



56. Freiburger Immobilien-Fachseminar

Immobilienwirtschaft im Gespräch

10./11. April 2025 in Freiburg



DIA Immobilien-Dialog 2025

56. Freiburger Immobilien-Fachseminar

Liebe Freunde der DIA und des alumni immo freiburg,

wir freuen uns, Sie herzlich zum 56. Freiburger Immobilien-Fachseminar einzuladen!

Seit über dreißig Jahren bieten die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) und alumni immo freiburg (aif) ihren Absolventinnen und Absolventen sowie Mitgliedern die Möglichkeit, sich im Rahmen unserer etablierten Fachtagungen in Freiburg über relevante und aktuelle Themen der Branche zu informieren. Zudem schaffen wir Raum für fachübergreifenden Austausch und Networking mit Kolleginnen und Kollegen.

Für die kommende Veranstaltung am 10./11. April 2025 haben wir erneut bedeutende Themen der Immobilienbranche ausgewählt und kompetente Referentinnen und Referenten gewonnen.

Wir freuen uns, Ihnen unser Frühjahrsprogramm präsentieren zu dürfen!

Die Veranstaltung wird in hybrider Form stattfinden, sodass Sie entweder persönlich in Freiburg oder online von einem Ort Ihrer Wahl teilnehmen können. Bitte beachten Sie, dass die Anzahl der Plätze für die Präsenzteilnahme begrenzt sind.

Unser Ziel ist es, Ihr berufliches Wissen zu aktualisieren und zu erweitern.

Blieben Sie informiert und seien Sie dabei!

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen

Gesamtstudienleiter

Peter Graf

Hauptgeschäftsführer

Thomas Bühnen

Geschäftsführer

Donnerstag, 10. April 2025

13.00 bis 13.15 Uhr **Begrüßung**

Thomas Bühnen, Peter Graf

13.15 bis 14.30 Uhr **Automatisierung und KI in der Immobilienbewertung**

Patrick Beier

Die unaufhaltsame Welle der Künstlichen Intelligenz (KI) und des maschinellen Lernens überrollt nun auch die Immobilienbranche. Die traditionelle Immobilienbewertung wird regelrecht revolutioniert. Die Chancen? Eine Effizienzsteigerung und ein neues Niveau der Marktdatenanalyse, sowie eine präzisere Anpassung an sich ständig wandelnde Marktbedingungen. Automatisierte Systeme ermöglichen es, komplexe Berechnungen und Analysen in Echtzeit durchzuführen. Die Fähigkeit von KI und daraus resultierende Möglichkeiten werden in diesem Vortrag beleuchtet.

14.45 bis 16.00 Uhr **Das Zielbaumverfahren in der Verkehrswertermittlung – Allheilmittel bei schlechter**

Datengrundlage?

Prof. Dr. Marco Wölfl

Das Zielbaumverfahren ist ein nicht normiertes Bewertungsverfahren in der Immobilienbewertung. Es basiert auf der Nutzwertanalyse und wird oft als indirektes Vergleichswertverfahren bezeichnet. Das Verfahren strukturiert die Bewertung in Form eines hierarchischen Systems um ihre relative Bedeutung im Gesamtkontext zu bestimmen.

Prof. Dr. Marco Wölfl hat das Verfahren mittels einer breit angelegten Befragung unter Immobiliensachverständigen optimiert und stellt die Ergebnisse anschaulich vor.

16.15 bis 17.30 Uhr **Aktuelle steuerliche Aspekte der Immobilienbewertung mit Schwerpunkt auf die**

Kaufpreisaufteilung in Verbindung mit dem Nachweis einer verkürzten Nutzungsdauer

Andreas Jordin

Die Kaufpreisaufteilung ist in der Immobilienbewertung ein weiterhin viel diskutiertes Thema. Im Vortrag geht es um das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 10. Oktober 2000 zur Kaufpreisaufteilung, die praktische Umsetzung dessen und aktuelle Arbeitshilfen. Zudem wird das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28. Juli 2021 zur Nutzungsdauer betrachtet, die Nachweis-methode in der Praxis sowie die neuesten Entwicklungen in diesem Bereich beleuchtet. Auf die Wechselwirkungen zwischen der Kaufpreisaufteilung und dem Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer wird eingegangen.

Ab 18.00 Uhr

Abendveranstaltung

Die Veranstaltung ist eine anerkannte Fortbildung für Ihre Zertifizierung im Umfang von 1,5 Tagen und Fortbildungsnachweis für die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung nach § 34c Absatz 2a GewO. Sie erhalten für diese Weiterbildungsveranstaltung ein Teilnahme-Zertifikat mit Nachweis der anzuerkennenden 8,5 Stunden.



Freitag, 11. April 2025

9.00 bis 09.15 Uhr **Begrüßung**

Thomas Bühnen, Peter Graf

09.15 bis 10.15 Uhr **Deutschland nach der Wahl – Wer zündet das Konjunkturpaket für die lahrende Wirtschaft?**

Claudia Raffelhüschen

Die deutsche Wirtschaft schwächelt nun schon seit mehreren Jahren. Aktuelle Zahlen zeigen, wie es um die Konjunktur steht. Welche Möglichkeiten hat die neue Bundesregierung (wer auch immer koaliert), den einstigen Wachstumsmotor Europas wieder in Gang zu bringen?

