



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg

# Partner der unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg

---

regional – stark – engagiert





# Vorwort

---



Liebe Leserin, lieber Leser,

über Ihr Interesse am BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg freue ich mich und heiße Sie herzlich willkommen!

## Unsere Motivation

Seit März 2014 kümmere ich mich als alleiniger Geschäftsführer des BFW Landesverbands um die Interessen unserer Mitgliedsunternehmen. Diese Aufgabe bringt für mich als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht große politische Verantwortung mit sich: Schließlich zeichnen die im BFW Landesverband bundesweit organisierten Unternehmen für 50 % des Wohnungsneubaus und 30 % des Gewerbebaus verantwortlich. Unsere Mitglieder sind Teil eines Wirtschaftszweigs, der mehr als 19 % zum Bruttoinlandsprodukt beiträgt und gleichzeitig gesellschaftspolitische Verantwortung übernimmt. Denn die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen war schon Motivation bei der Gründung des BFW im Jahre 1946 – und ist auch heute wieder eine der großen Herausforderungen für unsere Gesellschaft.

## Unsere Ziele

Wir vom BFW fordern für unsere Mitgliedsunternehmen einen freien und gleichberechtigten Marktzugang – ganz gleich, ob es um die Vergabe von Grundstücken oder um Förderinstrumente geht. Denn wir wollen (und müssen!) Wohnungen für alle gesellschaftlichen Gruppen in unserem Land errichten, schließlich wirkt ein großes Wohnungsangebot nach marktpolitischen Gesetzen besser als jeder regulative Eingriff durch den Gesetzgeber. Mehr Informationen zu unseren Zielen und Strategien finden Sie in dieser Broschüre.

## Unsere Mitglieder

Alle im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen arbeiten qualitätsbewusst, innovativ und wirtschaftlich erfolgreich. Damit das auch in Zukunft so bleibt, arbeiten wir im Verband sowohl bei der politischen Vertretung als auch in Sachen Weiterbildung eng zusammen. So profitieren wir alle von gemachten Erfahrungen, können uns gegenseitig Tipps geben und unsere Positionen stärken. Damit wir alle gemeinsam unsere Ziele erreichen.

Sie möchten Teil dieses starken Netzwerkes werden?  
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Herzlichst, Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Lipka', written over a light blue horizontal line.

Gerald Lipka  
- Geschäftsführer -

# Der Vorstand

---

Ein aktives Netzwerk, für das ich mich gerne als Vorstand engagiere!



**Henning Kalkmann,**  
**Vorsitzender des BFW BW**

- geschäftsführender Gesellschafter der  
Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG -

” Für mich sind im BFW BW die Gespräche mit Kollegen besonders wichtig – als Geschäftsführer eines Unternehmens aus der Immobilienbranche profitiere ich beinahe täglich vom vertrauensvollen Erfahrungsaustausch. Meine Themen: die Grundstücksbeschaffung sowie die Vermarktung und Nachbetreuung unserer Objekte.

Als Vorsitzender dieses Landesverbands nehme ich die Hinweise und Anregungen unserer Mitglieder gerne auf. Auch auf den Verbandstagen oder bei den Baustellentreffen stehen wir vom Vorstand unseren Mitgliedern mit Rat und Tat zur Seite. Außerdem platzieren wir branchenrelevante Themen in den politischen Gremien und vertreten die Interessen unserer Branche. Ich engagiere mich gerne für dieses aktive Netzwerk und Sorge dafür, dass sich die Mitglieder im BFW Baden-Württemberg gut aufgehoben fühlen!“

Teil eines alteingesessenen Verbandes mit guter Reputation.



**Volker Munk,**  
**stellvertretender Vorsitzender des BFW BW**

- Geschäftsführer der Munk Bauen &  
Wohnen GmbH -

” Als Mitglied im BFW BW sind wir endlich keine kleinen Einzelkämpfer mehr, sondern Teil eines alteingesessenen Verbandes mit einer guten Reputation – die Mitgliedschaft funktioniert fast wie eine Art „Gütesiegel“ gegenüber Handwerkern und auch den Städten und Gemeinden.

Im Austausch mit den Kollegen und Fachingenieuren zu den Themen Kosten, Bauausführungen oder Benchmark-Zahlen hatte ich schon viele gute Ideen für die Optimierung meines eigenen Unternehmens. Auch die vielen Seminarangebote zu fachspezifischen Themen nutzen wir intensiv.“

---

Immer bestens informiert mit dem BFW BW und dem Verbands-Magazin.



