistreiber. Der Wohnungsmarkt zeigt Potenzial für Investoren und Eigennutzer mit vielfältigen Optionen für unterschiedliche Budgetrahmen und Investitionsstrategien.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	1.889 €/m ²	Kaufpreis	2.110 €/m ²
Trend 2026	+2,1 %	Trend 2026	+2,2 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Saarbrücken präsentiert sich stabil. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 8,17 €/m², was die Stadt im Vergleich zu anderen deutschen Städten als günstig positioniert. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 4,3 %, was die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum in der Region unterstreicht.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	8,19 €/m²	Mietpreis	8,17 €/m²
Trend 2026	+4,3 %	Trend 2026	+4,3 %

Mietpreise von Wohnungen

Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete für Wohnungen in Saarbrücken 9,56 €/m². Im Städtevergleich zeigt sich die Stadt als moderat positioniert. Der Trend 2026 mit einem Anstieg von 1,6 % deutet auf eine stabile Entwicklung hin. Die durch Berufspendler und junge Familien getriebene Nachfrage unterstützt die positive Perspektive des Wohnungsmarkts.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	8,95 €/m²	Mietpreis	9,56 €/m²
Trend 2026	+1,6 %	Trend 2026	+1,6 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne zwischen den teuersten und günstigsten Gemeinden zeigt ein deutliches Gefälle. Heusweiler führt die Liste mit 2.131 €/m² an, während Großrosseln mit 1.064 €/m² am unteren Ende steht.



Zentral gelegene Gemeinden, wie Saarbrücken selbst, gehören zu den teureren Lagen, was auf die Nachfrage nach urbanem Lebensraum hinweist. Im Gegensatz dazu bieten periphere Gemeinden günstigere Einstiegspreise, die besonders für junge Familien und Erstkäufer attraktiv sind.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Heusweiler	2.131 €
Kleinblittersdorf	1.910 €
Saarbrücken	1.784 €
Quierschied	1.604 €
Riegelsberg	1.536 €
Püttlingen	1.472 €
Sulzbach/Saar	1.462 €
Völklingen	1.242 €
Friedrichsthal	1.232 €
Großrosseln	1.064 €

Trend 2026

3,0 %
3,1 %
3,3 %
3,6 %
3,2 %
3,2 %
3,7 %
2,3 %
3,2 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Die Wohnungspreise in Saarbrücken variieren stark, mit einem Spitzenpreis in Riegelsberg und deutlich günstigeren Angeboten in Großrosseln. Diese Preisspanne zeigt, dass es sowohl exklusive Lagen als auch erschwingliche Optionen gibt, was die Stadt für verschiedene Käufergruppen interessant macht.



Während Riegelsberg und Saarbrücken selbst die Spitze der Preislise anführen, finden sich in den umliegenden Gemeinden wie Großrosseln preiswertere Alternativen. Diese Verteilung ermöglicht Investoren eine Auswahl zwischen wertbeständigen Lagen und aufstrebenden Vierteln mit Potenzial.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Riegelsberg	2.827 €
Saarbrücken	2.110 €
Sulzbach/Saar	1.718 €
Heusweiler	1.663 €
Püttlingen	1.618 €
Quierschied	1.467 €
Friedrichsthal	1.429 €
Völklingen	1.426 €
Kleinblittersdorf	1.295 €
Großrosseln	1.128 €

Trend 2026

2,1 %
2,2 %
2,4 %
2,1 %
2,0 %
2,5 %
2,0 %
1,7 %
2,0 %
2,2 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Saarbrücken bietet im Jahr 2026 ein attraktives Immobilienumfeld mit moderaten Kaufpreisen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 1.784 €/m², während Wohnungen 2.110 €/m² kosten. Die Mietpreise betragen 8,17 €/m² für Häuser und 9,56 €/m² für Wohnungen. Die Stadt weist eine Mietrendite von 5,5 % auf, was sie besonders für Kapitalanleger interessant macht. Die Eigentumsquote ist im Vergleich zur Region geringer, was auf einen starken Mietmarkt hinweist. Insgesamt zeigt der Immobilienmarkt eine stabile Nachfrage, die durch die internationale Ausstrahlung und die Nähe zur französischen Grenze begünstigt wird.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Saarbrücken beträgt 1.784 €/m².
- Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Saarbrücken liegt bei 2.110 €/m².
- Die Mietrendite von 5,5 % macht Saarbrücken für Investoren besonders attraktiv.

Ausblick:

Im Jahr 2026 wird in Saarbrücken ein moderater Preisanstieg erwartet, wobei der Trend bei Häusern 3,3 % und bei Wohnungen 2,2 % beträgt. Strukturelle Faktoren wie die Nähe zu Frankreich und eine stabile Nachfrage durch Berufspendler unterstützen diese Entwicklung. Für Eigennutzer bleibt Saarbrücken aufgrund der guten Lagequalität und Preisstruktur interessant.

- Für 2026 wird ein Preisanstieg von 3,3 % bei Häusern und 2,2 % bei Wohnungen erwartet.
- Die Nähe zu Frankreich und die Nachfrage durch Berufspendler stützen die Marktstabilität.
- Saarbrücken bietet für Investoren durch steigende Mieten und solide Renditen langfristige Chancen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

*Saarbrücken steht für urbane Vielfalt, Grenznähe und eine stabile Nachfrage – “
besonders durch Berufspendler und junge Familien. Die Stadt bietet ein
ausgewogenes Verhältnis von Preis und Lagequalität und überzeugt mit
internationaler Ausstrahlung. Für mich ist Saarbrücken ein gefestigter Markt mit
europäischem Potenzial und interessanter Perspektive für Kapitalanleger.*

Michael Bunn, PlanetHome Regionalleiter Rhein-Main-Mosel-Saar



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

