

# WIRTSCHAFT

## Das teure Nest

Die Leistungsgesellschaft ist eine Illusion: Es reicht nicht mehr, sich anzustrengen. Fast nur Erben können sich noch Eigentum leisten. Demokratisch ist das nicht. VON ELISABETH VON THADDEN



Illustration: Suske &amp; Bertram für DIE ZEIT

Vielleicht war die Aufmerksamkeit zuletzt einfach abgelenkt. Vielleicht hat unsere Gesellschaft die Sache mit dem Eigentum für eine Weile kaum bedacht, weil das Wirtschaftswachstum lange beruhigend wirkte. Dann kam Corona. Nun, da die liberale demokratische Ordnung sich vielerorts in ein politisches Erdbebengebiet verwandelt, fällt auf, dass die verbreitete Schwierigkeit, Eigentum zu erwerben, politisch brenzlich werden kann. Die einen besitzen Wohnungen, die meisten mieten sie, das war in Deutschland immer schon so, doch seit ein paar Jahren verschiebt sich etwas. Nun wird es spürbar: Der coronamüde Mittelschichtsnachwuchs, der nichts besitzt, hat mit seinen frisch zerknickten Biografien allen Grund, nervös zu werden, wenn er an fällige Mietzahlungen denkt. Wer jetzt kein Haus hat, kauft sich keines mehr – wenn er nicht zu den Erben gehört.

Eine unauffällige Studie des Instituts empirica hat gerade ermittelt, die Zahl derer, die in den eigenen vier Wänden leben, sei in Deutschland erstmals rückläufig. Es fehle an jungen Käufern. Der Eigentums-erwerb scheitere daran, «dass die Ersparnisse und damit das Eigenkapital» nicht mehr mit den explodierenden Preisen am Immobilienmarkt mithalten. Egal wie man rackert und spart, das Geld reicht nicht, um in einer der begehrten städtischen Wohnlagen, von wo es nicht weit zu guter Arbeit und guten Schulen ist, mit denjenigen konkurrieren zu können, die geerbt haben oder das nötige Eigenkapital von einem freundlichen Großonkel geschenkt bekommen.

Durch das Erben und Schenken entsteht heute ein groteskes Zerrbild jenes demokratischen Ur-Versprechens, dass alle gleichermaßen die Chance hätten, von unten nach oben zu gelangen, ungeachtet ihrer Geburt. Jeder sollte in der Lage sein, Eigentum zu bilden, um ein freier Bürger zu sein. Deshalb verkündete Bundeskanzler Adenauer 1952 den Wählerinnen und Wählern großväterlich, «das Eigenheim» dürfe «kein Reservat kleiner Schichten sein», im Gegenteil, «gerade der Besitzlose» solle «durch Sparen und Selbsthilfe und öffentliche Fördermittel zum Eigentum gelangen». Die Idee der Leistungsgesellschaft in freiheitlichen Demokratien, mit dreifacher Betonung auf Leistung, auf freiheitlich und auf Demokratie, war in ihrer deutschen Variante der Nachkriegszeit auch als Aufgabe für den Staat gedacht.

Heute aber zeichnet sich ab, dass die schöne Idee sich als Phantasma erweist: Die Erben können in den begehrten Lagen wohnen, der Wert der Behausungen dort wächst seit Jahren wie von unsichtbarer Zaubermacht über Nacht und so auch die Sicherheit der Altersvorsorge derer, die sie besitzen. Der liberale Philosoph John Stuart Mill hätte das schon im 19. Jahrhundert, als ums Erbrecht gerungen wurde, einen «unverdienten Wertzuwachs» genannt. Zwar ist es zweierlei, ob man bloß reiche Eltern hat oder selbst geerbt hat – auch die Erben werden ja heute alt, bis sie endlich erben. Doch über Schenkungen wie über die Erwartung, später einmal zu erben, wird das Gefühl von Sicherheit bereits früh weitergegeben. Unterdessen werden all die systemrelevanten Krankenschwestern und Polizisten, die ohne Erbe oder Schenkungen auskommen müssen, an die Peripherie der Städte verdrängt und zahlen sich an der Miete wund, anstatt sparen zu können – ohne eine Aussicht auf Erleichterung bis ins Alter, das ja Jahrzehntlang anhalten kann, also teuer wird. Das kommt einer unverdienten Entwertung des Lebens der Nicht-Erben gleich.

