

MEHRFAMILIENHAUS BAUEN

in der Region Neckar-Alb

Tübingen · Reutlingen · Zollernalbkreis

Der Ratgeber 2026 für Bauherren, Kapitalanleger und Baugemeinschaften

Ein Ratgeber von Ehing Wohnbau GmbH



Inhaltsverzeichnis

Mehrfamilienhaus bauen in der Region Neckar-Alb – Der Ratgeber 2026	3
Die Region Neckar-Alb als Standort für Geschosswohnungsbau	3
Landkreis Tübingen	3
Landkreis Reutlingen	3
Zollernalbkreis.....	4
Gemeinden im Überblick	4
Baukosten Mehrfamilienhaus in der Region Neckar-Alb.....	4
Kostenstruktur im Überblick	4
Regionale Preisunterschiede innerhalb Neckar-Alb	5
Kostenfallen vermeiden.....	5
Grundstück finden in der Region Neckar-Alb	5
Wege zur Grundstückssuche.....	6
Baurecht für Mehrfamilienhäuser in der Region Neckar-Alb	6
Wichtige Regelungen der LBO BW	6
Besonderheiten in der Region Neckar-Alb.....	7
Zuständige Behörden	7
Bauablauf: Von der Planung bis zur Übergabe	7
Fördermittel für den Mehrfamilienhausbau in der Region Neckar-Alb	8
Bundesweite KfW-Förderung.....	8
L-Bank Baden-Württemberg	9
Kommunale Förderungen in der Region.....	9
Häufige Fragen (FAQ): Mehrfamilienhaus bauen in der Region Neckar-Alb	9
Checkliste: Mehrfamilienhaus bauen in der Region Neckar-Alb	10
Fazit: Mehrfamilienhaus bauen in der Region Neckar-Alb lohnt sich	11

Mehrfamilienhaus bauen in der Region Neckar-Alb – Der Ratgeber 2026

Die Region Neckar-Alb mit den Landkreisen Tübingen, Reutlingen und dem Zollernalbkreis zählt zu den attraktivsten Wohn- und Investitionsstandorten Baden-Württembergs. Universitätsstadt Tübingen mit ihrer hohen studentischen Wohnraumnachfrage, Industriestandort Reutlingen mit stabiler Fachkräftenachfrage und der preislich attraktive Zollernalbkreis – diese Region bietet Bauherren, Baugemeinschaften und Kapitalanlegern hervorragende Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern.

Wer hier ein Mehrfamilienhaus bauen möchte, profitiert von anhaltend hoher Wohnraumnachfrage, guter Infrastruktur und einer im landesweiten Vergleich soliden Mietrendite. Dieser Ratgeber gibt Ihnen alle relevanten Informationen – von Baukosten und Grundstückspreisen speziell in der Region Neckar-Alb bis hin zu Förderprogrammen und dem regionalen Baurecht für den Geschosswohnungsbau.

Das Wichtigste auf einen Blick

- ✓ Baukosten Neckar-Alb: ca. 2.400 – 3.600 € pro m² Wohnfläche (schlüsselfertig, je nach Gemeinde, Geschosszahl und Ausstattung)
- ✓ Grundstückspreise: ca. 120 – 800 €/m² Grundstücksfläche (Tübingen teurer, Zollernalbkreis günstiger); durch höhere GFZ oft niedrigere Grundstückskosten je Wohneinheit
- ✓ Förderung: KfW-Programme je Wohneinheit + L-Bank Mietwohnraumförderung BW + kommunale Angebote
- ✓ Baurecht: Landesbauordnung BW (LBO BW) inkl. Aufzugs-, Stellplatz- und Barrierefreiheitspflichten + jeweilige Bebauungspläne der Gemeinden
- ✓ Planungszeit: mindestens 18–30 Monate für ein Mehrfamilienhaus einkalkulieren

Die Region Neckar-Alb als Standort für Geschosswohnungsbau

Die Region Neckar-Alb umfasst die drei Landkreise Tübingen, Reutlingen und den Zollernalbkreis. Mit rund 660.000 Einwohnern und einer wachsenden Zahl an Haushalten bietet sie einen stabilen Absatzmarkt für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen – getragen von Universität, Industrie und der landschaftlichen Attraktivität der Schwäbischen Alb.

