



# 55. Freiburger Immobilien-Fachseminar

## Immobilienwirtschaft im Gespräch

21./22. März 2024 in Freiburg



## DIA Immobilien-Dialog 2024

### 55. Freiburger Immobilien-Fachseminar

Liebe Freunde der DIA und des alumni immo freiburg,

**Wir laden Sie herzlich ein zum 55. Freiburger Immobilien-Fachseminar.**

Seit drei Jahrzehnten bieten die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) und der alumni immo freiburg (aif) ihren Absolventinnen und Absolventen, bzw. ihren Mitgliedern im Rahmen der bewährten Fachtagungen in Freiburg:

- Informationsmöglichkeiten zu relevanten und aktuellen Themen der Branche
- Gelegenheit zum speziellen und fachübergreifenden Austausch
- den Rahmen einer Kommunikationsbörse mit Kolleginnen und Kollegen.

Auch für das 55. Freiburger Immobilien-Fachseminar am 21./22. März 2024 ist es uns gelungen, bedeutende Themen der Immobilienbranche mit kompetenten Vortragenden zu gewinnen. Wir freuen uns, Ihnen das Frühjahrsprogramm präsentieren zu dürfen!

Die Veranstaltung wird wieder in hybrider Form angeboten. Sie können also sowohl live und online an einem Ort Ihrer Wahl daran teilnehmen oder aber persönlich in Freiburg. Bitte beachten Sie, dass wir für die Präsenzteilnahme nur eine begrenzte Anzahl an Gästen berücksichtigen können.

Die Veranstaltung dient in erster Linie der Aktualisierung und Erweiterung Ihres beruflichen Wissens.

Blieben Sie am Ball und seien Sie dabei!

**Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen**

Gesamtstudienleiter

**Peter Graf**

Hauptgeschäftsführer

## Donnerstag, 21. März 2024

13.00 bis 13.15 Uhr	<b>Begrüßung</b> Thomas Bühnen, Peter Graf, Hugo Sprenker
13.15 bis 14.30 Uhr	<b>Haftung für fehlerhafte Gutachten – Grundlagen und Vermeidungsstrategien</b> Dr. Oliver Kontusch  Angeichts der oftmals multidimensionalen und komplexen Aufgabenstellungen in der Verkehrswertermittlung kann es zu falschen Ableitungen und somit fehlerhaften Gutachten kommen. Dr. Oliver Kontusch widmet sich im Vortrag schwerpunktmäßig den haftungsrechtlichen Folgen, sowohl für Gerichts- als auch für Privatgutachten, und benennt Wege, eventuelle Risiken, haftbar gemacht zu werden, möglichst zu verringern.
14.45 bis 16.00 Uhr	<b>Perspektive der Immobilienwirtschaft 2024 – Marktentwicklung und politische Herausforderungen</b> Dirk Wohltorf  Nach vielen Jahren der Verkäufermärkte haben sich im Zuge der rapide gestiegenen Zinsen, der zunehmenden Baukosten, der unverdrossen weiter wuchernden gesetzlichen Anforderungen und des aus dieser Gemengelage entstehenden Vertrauensverlustes der Bauherren und Käufer die Vorzeichen komplett gedreht: Die Preise sinken, die Transaktionszahlen fallen, die Mieten steigen und damit auch die politischen Ambitionen, die Regulatorik immer mehr zu verschärfen. IVD-Präsident Dirk Wohltorf schildert in seinem Vortrag die aktuellen Entwicklungen der Regional- und Teilmärkte und gibt einen Einblick in das politische Berlin und Brüssel, wo die Brisanz der Lage häufig noch immer verkannt wird.
16.15 bis 17.30 Uhr	<b>Liegenschafts-, Erbbaurechts und Nießbrauchrechtszinssatz ... die Blackbox der Wertermittlung</b> Stephan Zehnter  Nicht nur, aber ganz besonders in der aktuellen Marktsituation besteht die Schwierigkeit, Kapitalisierungszinssätze für Grundstücke und Rechte zu bestimmen. Fehlende Transparenz und Nachvollziehbarkeit der abgeleiteten Zinssätze und fehlende bzw. unzureichende Datenableitungen zwingen Akteure zu subjektiven Einschätzungen. Die Blackbox der Wertermittlung kann zu Fehleinschätzungen, Unsicherheiten und letztendlich zu Streitigkeiten führen, insbesondere bei steuerlichen oder erbrechtlichen Fragen. Der Vortrag bietet einen anschaulichen Überblick der Problematik.
Ab 18.00 Uhr	<b>Abendveranstaltung</b>