### Ein Gefühl von Ohnmacht verbreitet sich

Der Soziologe Jens Beckert, Direktor am Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung in Köln, hat in Deutschland schon vor Jahren gezeigt, dass Erbschaften dem Leistungsprinzip widersprechen, mit dem in modernen Gesellschaften Ungleichheiten gerechtfertigt werden (siehe Interview S. 19). Er stellte fest, dass zumindest in den Großstädten junge Leute fast nur noch Wohneigentum erwerben können, wenn sie durch eine Erbschaft oder Schenkung unterstützt werden. Zweitens aber weitete Beckert den Blick auf die gesamte Biografie, denn heute komme den Erbschaften immer stärker die Aufgabe zu, Bedürfnisse im Alter zu decken. Nur könne eben kaum jemand auf eine Erbschaft zählen, die dazu instande wäre.

Zwei Drittel des privaten Vermögens in Deutschland sind in der Hand von zehn Prozent der Bevölkerung, so lauten die bekannten Zahlen. Etwas weniger bekannt sind diese: Von den reichsten zehn Prozent der Bevölkerung leben fast alle in Wohneigentum, nämlich neun von zehn Haushalten. Im unteren Drittel der Bevölkerung hingegen wohnen fast alle als Mieter, nur fünf Prozent leben in den eigenen vier Wänden. Eine Hälfte der Bevölkerung erbt, die andere nicht, und wenn geerbt wird, ist es

meist wenig. Zwanzig bis dreißig Prozent der Bevölkerung haben weder Vermögen noch Alterssicherung. Mieterhaushalte besitzen, nach Abzug der Schulden, im Schnitt 28.200 Euro an Vermögen, Eigentümerhaushalte hingegen gut dreimal so viel, 92.700 Euro; dass sie mehr haben, liegt auch daran, dass sie mehr sparen. In den Jahren zwischen 2009 und 2017 allein hat sich der Wert der Immobilien in den deutschen Metropolen verdoppelt. Das Nettovermögen privater deutscher Haushalte liegt insgesamt bei gut zwölf Billionen Euro. Laut dem Deutschen Institut für Altersvorsorge werden in den Jahren 2015 bis 2024 geschätzte drei Billionen vererbt, in Immobilien, Geldguthaben und Wertpapieren.

Diese neue Schieflage lässt sich am Beispiel einer Vierzimmerwohnung illustrieren: Das nette Altbau-Heim von etwa 90 Quadratmetern in einem gesuchten städtischen Wohngebiet wie Hamburg-Eppendorf koste neuerdings am Markt etwa 800.000 Euro, reiner Kaufbetrag. Allein die Summe aus notwendigem Eigenkapital plus Erwerbsnebenkosten kann sich auf eine Viertelmillion Euro beziffern. Im reichsten Fünftel der Bevölkerung erbt man im Mittel pro Kopf 145.000 Euro. Dem Kauf der netten Wohnung ist für das Erben-Paar damit der Weg bereitet. Wer monatlich aber mit einem Familien-Einkommen von 3000 Euro netto auskommt, bräute, selbst wenn sich monatlich 500 Euro zur Seite legen ließen, endlose Ewigkeiten, bis die Summe zusammen ist.