Landkreis Tübingen

Der Landkreis Tübingen ist geprägt von der gleichnamigen Universitätsstadt mit internationalem Flair, hoher Studierendenzahl und ausgeprägtem Fachkräftezug. Die Nachfrage nach Mietwohnraum übersteigt das Angebot deutlich – ein klarer Vorteil für Bauherren von Mehrfamilienhäusern. Attraktive Standorte für Geschosswohnungsbau im Umland sind Mössingen, Rottenburg am Neckar, Dettenhausen, Kusterdingen und Nehren, wo Bauland für MFH-Bauvorhaben noch vergleichsweise erschwinglich ist.

Landkreis Reutlingen

Reutlingen ist ein bedeutendes Wirtschafts- und Einkaufszentrum der Region mit hohem Bedarf an Fachkräftewohnungen. Der Landkreis bietet eine gute Balance aus urbaner Infrastruktur und ländlichen Gemeinden auf der Alb. Besonders Metzingen, Pfullingen, Bad Urach und Münsingen eignen sich für kleinere und mittlere Mehrfamilienhausprojekte mit guter Vermietbarkeit.

Zollernalbkreis

Der Zollernalbkreis mit den Städten Balingen, Albstadt, Hechingen und Haigerloch ist das günstigste Pflaster in der Region für Bauherren von Mehrfamilienhäusern. Grundstücke sind spürbar erschwinglicher als in Tübingen oder Reutlingen, was attraktive Renditen bei überschaubarem Kapitaleinsatz ermöglicht. Die Städte bieten solide Infrastruktur und direkte Anbindung über B 27 sowie Bahnverbindungen nach Tübingen und Stuttgart.

Gemeinden im Überblick

Gemeinde	Lage & Grundstückspreise (Orientierung)
Tübingen (Stadt)	Universitätsstadt, sehr hohe Nachfrage nach Studenten- und Mikroapartments, Bauland rar und teuer (500–800 €/m ²)
Rottenburg am Neckar	Größte Stadt im LK Tübingen, ausgewiesene Geschosswohnungsbau-Gebiete, ca. 300–500 €/m ²
Mössingen	Familien- und fachkräftefreundlich, gute B 27-Anbindung, ca. 280–450 €/m ²
Kusterdingen / Nehren	Ruhige Wohnlage, Nähe Tübingen, gefragt für kleinere MFH, ca. 300–480 €/m ²
Reutlingen (Stadt)	Wirtschaftszentrum, hohe Nachfrage nach Mietwohnraum, ca. 250–450 €/m ²
Metzingen	„Outlet-City“, gute Verkehrsanbindung, Ermstal, ca. 250–400 €/m ²
Bad Urach	Erholungsort, Schwäbische Alb, moderatere Preise, ca. 200–350 €/m ²
Hechingen	Burg Hohenzollern, historisches Flair, günstiger Baugrund, ca. 150–280 €/m ²
Balingen	Kreisstadt Zollernalbkreis, solide Infrastruktur, günstig, ca. 140–260 €/m ²
Albstadt	Naturpark Alb, sehr günstige Baugrundstücke, gute Renditechancen, ca. 120–230 €/m ²

Baukosten Mehrfamilienhaus in der Region Neckar-Alb

Die Gesamtkosten für ein Mehrfamilienhaus in der Region Neckar-Alb hängen wesentlich von Geschosszahl, Wohnungsmix, Ausstattungsstandard und Grundstück ab. Bundesweit liegen die reinen Baukosten für Mehrfamilienhäuser 2026 zwischen rund 2.800 € und 5.000 € pro m² Wohnfläche, schlüsselfertige Projekte im mittleren Standard bewegen sich häufig um 3.200 € pro m². In der Region Neckar-Alb liegen die Kosten – abseits der Hochpreislagen wie Stuttgart – durch moderatere Grundstücks- und Handwerkerpreise meist im mittleren Bereich, profitieren zugleich aber von Skaleneffekten gegenüber dem Einfamilienhausbau: Je Wohneinheit sinken Grundstücks-, Erschließungs- und Planungskosten mit steigender Einheitenzahl.

