

Studiengang Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Angebot und
Nachfrage

Gliederung



⌘ Nachfrage

⌘ Angebot

⌘ Gleichgewicht und Ungleichgewicht

Was ist Nachfrage?



Unser Budget ist begrenzt, unsere Wünsche aber nicht (Knappheit). Wie entscheiden wir also, was wir wollen?

Das Konzept der Nachfrage besteht aus zwei Komponenten:

- ☒ Der Wunsch nach einem bestimmten Gut (oder einem Dienst)
- ☒ Die Mittel zum Erwerb dieses Guts am Markt

Nachfragetabelle

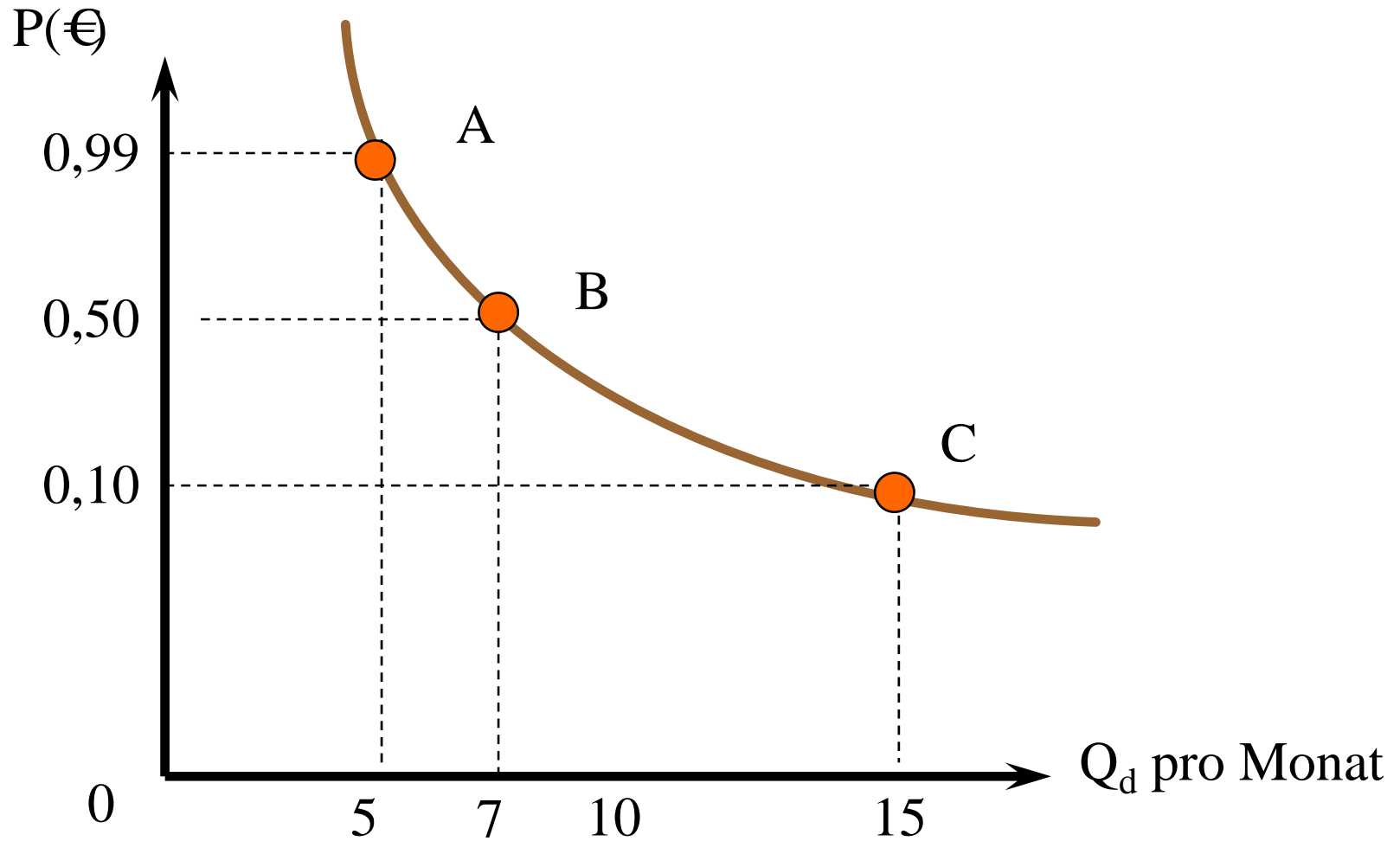


Fundamentales Nachfragegesetz -
Der Preis eines Produkts ist negativ abhängig von der nachgefragten Menge - ceteris paribus.


