

Glück

Immobilienmakler und Neue Institutionenökonomik

GABLER EDITION WISSENSCHAFT

Susanne Glück

Immobilienmakler und Neue Institutionenökonomik

Mit einem Geleitwort
von Prof. Dr. Dr. h.c. Rudolf Gümbel

Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH

Die Deutsche Bibliothek - CIP-Einheitsaufnahme

Glück, Susanne:

Immobilienmakler und Neue Institutionenökonomik

/ Susanne Glück. Mit einem Geleitw. von Rudolf Gümbel.

- Wiesbaden : Dt. Univ.-Verl. ; Wiesbaden : Gabler, 1997

(Gabler Edition Wissenschaft)

Zugl.: Frankfurt (Main), Univ., Diss., 1996

© Springer Fachmedien Wiesbaden 1997

Ursprünglich erschienen bei Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler GmbH, Wiesbaden 1997

Lektorat: UteWrasmann / Albrecht Driesen



Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

<http://www.gabler-online.de>

Höchste inhaltliche und technische Qualität unserer Produkte ist unser Ziel. Bei der Produktion und Auslieferung unserer Bücher wollen wir die Umwelt schonen: Dieses Buch ist auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, daß solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

ISBN 978-3-8244-6589-7 ISBN 978-3-663-08553-9 (eBook)

DOI 10.1007/978-3-663-08553-9

Geleitwort

An Beschreibungen des Tun und Treibens von Immobilienmaklern im positiven wie im negativen Sinn herrscht kaum Mangel. Furcht vor der vermeintlichen (?) Trivialität des Gegenstandes an sich wird durch Juristerei mehr oder weniger verklärt. Die Frage indessen, worin die für Courtage erworbene Gegenleistung besteht, ist eine wohl offene Frage. Ihre Offenheit resultiert einmal aus der Nichtbeobachtbarkeit von Transaktionskosten, die durch den Makler als Intermediär erspart werden sollen. Zum anderen fehlt Information über den Zusammenhang zwischen Courtage als Preis für eine Dienstleistung und den Komponenten dieses Konstruktes.

Zentral also ist die Frage: Wofür werden im Lichte der Neuen Institutionenökonomik Makler eigentlich von ihren Auftraggebern bezahlt, und was sind die Komponenten der von Maklern unter Mitwirkung ihrer Auftraggeber erbrachten Dienstleistungen?

Ihre Beantwortung durch die Verfasserin ist die erste Monographie zur Anwendung der Neuen Institutionenökonomik auf das Berufsfeld der Makler.

Prof. Dr. Dr. h.c. Rudolf Gümbel

Vorwort

Die neoklassische Theorie bietet ein ausgezeichnetes theoretisches Analyseinstrumentarium, aber sie kann die reale Welt nicht befriedigend erklären. Einen wichtigen Schritt zur realitätsnäheren Abbildung menschlicher Verhaltensweisen vollzieht die Neue Institutionenökonomik mit der Prämisse, daß ein Ressourceneinsatz zwecks Informationsbeschaffung rational disponiert wird.

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der praxisrelevanten Frage nach der Tätigkeit des Immobilienmaklers sowie der Analyse des Entscheidungsverhaltens der Wirtschaftssubjekte auf dem Immobilienmarkt. Der Immobilienmarkt ist ein unter allokatonsökonomischen Gesichtspunkten äußerst bedeutender Markt, findet in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur bisher jedoch vergleichsweise nur geringe Beachtung. Dies ist um so verwunderlicher, als daß sich die Vorgänge auf dem Immobilienmarkt weitgehend in den Bezugsrahmen der Neuen Institutionenökonomik einfügen lassen.

Die vorliegende Arbeit wurde im Februar 1997 unter dem Titel „Immobilienmakler und Neue Institutionenökonomik“ vom Fachbereich Wirtschaftswissenschaften der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main als Dissertation angenommen.

Allen Menschen, die mich während der Zeit der Fertigstellung meiner Arbeit geleitet und begleitet haben, möchte ich an dieser Stelle für das Verständnis und die mir gewährte psychische Unterstützung danken, allen voran meinem Mann Kersten, meiner Tochter Daria sowie meinen Eltern.

Meinem Doktorvater, Prof. Dr. Dr. h.c. Rudolf Gümbel, danke ich für die Übernahme des Erstgutachtens, für seine kritischen Impulse und für seine fortwährende Ermutigung und Unterstützung. Ein ebenso herzliches Dankeschön gilt Prof. Dr. Fritz Abb, der sich dazu bereit erklärt hat, das Zweitgutachten zu übernehmen.

