

# Zukunftskonferenz Wohnen Das Begleitbuch



**100** Jahre  
Wüstenrot  
1924 - 2024

1924



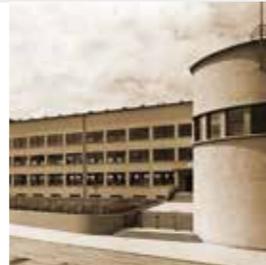
**Georg Kropp – der Visionär**  
Er gilt als der Erfinder des Bausparens: Nach der Währungsreform 1923 nimmt die Arbeit der bereits 1921 gegründeten „Gemeinschaft der Freunde“ im württembergischen Ort Wüstenrot Fahrt auf. Schon 1925 ist das erste Haus bezugsfertig.

1925



**Zuteilungsreif – das erste Bausparerhaus**  
Das erste mit Bauspargeldern der „Gemeinschaft der Freunde“ finanzierte Haus ist bezugsfertig. Für den Postkraftwagenführer Josef Kümmel und seine Familie geht ein Traum in Erfüllung – es steht heute noch in Heidenheim.

1930



**Von Wüstenrot nach Ludwigsburg**  
Bausparen wird zum Erfolgsmodell: Bereits 1928 bietet die noch junge Bausparkasse über 240 Menschen Arbeit. 1930 erfolgt die Verlagerung nach Ludwigsburg. Das neue Verwaltungsgebäude präsentiert sich architektonisch hochmodern.

1949



**Bauen aus Verantwortung**  
2024 feiert auch die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) ein Jubiläum: 1949 in Zeiten großer Wohnungsnot als „Hausbau Wüstenrot“ vor 75 Jahren gegründet, errichtet das Tochterunternehmen noch im selben Jahr die ersten Wohngebäude in Ludwigsburg.

1954



**Auf Erfolgskurs in Zeiten des Wirtschaftswunders**  
Am Bauboom in den 1950er- und 1960er-Jahren ist Wüstenrot als Marktführer aktiv beteiligt. Der erste Bundespräsident begrüßt die Initiative: 1954 besucht Theodor Heuss, selbst Wüstenrot-Bausparer, „seine“ Bausparkasse vor Ort.

1974



**Hoch hinaus**  
Mehr Bausparer, mehr Mitarbeiter: Der 79 Meter hohe Bau des Stuttgarter Architekten Ludwig Hilmar Kresse kann nach nur dreijähriger Bauzeit bezogen werden. Bis 2004 ist das „Hochhaus Süd“ das höchste Bürogebäude in der Region Stuttgart.



4	<b>Joachim Gauck</b> Bundespräsident a. D. Grußwort	20	<b>Miriam Meckel</b> Heimat revisited	62	<b>Frank Molitor</b> WBS 70 – Wie das Bausparen in unser Leben kam
6	<b>Jürgen A. Junker</b> Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot & Württembergische AG (W&W) Vorwort	24	<b>Peer Steinbrück</b> Wüstenrot – das sichere Versprechen auf Eigentum	68	<b>Gustav Steiner</b> Wohneigentum und das Vermögen privater Haushalte
10	<b>Bernd Hertweck</b> Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse AG Vorwort	30	<b>Christian König</b> Bausparen – ein nachhaltiges Finanzprodukt	74	<b>Christoph Seeger</b> Baudenkmal saniert mit Bausparvertrag
		34	<b>Nicole Razavi</b> Wohnen ist eine der zentralen Fragen unserer Zeit	80	<b>Oliver Lerbs</b> Wohneigentum, Vermögensgerechtigkeit und die „Generation Miete“
		40	<b>Frank Brettschneider</b> Wohneigentum macht glücklich	84	<b>Ronald Meyer</b> Die 22-Tage-Sanierung
		44	<b>Michael Voigtländer</b> Wie Deutschland doch noch zur Eigentüternation werden könnte	90	<b>Hanna Wenzel</b> Vision und Illustration
		50	<b>Reiner Braun</b> Die Marchetti-Konstante	94	<b>Martin Gebauer</b> Zukunft des Bauens – Trends in der Entwicklung neuer Bauweisen
		54	<b>Hans-Peter Burghof / Julia Braun</b> Institutionenvielfalt und Stabilität – das Beispiel der Bausparkassen	102	Bildnachweis
				103	Impressum

