



Bauen ist nicht billig – vor allem nicht in Berlin.

Foto Bloomberg

Unter 18 Euro kalt geht nichts mehr

Neubauten sind so teuer wie noch nie. Die Politik wirft der Bauindustrie überzogene Preise vor. Die kontert – und legt ihre Kalkulation offen.

Von Julia Löhr, Berlin

Die Preise für den Bau von Wohngebäuden kennen derzeit nur eine Richtung: steil nach oben. Um 16,4 Prozent ging es 2022 nach oben, meldete das Statistische Bundesamt am Mittwoch. Es handele sich um die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958. Stabstahl war demnach im Schnitt 40,4 Prozent teurer, die Preise für Betonstahlmatten stiegen um 38,1 Prozent. Flachglas für Fenster, Glastüren und Glaswände verteuerte sich sogar um 49,3 Prozent.

Das teure Baumaterial und die gestiegenen Zinsen für Immobilienkredite führen dazu, dass viele Wohnungsunternehmen derzeit den Neubau zurückfahren. Laut einer Umfrage des Verbands der Wohnungswirtschaft GdW wird jede dritte ursprünglich für dieses Jahr geplante Neubauwohnung nicht mehr gebaut. Marktführer Vonovia will in diesem Jahr sogar gar keine Projekte beginnen. Für Objekte, die früher für zwölf Euro Kaltmiete je Quadratmeter angeboten worden seien, müsse man jetzt beinahe 20 Euro aufrufen, heißt es aus dem Unternehmen. Dies können aber nur wenige Menschen bezahlen.

Dass die Mieten und Kaufpreise für Neubauten schwindelerregende Höhen erreicht haben, bleibt auch der Politik nicht verborgen. Die sieht dafür vor allem die Unternehmen selbst in der Verantwortung. „Bauunternehmen sollten sich darauf einstellen, jetzt mehr Wohnungen zu planen, die nicht darauf ausgerichtet sind, beispielsweise für 18 Euro den Quadratmeter vermietet oder für mehr als 10000 Euro pro Quadratmeter verkauft zu werden“, ließ Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) kürzlich im Gespräch mit dem Berliner „Tagesspiegel“ wissen. Die Unternehmen müssten für die Mehrheit der Bürger bauen. „Da ist in Deutschland über Jahrzehnte etwas schiefgelaufen.“

Aber geht das überhaupt noch, für weniger als 18 Euro Kaltmiete je Quadratmeter zu bauen? Der Verband der Bauindustrie hat nachgerechnet und kommt zu dem Schluss: nein. Im städtischen Geschosswohnungsbau schlage schon der Grundstückspreis mit durchschnittlich

600 Euro je Quadratmeter Mietfläche zu Buche. Hinzu kommen 150 Euro für die Erschließung, 300 Euro für Planungs- und Genehmigungsverfahren, 3000 Euro Baukosten sowie 225 Euro Finanzierungskosten nur für die Bauzeit, heißt es in einer Aufstellung, die der F.A.Z. vorliegt. Die Durchschnittskosten summieren sich auf 4275 Euro je Quadratmeter Mietfläche.

Bei einer angestrebten Rendite von 4 Prozent ergibt sich nach Angaben des Verbandes eine Kaltmiete von 14,25 Euro je Quadratmeter. Viele Kommunen geben heute allerdings bei Bauvorhaben vor, dass ein bestimmter Anteil der Wohnungen günstig vermietet werden muss, in der Regel zu 6,50 Euro je Quadratmeter. Bei 30 Prozent Wohnungen zu diesem Preis müssen laut Bauindustrie die übrigen Wohnungen für 17,57 Euro vermietet werden, bei einem Anteil von 40 Prozent sogar für 19,41 Euro.