P(€)	Q_d
0,99	5
0,50	7
0,10	15

⌘ Laßt uns überlegen, wie viele MP3-downloads jemand in einem Monat nachfragt („nachgefragte Menge“).

Nachfragekurve

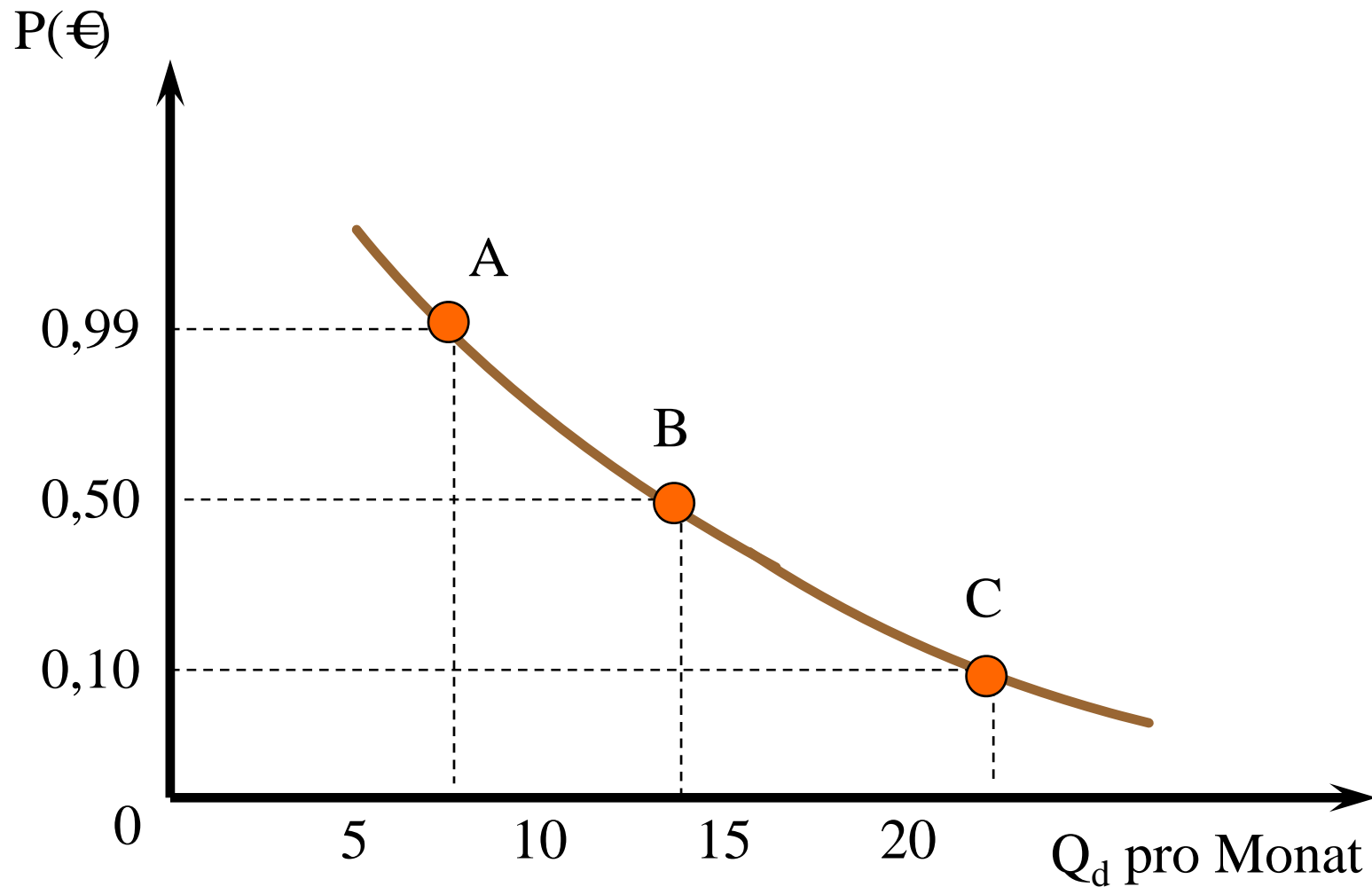


Markt-Nachfrage-Tabelle



P(€)	Maries Q_d	Johanns Q_d	Thomas Q_d	Markt Q_d
0,10	3	12	7	22
0,50	2	7	5	14
0,99	1	3	4	8