Doch sind dies ja nur leblose Zahlen. Die Frage, wer erbt und wer leider nicht, greift tief in die Fundamente hinein, auf denen der Gesellschaftsvertrag bisher ruhte. Wenn es sich für die junge Generation bis auf ein paar finanzmüde Glückspilze nicht mehr lohnt, zu arbeiten (zumal für Ostdeutsche, denen nach 1989 die Immobilien von Westdeutschen, unterstützt durch staatliche Steuergeschenke, weggekauft wurden und die also deutlich weniger erben, wie es auch die Kinder aus Zuwandererfamilien tun), dann wird das Versprechen von demokratischen Leistungsgesellschaften zur Chimäre. Dann macht sich ein Gefühl von Ohnmacht breit. Dann wächst der Ärger, ohne eigenes Zutun zu den Verlierern zu zählen, während andere unverdient die Erfolgreichen spielen.

Zur Enttäuschung über eine Gesellschaft, die ihr Versprechen nicht hält, und zur Scham, im Wettrennen bei aller systemrelevanten Anstrengung doch ein Verlierer zu sein, kommt leicht die berechtigte Angst vor dem Alter hinzu. Enttäuschung, Scham, Angst: Ein unguets Gefühls-Gemisch, das politisch

leicht entzündlich sein kann. In Großbritannien ist es frisch explodiert. Der Schriftstellergärtner Henry Wismayer hat gerade berichtet (ZEIT Nr. 2/21), wie sich die Wut anfühlt, Tausende von Blumenzwiebeln in den Gärten Londoner Erben ein- und wieder auszubuddeln, die tagsüber nicht viel mehr zu tun haben, als auf den Brexit zu schimpfen.

### Ein freier Bürger ist erst, wenn etwas gehört, über das er bestimmen kann

In den Vereinigten Staaten, dem Geburtsort der liberalen Demokratie, hat das tyrannische Trugbild der Leistungsgesellschaft die Demokratie zerrissen, so hat es der Philosoph Michael Sandel in seinem jüngsten Buch *Vom Ende des Gemeinwohls* dramatisch gezeigt. Was hinter dem Trugbild steckt, war in seinen Augen eine »Erbaristokratie«, die bei den Verlierern für Unmut und Selbstzweifel gesorgt hat. Sandel nennt diese Form der Tyrannei eine »Politik der Demütigung« – die tiefer verletze als eine Politik der Ungerechtigkeit. Weil sich die gleiche Freiheit aller ebenso verächtlich mache wie die Idee des Gemeinwohls. Und der US-amerikanische Rechtsphilosoph Jedediah Purdy hat mit seiner jüngsten Kampfschrift *Die Welt und wir* davor gewarnt, die Bürger eines Landes zu enteignen, indem das Freiheitsversprechen, Eigentum bilden zu können, betrogen wird: Siebzig Prozent der weißen Amerikaner besitzen ein eigenes Haus, hingegen nur vierzig Prozent der schwarzen Amerikaner. »Die Kluft zwischen weißem und schwarzem Wohlstand entspringt der Verfügung über Grund und Boden und entspringt ihr bis jetzt.«

Eigentum, das man nicht erbt, sondern erarbeitet, um es zu gestalten: Dieses Herzstück der liberalen Gesellschaft war im 17. Jahrhundert die Idee des Philosophen John Locke. Ein freier Bürger ist erst, wenn etwas gehört, über das er selbst bestimmen kann, und die Gesellschaft zu prägen. Eigentum war für ihn ein bürgerliches Freiheitsrecht, das es gegen die feudalen Erbaristokratien, die den Landbesitz über die Generationen hinweg weitergaben, zu erkämpfen galt. In einer US-amerikanischen Variante des 19. Jahrhunderts bedeutete liberale Freiheit, dass Vermögen in einer Demokratie frei verteilt sein muss, wenn Ungleichheit sich nicht vererben soll. In tagesaktuellen europäischen Varianten kommt das gemeinsame Eigentum hinzu, ob in Bauprojekten oder in Bürgergesellschaften, denen etwa Solaranlagen oder Windräder gehören. So

oder so: Freiheit in Demokratien müsste heißen, dass alle als Eigentümer an der Macht partizipieren. Freiheitsdenken im 21. Jahrhundert würde mithin auf Ideen vom gerechten Eigentum ruhen.