**Dirk Graf,**  
**stellvertretender Vorsitzender des BFW BW**  
- Geschäftsführer der Graf Wohnbau GmbH -

” Mit dem BFW BW werde ich zeitnah über wichtige wohnungswirtschaftliche und -politische Entwicklungen informiert – ich kann auf der Geschäftsstelle schriftlich oder telefonisch um Rat fragen. Und im Fall der Fälle unterstützt mich der Verband bei rechtlichen Problemen und empfiehlt mir kompetente Fachanwälte.“

Das Verbands-Magazin „Immobilienwirtschaft BW“ lese ich gerne, denn es enthält geballte Informationen zu meiner Branche und den neuesten Entwicklungen.“

Hier treffen sich echte Profis des Bauträgergeschäfts.



**Klaus Ruppenthal,**  
**Schatzmeister des Vorstands des BFW BW**  
- WOBAG Wohnbau Baden AG Freiburg -

” Die Mitgliedschaft unseres Unternehmens im BFW BW ist für unsere Kunden und Geschäftspartner ein sichtbares Zeichen, dass wir echte Profis im Bauträgergeschäft sind – deshalb verwenden wir das Logo auch in unserem Briefkopf. Bei den informativen Seminaren und den regelmäßigen Baustellen-treffen lernen wir unsere Mitbewerber und deren Sicht auf die Projekte besser kennen.“

# Der Vorstand

---

Gut positioniert in wichtigen politischen Gremien.



**Horst Enßlin,**  
**Mitglied des Vorstands des BFW BW**  
- Geschäftsführer der Essinger Wohnbau GmbH -

” Mein Unternehmen ist bereits seit der Gründung Mitglied im BFW. Seit dieser Zeit profitieren wir vom offenen Austausch mit Kollegen und Kolleginnen und sind über die aktuellen Trends unserer Branche im Bilde. Wichtig ist auch die wertvolle Lobbyarbeit: Mit dem Bundes- und den Landesverbänden ist unsere Branche gut positioniert in den wichtigen politischen Gremien und an vielen Entscheidungsfindungen direkt beteiligt.“

Gemeinsam die Rahmenbedingungen für Bauträger verbessern.



**Manfred Bayer,**  
**Mitglied des Vorstands des BFW BW**  
- Geschäftsführer der M. BAYER  
Baukoordination GmbH & Co. KG -

” Den Austausch mit Menschen mit gleicher beruflicher Ausrichtung schätze ich sehr: Hier erfahre ich alles rund um den Bauträgeralltag und die neuen Entwicklungen aus Sicht der Branche – zum Beispiel zu den Themen Steuerrecht, Baunormen und den sich stetig ändernden rechtlichen Vorgaben. Persönlich schätze ich vor allem die bautechnischen Hinweise, die sich aus den vielen Bildungsangeboten ergeben. Gleichzeitig können wir mit dem baden-württembergischen Landesverband die Rahmenbedingungen für Bauträger verbessern – und gegebenenfalls in politischen Gremien gegensteuern bei gesetzlichen oder beruflichen Änderungen.“

---

Der offene Austausch mit den Mitgliedern bringt uns alle weiter.



**Karl Strenger,**  
**Mitglied des Vorstands des BFW BW**  
- Geschäftsführer der STRENGER Holding GmbH -

” Der offene Austausch mit den Mitgliedern und die vielen Erfahrungsberichte bringen uns alle als Unternehmer weiter – genau wie die vielen Informationen zu Änderungen im Baurecht und den anderen gesetzlichen Vorgaben. Außerdem bin ich Mitglied im Verband, weil wir Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft mit einer Stimme sprechen müssen, um in Politik und Gesellschaft Gehör zu finden.“

Das im BFW Landesverband geteilte Know-how spart Zeit und Geld.