Markt-Nachfragekurve



Kofner

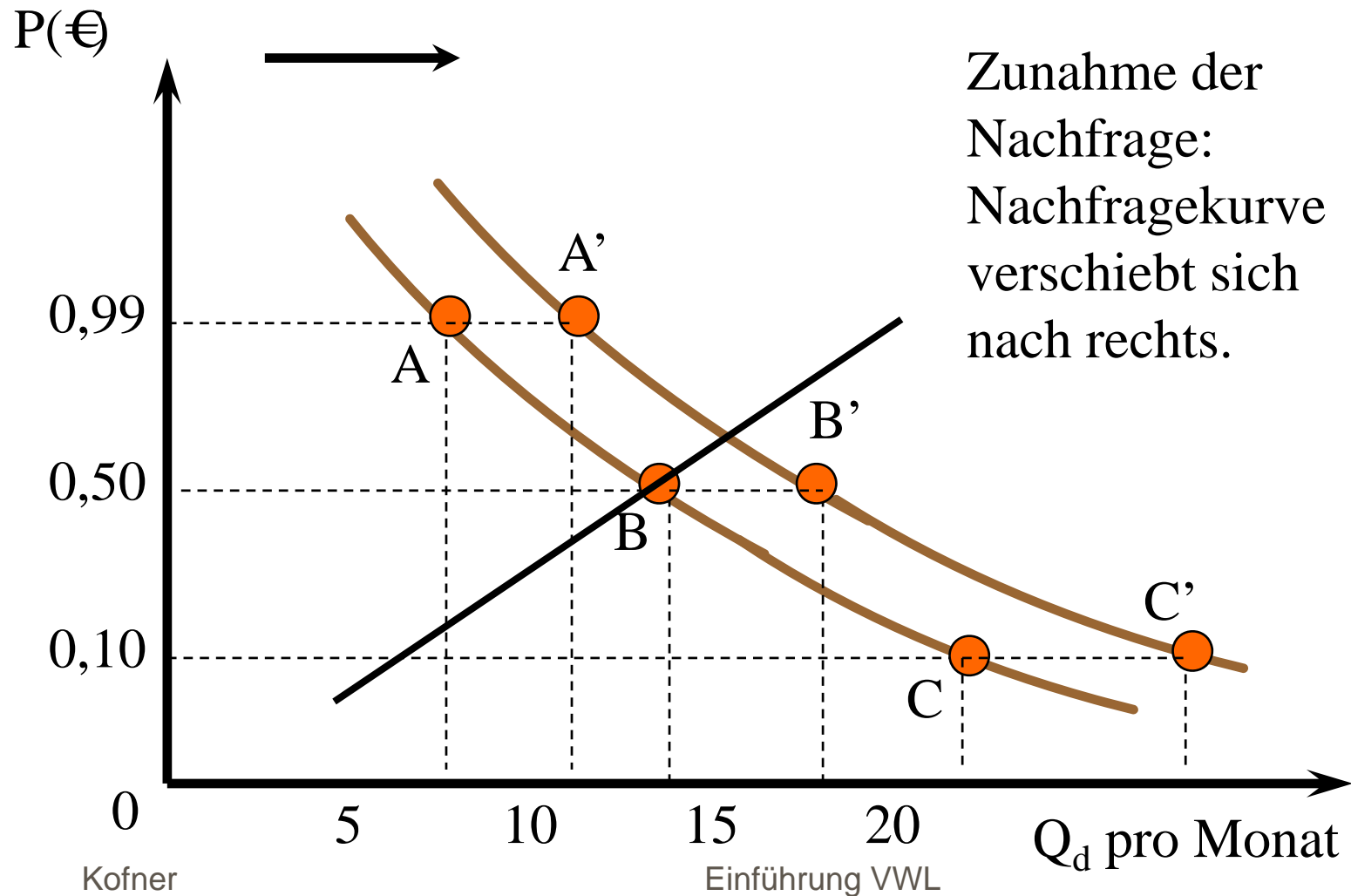
Einführung VWL

Bewegung auf der Kurve vs. Verschiebung der Kurve

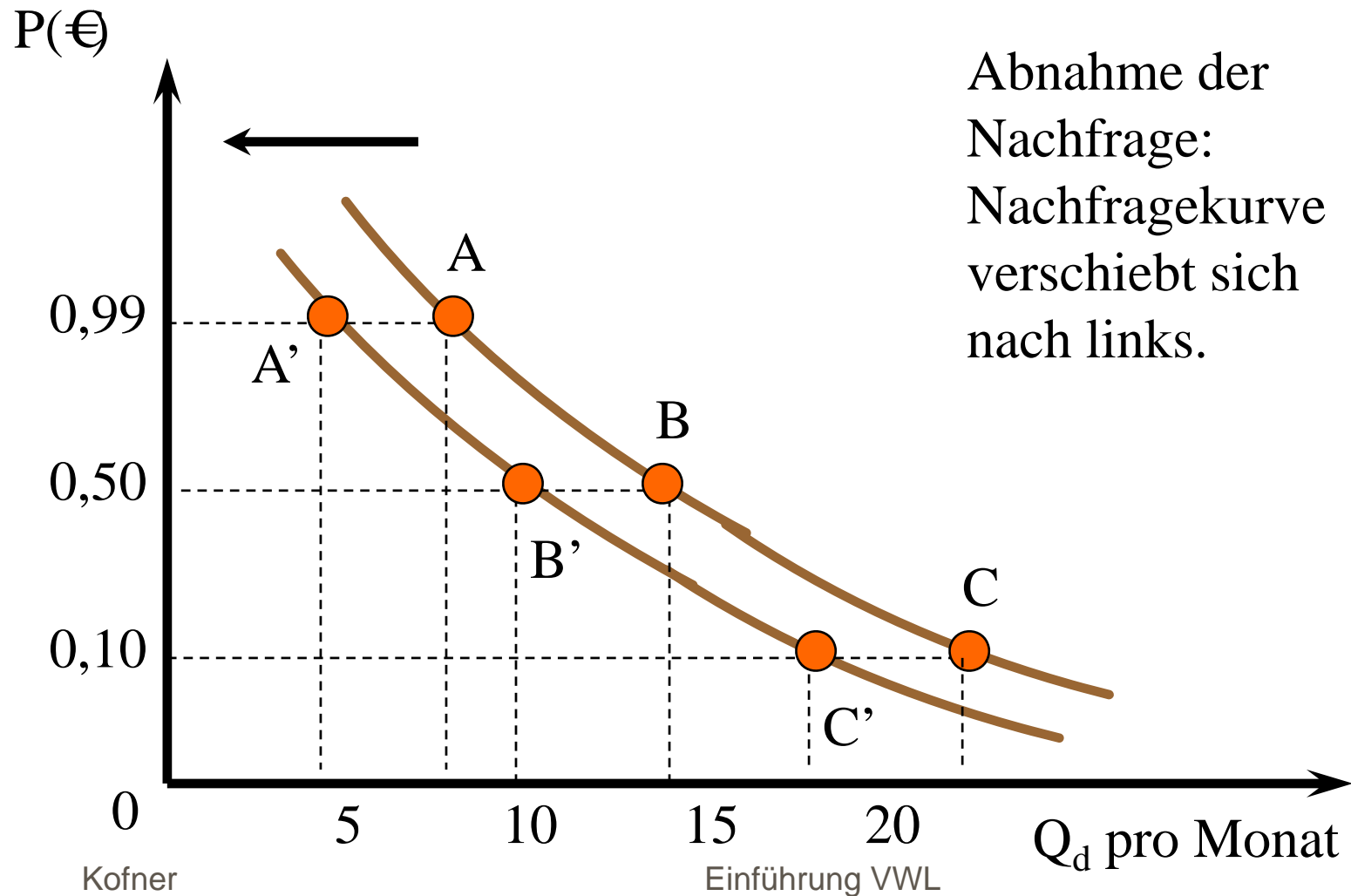


- ⌘ Änderung der Nachfrage - eine Änderung bei dem Begehren nach dem Gut oder bei den Mitteln, um das Gut kaufen zu können - also eine Änderung der nachgefragten Menge *zu jedem Preis*.
- ⌘ Graphisch: Eine Verschiebung der Nachfragekurve.
- ⌘ Wir haben die Nachfragekurve unter der ceteris paribus-Annahme gezeichnet.