„Dass Neubauwohnungen heute 18 Euro Kaltmiete je Quadratmeter kosten,

liegt nicht an uns, sondern an den gestiegenen Kosten und den politischen Rahmenbedingungen“, sagt Marcus Becker, Vizepräsident des Bauindustrieverbands Ost und Geschäftsführer des Bauunternehmens Kondor Wessels. „Wenn der Kanzler sinngemäß sagt, die Bauindustrie solle sich doch mal am Riemen reißen, wundert mich das schon sehr.“ In seiner Kalkulation seien Kosten für das Pflanzen von Bäumen an anderer Stelle, die Umsiedlung von Tierarten und Kosten für die Schaffung von Infrastruktur noch nicht einmal eingerechnet. „Für einen Schulplatz werden schnell mal 50000 Euro pro Wohnung fällig. So verhindert man auch günstiges Bauen.“

Angesichts der steigenden Preise und der sinkenden Neubaupreise wird der Ton zwischen Politik und Wohnungswirtschaft zunehmend rauer. Die Aufforderung von Bauministerin Klara Geywitz (SPD), die Branche solle ihre Produktivität steigern, mehr mit vorgefertigten Teilen und Robotern bauen, dann könne auch mehr gebaut werden, wurde in der Branche mit Erstaunen aufgenommen. „Das Problem ist derzeit sicher nicht der Fachkräftemangel“, sagt Marcus Becker. „Die ersten Betriebe machen mangels Aufträgen schon Kurzarbeit.“

Geywitz' Parlamentarische Staatssekretärin Cansel Kiziltepe (SPD) forderte am Mittwoch, Vonovia solle seine Dividendenzahlungen an Aktionäre einstellen und das Geld für den Neubau verwenden. Auch der stellvertretende Bundesvorsitzende der Industriegewerkschaft Bau-Agrar-Umwelt, Harald Schaum, will den Neubaustopp nicht hinnehmen. „Es wird höchste Zeit, dass der Bund bei Vonovia einsteigt. Er muss einen Anteil von 25 Prozent plus eine Aktie erwerben“, forderte er. Geywitz will im März Pläne zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorlegen und dafür bei Investoren werben.

Jede zweite Familie will umziehen

Der Durchschnittshaushalt in Deutschland lebt 11,8 Jahre in derselben Wohnung. Im vergangenen Jahr zahlte er für diese im Mittel 7,90 Euro kalt je Quadratmeter, warm 10,46 Euro. Das geht aus einer Umfrage unter 2200 Mietern im Auftrag des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft (GdW) hervor, die am Mittwoch veröffentlicht wurde. 37 Prozent der Mieter würden demnach gerne in eine andere Wohnung umziehen. Von den Familien möchte jede zweite umziehen. Hauptkritikpunkte an der bisherigen Wohnung

sind Größe und Schnitt. Mehr als ein Viertel der Befragten gab an, einsam zu sein. In puncto Nachhaltigkeit konstatiert der Verband „eine große Lücke“. Das Bewusstsein der Mieter für Klimaschutz wachse zwar. „Das, was dafür investiert werden muss, ist aber deutlich teurer als die Heizkostenersparnis“, sagte Verbandspräsident Axel Gedaschko. Er forderte mehr staatliche Fördermittel für Sanierungen. Auch müssten Mieter besser als bislang von günstig mit Solaranlagen erzeugtem Strom in einem Quartier profitieren. loe.

STANDPUNKT

Die OECD rechnet das Mindeststeueraufkommen schön

Von Christoph Spengel und Sophia Wickel

Die OECD erwartet durch die globale Mindeststeuer ein zusätzliches Steueraufkommen in Höhe von durchschnittlich 220 Milliarden Dollar pro Jahr, wenn diese weltweit umgesetzt wird. Die Einführung eines Mindeststeuerniveaus von 15 Prozent wurde im Jahr 2021 von 137 Staaten beschlossen, um als aggressiv empfundene Steuerplanung multinationaler Konzerne einzudämmen. Die kürzlich veröffentlichte Aufkommenschätzung fällt deutlich höher als vorherige Prognosen der OECD aus und ist zu optimistisch. Sie darf auch nicht dahin gehend interpretiert werden, dass Deutschland von einer Mindeststeuer profitieren wird. Vielmehr weist die Schätzung einige methodische Schwächen auf. Zudem sind die administrativen Kosten der Deklaration und Erhebung der Mindeststeuer zu beachten.