# Inhalt



## 100 Jahre Wüstenrot – 100 Jahre kollektives Bausparen

Die Erfolgsgeschichte einer Idee  
mit Zukunftspotenzial

**Bernd Hertweck**, Jahrgang 1967, ist seit über 40 Jahren Bauspar-  
spezialist aus Leidenschaft. Der gebürtige Hohenloher ist Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse AG und Geschäftsfeldleiter Wohnen innerhalb der Wüstenrot & Württembergische-Gruppe. Seit 2006 ist der gelernte Bankkaufmann und Bankfachwirt Mitglied des Vorstands der Wüstenrot Bausparkasse AG, deren Vorsitz er nun bereits seit 2013 innehat. Seit 2013 ist Herr Hertweck auch Mitglied des Vorstands des Verbands der Privaten Bausparkassen e.V. mit Sitz in Berlin. Seit 2018 ist er Vorstandsvorsitzender des Verbands.

**Wüstenrot hat in den vergangenen 100 Jahren das Prinzip des Bausparens immer wieder neu erfunden und weiterentwickelt. Die Erfinderin des Bausparens positioniert sich dadurch wiederholt als Impulsgeber, Vorreiter in der Branche und verschafft der Idee auch auf gesellschaftlicher Ebene Gehör. So war, ist und bleibt Wüstenrot Innovator des Bausparens.**

„Was nützt dem Vogel die Freiheit in der Luft, wenn er keine Stelle für einen Nestbau hat?“, dachte sich Georg Kropp vor über 100 Jahren. Die Wohnungsnot in Deutschland nach dem Ende des Ersten Weltkriegs und in der damals noch jungen Weimarer Republik war groß. Die Menschen lebten zum Teil unter heute unvorstellbaren, teils sehr prekären Bedingungen überwiegend zur Miete. Kredite für den privaten Hausbau waren von Banken kaum zu bekommen. Die monatlichen Zinsen betragen bis zu zehn Prozent. Verstärkt wurde der Wohnraummangel durch einen Zustrom in die Ballungszentren. Viele Arbeiter und kleine Handwerker lebten in engen Wohnungen auf wenigen Quadratmetern zusammen mit der Familie, in dunklen Mietskasernen. Für sie gab es kaum Hoffnung, einen Ausweg aus der Wohnungsnot zu finden. In diesen Nachkriegsjahren überschritt die Anzahl fehlender Wohnungen die Millionengrenze.

Georg Kropp, ein charismatischer und vielseitig talentierter Mann aus Pommern und Gründungsvater des Bausparens, wollte dies ändern. So hatte er selbst existenzielle Krisen durchlebt und durch die vorherrschende Hungersnot in den Kriegsjahren zuerst seine älteste Tochter und kurz darauf seine Ehefrau verloren. Aufgewachsen in einem

protestantisch-lutherischen Haushalt, stand er auch der Abstinenzbewegung (pro Enthaltensamkeit von Alkohol) nahe. Ihn trieb die Idee an, Menschen zu helfen, eigenen Grund und Boden zu erwerben und unter dem eigenen Dach zu wohnen. So beklagte er in seinem Hauptwerk „Aus Armut zum Wohlstand“, dass ein Zehntel aller deutschen Familien ohne ein rechtes eigenes Heim seien und die meisten aller jungen Paare ohne Aussicht auf ein solches.<sup>1</sup>