Verschiebung der Markt-Nachfragekurve



Verschiebung der Markt-Nachfragekurve



Änderung der Nachfrage



⌘ Mögliche Gründe für eine Änderung der Nachfrage

- ☒ Anzahl der Käufer
- ☒ Geschmäcker und Präferenzen
- ☒ Einkommen ▶
- ☒ Preise anderer Güter ▶
- ☒ Erhältlichkeit von Krediten: Kreditklemme?
- ☒ Erwartungen über zukünftige Preise ▶

Änderung der Nachfrage - Einkommen



- ⌘ Sie haben Ihre Studien abgeschlossen und nehmen eine gut bezahlte Stelle an. Wie wird sich Ihre Nachfrage nach Wohnraum entwickeln?
 - ☒ Sie wird zunehmen! Sie sind in der Lage, sich mehr Wohnfläche zu jedem Preis zu leisten.
- ⌘ Wir nehmen an, daß Ihr Chef Ihnen nach einem Jahr das Gehalt um 30% kürzt. Wie entwickelt sich Ihr Nachfrageverhalten?
 - ☒ Ihre Nachfrage wird zurückgehen. Sie haben nun weniger Mittel für die Miete zur Verfügung - zu jedem Preis.
 - ☒ Sie suchen sich eine kleinere Wohnung in einem schlechteren Viertel.

