

DG-Ausbau oder Aufstockung: Wann rechnet sich was in Hamburg? · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Wer in Hamburg unter dem Dach zusätzlichen Wohnraum schaffen möchte, steht vor einer grundlegenden Entscheidung: den bestehenden Dachboden ausbauen oder ein komplett neues Geschoss aufstocken? Beide Varianten haben unterschiedliche wirtschaftliche Voraussetzungen, Genehmigungswege und bauliche Anforderungen. Für Hamburger Eigentümer und Investoren lohnt sich ein genauer Blick auf die entscheidenden Faktoren, bevor Investitionsentscheidungen getroffen werden.

Grundsätzlicher Unterschied der beiden Varianten

Der klassische Dachgeschossausbau nutzt die vorhandene Bausubstanz und den bestehenden Dachstuhl. Die Grundfläche bleibt erhalten, lediglich der Innenraum wird umgewidmet und ausgebaut. Bei einer vollständigen Aufstockung entsteht hingegen ein neues Vollgeschoss mit eigenem Boden, neuen Wänden und einer kompletten Fassadenanpassung. Dieser Unterschied wirkt sich unmittelbar auf die Kostenstruktur aus. Während der DG-Ausbau in der Regel einen niedrigeren Kostenrahmen hat, weil Dachstuhl und Grundfläche bereits existieren, fallen bei der Aufstockung deutlich höhere Investitionen an. Dafür entsteht bei der Aufstockung in der Regel mehr nutzbare Wohnfläche pro Quadratmeter als beim Ausbau unter dem schrägen Dach.

Kostenrahmen und wirtschaftliche Orientierung

Die Hamburger Baubranche arbeitet mit groben Richtwerten pro Quadratmeter, die je nach Ausstattung, Dachform und Erreichbarkeit der Baustelle variieren. Ein DG-Ausbau mit Gauben, Dämmung und Innenausbau in gehobener Ausstattung – etwa mit bodengleicher Dusche und Markenarmaturen – bewegt sich in einem anderen Preissegment als eine Aufstockung, die neuen Boden, vollständige Wände, Haustechnik und Fassadenanpassung erfordert. Für eine belastbare Kalkulation empfiehlt sich in jedem Fall eine Vor-Ort-Aufnahme durch einen Hamburger Fachbetrieb. Konkrete Zahlen hängen von zu vielen individuellen Faktoren ab, als dass sie pauschal genannt werden könnten.

Gebäudetypen und ihre Eignung

Nicht jedes Hamburger Gebäude eignet sich gleichermaßen für beide Varianten. Gründerzeit-Villen in Stadtteilen wie Eimsbüttel oder Altona haben oft hochwertige Bestandsdächer, doch Aufstockungen sind wegen Erhaltungssatzungen und Nachbarschaftsrecht häufig problematisch – hier empfiehlt sich der DG-Ausbau. Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit in Wandsbek oder Hamburg-Nord verfügen oft über Tragreserven, die eine wirtschaftliche Prüfung einer Aufstockung rechtfertigen. Reihenhausbaugebiete in Bergedorf oder Harburg haben meist geringe Flachdachanteile und benötigen Nachbarzustimmung – der DG-Ausbau mit Gauben ist hier die häufigere Lösung. Denkmalgeschützte Gebäude in der Innenstadt schließen eine Aufstockung praktisch aus, der DG-Ausbau erfordert dann eine denkmalschutzgerechte Detailplanung.

Genehmigung und rechtliche Rahmenbedingungen

Mit der Hamburger Bauordnung 2026 hat der Senat die Genehmigungsfreistellung für DG-Ausbauten erweitert. Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Ausbau des Dachgeschosses nun vereinfacht möglich. Eine Aufstockung bleibt jedoch regelmäßig genehmigungspflichtig. Daneben spielen Abstandsflächen, Belichtung und Verschattung der Nachbargebäude eine Rolle. Die statischen Voraussetzungen unterscheiden sich ebenfalls: Während beim DG-Ausbau meist nur die vorhandene Dachkonstruktion für den neuen Nutzungszweck geprüft werden muss, erfordert eine Aufstockung einen vollständigen statischen Nachweis für Gründung und Bestandsbauteile.

Wann lohnt sich welche Lösung?

Die Aufstockung rechnet sich vor allem dann, wenn die zusätzliche Wohnfläche einen deutlich höheren Erlös oder Mietertrag erzielt als ein DG-Ausbau, wenn die Tragreserven des Bestands günstig mitgenutzt werden können und wenn Förderprogramme wie KfW 261, BAFA oder IFB Hamburg kombiniert werden. Wer über den Dächern Hamburgs Wohnungen mit Alster- oder Elbblick schaffen kann, schafft ein Verkaufsargument, das ein DG-Ausbau kaum erreichen wird. Der DG-Ausbau ist dagegen klar im Vorteil, wenn das Bestandsdach bereits ausreichend Wohnfläche bietet, das Gebäude denkmalgeschützt ist oder in einer Erhaltungssatzung liegt, die Tragreserven nicht für ein zusätzliches Geschoss ausreichen oder die Nachbarbebauung so eng steht, dass Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Praktische nächste Schritte für Eigentümer

Vor einer endgültigen Entscheidung sollten Hamburger Eigentümer folgende Punkte klären: einen Vor-Ort-Termin mit einem Fachbetrieb vereinbaren und eine Bestandsaufnahme durchführen lassen, eine Statik-Grobprüfung anfragen – besonders bei Mehrfamilienhäusern und älteren Beständen –, den Denkmalschutz- und Erhaltungssatzungs-Status im jeweiligen Bezirk abklären und parallel die Förderfähigkeit für KfW 261, BAFA und IFB Hamburg prüfen lassen. Wer diese Fragen vorab klärt, kann fundiert einschätzen, ob eine Aufstockung einen echten Mehrwert bringt oder ob der klassische DG-Ausbau die wirtschaftlich klügere Wahl ist.

Weitere Dokumente zum Thema

[DG-Ausbau oder Aufstockung: Wann rechnet sich was in Hamburg?](#)

[Zugehöriges Dokument](#)