Als Datengrundlage verwendet die OECD sogenannte länderbezogene Berichte (Country-by-Country Reports), die Informationen über die weltweiten Konzernaktivitäten enthalten. Grundsätzlich sind diese Daten eine geeignete Quelle, allerdings nicht ohne Schwächen. Zum einen werden Dividenden in den Daten doppelt gezählt, einmal als Gewinn von Tochtergesellschaften und einmal als steuerfreie Schachteldividenden bei der Konzernspitze. Dies hat zur Folge, dass die sich daraus ergebenden effektiven Steuersätze zu niedrig ausgewiesen und die der globalen Mindeststeuer unterliegenden Gewinne überschätzt werden. Zum anderen stammen die der Schätzung

zugrunde liegenden Daten aus dem Jahr 2018. Seitdem erfolgte Maßnahmen zur Bekämpfung von Steuervermeidung, insbesondere die EU-weite Anti-Steuervermeidungsrichtlinie (ATAD), wurden daher noch nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die Gewinnverlagerung multinationaler Konzerne in Niedrigsteuerländer durch diese Maßnahmen schon abgenommen hat. Im Ergebnis dürfte die OECD daher die Gewinne deutlich überschätzen, welche im Rahmen der globalen Mindeststeuer einer Ergänzungssteuer unterworfen werden können.

Die derzeit verlässlichste Schätzung des Aufkommens für Deutschland stammt vom Ifo-Institut. Sie basiert auf einer vergleichbaren Datengrundlage. Zwar werden auch hier nicht die jüngsten steuerrechtlichen Entwicklungen, dafür aber potentielle Verhaltensanpassungen von Niedrigsteuerländern berücksichtigt. Wenn diese Länder ihre Steuersätze erhöhen oder die Ergänzungssteuer selbst einbehalten – was durchaus realistisch ist –, würde Deutschland kaum von der Mindeststeuer profitieren. Das Ifo-Institut geht in diesem Fall von einem jährlichen Mehraufkommen von etwa 2 Milliarden Euro aus.

Diesem sehr überschaubaren Ertrag stehen beachtliche administrative Kosten der Deklaration und Erhebung gegenüber.

Die derzeit verlässlichste Schätzung des deutschen Aufkommens stammt vom Ifo-Institut.

Aufseiten der Unternehmen erfordert die Mindeststeuer zahlreiche Berechnungen und Dokumentationen, die zu erhöhten Compliance-Kosten führen. Auch für die Finanzverwaltung ergeben sich durch die Ermittlung, Festsetzung und Erhebung der Ergänzungssteuer erhöhte Verwaltungskosten. In einer aktuellen Studie des ZEW und der Universität Mannheim werden erstmals die durch eine Mindeststeuer in Deutschland verursachten Kosten geschätzt. Demnach belaufen sich die zusätzlichen Deklarationskosten der betroffenen deutschen Konzerne auf jährlich rund 100 Millionen Euro laufende Kosten sowie Einmalkosten von rund 320 Millionen Euro. In vergleichbarer Art entstehen auch in der Finanzverwaltung hohe administrative Kosten.

Auch die Folgen für die Wettbewerbsfähigkeit der EU sind zu beachten. Im vergangenen Jahr einigten sich die EU-Mitgliedstaaten auf die Umsetzung der globalen Mindeststeuer bis Ende 2023. Sollten sich Staaten außerhalb der EU dazu entscheiden, keine Mindeststeuer einzuführen, würde die Standortattraktivität der EU deutlich sinken. Zudem würde ein Alleingang der EU zu einem internationalen Flickenteppich aus verschiedenen Steuerregelungen führen, was nicht gewollt sein kann.