Kostenstruktur im Überblick

Kostenposition	Richtwert Region Neckar-Alb
Grundstück	120–800 €/m ² Grundstücksfläche (Albstadt günstig, Tübingen teuer); Kosten je Wohneinheit sinken mit höherer GFZ

Kostenposition	Richtwert Region Neckar-Alb
Baunebenkosten	ca. 15–20 % der Bausumme (Notar, Grunderwerbsteuer BW 5 %, Architekt, Statik, Vermessung)
Rohbau	620–950 €/m ² Wohnfläche (durch Mehrgeschossigkeit und höhere statische Anforderungen etwas über EFH-Niveau)
Ausbau & Technik	850–1.600 €/m ² (mehrere Bäder, Heizzentrale, Schall- und Brandschutz, Fenster)
Aufzug (ab 3. Vollgeschoss meist Pflicht)	40.000–80.000 € je Anlage, zusätzlich zu Ausbau & Technik
Außenanlagen & Stellplätze	25.000–90.000 € (Stellplätze, Tiefgarage optional, Fahrradräume, Müllplatz, Grünflächen)
Gesamtbaukosten	2.400–3.600 €/m ² Wohnfläche (ohne Grundstück, schlüsselfertig)
Beispiel 6 WE à Ø 75 m ² (450 m ²)	ca. 1.080.000–1.620.000 € Baukosten + Grundstück + Nebenkosten

Regionale Preisunterschiede innerhalb Neckar-Alb

- Tübingen Stadt & direktes Umland: höchste Grundstückspreise, dafür sehr hohe und stabile Mietnachfrage (v. a. Studenten- und Fachkräftewohnungen)
- Rottenburg, Mössingen, Kusterdingen: mittleres bis gehobenes Preisniveau, gute Ausweisung von Geschosswohnungsbau-Flächen
- Reutlingen & Metzingen: mittleres Niveau, gute Infrastruktur, solide Vermietbarkeit
- Bad Urach, Münsingen: moderate Grundstückspreise, Alb-Lage, etwas weiter von Stuttgart entfernt
- Hechingen, Balingen: günstiger Einstieg, gute Substanz für Kapitalanleger
- Albstadt: günstigstes Preisniveau der Region, attraktiv für renditeorientierte Bauherren

Kostenfallen vermeiden

Typische Mehrkosten beim Mehrfamilienhausbau in der Region Neckar-Alb entstehen besonders durch:

- Hanglagen und Felsuntergründe auf der Schwäbischen Alb (aufwändigere Fundamente, ggf. Tiefgarage)
- Erschließungskosten in neu ausgewiesenen Geschosswohnungsbau-Gebieten der Gemeinden
- Handwerkerengpässe – der regionale Markt ist gut ausgelastet, besonders bei größeren Bauvorhaben
- Nachträgliche Aufzugs- oder Brandschutzaufgaben, wenn diese nicht von Beginn an eingeplant werden
- Stellplatznachweise in innerstädtischer Lage – bei fehlenden Flächen ggf. kostenpflichtige Ablösung
- Preissteigerungen beim Material (mindestens 10 % Puffer einplanen)

Grundstück finden in der Region Neckar-Alb

Bauland für den Geschosswohnungsbau ist in der Region Neckar-Alb – insbesondere rund um Tübingen – knapp und begehrt. Anders als beim Einfamilienhaus kommt es beim Mehrfamilienhaus zusätzlich auf eine ausreichend hohe Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) im Bebauungsplan an. Eine frühzeitige und breite Suche ist entscheidend.

