

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	VI
Abbildungsverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	IX
1 Einleitung – Forschungsstand, Fragestellung, Methode	1
2 Einführung in die Tätigkeit des Immobilienmaklers	8
2.1 Der Immobilienmakler – Begriffsdefinition	8
2.2 Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit als Immobilienmakler	11
2.2.1 Zivilrechtliche Regelungen – Das Maklerrecht im BGB	11
2.2.2 Öffentlich-rechtliche Vorschriften zum Maklerrecht	16
2.3 Leistungen eines Immobilienmaklers	19
2.3.1 Die Transparenzfunktion des Immobilienmaklers	20
2.3.2 Leistungen des Immobilienmaklers in den einzelnen Phasen des Immobilienverkaufs	22
2.3.3 Erforderliche Kenntnisse und Fähigkeiten	27
2.4 Äußere Einflüsse auf den Beruf des Immobilienmaklers	31
2.4.1 Veränderungen von Immobilienangebot und -nachfrage durch Konjunkturschwankungen im historischen Rückblick	32
2.4.2 Veränderungen von Immobilienangebot und -nachfrage durch staatliche Eingriffe im historischen Rückblick	39
2.5 Entwicklung der Konkurrenzsituation	42
2.6 Imageprobleme des Immobilienmaklers	45
2.7 Zusammenfassung und Basis der folgenden Fallstudien	48
3 Drei Fallstudien zum Immobilienmakler – mit regionalem und nationalem Bezug	50
3.1 Nationale Trends in Marktstruktur und Tätigkeitsprofil – Entwicklung der „Allgemeine Immobilien Zeitung“	52
3.1.1 Verband der Immobilienmakler	52
3.1.2 Allgemeine Immobilien Zeitung	57
3.1.3 Auswertung	58
3.1.3.1 Nachkriegszeit und Wiederaufbau – 1950 bis 1954	59

3.1.3.2	Marktwirtschaft und Wirtschaftswunder – 1955 bis 1964.....	62
3.1.3.3	Zwischen Normalisierung des Wachstums und Ölpreiskrise – 1965 bis 1974	64
3.1.3.4	Immobilienboom und Einstieg der Banken und Sparkassen in die Immobilienmaklertätigkeit – 1975 bis 1984	69
3.1.3.5	Zunehmende Europäisierung – 1985 bis 1994	72
3.1.3.6	Digitalisierung und Internet – 1995 bis 2004.....	75
3.1.4	Zusammenfassung und Ausblick	78
3.2	Relevanz dieser Trends auf dem lokalen Markt – Auswertung der Aachener Zeitung.....	79
3.2.1	Der Raum Aachen als lokaler Markt	79
3.2.2	Vorgehen	82
3.2.3	Ergebnisse.....	85
3.2.3.1	Nachkriegszeit und Wiederaufbau – 1945 bis 1954	85
3.2.3.2	Marktwirtschaft und Wirtschaftswunder – 1955 bis 1964.....	88
3.2.3.3	Rezession und Ölpreiskrise – 1965 bis 1974.....	94
3.2.3.4	Immobilienboom und Einstieg der Banken und Sparkassen in die Immobilienmaklertätigkeit – 1975 bis 1984	101
3.2.3.5	Zunehmende Europäisierung – 1985 bis 1994	108
3.2.3.6	Digitalisierung und Internet – 1995 bis 2004.....	113
3.2.4	Zusammenfassung und Ausblick	119
3.3	Individuelle Strategien und Wahrnehmungen der ermittelten Bestimmungsfaktoren – Immobilienmaklerbefragung in der Städteregion Aachen.....	122
3.3.1	Vorgehen und Erarbeitung des Fragebogens	123
3.3.1.1	Anzahl der Immobilienmakler	123
3.3.1.2	Befragung der Notare und ihrer Bürovorsteher.....	130
3.3.1.3	Drei ausgewählte Studien zum Immobilienmakler	135
3.3.1.4	Durchführung der Umfrage	137
3.3.2	Ergebnisse.....	139
3.3.2.1	Allgemeine Fragen zur Person und dem Unternehmen.....	140
3.3.2.2	Konkrete Fragen zum Beruf des Immobilienmaklers	149

3.3.2.3 Aspekte der geschichtlichen Entwicklung des Berufsfeldes Immobilienmakler	172
3.3.3 Detaillierte Untersuchung von drei Immobilienmaklerunternehmen	188
3.3.3.1 Immobilien List.....	188
3.3.3.2 Hamacher Immobilien GmbH	191
3.3.3.3 Kronen GmbH und Co. KG	194
3.3.4 Zusammenfassung und Ausblick	198
4 Fazit und Ausblick	202
Anhang A1	219
Anhang A2	224
Anhang A3	233
Anhang A4	235
Literatur- und Quellenverzeichnis	237