Das Fazit zur Mindeststeuer ist bei realistischen Erwartungen somit deut-

lich nüchterner als dies die jüngsten OECD-Rechnungen suggerieren. Selbst wenn die Mindeststeuer weltweit eingeführt wird, fallen die Mehreinnahmen für Deutschland äußerst moderat aus, vor allem wenn Niedrigsteuerländer mit Steuererhöhungen reagieren. Vergleicht man das geschätzte Mehraufkommen mit dem gesamten Unternehmensteueraufkommen in Deutschland, entsprechen 2 Milliarden Euro lediglich 2,3 Prozent der Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuererträge. Im Verhältnis zu aktuellen politischen Initiativen zeigt sich, dass ein zusätzliches Steueraufkommen von 2 Milliarden Euro lediglich 24 Tage des bundesweiten 9-Euro-Tickets finanziert hätte. Gleichzeitig entstehen für Unternehmen und Finanzverwaltung aber hohe Kosten. Berücksichtigt man zudem die jüngsten Maßnahmen zur Eindämmung von Steuervermeidung, stellt sich die Frage, ob durch die globale Mindeststeuer überhaupt ein Tag des 9-Euro-Tickets finanziert werden könnte. Dessen sollte sich die Bundesregierung bei der Umsetzung der Mindeststeuer bewusst sein.

Christoph Spengel ist Inhaber des Lehrstuhls für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre und Betriebswirtschaftliche Steuerlehre II an der Universität Mannheim und Sprecher des Leibniz-WissenschaftsCampus MannheimTaxation.

Sophia Wickel ist Doktorandin an der Universität Mannheim und wissenschaftliche Mitarbeiterin am ZEW.

Lindner und die künftigen Spitzensteuersatzzahler

Finanzminister diskutiert mit Studenten über Aktien

fesc. FRANKFURT. Als Christian Lindner den großen Vorlesungssaal der Frankfurt School of Finance and Management betritt, zieht er die gesamte Aufmerksamkeit auf sich. Etwa 100 Studenten der privaten Hochschule sind gekommen, um mit ihm über Altersvorsorge und Aktien zu diskutieren. Es ist ein Heimspiel für den FDP-Vorsitzenden an dem letzten grauen Januartag.

Während Lindner die Treppen hinunterläuft, spielen seine Mitarbeiter schon einen Werbespot des Bundesfinanzministeriums ab. Er nickt zum Takt der Musik, der Bass vibriert. „Es ist toll, endlich mal wieder an einer Hochschule zu sein“, sagt der Bundesfinanzminister. Süffisant sagt er, wie sehr er die „Saalschlacht“ mit seinen Lieblingsgegnern aus links stehenden Hochschulgruppen vermisst habe. An diesem Mittag muss er keine Grundsatzdebatten fürchten. Denn: „Sie werden alle mal den Spitzensteuersatz zahlen“, zeigt er in das Publikum und lächelt: „Ich sehe sehr viele Kunden.“

Mit einem philosophischen Kurzvortrag über die angebliche „Staatsgläubigkeit“ der Deutschen redet sich Lindner in Rage. Erst als Moderatorin Najima El Moussaoui dazwischenfunkt, kommt er auf sein eigentliches Reformprojekt. Hinter der von der FDP propagierten Idee des „Generationskapitals“ verbirgt sich ein Fonds, den eine öffentlich-rechtliche Stiftung verwaltet. Dieser soll vor allem mithilfe von staatlichen Krediten nun nach und nach gefüllt werden und möglichst hohe Renditen erzielen

– mit dem Ziel, die gesetzliche Rentenversicherung zu stabilisieren.