Sein erster Anlauf 1921 mit der Gründung der „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot“ schlug aufgrund der hohen Inflation fehl. Doch durch seine besondere Überzeugungskraft schaffte er 1924 den Neustart. Bereits wenige Wochen nach der Geburtsstunde des Bausparens in Deutschland am 16. Februar 1924 veröffentlichte Georg Kropp das erste Heft der Zeitschrift „Mein-Eigen-Heim“. Dieses Heft enthielt den legendären Aufruf „Jeder Familie ein eigenes Heim“. Die Bausparidee verbreitete sich daraufhin in enormer Geschwindigkeit. Das Konzept der „Hilfe zur Selbsthilfe“, das gemeinsame Sparen für ein eigenes Heim („kollektives Zwecksparen“) fiel nicht nur im Südwesten auf fruchtbaren Boden. Schon bald nach der Gründung des Vorläufers der Wüstenrot Bausparkasse explodierte die Anzahl der Bausparerinnen und Bausparer. Übrigens: Auch die Zeitschrift „Mein EigenHeim“ feiert 2024 ihren 100. Geburtstag.

Kropps Lösung, das kollektive Zwecksparen, begann damals als einfaches Modell: Wenn zehn auf Wohneigentum sparende Familien gemeinsam in einen Topf sparen, so hatte eine dieser Familien, die zunächst durch Los



## Heimat revisited

### Bausparen im digitalen Zeitalter

**Prof. Dr. Miriam Meckel** ist Professorin für Kommunikationsmanagement an der Universität St. Gallen, Schweiz, sowie Co-Gründerin und Executive Chairwoman der „ada Learning“, einem Innovationsinkubator, der Unternehmen hilft, ihre Führungskräfte auf die neue KI-Zeit vorzubereiten. Von 2014 bis 2019 war Miriam Meckel Chefredakteurin und Herausgeberin der WirtschaftsWoche, des wichtigsten Wochenmagazins für Wirtschaft in Düsseldorf.

Zuvor war sie parteilose Staatssekretärin im Geschäftsbereich des Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen, zunächst als Regierungssprecherin, dann als Staatssekretärin für Europa, Internationales und Medien. Miriam Meckel war mehrere Jahre Aufsichtsratsmitglied der Commerzbank International, Luxemburg, und ist unter anderem Preisträgerin des Ernst-Schneider-Preises für Innovation in den Medien.

**Der Wunsch, irgendwo hinzugehören und das auch spüren zu können, zieht sich durch die Menschheitsgeschichte. „Heimat ist dort, wo man sich nicht erklären muss“, schrieb die Dichterin Else Lasker-Schüler einst. In Zeiten, die ständig neue Erklärungen von uns verlangen, wird Heimat als Sehnsuchtskonstante wieder besonders wertvoll.**

Dabei haben die vergangenen Jahrzehnte eigentlich alles dafür getan, dieses Konzept oder Gefühl aus dem Leben herauszurechnen. Es war im Jahr 2005, als der US-Schauspieler Robert de Niro in einem TV-Spot durch die Straßen New Yorks wanderte, seine Stimme im Voiceover sagt: „My life happens here.“ Das war eine Werbung für eine Kreditkartenfirma und der erste Schritt in die Virtualisierung von Heimat: mit der Kreditkarte bin ich überall zu Hause.

Das Internetzeitalter hat diese Entwicklung weiter vorangetrieben. „Leben ist da, wo ich Netz habe“, so lautete das Motto der „Digitalen Bohème“ – Menschen, die nur mit ihrem Smartphone und Laptop bewaffnet in jedem Café und an jedem Strand dieser Welt ihrem Job nachgehen und sich eine fluide Existenz aufbauen können, unabhängig von Ort und Zeitzone.

**Die Corona-Pandemie hat das gemeinsame Alltagsleben in den eigenen vier Wänden wieder ins Zentrum gerückt**

Und dann kam die Corona-Pandemie. Sie hat der Welt viel Unglück beschert und die

Videokonferenz als Normalfall etabliert. Seitdem kämpfen viele Unternehmen um jeden Tag, an dem sie ihre Mitarbeitenden zurück ins Büro locken können. Corona hat aber auch in Teilen der Bevölkerung dazu geführt, dass der Wunsch nach Resilienz gewachsen ist, die zwischenmenschlichen Beziehungen und das gemeinsame Alltagsleben in den eigenen vier Wänden wieder ins Zentrum gerückt sind.