Wege zur Grundstückssuche

1. Gemeindliche Neubaugebiete für Geschosswohnungsbau direkt anfragen: Viele Gemeinden im Landkreis Tübingen und Reutlingen weisen gezielt Flächen für Mehrfamilienhäuser aus. Anfragen beim Baurechtsamt der jeweiligen Stadt oder Gemeinde lohnen sich.
2. Nachverdichtung und Baulücken im Bestand: Gerade in Ortskernen wie Rottenburg, Mössingen oder Reutlingen lassen sich Baulücken oder untergenutzte Grundstücke für Mehrfamilienhäuser aktivieren.
3. Abriss und Neubau: Bestehende Einzelhäuser auf großen Grundstücken bieten oft Potenzial für eine Umnutzung zu Geschosswohnungsbau, sofern der Bebauungsplan dies zulässt.
4. Baugemeinschaften und Bauträger-Kooperationen: Mehrere Bauherren können gemeinsam größere Grundstücke erschließen und die Kosten teilen.
5. Immobilienportale und Projektentwicklerlisten: Immoscout24, Immonet und auf Geschosswohnungsbau spezialisierte Makler bieten regelmäßig geeignete Grundstücke an.
6. Regionale Makler einschalten: Lokale Immobilienmakler kennen den Markt für größere Grundstücke und erfahren oft von Verkäufen, bevor sie öffentlich ausgeschrieben werden.
7. Erbpacht als Alternative: Insbesondere kirchliche Träger und Kommunen vergeben in der Region auch größere Grundstücke in Erbpacht – interessant für Genossenschaften und institutionelle Bauherren.

Tipp: Grundstückssuche für Mehrfamilienhäuser in Neckar-Alb

Im Landkreis Tübingen sind Grundstücke mit ausreichender GFZ für Mehrfamilienhäuser besonders rar und gefragt – die studentische und berufliche Nachfrage macht Vermietung dort besonders einfach.

Wer flexibel ist, sollte Gemeinden im Umland prüfen: Mössingen, Rottenburg, Kusterdingen oder Dettenhausen bieten gute Infrastruktur bei planungsrechtlich oft großzügigerer Ausweisung.

Im Zollernalbkreis (Balingen, Albstadt) ist die Verfügbarkeit größerer Grundstücke deutlich besser – ideal für Bauherren, die mit überschaubarem Kapitaleinsatz mehrere Wohneinheiten realisieren möchten.

Baurecht für Mehrfamilienhäuser in der Region Neckar-Alb

Das Baurecht richtet sich in Baden-Württemberg nach der Landesbauordnung BW (LBO BW) sowie den jeweiligen Bebauungsplänen der Kommunen. Für Mehrfamilienhäuser gelten gegenüber dem Einfamilienhaus zusätzliche Anforderungen an Erschließung, Aufzug, Barrierefreiheit und Brandschutz. In der Region Neckar-Alb sind zudem Besonderheiten durch Naturschutz, Wasserschutz und die Topographie der Schwäbischen Alb zu beachten.

Wichtige Regelungen der LBO BW

- Abstandsflächen: In BW mindestens 2,5 m zum Nachbargrundstück, bei mehrgeschossigen Gebäuden entsprechend der Wandhöhe proportional mehr
- Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ): bestimmen die zulässige Bebauung und damit die realisierbare Anzahl an Wohneinheiten – zentral für die Wirtschaftlichkeit eines Mehrfamilienhauses
- Aufzugspflicht: Ab dem 3. Vollgeschoss ist in der Regel ein Aufzug erforderlich; Wohnungen eines Geschosses müssen barrierefrei erreichbar sein (§ 35 LBO BW)
- Barrierefreiheit: Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei zugänglich sein

- Stellplatzpflicht: in der Regel mindestens 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit zzgl. Besucherstellplätze, geregelt in der gemeindlichen Stellplatzsatzung; teils Ablösemöglichkeit gegen Zahlung
- Brandschutz und zweiter Rettungsweg: ab Gebäudeklasse 4/5 bzw. mehreren Wohneinheiten verschärfte Anforderungen an Rettungswege und Feuerwiderstand
- Energieeffizienz: Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt bundesweit, häufig kombiniert mit zentraler Wärmepumpe oder Nahwärmelösung

Besonderheiten in der Region Neckar-Alb

- Hanglagen auf der Alb: Viele Gemeinden haben spezifische Vorschriften für Hangbebauung und Tiefgaragen (Abgrabungen, Stützmauern)
- Wasserschutzgebiete: Teile der Region, besonders auf der Alb, liegen in Wasserschutzgebieten – dies kann die Bebaubarkeit und die Zulässigkeit von Tiefgaragen einschränken
- Naturschutz: Randlagen zum Biosphärengebiet Schwäbische Alb – frühzeitig Naturschutzbehörde einbinden
- Bebauungspläne: Nicht jede Gemeinde weist ausreichend Flächen für Geschosswohnungsbau aus – der gültige B-Plan sollte immer beim zuständigen Baurechtsamt angefordert werden

