

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Saarlouis



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

Saarlouis

Die Stadt



Saarlouis, eine charmante Stadt im Saarland, bietet mit knapp 34.900 Einwohnern eine einzigartige Kombination aus Lebensqualität und wirtschaftlicher Stabilität. Geprägt von einer engen Verbindung zur Region und der Nähe zu Frankreich, ist Saarlouis ein idealer Standort für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von knapp 43 km² und profitiert von einer soliden Bevölkerungsdichte, die ein lebendiges städtisches Umfeld schafft.

Saarlouis auf einen Blick



Einwohner: **34.893**
Bevölkerungsdichte: **813 / km²**



Kaufpreisfaktor
24,5



Fläche
42,93 km²



Durchschnittsalter
46,6 Jahre



Wohneigentumsquote
56,9 %



Wohnungsquote
38,6 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Besonders hervorzuheben ist die hohe Wohneigentumsquote von 56,9 %, die das Vertrauen der Bewohner in die lokale Immobilienlandschaft widerspiegelt. Eigenheime dominieren mit einem Anteil von über 61 % den Markt, was Familien attraktive Möglichkeiten bietet. Die größte Altersgruppe bildet die Generation der 45- bis 65-Jährigen, die mit knapp 31 % einen stabilen Anteil der Bevölkerung stellt.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Saarlouis sind vielversprechend: Eine Mietrendite von 4,1 % und ein moderater Kaufpreisfaktor von 24,5 unterstreichen das Potenzial für Investitionen.

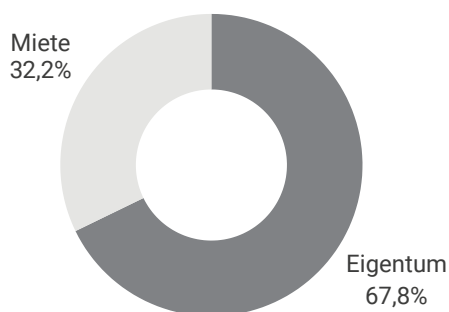
Wohneigentumsquote Saarlouis

Die Wohneigentumsquote in Saarlouis liegt bei 56,9 %. Dieser Wert bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren vielfältige Möglichkeiten. Eigenheime machen den Großteil des Immobilienmarktes aus und schaffen ein attraktives Umfeld für Familien. Saarlouis bietet ein solides Fundament für Investitionen, da die Nähe zu Frankreich und die regionalen Bindungen eine stabile Nachfrage garantieren.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

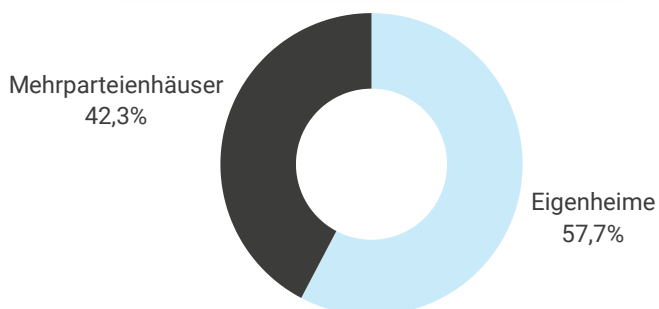
Häufigste Wohnform:

Eigentum



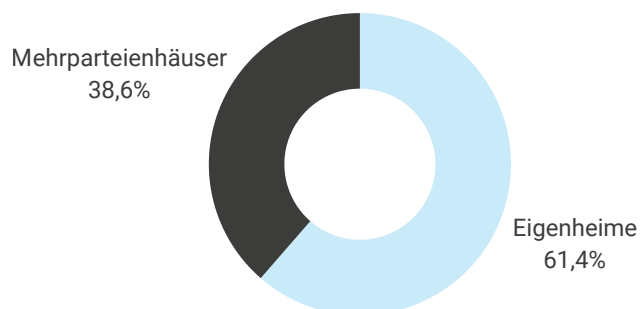
Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



