

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – 10707 Berlin

An die
Amtsleiterinnen und Amtsleiter für
Stadtentwicklung,
die Fachbereichsleiterinnen und
Fachbereichsleiter für Stadtplanung,
die Bau- und Planungsjuristinnen und -juristen
in den Berliner Bezirksamtern,
die Referate II A, II B, II W sowie I C bei
SenStadt

Geschäftszeichen (ggf. angeben)
WBL 14 – Herr Nagel

Tel. +49 30 90173-4864
markus.nagel@senstadt.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung ge-
mäß § 3a Absatz 1 VwVfG
post@senstadt.berlin.de

Württembergische Straße 6,
10707 Berlin

01. Juli 2026

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Aktualisierte Kostenansätze ab dem 01.07.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden die Kostenansätze auch in 2026 neu ermittelt bzw. mit dem für die Kostenart spezifischen Baukostenindex (Statistisches Bundesamt), bezogen nunmehr auf den Stichtag 31.03.2026, fortgeschrieben und gelten ab dem 01.07.2026.

Im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind sie bei städtebaulichen Verträgen anzuwenden, die ab dem 01.07.2026 abgeschlossen werden. Angegeben werden stets die Brutto-Beträge (inkl. Mehrwertsteuer).

Der bislang ausgewiesene Kostenkennwert für Grundschulplätze basiert auf der Qualität einer 3-zügigen Grundschule mit einer Zwei-Feld-Sporthalle. Es ist absehbar, dass Schulneubauten in Berlin künftig regelmäßig eine hiervon abweichende Qualität haben werden. Vor diesem Hintergrund wird ab dem 01.07.2026 auf die Ausweisung eines pauschalen Kostenkennwerts für Grundschulplätze verzichtet. Stattdessen ist für städtebauliche Verträge stets eine konkrete Kostenschätzung der jeweiligen Schulbaumaßnahme (Kosten auf Grundlage der Vorplanung – Leistungsphase 2 HOAI)

Fahrverbindungen: U-Bahn: U3 und U7 Fehrbelliner Platz; Bus: 101, 115, 143 Fehrbelliner Platz

 barrierefreier Zugang über Württembergische Straße 6

Bankverbindung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Kontoinhaber: Landeshauptkasse Berlin

Postbank Berlin, IBAN: DE47100100100000058100, BIC: PBNKDEFF100

Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEBEXX

Bundesbank, Filiale Berlin, IBAN: DE53100000000010001520, BIC: MARKDEF1100

**ZUHAUSE
IN BERLIN**

einzuholen. Die Wahlmöglichkeit zwischen individueller Abrechnung und pauschaler Ablöse im Voraus bleibt weiterhin bestehen. Der Wert für die pauschale Ablöse ergibt sich ebenfalls aus der konkreten Kostenschätzung, zusätzlich eines Aufschlags in Höhe von 10 Prozent zum Ausgleich unwesentlicher Abweichungen vom Schätzbetrag. Die Höhe der Bürgschaft entspricht der Höhe des insgesamt zu zahlenden Betrags.

Aufgrund der neuen Kostenansätze ist auch die Aktualisierung der Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit erforderlich. Die neuen Tools stehen Ihnen ab dem 06.07.2026 online auf der Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Grit Schade

Übersicht der aktualisierten Kostenansätze

	bis 30.06.2026	ab 01.07.2026
Herstellung öffentlicher Grünflächen		
Baupreisindex (BPI) Außenanlagen	190 €/m ²	200 €/m ²
Entwicklungspflege		
BPI Außenanlagen	5,80 €/m ²	6,20 €/m ²
Herstellung Straßenflächen		
BPI Ingenieurbau	440 €/m ²	465 €/m ²
Herstellung Wegeflächen		
BPI Ingenieurbau	125 €/m ²	130 €/m ²
Herstellung Spielplätze		
Datengrundlage SenMVKU, BPI Außenanlagen	235 €/m ²	315 €/m ²
Herstellung Grundschulplätze		
konkrete Kostenschätzung der jeweiligen Schulbaumaßnahme (Kosten auf Grundlage der Vorplanung – Leistungsphase 2 HOAI)	97.900 €/Platz	Konkrete Kostenschätzung
Herstellung Kitaplätze		
Datengrundlage SenStadt, BPI Neubau	44.700 €/Platz	46.800 €/Platz
Baukosten für Wohnungsneubau		
Datengrundlage SenStadt (keine Veränderung)	4.450 €/m ² Wfl	4.450 €/m ² Wfl

Übersicht der immobilienwirtschaftlichen Kostenansätze

	bis 30.06.2026	ab 01.07.2026
Verwaltungskosten		
§ 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV	343,69 €/WE	372,64 €/WE
Instandhaltungskosten (Gebäude jünger als 22 Jahre)		
nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV	10,61 €/m ²	11,50 €/m ²
Instandhaltungskosten (Gebäude älter als 22 Jahre)		
nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV	13,45 €/m ²	14,58 €/m ²

Übersicht der Kostenansätze für den naturschutzrechtlichen Ausgleich

	bis 30.06.2026	ab 01.07.2026
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	4.300 €/Wertpunkt	4.600 €/Wertpunkt
Hinweis: Zusätzliche Kosten für Artenschutz/Ersatzhabitate, Ersatzbiotope, Waldausgleich können fällig werden.		