Es gibt inzwischen zu viele „Nicht-Orte“ in unserer Welt, wie sie der französische Anthropologe Marc Augé bezeichnet. Das sind rein funktionale, einseitige Orte, wie Einkaufszentren, Bahnhöfe und Flughäfen, unbestimmt und wenig identitätsstiftend. Wir rauschen durch sie hindurch, ohne eine Beziehung aufzubauen, und die Mitrauschenden sind anonyme Avatare eines globalen Nomadentums, in dem Existenz immer nur der Übergangszustand zwischen hier und dort, gestern und morgen ist.

Doch jetzt erleben wir die Gegenbewegung: Familie und Freundschaften haben einen besonderen Stellenwert, Salons leben wieder auf, die reale zwischenmenschliche Bewegung wird ganz neu mit Wert aufgeladen und dem eigenen Heim als Rückzugsort kommt wieder eine wachsende Bedeutung zu. Gerade in Zeiten einer zunehmenden gesellschaftlichen Fragmentierung können die eigenen vier Wände das Gefühl des Angekommenseins vermitteln: das eigene Heim als ein Stück Heimat.

**Das eigene Heim als ein Stück Heimat**

Das Prinzip des Bausparens hat seit vielen Jahrzehnten möglich gemacht, dass der



## Wohneigentum macht glücklich

Vom Glück in den eigenen vier Wänden

**Prof. Dr. Frank Brettschneider** ist seit 2006 Professor für Kommunikationswissenschaft an der Universität Hohenheim. Zu seinen Forschungsschwerpunkten zählen die Kommunikation bei Bau- und Infrastrukturprojekten, die Verständlichkeitsforschung sowie die politische Kommunikation – insbesondere Wahlforschung – und das Kommunikationsmanagement.

**Glück ist ein sehr subjektives Empfinden. Gleichwohl gibt es ganz objektive Faktoren, warum Menschen glücklich sind. Wohnen ist einer davon. Weshalb das so ist und Wohneigentum glücklich macht, lässt sich anhand zweier Studien eindrucksvoll belegen.**

Wohnen gehört zu den wesentlichen Grundbedürfnissen des Menschen – neben Ernährung und Bekleidung. Ein Dach über dem Kopf zu haben ist ein existenzielles Bedürfnis.

Die Wohnung bietet Schutz. Sie ist Rückzugsort, sie garantiert Privatheit. Nicht von ungefähr sind der Schutz der Privatsphäre und die Unverletzlichkeit der Wohnung Grundrechte, die unter dem Schutz des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland stehen (Artikel 13 GG).

**Die Gestaltung des Wohnraums bietet die Möglichkeit, sich selbst zu verwirklichen**

Die Bedeutung des Wohnens geht jedoch weit darüber hinaus: Die Gestaltung des Wohnraums bietet auch die Möglichkeit, sich selbst zu verwirklichen. Menschen möchten ihre Umgebung nach ihren Vorstellungen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten gestalten. Damit drücken sie sich aus. Daraus ziehen sie einen Teil ihrer Zufriedenheit. Hinzu kommt das Wohnumfeld: die Nachbarn, die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur und an Einkaufsmöglichkeiten, ein urbanes oder ländliches Umfeld. Je nach Lebensstil und Arbeitssituation haben Menschen hier unterschiedliche Vorstellungen und Wünsche.

Lassen sich diese Wünsche realisieren, dürften Menschen glücklicher sein.

Selbstverständlich können auch Menschen glücklich sein, die zur Miete wohnen. Sie können sich beispielsweise bewusst dafür entschieden haben, weil in einer bestimmten Lebensphase ihre Mobilitätsbedürfnisse überwiegen. Dennoch ist die Annahme plausibel, dass Wohneigentum im Schnitt glücklicher macht. Dafür spricht, dass – die finanziellen Möglichkeiten vorausgesetzt – Wohneigentum eher gestaltet werden kann als eine Mietwohnung. Auch besteht nicht die Gefahr, dass ein Vermieter einem die Wohnung kündigt.