Zuständige Behörden

Behörde	Kontakt / Hinweis
Landkreis Tübingen	Landratsamt Tübingen, Kreisbaurechtsbehörde, Wilhelm-Keil-Str. 50, 72072 Tübingen
Stadt Tübingen	Stadtbaurechtsamt Tübingen (als Große Kreisstadt eigene Baurechtsbehörde)
Landkreis Reutlingen	Landratsamt Reutlingen, Baurechtsamt, Bismarckstr. 15, 72764 Reutlingen
Zollernalbkreis	Landratsamt Zollernalbkreis, Baurechtsbehörde, Hirschbergstr. 29, 72336 Balingen

Bauablauf: Von der Planung bis zur Übergabe

Ein strukturierter Ablauf ist beim Mehrfamilienhaus noch wichtiger als beim Einfamilienhaus – die Abstimmung mehrerer Gewerke, Wohneinheiten und ggf. künftiger Mieter oder Miteigentümer erfordert zusätzliche Planungssorgfalt. Die Baugenehmigung kann in gut ausgelasteten Ämtern der Region Zeit in Anspruch nehmen.

Phase 1: Vorbereitung

8. Budget und Wirtschaftlichkeit festlegen: Eigenkapital, Finanzierungsrahmen und – bei Kapitalanlage – Mietrenditeberechnung mit der Bank klären
9. Grundstück mit ausreichender GRZ/GFZ suchen und reservieren (Bodengutachten beauftragen)
10. Bebauungsplan der Zielgemeinde anfordern und auf Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau prüfen
11. Architekten oder Generalunternehmer mit Mehrfamilienhaus-Erfahrung auswählen

Phase 2: Planung und Genehmigung

12. Entwurfsplanung inkl. Wohnungsmix und -grundrissen erstellen und abstimmen

13. Baugenehmigung beim zuständigen Landratsamt beantragen – Bearbeitungszeit in der Region: ca. 3–6 Monate, bei größeren Vorhaben ggf. länger
14. Statik, Aufzugsplanung, Haustechnik (Heizzentrale, Sanitär, Elektro) beauftragen
15. Bei geplantem Einzelverkauf: Teilungserklärung (WEG) frühzeitig vorbereiten
16. Fördermittelanträge stellen (KfW, L-Bank) – IMMER vor Baubeginn!
17. Bauversicherungen abschließen

Phase 3: Rohbau

18. Erdarbeiten, Bodenplatte bzw. Tiefgarage (auf der Alb oft aufwändig wegen Fels)
19. Mauerwerk oder Massivbau über mehrere Geschosse
20. Dachstuhl bzw. Flachdach und Eindeckung
21. Fenster, Aufzugsschacht und Außentüren – Richtfest

Phase 4: Ausbau und Einzug

22. Haustechnik: zentrale Wärmepumpe oder Heizzentrale (empfohlen für KfW-Förderung), Sanitär, Elektro je Wohneinheit
23. Innenausbau je Wohneinheit: Putz, Estrich, Böden, Maler
24. Außenanlagen, Stellplätze, Fahrradräume und Müllplatz
25. Bauabnahme

Phase 5: Vermarktung, Vermietung und Übergabe

26. Vermietung oder Verkauf einzelner Eigentumswohnungen organisieren
27. Übergabeprotokolle je Wohneinheit erstellen
28. Hausverwaltung einrichten und Betriebskostenabrechnung vorbereiten

Fördermittel für den Mehrfamilienhausbau in der Region Neckar-Alb

Bauherren von Mehrfamilienhäusern in der Region Neckar-Alb können eine Reihe attraktiver Förderprogramme nutzen – viele davon werden je Wohneinheit gewährt und multiplizieren sich damit bei größeren Bauvorhaben. Wichtig: Förderanträge müssen in der Regel vor Baubeginn gestellt werden – also rechtzeitig planen!