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

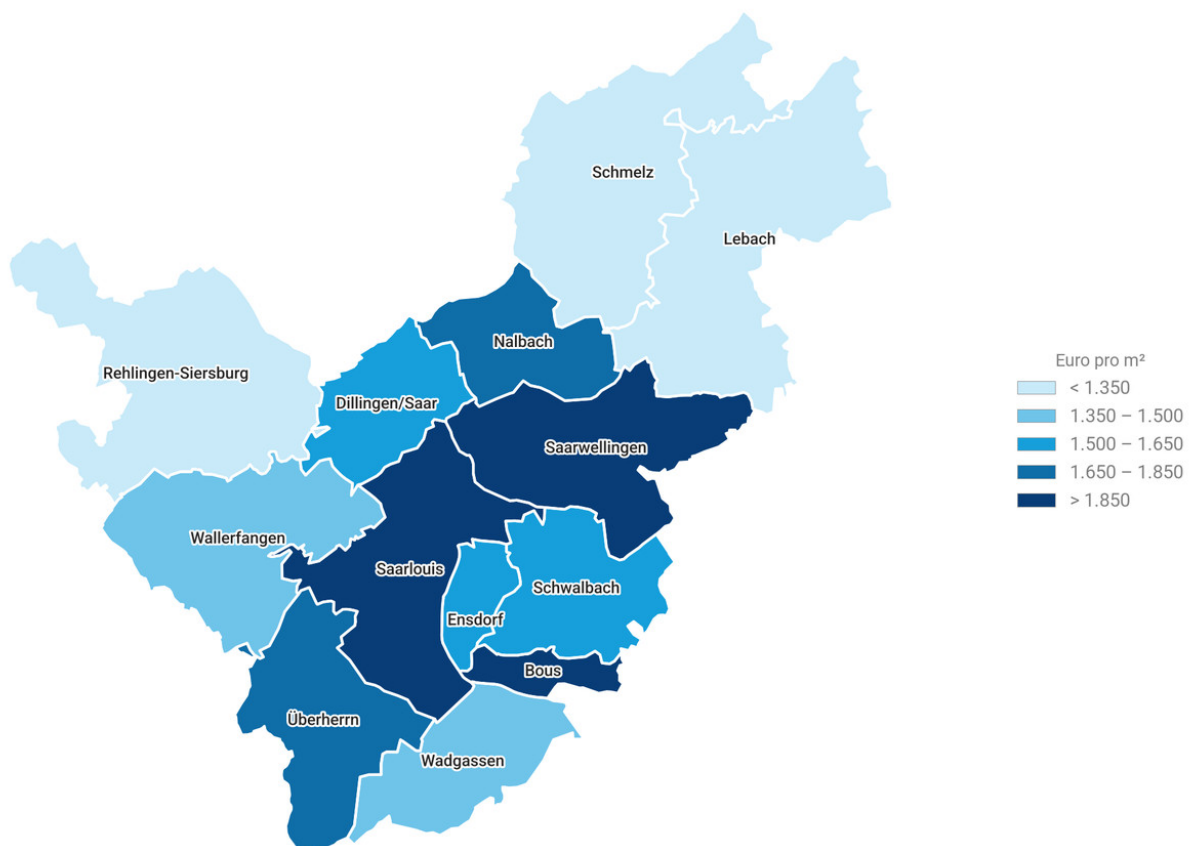
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Saarlouis liegt Ende 2025 bei 2.453 €/m². Damit bewegt sich die Stadt im unteren Bereich des Städtevergleichs, was für Käufer attraktive Bedingungen schafft. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,3 %, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Die zentrale Lage und die gute Anbindung an Frankreich wirken als Preistreiber, während es zwischen den Stadtteilen deutliche Preisunterschiede gibt.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	1.686 €/m ²	Kaufpreis	2.453 €/m ²
Trend 2026	+3,2 %	Trend 2026	+3,3 %