**Otto Heinz,**  
**Mitglied des Vorstands des BFW BW**  
- Geschäftsführer der Bechstein Wohnbau GmbH -

” Ich bin Mitglied im BFW Baden Württemberg geworden, weil ich dort über aktuelle Anforderungen an unsere Branche informiert werde. Praktisch ist die Möglichkeit sich in Seminaren fortzubilden und mit Kollegen auszutauschen – das dort geteilte Know-how etablierter Kollegen spart uns Zeit und Geld. Bei unserem Verband können wir kostenlose Rechtsauskünfte einholen. Auch die vielen vorgestellten Neubauprojekte sind immer wieder spannend und informativ!“

# Der BFW

## Voller Einsatz für den Mittelstand

Die deutsche Immobilienbranche ist ein echter versteckter Champion und das gleich in zweifacher Hinsicht:

**1.**  
Schon im Jahr 2011 erwirtschaftete diese Branche mit rund 434 Milliarden Euro 19 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland – mehr als 5-mal so viel wie die Fahrzeugbau-Branche.

**2.**  
Etwa 10 % aller bundesdeutschen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiteten schon im Jahr 2013 in der Immobilienwirtschaft.

Viele dieser für die deutsche Wirtschaft so wichtigen Immobilien- und Wohnungsunternehmen sind fest verankert im Mittelstand: Hier gibt es noch echte Unternehmerpersönlichkeiten, die mit viel Sachverstand und jeder Menge Herzblut Gebäude entwickeln, bauen und verwalten.

### Starke Mitglieder in einem starken Verband

Die etwa 1.600 Mitgliedsunternehmen des bundesweit aktiven BFW sind ein echtes Schwergewicht. Sie verwalten zum Beispiel mehr als 3,1 Millionen Wohnungen, in denen mehr als 7,2 Millionen Menschen leben und Gewerberäume von ca. 38 Millionen qm Nutzfläche.

Sie sind verantwortlich für derzeit rund 50 % aller Wohnungsneubauten in Deutschland und seit 2014 schon für 30 % der Gewerbeimmobilien – bei steigender Tendenz.

### Der BFW Landesverband Baden-Württemberg: Regional aktiv und fest verankert

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V. (BFW Baden-Württemberg) ist ein rechtlich selbständiger Verband in der Verbandsfamilie des BFW Bund. Wir vertreten die Interessen von etwa 200 Bau-trägern, Projektentwicklern, Vermietern und Verwaltern, die in Baden-Württemberg ansässig sind. Wir kennen die regionalen Besonderheiten vor Ort sehr genau und haben jederzeit ein Ohr für die Probleme der hiesigen Immobilienwirtschaft.

Unsere doppelte Struktur aus Bundesverband und acht rechtlich selbständigen Landesverbänden ist historisch gewachsen und hat sich im Kontakt zu Mitgliedern und Politik als ideal erwiesen – denn so sind wir immer nah dran an allen Entscheidungsebenen, die für unsere Branche relevant sind. Mit unserer vielschichtigen Arbeit sichern wir unseren Mitgliedern wesentliche Informationsvorsprünge.

Quelle: Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013 – Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“



# Politische Bedeutung Lobbyarbeit

## Unser Ziel: verlässliche Rahmenbedingungen für Immobilienunternehmen

Gemeinsam mit dem BFW Bundesverband und den BFW Landesverbänden mischen wir uns ein – in nationale, regionale und kommunale Gremien und Entscheidungsprozesse. Wir beraten die Entscheider der Wohnungsbaupolitik und vertreten aktiv die Interessen unserer Mitglieder.

Ziel unseres Engagements ist es, verlässliche, langfristig angelegte Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Immobilienunternehmen sicher und zukunftsorientiert arbeiten können. Derzeit ändern sich die Vorgaben in immer kürzeren Abständen: Ständig aktualisierte Bauordnungen, die Steuergesetzgebung, technische Normen oder europäische Vorgaben bilden hohe Hürden gerade für mittelständische Unternehmen. Gleichzeitig wird Wohnraum immer knapper und die Baukosten steigen weiter.

### Interessen durchsetzen – strategisch und auf mehreren Ebenen

Um Strukturen zu schaffen, die unsere Mitglieder in Ihrer täglichen Arbeit unterstützen, gehen wir strategisch vor:

#### Wir sind im Bund und in Brüssel aktiv.

Durch die enge Verzahnung mit dem Bundesverband und seinen Geschäftsstellen in Berlin und Brüssel sind wir auch in der Bundesregierung und mit den relevanten EU-Gremien gut vernetzt.