Nicht zuletzt haben meine ehemaligen Kolleginnen und Kollegen am Seminar für Handelsbetriebslehre, Dr. Joachim Böhler, Dipl.-Kffr. Manuela Landwehr, Dipl.-Kfm. Stefan Roth und Prof. Dr. Herbert Woratschek, zum Gelingen der Arbeit beigetragen.

Susanne Glück

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	XIII
Abbildungsverzeichnis.....	XVII

1 Einführung 1

1.1 Problemstellung	1
1.2 Entwicklung und Stand der Literatur zur Immobilienmaklertätigkeit.....	3
1.2.1 Deutschsprachige Literatur	3
1.2.2 Anglo-amerikanische Literatur.....	7
1.3 Vorgehensweise.....	10

2 Die Stellung des Immobilienmaklers im Rechts- und Wirtschafts- verkehr 13

2.1 Definition und Charakterisierung der Institution des Immobilienmaklers	13
2.2 Die historische Entwicklung und rechtliche Ausgestaltung der Maklertätigkeit	18
2.2.1 Ursprünge des Maklerwesens.....	18
2.2.2 Ziviles Maklerrecht.....	21
2.2.2.1 Entwicklung des zivilen Maklerechts.....	21
2.2.2.2 Die Rechtsnatur des Maklervertrages.....	22
2.2.3 Öffentliches Maklerrecht.....	26
2.2.3.1 Entwicklung des öffentlichen Maklerrechts	26
2.2.3.2 Gewerberechtliche Zulassungsvorschriften	27
2.2.3.3 Berufsausübungsregeln	28
2.2.3.4 Wettbewerbsrechtliche Restriktionen	29
2.3 Die berufsständische Vertretung.....	31
2.4 Zahl, Struktur, Verteilung sowie betriebswirtschaftliche Situation der Maklerunternehmen.....	32
2.5 Das ökonomische Wesen der Maklerdienstleistung.....	35
2.5.1 Zum Wirtschaftsgutcharakter der Maklerdienstleistung.....	35
2.5.2 Kritische Analyse der konstitutiven Eigenschaften einer Maklerdienstleistung im Rahmen der Dienstleistungstheorie	40
2.5.2.1 Die Immaterialität von Dienstleistungspotential und -ergebnis	41
2.5.2.2 Ausgewählte Konsequenzen der Immaterialität von Dienstleistungen	44
2.5.2.2.1 Zum Problem der Lagerfähigkeit.....	44
2.5.2.2.2 Simultanität von Produktion und Absatz	46

5.2.3	Eingeschränkte Beurteilbarkeit des Verhaltens der Kooperationspartner.....	163
5.2.3.1	Qualitätsunsicherheit - Verhaltensunsicherheit vor Vertragsabschluß.....	164
5.2.3.2	Moral hazard - Verhaltensunsicherheit nach Vertragsabschluß	166
5.2.3.3	Holdup - Verhaltensunsicherheit nach Vertragsabschluß	167
5.2.4	Verhaltensunsicherheit und Kooperationsdesigns	168
5.2.4.1	First-best-Lösung - Vollständige Kontrolle aufgrund vollständiger Information	169
5.2.4.2	Second-best-Lösungen aufgrund der Nichterreichbarkeit von first- best-Lösungen	171
5.2.4.2.1	Ergebnisorientierte Anreizsysteme.....	171
5.2.4.2.2	Signaling.....	174
5.2.4.2.3	Selbstbindung	177
5.2.4.2.4	Screening.....	178
5.2.4.2.5	Vertrauen und Reputation.....	180
5.2.4.3	Signale des Marktes.....	182
6	Resümee	185
	Literaturverzeichnis.....	191