10.30 bis 11.30 Uhr **Kommunale Entwicklung mit Vorkaufsrechten**

Dr. Thomas Burmeister

Der Wohnungsmarkt ist vielerorts in Deutschland völlig überlastet. Das Resultat sind steigende Miet- und Kaufpreise. Wohnungssuchende haben große Probleme, geeigneten Wohnraum zu finden. Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten ist auch im Bundestag derzeit heiß diskutiert. Die Frage: Kann ein neues kommunales Vorkaufsrecht die Lage entspannen? Das Bundesverwaltungsgericht hatte das kommunale Vorkaufsrecht für Mietwohnungen in angespannten Wohngebieten im November 2021 gekippt. Nun soll es wieder Anwendung finden können.

Dr. Thomas Burmeister begleitete verschiedene Kommunen und Städte bei der Ausnutzung des Vorkaufsrechts. Er präsentiert anhand realer Beispiele und zeigt Risiken sowie Chancen für die kommunale Entwicklung auf.

11.45 bis 12.45 Uhr **Marketing-Strategien bei Restanten**

Prof. Dr. Stephan Kippes

Restanten („slow-moving items of a portfolio“) sind schwer zu vermarktende Immobilien eines Bauvorhabens oder einer Projektentwicklung. Trotz intensiver Vertriebsanstrengungen bleiben diese auch nach relativ langer Zeit unverkauft und im Bestand des Bauträgers. Der Worst-Case ist ein struktureller Dauerleerstand. Dies ist ein großes Risiko, eine massive finanzielle Belastung und eine erhebliche Schädigung des Images. Ziel muss es daher sein, dies zu vermeiden. Hierzu müssen das Bauträgerunternehmen bzw. das Maklerbüro schon früh ansetzen und alle Register ziehen.

Prof. Kippes – der auch Jury-Vorsitzender des renommierten Immobilienmarketing-Awards ist – zeigt, wie durch eine konsequente Restanten-Propylaxe aber auch durch Marketingmaßnahmen die Problematik entschärft werden kann.

14.00 bis 15.00 Uhr **Entscheidungen, Entscheidungsfindung und Entscheidungsunterstützung in der**

Immobilienwirtschaft

Prof. Dr. Carsten Lausberg

Entscheidungen und ihre Konsequenzen sind jeher Gegenstand der Wirtschaftswissenschaften. Doch erst mit der Öffnung für die Verhaltenswissenschaften und anderen Disziplinen sind diese in den Mittelpunkt der Ökonomie gerückt. Die Immobilienökonomie macht da keine Ausnahme. Prof. Dr. Carsten Lausberg stellt Erkenntnisse aus seinem forschungsfeld „Immobilienwirtschaftliches Entscheiden“ vor. Die zentralen Fragen sind: Welche Entscheidungen werden getroffen? Wie werden sie getroffen? Wie können Entscheider effektiv unterstützt werden? Und natürlich: Wie kann man damit die Entscheidungsqualität in der Praxis verbessern?

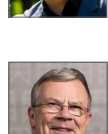
15.15 bis 16.15 Uhr **Herausforderungen in der Compliance und aktuelle Entwicklungen im Datenschutz**

Mümtaz Kilic

In einer zunehmend regulierten und digitalisierten Welt stehen Unternehmen vor komplexen Aufgaben: Compliance-Regeln einhalten, verdächtige Aktivitäten frühzeitig erkennen und Datenschutzanforderungen korrekt umsetzen. Der Vortrag gibt einen Überblick über die neuesten Entwicklungen im Datenschutzrecht und vermittelt Einblicke aus der Praxis, wie Unternehmen die vielschichtigen Anforderungen der Compliance meistern und gleichzeitig das Vertrauen von Kunden und Geschäftspartnern stärken können.

Bitte beachten Sie: Während der Veranstaltung werden vor Ort Foto- und/oder Filmaufnahmen gemacht, die potentiell für Zwecke der Veranstaltungsberichterstattung und allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit in verschiedenen Medien veröffentlicht werden.

Ihre Referentinnen und Referenten



Patrick Beier

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert), Recognised European Valuer (REV), Lehrbeauftragter und Fachbuchautor, Stade



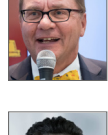
Dr. Thomas Burmeister

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Spezialist für städtebauliche Verträge sowie Baulandentwicklung und -erschließung, Partner der Kanzlei Bender Harrer Krevet in Freiburg



Andreas Jordin

Architekt AKINW und Immobilienökonom (ebs), von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Partner der Wert SüdWest Immobilienbewertung PartG mbB, Pulheim



Mümtaz Kilic

Abteilungsleiter Compliance, Geldwäsche & Datenschutz, Syndikusrechtsanwalt der Dawonia Management GmbH, München



Prof. Dr. Stephan Kippes

Professor für Immobilienmarketing und Maklerwesen an der HfWU – Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen. Institutsleiter des IVD-Instituts (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH), München



Prof. Dr. Carsten Lausberg

Professor für Immobilienwirtschaft, insb. Immobilienbanking an der HfWU – Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen



Claudia Raffelhüschen

seit 2021 Mitglied des Deutschen Bundestages und Haushalts- und Finanzpolitikerin der Fraktion der Freien Demokraten FDP, Berlin/Freiburg

Prof. Dr. Marco Wölfl

Professor für Finanz- und Immobilienwirtschaft an der Steinbeis Hochschule, Dekan und wissenschaftlicher Leiter der VWA Business School (VWA-BS) und dem Center for Real Estate Studies (CRES), Mitglied der Studienleitung der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (DIA), Vorstand der DIA Consulting AG, Freiburg