#### Wir sind vor Ort eingebunden.

Die guten regionalen Kenntnisse der Mitglieder fließen über den BFW Baden-Württemberg in die Entscheidungen der Landesregierung, der Ministerien und der Gremien ein.

#### Wir engagieren uns dort, wo es nötig ist.

Ganz gleich, ob wichtige Entscheidungen auf nationalen, regionalen oder kommunalen Ebenen gefällt werden – wir vom BFW Bund und den BFW Landesverbänden sind immer dabei.

**Sie sehen: Mit unserem Engagement, unseren Ideen und Visionen prägen wir immer stärker die städtebauliche Landschaft quer durch die gesamte Bundesrepublik und vertreten erfolgreich die Interessen unserer Mitglieder.**

**1965** – Im Zuge des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, in dem die direkte Förderung von Eigentumsmaßnahmen festgeschrieben wurde, nimmt die Bedeutung der Wohneigentumsbildung weiter zu. Die Immobilienbranche ist im Aufwind: Mehr als die Hälfte der heutigen Mitgliedsunternehmen des BFW nahm in den 1950ern ihre Tätigkeit auf.

**1971** – Dem Bauboom wird in den siebziger Jahren durch einen starken Anstieg der Baupreise, der Baustoffe sowie der Löhne und Gehälter am Bau ein jähes Ende gesetzt. Hinzu kommt eine restriktive Geldpolitik und verschlechterte politische Rahmenbedingungen wie den Abbruch der Liberalisierung des Mietrechts und die Aufhebung der degressiven Abschreibung für den frei finanzierten Wohnungsbau.

Der VFW fusioniert mit dem Bundesverband Privater Wohnungsunternehmen (BPV) zum Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW).

1983

**1966/67** – Unter dem Vorzeichen des Lücke-Plans erreicht der wohnungspolitische Liberalisierungskurs im Jahr 1966/67 mit 623.000 neu erstellten Wohnungen einen neuen Höhepunkt.

**1977** – Die Wohnungswirtschaft befindet sich durch den kontinuierlichen Rückgang des gesamten Fertigstellungsvolumens in der ersten großen Krise seit Kriegsende. Um die Konjunktur wieder anzukurbeln, führt die Bundesregierung die degressive Abschreibung wieder ein.

# Vorteile für Mitglieder

## Eine Mitgliedschaft – regional und national vertreten werden

Als Mitglied des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V. (BFW BW) sind Sie automatisch auch Mitglied des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW Bund). Sie werden also auf Länderebene genau so kompetent und engagiert vertreten wie auf Bundesebene.

Darüber hinaus profitieren Sie mit dieser Doppel-Mitgliedschaft noch von folgenden Vorteilen:

### Immer up to date.

Mit dem Magazin des BFW Baden-Württemberg „Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg“ und dem Magazin des BFW Bund „FWW“ sowie Newslettern informieren wir unsere Mitglieder über die aktuelle Rechtsprechung, den Änderungen der Regeln der Bautechnik oder über die Entwicklungen in den unterschiedlichen Teilmärkten der Immobilienbranche.

### Offener Erfahrungsaustausch.

Auf Unternehmertreffen oder den informativen Baustellentreffen tauschen sich unsere Mitglieder regelmäßig aus – zum Beispiel über Marktchancen, den Umgang mit Behörden oder über die Grundstücksbeschaffung.

### Praxisnahes Fachwissen.

Auf regelmäßig stattfindenden Seminaren und in den praxisnahen Arbeitskreisen bilden sich unsere Mitglieder umfassend fort. Die Fortbildungsangebote umfassen technische, steuerliche oder rechtliche Fragen und sie beschäftigen sich mit Marketing und Problemen der WEG.

### Kostenfreie Rechtsauskünfte.

Rechtsauskünfte erhalten unsere Mitglieder bei ausgewählten, hoch qualifizierten Partneranwälten. Sie beantworten beispielsweise Fragen zum privaten Baurecht, den Regelungen des MaBV, Fragen zur WEG-Verwaltung, dem Wettbewerbsrecht und dem Steuerrecht.

**Ab 1986** – die Mitgliederzahl des fusionierten Spitzenverbandes steigt sprunghaft von 600 auf 1.000 Unternehmen. Die Mitglieder sind neben dem Wohnungsbau und der Wohnungsverwaltung verstärkt auch im Gewerbebau und der Gewerbeeräumverwaltung tätig – der ursprünglich als Wohnungsbauverband gegründete BFW etabliert sich damit endgültig als Verband für die gesamte Immobilienbranche. Neben seiner zentralen Funktion als Interessenvertreter entwickelt sich der BFW zunehmend zu einem Dienstleister für seine Mitglieder.