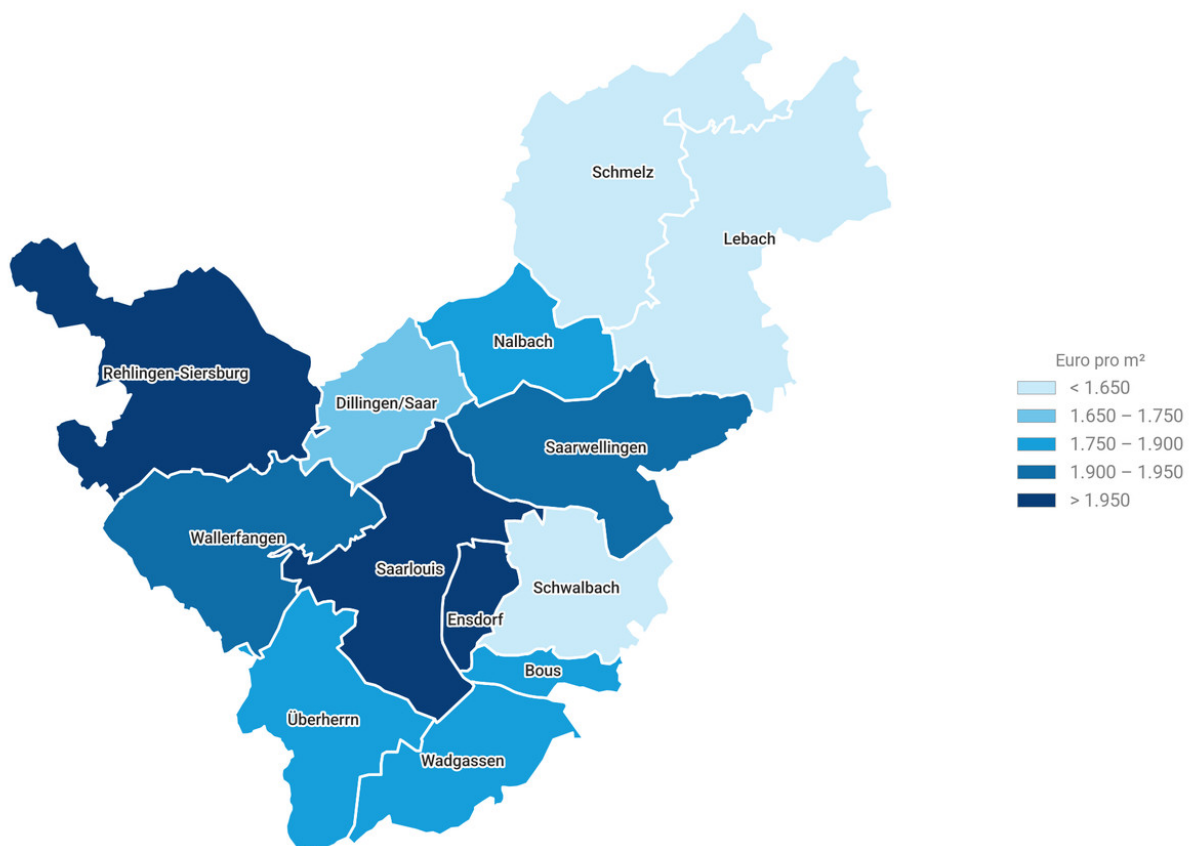
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Saarlouis liegt Ende 2025 bei 2.096 €/m². Dies positioniert die Stadt im unteren Bereich des Städtevergleichs, was ein attraktives Preisniveau für Käufer darstellt. Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 2,3 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen sind signifikant, wobei zentrale Lagen tendenziell teurer sind.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	1.819 €/m ²	Kaufpreis	2.096 €/m ²
Trend 2026	+2,1 %	Trend 2026	+2,3 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Saarlouis zeigt sich günstig. Mit einer durchschnittlichen Miete von 7,86 €/m² Ende 2025 liegt die Stadt im unteren Bereich des Städtevergleichs. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg von 2,2 % hin, was das Potenzial für Investoren unterstreicht. Die Mietrendite von 3,8 % macht Saarlouis zu einem interessanten Standort für Anleger.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	7,75 €/m ²	Mietpreis	7,86 €/m ²
Trend 2026	+2,2 %	Trend 2026	+2,2 %

Mietpreise von Wohnungen

Die durchschnittliche Miete für Wohnungen in Saarlouis beträgt Ende 2025 8,49 €/m² und liegt im unteren Bereich des Städtevergleichs. Der Trend 2026 zeigt einen leichten Rückgang von 1,1 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Hausmieten sind mit 7,86 €/m² etwas günstiger und steigen leicht. Der Kaufpreisfaktor deutet auf ein moderates Renditepotenzial hin.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	8,09 €/m ²	Mietpreis	8,49 €/m ²
Trend 2026	-1,1 %	Trend 2026	-1,1 %

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 Stadtteilen in Saarlouis ist beträchtlich. Während der höchste Preis 2.453 €/m² in zentralen Lagen erreicht, liegt das untere Ende bei 1.216 €/m².