In 15 Jahren will Lindner insgesamt 150 Milliarden Euro in den Fonds stecken, erst nach dieser Ansparphase sollen die Erträge der Rentenkasse zufließen. Dadurch seien Nettoerträgen von 3 bis 4 Prozent möglich, am Ende stehe der Fonds mit einem „signifikanten dreistelligen Milliarden-Euro-Betrag“ da. Olaf Stotz, Professor für Asset Management und Pension Economics, wendet ein: „Das eingesetzte Kapital ist viel zu niedrig, um die gesetzliche Rentenversicherung nennenswert zu entlasten.“ Es brauche mindestens 30 Milliarden pro Jahr.

Grundlegende Kritik an dem Modell äußert kaum jemand. Ein Student stellt jedoch die Frage, ob nicht alle Erwerbstätigen, also auch Selbständige, Beamte und Politiker, in die gesetzliche Rentenversicherung einzahlen sollten. Doch weil auch diese Personengruppen von Überalterung betroffen seien, löse dieser Vorschlag das Problem nicht, sagt Lindner. Mehr qualifizierte Migration von jungen Menschen sei die bessere Option.

Am Ende, nach etwa 40 Minuten, erhält er tosenden Applaus. Die Studenten stehen Schlange, um ein Selfie mit ihm zu schießen. Der Minister erfüllt mit Wohlwollen ihren Wunsch. Doch wenn Lindner die Kapitalmarktstakeholder innerhalb der Bevölkerung wirklich überzeugen will, werden Veranstaltungen mit potentiellen Spitzensteuersatzzahlern nicht ausreichen.

Großstreiks in Schulen

Britische Gewerkschaften verstärken den Druck

ppl. LONDON. Mit dem größten Streiktag seit mehr als einem Jahrzehnt, an dem sich erstmals auch etwa 150000 Lehrer beteiligten, haben sieben Gewerkschaften in Großbritannien ihre Forderungen nach Lohnerhöhungen oberhalb der Inflationsrate unterstrichen. Neben den Lehrkräften legten am Mittwoch auch Mitarbeiter des öffentlichen Dienstes sowie wieder Tausende Eisenbahner, Busfahrer und auch Universitätsmitarbeiter die Arbeit nieder. Nach Angaben des Gewerkschaftsverbands TUC beteiligten sich insgesamt mehr als 500000 Arbeitnehmer an dem Streik. TUC-Generalsekretär Paul Nowak kritisierte, der öffentliche Dienst stecke wegen jahrelanger zu geringer Investitionen und Personalmangels in einer Krise.

Etwas 85 Prozent der 23000 Schulen in England und Wales seien von dem Lehrerstreik betroffen, schätzte die National Education Union (NEU). In Tausenden Klassen fiel der Unterricht aus. Viele Eltern mussten Urlaub nehmen, um kleine Kinder zuhause zu betreuen. NEU hat weitere Streiktage im Februar und März angekündigt. Die Gewerkschaft argumentiert, dass zu geringe Löhne die Rekrutierung von Lehrkräften erschweren.

NEU-Chef Kevin Courtney sagte: „Die Schulen sagen, man findet keine Mathelehrer, keine Chemielehrer, keine Computerlehrer.“ Das liege daran, dass sie „eher Jobs in Supermärkten übernehmen, wo sie besser bezahlt werden“. Nach Angaben des Bildungsministeriums verdient eine durch-

schnittliche Lehrkraft in England im vergangenen Jahr 38982 Pfund (etwa 44500 Euro). Die Lehrer haben mindestens 5 Prozent Lohnplus versprochen bekommen.

Die Gewerkschaft fordert eine Erhöhung oberhalb der Inflationsrate von zuletzt 10,5 Prozent. Bildungsministerin Gillian Keegan wies die Forderungen zurück und betonte, dass die Schulen im Herbstbudget zusätzliche 2 Milliarden Pfund erhalten hätten. Ein Lohnplus oberhalb der Inflation sei nicht realistisch, sagte Keegan. Sie stehe bereit für Verhandlungen mit den Gewerkschaftschefs, schrieb sie in einem Brief an die Lehrer.