Bundesweite KfW-Förderung

Programm	Leistung
KfW 297/298 (Klimafreundlicher Neubau, EH 40 / EH 55)	Zinsgünstiger Kredit bis 150.000 € pro Wohneinheit – bei 6 WE entsprechend bis zu 900.000 €
KfW 220 / 224	Zinsgünstige Kredite für Kommunen, Genossenschaften und Wohnungsunternehmen im Geschosswohnungsbau
KfW 270	Photovoltaik und erneuerbare Energien – viele Südlagen auf der Alb ideal geeignet
KfW 300 (Wohneigentum für Familien)	Relevant bei geplantem Einzelverkauf von Wohnungen an selbstnutzende Familien

L-Bank Baden-Württemberg

- Wohnraumförderprogramm BW (Mietwohnraumförderung): zinsgünstige Darlehen für den Neubau von Mietwohnungen, insbesondere bei Sozialbindung
- Klimaschutz-Plus BW: Zuschüsse für energieeffiziente Gebäude und erneuerbare Energien
- Förderprogramm Holzbau BW: Unterstützung nachhaltiger Bauweisen – in der waldreichen Region Neckar-Alb besonders relevant

Kommunale Förderungen in der Region

- Landkreis Tübingen: einzelne Gemeinden bieten verbilligtes Bauland oder Zuschüsse für sozial gebundenen Mietwohnraum
- Reutlingen: städtische Energieberatung, Förderprogramme für Photovoltaik und Dachbegrünung
- Zollernalbkreis: kommunale Bauprogramme in Balingen und Albstadt prüfen
- Biosphärengebiet Schwäbische Alb: Förderprogramme für naturnahes und ressourcenschonendes Bauen

Förder-Tipp für Neckar-Alb-Bauherren

Bei Mehrfamilienhäusern lohnt sich die Kombination von KfW 297/298 (je Wohneinheit) mit KfW 270 für eine gemeinsame Photovoltaikanlage sowie L-Bank Klimaschutz-Plus – diese Kombination ist in der Regel möglich und spart durch die Vervielfachung je Wohneinheit erhebliche Zinskosten. Ein unabhängiger Energieberater (gefördert über BAFA) hilft bei der optimalen Planung der Heizzentrale.

Häufige Fragen (FAQ): Mehrfamilienhaus bauen in der Region Neckar-Alb

Was kostet ein Mehrfamilienhaus in der Region Neckar-Alb?

Die reinen Baukosten liegen bei 2.400–3.600 € pro m² Wohnfläche (schlüsselfertig, ohne Grundstück). Hinzu kommen das Grundstück (120–800 €/m² Grundstücksfläche) und Baunebenkosten von ca. 15–20 % der Bausumme. Ein Beispielprojekt mit 6 Wohneinheiten (450 m² Wohnfläche) liegt bei ca. 1,08–1,62 Mio. € Baukosten zuzüglich Grundstück und Nebenkosten.

Wie viele Wohneinheiten sind auf einem Grundstück möglich?

Das regelt die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der jeweiligen Gemeinde. Diese Werte sollten vor dem Grundstückskauf beim zuständigen Baurechtsamt geprüft werden, da sie die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens maßgeblich bestimmen.

Ist ein Aufzug bei einem Mehrfamilienhaus in der Region Pflicht?

Ab dem 3. Vollgeschoss ist in Baden-Württemberg in der Regel ein Aufzug erforderlich, zudem müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein (§ 35 LBO BW). Dies sollte von Beginn an in die Kostenkalkulation einfließen.

Wo sind Grundstücke für Mehrfamilienhäuser in der Region noch bezahlbar?

Am günstigsten sind Grundstücke im Zollernalbkreis – in Albstadt, Balingen und Hechingen finden sich noch Preise zwischen 120 und 280 €/m². Im Landkreis Reutlingen bieten Gemeinden wie Bad Urach oder Münsingen moderate Preise. Rund um Tübingen ist Bauland knapp und teuer; hier lohnt sich der Blick ins Umland (Mössingen, Rottenburg, Dettenhausen).

Wie lange dauert die Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus?

Die Bearbeitungszeit beim zuständigen Landratsamt beträgt in der Regel 3–6 Monate, bei größeren Bauvorhaben oder wenn Naturschutz- und Wasserschutzbelange geprüft werden müssen, auch länger. Frühzeitiges und vollständiges Einreichen der Unterlagen beschleunigt den Prozess.

Lohnt sich ein Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage in der Region Neckar-Alb?