Zentrale und gewachsene Stadtteile wie Saarlouis und Bous führen die Rangliste an, was auf die hohe Nachfrage nach citynahen Lagen hinweist. Für Eigennutzer bieten diese Quartiere stabile Wertanlagen, während günstigere Stadtteile wie Lebach einen attraktiven Einstieg für Kapitalanleger darstellen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Saarlouis	2.453 €
Bous	2.236 €
Saarwellingen	1.887 €
Überherrn	1.769 €
Nalbach	1.655 €
Ensdorf	1.640 €
Schwalbach	1.577 €
Dillingen/Saar	1.529 €
Wallerfangen	1.412 €
Wadgassen	1.365 €

Trend 2026

3,3 %
3,5 %
3,5 %
3,5 %
3,1 %
3,3 %
3,2 %
2,8 %
3,2 %
3,2 %

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 Preisspanne bei Wohnungspreisen in Saarlouis ist mit 1.516 €/m² bis 2.096 €/m² relativ groß und spiegelt die unterschiedlichen Attraktivitäten der Stadtteile wider. Zentrale und etablierte Lagen wie Saarlouis selbst bieten hohe Preise, während periphere Stadtteile günstigere Optionen bieten.



Im Vergleich zum Hauspreis-Ranking fallen die Unterschiede auf: Während bei Häusern zentralere Lagen dominieren, zeigen sich bei Wohnungen auch Randgebiete wie Rehlingen-Siersburg stark. Dies könnte für Investoren auf eine breitere Nachfrage hinweisen, die auch weniger zentrale Lagen umfasst.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Saarlouis	2.096 €
Rehlingen-Siersburg	2.001 €
Ensdorf	1.952 €
Saarwellingen	1.948 €
Wallerfangen	1.945 €
Überherrn	1.875 €
Wadgassen	1.874 €
Bous	1.769 €
Nalbach	1.757 €
Dillingen/Saar	1.679 €

Trend 2026

2,3 %
2,4 %
2,2 %
2,7 %
2,7 %
2,0 %
2,0 %
2,4 %
2,0 %
1,7 %

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:

Der Immobilienmarkt in Saarlouis zeigt sich Ende 2025 als stabil und attraktiv für Käufer und Investoren. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 2.453 €/m², während Wohnungen mit 2.096 €/m² günstiger sind. Die Wohneigentumsquote von 56,9 % und die dominierenden Eigenheime spiegeln das Vertrauen der Bewohner wider. Mietpreise für Häuser betragen durchschnittlich 7,86 €/m², während Wohnungen bei 8,49 €/m² liegen. Der Markt ist geprägt von einer soliden Nachfrage, unterstützt durch die Nähe zu Frankreich und gewachsene regionale Strukturen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Saarlouis liegt Ende 2025 bei 2.453 €/m².
- Wohnungen in Saarlouis kosten Ende 2025 im Durchschnitt 2.096 €/m².
- Die Wohneigentumsquote in Saarlouis beträgt 56,9 %, mit einem starken Fokus auf Eigenheime.

Ausblick:

Für 2026 wird in Saarlouis mit einer moderaten Preissteigerung bei Häusern um 3,3 % gerechnet. Wohnungen zeigen einen Anstieg von 2,3 %. Die kontinuierliche Nachfrage wird durch die attraktive Lage und starke regionale Bindung gestützt. Investoren können von stabilen Renditen profitieren, während Eigennutzer auf ein lebenswertes Umfeld zählen. Neubau könnte das Angebot erweitern und die Marktstabilität fördern.

- Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,3 % für Häuser in Saarlouis.
- Bei Wohnungen wird für 2026 ein Preisanstieg von 2,3 % erwartet, was auf eine stabile Nachfrage hinweist.
- Die Nähe zu Frankreich und die gewachsene Struktur machen Saarlouis für Investoren und Eigennutzer attraktiv.

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.

Saarlouis verbinde ich mit regionaler Stärke, gewachsener Struktur und guter Lebensqualität. Der Markt zeigt sich solide, getragen von Eigennutzern und einer konstanten Mietnachfrage. Für mich ist Saarlouis ein verlässlicher Standort im Saarland – mit Nähe zu Frankreich, starker Bindung an die Region und Potenzial für langfristig orientierte Investoren.

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.