Nun könnte man sich politisch anstrengen, das Erben abzuschaffen, oder auch die eigene Restenergie in Enteignungsdebatten verzehren. Doch solange die demokratische Mehrheit um das eigene kleine Familienerbe fürchtet, verspricht dieser Weg kaum Erfolge. Auch Erbschaftsteuern – anders als Steuern auf Eigentum – sind weithin unbeliebt. Das große Wegnehmen zum Lebensende muss auch gar nicht sein, denn das Problem ließe sich wirksam von der anderen Seite aus lösen, indem man rechtzeitig diejenigen stärkt, die nichts erben. Es ist Wahljahr, ein Werkzeugkasten voller politischer Instrumente steht bereit, aus denen sich auswählen lässt, wie Freiheit gesichert werden kann: ob durch staatliche Mietpachtangebote, durch die Stärkung des kommunalen Vorkaufrechts beim Kauf von Grundstücken oder durch eine wirksame Besteuerung des Bodens.

Doch besonders reizvoll sind in alternden Gesellschaften die Vorschläge, künftig anders zu erben: Denn sie zielen darauf, dass Eigentum in junge Hände gelangt. Der britische Ökonom Anthony Atkinson aus Oxford wurde bis zu seinem Tod vor vier Jahren nicht müde, den demokratischen Staat aufzufordern, dass er allen Bürgerinnen und Bürgern früh in ihrem Leben ermöglichen müsse, Eigentum zu bilden, um es durch die gesamte Gesellschaft zu streuen – breit durch ein »Mindesterbe«, wie er es nannte. Er meinte damit etwa eine staatliche Schenkung zur Volljährigkeit oder ein europäisches Grundeinkommen für jedes Kind. Atkinsons Star-Schüler Thomas Piketty hat daraus seine Ideen für eine künftige Gerechtigkeit im 21. Jahrhundert geschmiedet. Er nennt das Projekt »Erbchaft für alle«, finanziert durch progressive Steuern auf das Eigentum, konkret: Die Idee zielt darauf, jedem jungen Erwachsenen zum 25. Geburtstag mit einem Kapital auszustatten, das 60 Prozent des aktuellen Durchschnittsvermögens pro Erwachsenenem in seinem Land entspricht. In Deutschland wären das knapp 140.000 Euro, überreicht durch den Staat.

Zurückübersetzt ins demokratische Leben: Wer nichts hat, der hat auch nichts zu entscheiden. Dem bleibt, bis auf Weiteres oder bis der Geduldsfaden reißt, nur die demokratische Wahl. Zur Wahl steht ein Erbe für alle.

www.zeit.de/vorgelesen

## Die Interessenten

Eine Familie mit einem Nettoeinkommen von 3000 Euro: Wenn sie eine monatliche Rate von 1200 Euro für einen Hauskredit bezahlen kann und ihn nach ca. 30 Jahren abbezahlt haben möchte, kann sie einen Kredit über 360.000 Euro aufnehmen und damit nach Abzug aller Nebenkosten einen Kaufpreis von 320.000 Euro finanzieren.\*



## Die Immobilien

Durchschnittspreis für eine 100-Quadratmeter-Wohnung (Lage: gut, Ausstattung: gut) in Euro

\*Annahmen: vom Netto-Einkommen stehen 40 % für Zins und Tilgung zur Verfügung, 1 % Kreditzins, 3 % anfängliche jährliche Tilgung, 4,5 % Grunderwerbsteuer (hängt vom Bundesland ab), 1,5 % Gebühren für Notar und Grundbuchbeitrag, 5 % Rücklage als Sicherheitspuffer, Laufzeit ca. 30 Jahre, keine Maklerkosten; Quelle: eigene Berechnung, vdpResearch, Stand: 4. Quartal 2019