

Dachgeschossausbau in München: So viel Mehrwert bringt er pro Quadratmeter wirklich · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Der Dachgeschossausbau in München verbindet zusätzliche Wohnfläche mit der Frage, ob sich die Investition durch Mieteinnahmen, Wertsteigerung oder eine Mischform aus Eigennutzung und Vermietung rechnen lässt. Die folgenden Orientierungswerte zeigen, wie Kosten, Marktmieten und erzielbare Bruttorenditen zusammenhängen. Sie ersetzen keine individuelle Prüfung des Objekts, der Genehmigungslage, der Finanzierung und der steuerlichen Situation.

Kosten und Miete gegenüberstellen

Für die Beurteilung eines Ausbaus werden zunächst die Ausbaukosten je Quadratmeter Wohnfläche und die erzielbare Monatsmiete verglichen. Als Richtwert für 2026 nennt die Quelle Kosten von 600 bis 1.500 Euro pro Quadratmeter, abhängig von Stadtteil und Ausstattung. Für eine vollständige Wohnung mit Bad, Küchenanschluss und Heizung werden 1.200 bis 1.800 Euro pro Quadratmeter veranschlagt. Die Marktmieten für neugeschaffenen Wohnraum liegen je nach Stadtteil zwischen 15 und 28 Euro pro Quadratmeter. Die Gegenüberstellung ergibt eine Bruttorendite von 4 bis 7 Prozent. Diese Angaben sind Bruttowerte vor Steuern, Finanzierung, Baunebenkosten und Leerstand.

Die Rolle des Stadtteils

Standorte unterscheiden sich deutlich. Für Sendling werden 800 bis 1.200 Euro Ausbaukosten und 18 bis 22 Euro Miete pro Quadratmeter genannt, corresponding to 5 bis 7 Prozent Bruttorendite. In Neuhausen sind es 900 bis 1.400 Euro Kosten bei 20 bis 25 Euro Miete, also 4 bis 6 Prozent. Moosach liegt bei 700 bis 1.100 Euro beziehungsweise 16 bis 20 Euro und ebenfalls 4 bis 6 Prozent. In Schwabing-West steigen die Kosten auf 1.000 bis 1.500 Euro, die Miete auf 22 bis 28 Euro; die Bruttorendite beträgt 4 bis 6 Prozent. Pasing wird mit 600 bis 1.000 Euro Kosten, 15 bis 19 Euro Miete und 4 bis 7 Prozent angegeben. Für die eigene Kalkulation sollten deshalb die konkreten Werte des jeweiligen Stadtteils herangezogen werden.

Vermieten, verkaufen oder kombinieren

Vermietung erscheint bei einer Bruttorendite von mehr als 5 Prozent und passender Finanzierung als naheliegende Option. Beim Verkauf kommt es stärker auf die erwartete Wertsteigerung pro Quadratmeter an. In Schwabing-West, Bogenhausen und der Maxvorstadt sind die Verkaufspreise laut Quelle am höchsten; zugleich liegen die Ausbaukosten dort am oberen Rand der genannten Bandbreiten. Eine gemischte Nutzung kann in Stadtteilen mit mittlerer Miete wie Moosach, Pasing und Sendling sinnvoll sein, wenn ein Teil selbst genutzt und ein Teil vermietet wird.

Förderung, Steuern und Amortisation

Die Quelle nennt als Finanzierungsoptionen das KfW-Programm 261 mit bis zu 150.000 Euro pro Vorhaben und einem möglichen Tilgungszuschuss von bis zu 20 Prozent sowie KfW 300 für gewerbliche Wohnungsbauvorhaben bis 100 Millionen Euro. Bei denkmalgeschützten Gebäuden kann die Denkmalschutz-AfA nach § 7i EStG greifen: 100 Prozent der Herstellungskosten werden über zwölf Jahre abgeschrieben. Im Beispiel entstehen bei 80.000 Euro Herstellungskosten und 42 Prozent Steuersatz rund 41.580 Euro Steuervorteil. Die angegebenen Amortisationszeiten liegen bei 14 bis 20 Jahren für 5 bis 7 Prozent Bruttorendite, bei 17 bis 25 Jahren für 4 bis 6 Prozent und unter 4 Prozent eher im Bereich Eigennutzung oder Wertsteigerung.

Weitere Dokumente zum Thema

Dachgeschossausbau in München: So viel Mehrwert bringt er pro Quadratmeter wirklich
Zugehöriges Dokument