**Glück ist kein objektiver Sachverhalt, sondern ein höchst subjektives Empfinden**

Dabei ist eine Erkenntnis aus der Glücksforschung wichtig: Glück ist kein objektiver Sachverhalt, sondern ein höchst subjektives Empfinden.

In der Forschung wird Glück bzw. Glückliches daher auch als „subjektives Wohlbefinden“ (subjective well-being) bezeichnet. Unterschiedliche Menschen in unterschiedlichen Kulturkreisen verstehen unter Glück daher auch ganz unterschiedliche Sachverhalte. Ebenso vielfältig sind die Ursachen für Glücksempfinden. Und auch diese Glücksquellen variieren von Mensch zu Mensch und von Altersgruppe zu Altersgruppe. Zudem gilt: Glück ist kein permanenter, unveränderlicher Zustand. In der Regel wechseln sich Glücksmomente und Phasen geringeren Glücklichen ab.





## Zukunft des Bauens – Trends in der Entwicklung neuer Bauweisen

Ideen zur Zukunft des Wohnens aus der Baubranche

**Martin Gebauer** ist geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensberatung human & business performance mit langjähriger Berufserfahrung in der Bau- und Finanzdienstleistungsbranche. Die Themenschwerpunkte seiner Arbeit liegen in den Bereichen Strategie, Produktentwicklung, Vertriebsentwicklung, Unternehmenssteuerung und Managemententwicklung.

**Gestiegene Baukosten ermöglichen immer weniger Menschen, den Traum vom eigenen Haus zu verwirklichen. Neben Faktoren wie gestiegenen Zinsen, steigenden Material-, Lohn- und Grundstückskosten sind vor allem auch steigende Anforderungen an die Energieeffizienz und staatliche Auflagen weitere Kostentreiber. Im Folgenden ein paar Beispiele dazu, wie neue Bauweisen Abhilfe schaffen.**

In der Diskussion um gestiegene Baukosten werden zumeist zwei damit zusammenhängende Punkte vergessen. Früher waren die Menschen oft in der Lage, wesentliche Anteile am Bau in Eigenleistung zu erbringen. Dies betrifft in erster Linie Bereiche wie den Innenausbau und den Garten. Der zweite Punkt: Die Baubranche ist eine der Branchen mit den geringsten Produktivitätsfortschritten. Eine klassische Eigenheim- oder Mehrfamilienhausbaustelle hat in Bezug auf Produktivität, Kosteneffizienz, Logistik und CO<sub>2</sub>-Verbrauch ein erhebliches Optimierungspotenzial.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, haben sich in den letzten Jahren, zusätzlich zu den traditionellen Bauweisen in Stein oder Holz, neue Bauformen entwickelt. Neben dem modularen und sequenziellen Bauen ist dies insbesondere die Hybridbauweise.

Bei allen Bauweisen sind vier zentrale Anforderungen an die Zukunft des Bauens zu beachten:

- Senkung der Baukosten, wirtschaftliche Effizienz und Bauzeitverkürzung durch neue Bauweisen, Technologien und Optimierung der Bauprozesse
- Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit

- Erhöhung der Energieeffizienz, die Minimierung des Energieverbrauchs, die Verwendung nachhaltiger Materialien und eine CO<sub>2</sub>-Reduktion im Mittelpunkt
- Wohngesundheit und Lebensqualität durch gesunde Gebäude (Verbesserung der Raumluft und Verwendung ungiftiger Materialien) und nutzerzentriertes Design
- Anpassungsfähigkeit von Gebäuden an verschiedene Formen der Nutzung und den individuellen Wohnraumbedarf in unterschiedlichen Familienphasen

### Modulares Bauen

Beim modularen Bauen werden dreidimensionale vorgefertigte Module bzw. fertigestellte Räume in einer Fabrik hergestellt und als Ganzes zur Baustelle transportiert. Die einzelnen Module können schon in der Fabrik mit einer Dämmung, Türen, Fenstern, Bodenbelägen sowie Wasser- und Elektroinstallationen ausgestattet werden. Aus den einzelnen Modulen entsteht das Gebäude. Sobald die Module auf der Baustelle angekommen sind, ist das Gebäude innerhalb weniger Tage montiert.