Die Labour-Vizevorsitzende Angela Rayner beschuldigte indes die Regierung, den Konflikt bewusst mit geschürt zu haben. Die Proteste des Gewerkschaftsbundes richten sich auch gegen das geplante neue Streikgesetz. Es soll in kritischen Bereichen wie Krankenhäusern, Rettungsdiensten und anderen öffentlichen Diensten auch bei Streiks einen Mindestservice vorschreiben. TUC-Generalsekretär Nowak bezeichnete dies als Angriff auf das Streikrecht. Der Chef der Lokführergewerkschaft Aslef, Mick Whelan, sagte sogar, das Mindestdienstgesetz werde die Mitarbeiter im öffentlichen Dienst zu „Sklaven“ machen.

Premierminister Rishi Sunak nutzte die Fragerunde im Parlament zum Gegenanschlag gegen die Labour-Partei, der er vorwarf, von der Finanzierung durch radikale Gewerkschaftsanführer abhängig zu sein.

49-Euro-Ticket passiert Kabinett

gel. BERLIN. Die Bundesregierung hat die Weichen für das 49-Euro-Ticket im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gestellt. Das Kabinett beschloss am Mittwoch den Gesetzentwurf für das Deutschlandticket. Mit den Ländern seien noch letzte Fragen zu klären, vor allem zur Umstellung der Verkehrsbetriebe auf das digitale Ticket, sagte Bundesverkehrsminister Volker Wissing (FDP). Bis Ende März erwartet der Minister den Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens. Außerdem prüft die Europäische Kommission noch die Vereinbarkeit mit EU-Beihilfevorschriften. Wissing bezeichnete die dazu laufenden Gespräche in Brüssel als „konstruktiv“. Er sehe keine Hürden, die nicht zu überwinden wären. Der Bund unterstützt das Deutschlandticket, das in die Zuständigkeit der Länder fällt, von diesem Jahr an mit jährlich 1,5 Milliarden Euro. Die Länder haben zugesagt, sich in gleicher Höhe zu beteiligen. Das Ticket soll zu einem Einführungspreis von 49 Euro pro Monat im monatlich kündbaren Abonnement angeboten werden. Der Verkaufsbeginn ist für April geplant. Vom 1. Mai an sollen die Bürger das Ticket dann nutzen können. Allerdings haben bis zu 40 Prozent der Verkehrsunternehmen nach Wissing Angaben noch keine Möglichkeit digitaler Kontrolle. Bis Ende des Jahres soll deswegen eine Zwischenlösung zur Überprüfung gelten.

Kurze Meldungen

Stromversorgung ist sicher

Die mittelfristige Stromversorgung in Deutschland ist einem Regierungsbericht zufolge gesichert. Danach wird auch bei einem Aus für Kohlekraftwerke bis 2030 ausreichend Elektrizität zur Verfügung stehen, heißt es in der am Mittwoch vom Kabinett gebilligten Analyse. Diese untersucht die Jahre 2025 bis 2031. Trotz des steigenden Stromverbrauchs durch Wärmepumpen, E-Autos oder für die Wasserstoffproduktion sei die Versorgungssicherheit gewährleistet. Die FDP in der Ampelkoalition schätzte den Bericht als zu optimistisch ein. Sie setzte vor dem Kabinettsbeschluss durch, dass in den jährlichen Bedarfsanalysen ein besonderes Augenmerk auf Worst-Case-Szenarien gelegt wird. Reuters

Butter wird preiswerter

Seit Langem scheinen die Lebensmittelpreise in Deutschland nur noch eine Richtung zu kennen: aufwärts. Doch gibt es nun ein bisschen Hoffnung, denn die Butterpreise sinken. Die Discounter Aldi und Norma senkten die Preise für die 250-Gramm-Packung Markenbutter deutlich: von 1,99 auf 1,59 Euro. Und auch die Supermarktketten Edeka und Rewe sowie die Discounter Lidl, Netto und Penny kündigten an, den Schritt zeitnah nachzuvollziehen. Auch Butter von Markenherstellern wurde vielfach günstiger. dpa