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, 22. März 2024

9.00 bis 09.15 Uhr	<b>Begrüßung</b> Thomas Bühnen, Peter Graf, Hugo Sprenker
09.15 bis 10.15 Uhr	<b>Grunderwerbsteuer quo vadis</b> Dr. Thomas Sanna  Wenn im Einkauf der Gewinn liegt, dann stellt die Grunderwerbsteuer bei Tarifen i.H.v. bis zu 6,5% einen besonderen Faktor für die Rentabilität jeder Immobilieninvestition dar. Obwohl die in 2021 erfolgte Reform des Grunderwerbsteuerrechts mit dem Ziel der Verhinderung bzw. Erschwerung von Share Deals noch nicht verdaut ist, bringt das Personengesellschaftsmodernisierungsgesetz bereits neues Ungemach. Sogar ein doppelter Anfall von Grunderwerbsteuer bei ein und derselben Transaktion kann harte Realität werden. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Zeit alle Wunden heilt, da sich bereits mit dem „Modernisierungsmodell“ ein kompletter Umbruch des bekannten Grunderwerbsteuergesetzes abzeichnet. Im Vortrag werden typische Konstellationen und Fallstricke aufgezeigt sowie praxisrelevante Lösungsstrategien vorgestellt.
10.30 bis 11.30 Uhr	<b>Sozialer Wohnungsbau als Asset-Klasse</b> Prof. Dr. Claus Lehner  Der soziale Wohnungsbau als staatliche Maßnahme, um Menschen mit geringen und mittleren Einkommen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, steckt in der Krise. In Deutschland gibt es einen Mangel an gefördertem Wohnraum, der sich vor allem in den Ballungsgebieten bemerkbar macht. Die Zahl der Sozialwohnungen ist seit Jahren drastisch gesunken und die Politik sucht nach Lösungen. Prof. Dr. Claus Lehner stellt die Asset-Klasse vor und zeigt Auswege aus der aktuellen Situation.
11.45 bis 12.45 Uhr	<b>Künstliche Intelligenz: Anwendungsmöglichkeiten und Nutzen für Immobilienmakler, -verwalter und -sachverständige</b> Prof. Dr. Marco Wölflé  Paradox an der Diskussion über ChatGPT und andere KI-Techniken ist möglicherweise, dass der Schwerpunkt sich mit Chancen, Risiken und Möglichkeiten beschäftigt. Für alle Beteiligten in der Immobilienbranche ist aber neben der allgemeinen Entwicklung wichtig, welche Mehrwerte entstehen, welche Einsatzfelder und Zeitersparnis sich auftun und vor allem, wann eine Anwendung sinnvoll ist. Im diesem Vortrag werden Möglichkeiten handlungsorientiert vorgestellt. Gleichzeitig gilt es auch, deren Nutzen und Situationen abzuwägen, in denen KI nicht eingesetzt werden sollte. Wichtig ist aber auch: KI ist im Moment nur so gut, wie die Anfrage und Bedienung der Nutzenden. Dies wird im Vortrag auch gezeigt. Und noch ein Hinweis: Dieser Text wurde nicht mit KI erstellt.
14.00 bis 15.00 Uhr	<b>Bestandsaufnahme von Gebäuden inkl. Zustandsbewertung per Mausclick: Utopie oder Wirklichkeit?</b> Dr. Hendrik Seibel  Aktuelle Apps versprechen eine einfache und nachvollziehbare Fotodokumentation. Checklisten, die eine systematische Bewertung der Bauteile unterstützen oder Softwareprogramme, die die Vermessung des Gebäudes automatisieren, bieten erhebliche Arbeitserleichterungen im Alltag. Diese digitalen Hilfsmittel können die Bestandsaufnahme von Gebäuden rationalisieren, die Qualität der Daten erhöhen und die Kommunikation zwischen den Beteiligten vereinfachen. Dr. Hendrik Seibel analysiert das Angebot und hinterfragt selbstkritisch den Nutzen spezialisierter Apps und Programme.
15.15 bis 16.15 Uhr	<b>Nachnutzung von Innenstadt-Immobilien – Chancen, Stolpersteine und rechtliche Herausforderungen</b> Hanna Denecke  Als historisch gewachsene Mitte des öffentlichen Lebens, als Ort des Handels, der Arbeit, des Wohnens, der Verwaltung sowie der Kultur unterliegt die Innenstadt seit jeher einem laufenden Funktions- und Strukturwandel. Dabei ist die Entwicklung der Innenstadt eine zentrale Aufgabe, da das Zentrum immer eine bedeutende Rolle für die gesamte Stadt einnimmt. Ihre Entwicklung ist demnach eine sehr komplexe Aufgabe, die nur gemeinschaftlich gelingen kann. Im Vortrag werden Chancen und Herausforderungen sowie mögliche Stolpersteine betrachtet.

**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



**Hanna Denecke**

Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung des Stadtplanungsamtes der Stadt Freiburg



**Dr. Oliver Kontusch**

Vorsitzender Richter am Landgericht sowie hauptamtlicher Leiter der Referendarabteilung des Landgerichts Heilbronn und Prüfer im 1. und 2. Staatsexamen Baden-Württemberg, Heilbronn



**Prof. Dr. Claus Lehner**

Professur für Asset Management und digitale Immobilienökonomie am Center for Real Estate Studies (CRES)/ Steinbeis Hochschule, Vorsitzender der Geschäftsführung beim Wohnungs- und Immobilienunternehmen Dawonia, München



**Dr. Thomas Sanna**

Rechtsanwalt, Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht, Partner bei Sonntag & Partner, Augsburg/München



**Dr. Hendrik Seibel**

Co-Founder / Geschäftsführer der PLAN4 Software GmbH, Freiburg



**Prof. Dr. Marco Wölflé**

Professor für Finanz- und Immobilienwirtschaft an der Steinbeis-Hochschule, Wissenschaftliche Leitung des CRES und Studienleitung der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg



**Dirk Wohltorf**

Präsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Berlin



**Stephan Zehnter**

Vermögensmanager (DIA), von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Münchener Sachverständigenbüro für Miet- und Immobilienbewertungen, München und Zorneding