1989



**Die Mauer fällt – die Wiedervereinigung folgt**  
Bereits 1990 nimmt Wüstenrot in den neuen Bundesländern die Geschäftstätigkeit auf. Seitdem ist der Anteil der Immobilieneigentümer von rund 25 Prozent stark auf heute etwa 40 Prozent gestiegen.

1990



**Dem Gemeinwohl verpflichtet: die Wüstenrot Stiftung**  
Die 1921 gegründete „Gemeinschaft der Freude“ nimmt ihre Arbeit als gemeinnützige, operativ tätige Wüstenrot Stiftung auf. Ihre Themenfelder sind Denkmalpflege, Zukunftsfragen, Stadt & Land, Literatur, Bildung und Kunst.

1991



**Wachstum – ein neues Tochterunternehmen tritt auf**  
Seit ihrer Gründung verhilft die Wüstenrot Bausparkasse Menschen zu Wohneigentum. Im Jahr 1991 gründet die Bausparkasse die Wüstenrot Immobilien GmbH – um Eigentümer auch beim Kauf oder Verkauf zu unterstützen.

1999



**Eine starke Verbindung: der W&W-Konzern**  
Vorsorge aus einer Hand: Die Traditionsunternehmen Wüstenrot und Württembergische schließen sich 1999 zur Wüstenrot & Württembergische-Gruppe zusammen. Das rote W&W-Quadrat ist das verbindende Zeichen zweier starker Marken.

2023



**Der W&W-Campus: Alle unter einem Dach**  
Die Wüstenrot & Württembergische-Gruppe investiert in die Zukunft: Der neue Firmensitz in Kornwestheim bietet rund 6.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Platz. Die modernen Gebäude ermöglichen hybrides Arbeiten und entsprechen höchsten Energie-Standards.

2024



**100 Jahre Wüstenrot – Zukunft wohnen**  
Vielen Hunderttausend Menschen hat die Wüstenrot Bausparkasse den Weg in die eigenen vier Wände geebnet. Gleichzeitig engagiert sie sich gesellschaftlich für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum und Wohneigentum sowie Nachhaltigkeit im Gebäudebestand und im Neubau – seit 1924 und in Zukunft.

Wohnen ist ein viel diskutiertes Thema unserer Zeit – heute und in Zukunft. Im Buch melden sich Prominente und namhafte Protagonistinnen und Protagonisten aus Wirtschaft, Politik, Kultur sowie Wissenschaft mit interessanten Beiträgen zum Thema Wohnen zu Wort: Wie lässt sich dringend benötigter Wohnraum schaffen? Welche Rolle spielt das Thema Nachhaltigkeit im Neubau und im Bestand? Und – nicht zuletzt auch mit Blick auf 100 Jahre Wüstenrot: Wie bleibt Wohneigentum finanzierbar?

Seit 1924 hat die Wüstenrot Bausparkasse vielen Hunderttausend Menschen den Weg in die eigenen vier Wände geebnet. Gleichzeitig engagiert sich Wüstenrot gesellschaftlich für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum und Wohneigentum sowie Nachhaltigkeit im Gebäudebestand und Neubau. Herausgeber Bernd Hertweck, Jahrgang 1967, ist Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse AG sowie des Verbands der Privaten Bausparkassen e.V.

- Statements zur Frage Wohnen in der Zukunft
- 100-jähriges Jubiläum der Wüstenrot Bausparkasse
- Begleitbuch zur Zukunftskonferenz 2024