**1989** – Der Fall der Berliner Mauer markiert auch für den BFW eine bedeutende historische Wende: In diesem Jahr führt der Verband ein groß angelegtes Informationsprogramm zur Gründung freier Wohnungsunternehmen und zur Förderung selbstständiger Unternehmen in den neuen Ländern durch. Zudem setzt sich der BFW bei der Bundesregierung für die Schaffung und Verlängerung von Sonderabschreibungen für die neuen Bundesländer ein.

Der BFW erweitert sein Handlungsfeld auf den gesamten Immobilienbereich und ändert seinen Namen in „Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen“.

2000

1986

Der Deutscher Hausbau-Verband (DHV) schließt sich dem BFW an.

1990

Der BFW veranstaltet den ersten deutsch-deutschen Fachkongress in Berlin.

2006

Der BFW veranstaltet zum ersten Mal den Deutschen Immobilien Kongress.

**1990** – Mit der Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wird einer langjährigen Forderung des Verbandes entsprochen.

### Grundstücksbeschaffung.

Unsere vertrauensvoll miteinander agierenden Mitglieder realisieren immer wieder größere Gemeinschaftsprojekte. Sie weisen sich auch gegenseitig auf interessante Grundstücke hin, die vielleicht wegen des Standorts oder der Größe nur für bestimmte Unternehmen infrage kommen.

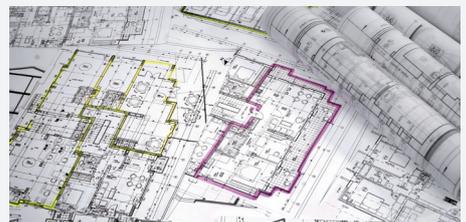
### Verbesserte Reputation.

Als Mitglied im BFW Landes- und Bundesverband beweisen unsere Mitglieder einen professionellen Expertenstatus – gerne auch in Richtung Kunden und Partnern über das Verbandslogo im Briefkopf.

### Rabatte und Sonderkonditionen.

Exklusive Rahmenverträge sorgen dafür, dass unsere Mitglieder interessante Rabatte bekommen. Aktuelle Informationen zu Rabatten finden sie auf der Homepage des BFW.

**Sie möchten Teil dieses starken, lebendigen Netzwerks werden und die vielen Vorteile nutzen? Dann werden Sie am besten noch heute Mitglied im BFW Baden-Württemberg!**



Der BFW eröffnet eine Geschäftsstelle in Brüssel.

2007

*2008 – Die Immobilienbranche befindet sich seit mehreren Jahren in einem Konjunkturabschwung, der durch eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen und Verordnungen noch verschärft wird. Nach der Abschaffung der Eigenheimzulage, der degressiven Afa und der Senkung der Kappungsgrenze fallen die Wohnungsneubau-Genehmigungen mit 146.500 auf einen historischen Nachkriegsstand.*

*Die BFW-Bundesgeschäftsstelle zieht ins Regierungsviertel nach Berlin-Mitte, um die Interessen unserer Mitglieder direkt vor Ort bei den Entscheidern der Wohnungsbau-politik zu vertreten.*

2015

*2007 – Die deutsche Immobilienwirtschaft erweist sich während der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise als Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft.*

*2009 – Durch die erste Novellierung des Energieeinspargesetzes wird Bauen noch komplizierter und teurer.*

*Ab 2010 – Wohnungen werden immer knapper – damit gehen Kaufpreis- und Mietpreissteigerungen in Ballungsgebieten einher. Der dringend benötigte Neubau von bezahlbaren Wohnungen wird jedoch durch mehrere Novellen der Energieeinsparverordnung sowie steigende Abgaben und Auflagen erschwert. Der Staat wird zum Kostentreiber Nummer 1 bei den Baukosten.*



---

**BFW Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg e. V.**

Hospitalstr. 35

70174 Stuttgart

Telefon 0711/870380-0

Telefax 0711/870380-29

E-Mail: [info@bfw-bw.de](mailto:info@bfw-bw.de)