Tübingen bietet durch die hohe studentische und berufliche Nachfrage sehr stabile Vermietbarkeit, allerdings bei hohen Grundstückspreisen und entsprechend niedrigeren Anfangsrenditen. Der Zollernalbkreis (Albstadt, Balingen, Hechingen) ermöglicht durch günstigere Grundstücke oft attraktivere Renditen bei etwas geringerer, aber solider Nachfrage. Eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung ist in jedem Fall empfehlenswert.

Muss ich in BW einen Architekten beauftragen?

Ja – für die Einreichung des Bauantrags beim Landratsamt ist in Baden-Württemberg ein bauvorlagenberechtigter Architekt oder Bauingenieur Pflicht (§ 43 LBO BW). Die Architektenkammer Baden-Württemberg (www.akbw.de) hilft bei der Suche nach regionalen Fachleuten mit Mehrfamilienhaus-Erfahrung in der Region Neckar-Alb.

Checkliste: Mehrfamilienhaus bauen in der Region Neckar-Alb

Vor der Planung

- ☐ Budget mit Puffer (mind. 10–15 %) festgelegt
- ☐ Wirtschaftlichkeits- bzw. Mietrenditeberechnung erstellt
- ☐ Wunschregion innerhalb Neckar-Alb (LK Tübingen, Reutlingen oder Zollernalbkreis) eingegrenzt
- ☐ Grundstück mit ausreichender GRZ/GFZ gesucht: Gemeinden, Makler, Portale
- ☐ Bodengutachten für das Wunschgrundstück beauftragt

Planung und Genehmigung

- ☐ Bebauungsplan der Gemeinde angefordert und auf Geschosswohnungsbau geprüft
- ☐ Architekten oder Generalunternehmer mit MFH-Erfahrung ausgewählt (Pflicht in BW)
- ☐ Aufzugs-, Stellplatz- und Barrierefreiheitsanforderungen geklärt
- ☐ Teilungserklärung (WEG) vorbereitet, falls Einzelverkauf geplant
- ☐ Baugenehmigung beim Landratsamt beantragt
- ☐ Fördermittelanträge gestellt (KfW, L-Bank) – VOR Baubeginn!
- ☐ Naturschutz- und Wasserschutzbehörde bei Bedarf eingebunden
- ☐ Bauversicherungen abgeschlossen

Bau und Fertigstellung

- ☐ Bautagebuch geführt
- ☐ Abnahmen der Gewerke dokumentiert
- ☐ Mängelliste je Wohneinheit nach Fertigstellung erstellt
- ☐ Hausverwaltung organisiert und Betriebskostenabrechnung vorbereitet
- ☐ Schlussabnahme durch Behörde und Übergabe an Mieter/Eigentümer

Fazit: Mehrfamilienhaus bauen in der Region Neckar-Alb lohnt sich

Die Region Neckar-Alb bietet für Bauherren von Mehrfamilienhäusern eine außergewöhnliche Kombination: hohe und stabile Wohnraumnachfrage in Tübingen und Reutlingen, attraktive Renditechancen im Zollernalbkreis und eine der schönsten Naturlandschaften Deutschlands vor der Haustür. Ob als Kapitalanlage, für Baugemeinschaften oder als Bauträgerprojekt mit anschließendem Einzelverkauf – hier lässt sich mit dem richtigen Plan ein wirtschaftlich tragfähiges und zukunftsfestes Bauvorhaben realisieren.

Mit einer sorgfältigen Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalyse, erfahrenen lokalen Partnern, einer klugen Nutzung der wohneinheitsbezogenen Förderprogramme und ausreichend Puffer im Budget ist der erfolgreiche Bau eines Mehrfamilienhauses in der Region Neckar-Alb gut erreichbar. Starten Sie jetzt – und lassen Sie sich von regionalen Experten von Ehing Wohnbau begleiten.

Nächste Schritte

1. Wenden Sie sich an Ehing Wohnbau GmbH
2. Stellen Sie Ihren L-Bank-Förderantrag frühzeitig: www.l-bank.de
3. Informieren Sie sich über KfW-Programme: www.kfw.de
4. Fragen Sie die Gemeindeverwaltung Ihrer Wunschgemeinde nach aktuell ausgewiesenen Geschosswohnungsbau-Flächen