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AER	American Economic Review
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AIZ	Allgemeine Immobilien Zeitung
AJoS	American Journal of Sociology
AREUEA Journal	Journal of American Real Estate and Urban Economics Association
ASR	American Sociological Review
Aufl.	Auflage
Bd.	Band
BJoE	Bell Journal of Economics
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
CLR	Columbian Law Review
DBW	Die Betriebswirtschaft
d.h.	das heißt
Diss.	Dissertation
EDR	Economic Development Review
EJoM	European Journal of Marketing
et al.	et alii
etc.	et cetera
evtl.	eventuell, -(e)
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
ff.	fortfolgende
GewO	Gewerbeordnung
ggf.	gegebenenfalls
Hrsg.	Herausgeber
HWA	Handwörterbuch der Absatzwirtschaft
HWB	Handwörterbuch der Betriebswirtschaft
HWM	Handwörterbuch des Marketing
HWO	Handwörterbuch der Organisation
HWR	Handwörterbuch des Realkredits
HWS	Handwörterbuch der Sozialwissenschaften
i.allg.	im allgemeinen
i.e.S.	im engen Sinne
IWh	Immobilienwirtschaft heute

JAVF	Jahrbuch der Absatz- und Verbrauchsforschung
JfB	Journal für Betriebswirtschaft
Jg.	Jahrgang
JNS	Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik
JoB	Journal of Business
JoBR	Journal of Business Research
JoEH	Journal of Economic History
JoEL	Journal of Economic Literature
JoET	Journal of Economic Theory
JoF	Journal of Finance
JoFE	Journal of Financial Economics
JoFI	Journal of Financial Intermediation
JoHE	Journal of Housing Economics
JoIE	Journal of Industrial Economics
JoLE	Journal of Law and Economics
JoM	Journal of Marketing
JoMCB	Journal of Money, Credit, and Banking
JoPE	Journal of Political Economy
JoREFE	Journal of Real Estate Finance and Economics
JoUE	Journal of Urban Economics
Jur. A.	Juristische Analysen
Kap.	Kapitel
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
Marketing ZFP	Marketing Zeitschrift für Forschung und Praxis
m.E.	meines Erachtens
MifH	Mitteilungen des Instituts für Handelsforschung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NREI	National Real Estate Investor
o. V.	ohne Verfasser
QJoE	Quarterly Journal of Economics
QRoEB	Quarterly Review of Economics and Business
RDM	Ring deutscher Makler
RER	Real Estate Review
RJoE	Rand Journal of Economics
RLE	Research in Law and Economics
RoES	Review of Economic Studies
S.	Seite
SCLR	Southern California Law Review

SEJ	Southern Economic Journal
SLR	Stanford Law Review
sog.	sogenannt, -(e)
Sp.	Spalte
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliche, -(s)
US	Urban Studies
u.U.	unter Umständen
VDM	Verband deutscher Makler
vgl.	vergleiche
VLR	Virginia Law Review
Vol.	Volume
WiSt	Wirtschaftswissenschaftliches Studium
WLR	Washington Law Review
z.B.	zum Beispiel
ZfB	Zeitschrift für Betriebswirtschaft
ZfbF	Zeitschrift für betriebswirtschaftliche Forschung
ZfgS	Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft
ZfN	Zeitschrift für Nationalökonomie
ZfWP	Zeitschrift für Wirtschaftspolitik
zzgl.	zuzüglich

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Die Mittlerstellung des Immobilienmaklers.....	17
Abbildung 2-2: Bedürfnispyramide nach Maslow	36
Abbildung 2-3: Stellung der Dienstleistungen in der Gütersystematik.....	39
Abbildung 2-4: Der Materialitätsgrad als Kontinuum	43
Abbildung 2-5: Kontrollkategorien des Kaufprozesses	49
Abbildung 2-6: Erscheinungsformen des externen Faktors	52
Abbildung 2-7: Die Drei-Phasen-Definition der Dienstleistung	57
Abbildung 3-1: Systematik gewerblicher und privater Immobilien	69
Abbildung 3-2: Teilmarktstruktur des Immobilienmarktes	71
Abbildung 3-3: Wirkungsweise externer Effekte auf dem Immobilienmarkt	75
Abbildung 4-1: System der strategischen Situationsanalyse	114
Abbildung 4-2: Marktwachstum-Marktanteil-Portfolio.....	124
Abbildung 4-3: Marktattraktivität-Wettbewerbsvorteil-Portfolio.....	125
Abbildung 4-4: Beziehungen zwischen den Transaktionskosteneinflußgrößen	133
Abbildung 4-5: Mit dem Dienstleistungskonsum verbundene Kundenzeiten.....	145
Abbildung 4-6: Organisation des Immobilienmarktes.....	147
Abbildung 5-1: Preis-Vermarktungszeit-trade-off.....	162
Abbildung 5-2: Grundtypen der Verhaltensunsicherheit.....	164