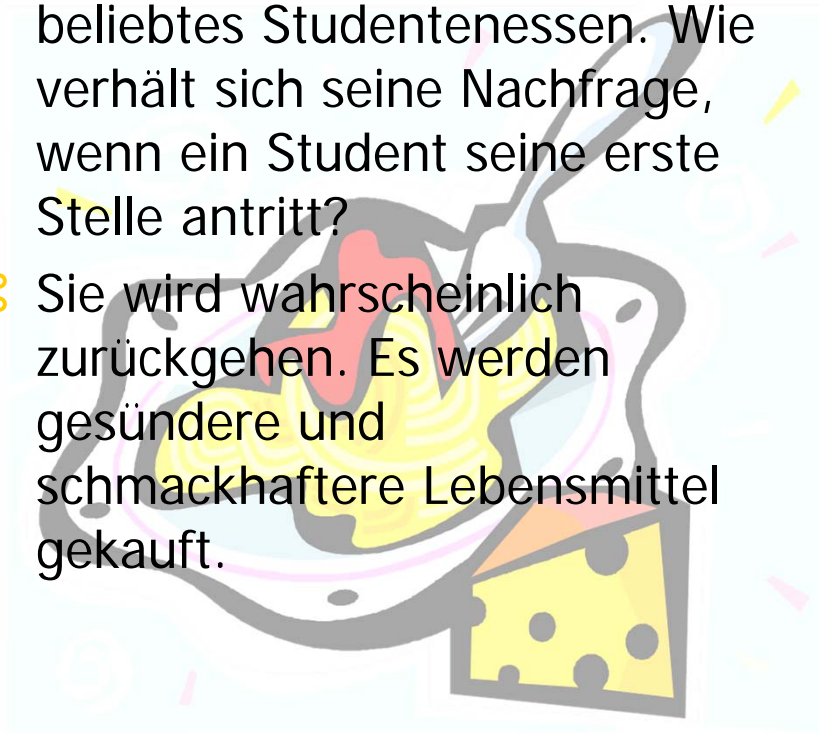
Normale und inferiore Güter



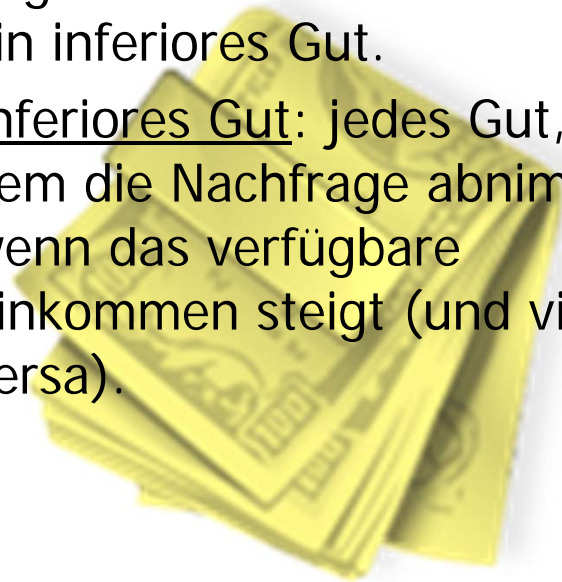
- ⌘ Wir nehmen an, daß MP3-downloads ein „normales Gut“ sind.
- ⌘ Normales Gut: jedes Gut, bei dem die Nachfrage zunimmt, wenn das verfügbare Einkommen steigt (und vice versa)
- ⌘ Kennen Sie Gegenbeispiele?

Normale und inferiore Güter

- ⌘ Makkaroni mit Käse sind ein beliebtes Studentenessen. Wie verhält sich seine Nachfrage, wenn ein Student seine erste Stelle antritt?
- ⌘ Sie wird wahrscheinlich zurückgehen. Es werden gesündere und schmackhaftere Lebensmittel gekauft.



- ⌘ Wenn der Chef nun das Einkommen kürzt, werden wieder mehr Makkaroni gegessen. Also sind Makkaroni ein inferiores Gut.
- ⌘ Inferiores Gut: jedes Gut, bei dem die Nachfrage abnimmt, wenn das verfügbare Einkommen steigt (und vice versa).



Relativ inferiore Güter



- ⌘ Relativ inferiores Gut:
sein **Anteil** am gesamten Haushaltsbudget nimmt zu, wenn das Einkommen zurückgeht et vice versa.
- ⌘ Nach dem Engel-Schwabeschen Gesetz ist Wohnen ein relativ inferiores Gut.
- ⌘ Die Mietbelastung ist negativ mit dem Einkommen korreliert.



Änderung der Nachfrage - Preise anderer Güter



- ⌘ Wie wird sich die Nachfrage nach Margarine entwickeln, wenn die Preise für Butter purzeln?
 - ☑ Sie wird fallen, weil die Leute Butter anstelle von Margarine kaufen.
- ⌘ Was wird geschehen, wenn die Preise für Butter steigen?
 - ☑ Die Leute würden Butter durch Margarine ersetzen.
- ⌘ Butter und Margarine sind "Substitute".
 - Substitutionsgut - ein Gut, das anstelle eines anderen Gutes verbraucht werden kann.

Änderung der Nachfrage - Preise anderer Güter



- ⌘ Ein gestiegener Preis bei einem Substitutionsgut wird also stets zu einer Nachfragesteigerung führen ...
- ⌘ ... und ein gesunkener Preis bei einem Substitutionsgut wird stets zu einem Nachfragerückgang führen.

Änderung der Nachfrage - Preise anderer Güter



- ⌘ Was wäre, wenn die Preise für Pelletsheizungen stiegen? Wie würde sich die Nachfrage nach Holzpellets entwickeln?
- ⌘ Was wäre, wenn die Preise von Pelletsheizungen fielen?
- ⌘ Heizanlage und Brennstoff sind „komplementäre Güter“.
 - ⊞ Komplementärgut - ein Gut, das gleichzeitig mit einem anderen verbraucht werden muß, damit es Nutzen stiften kann.



Änderung der Nachfrage - Erwartungen über zukünftige Preise

Energiepreise

- ⌘ Wenn steigende Hypothekenzinsen erwartet werden, wird man den geplanten Erwerb eines Eigenheims vorziehen.
- ⌘ Welche anderen zukünftigen Preise sind für das Timing der Kaufentscheidung wichtig?

Was ist das Güterangebot?

- ⌘ Als Angebot werden diejenigen Gütermengen bezeichnet, die eine Unternehmung zu jedem gegebenen Preis herzustellen plant, ceteris paribus.
- ⌘ Wenn alles sonst unverändert bleibt und der Preis eines Gutes steigt, wie wird die Reaktion der Unternehmung ausfallen?
 - ☒ Sie wird mehr produzieren, denn mit den Absatzpreisen steigen auch die Gewinne.

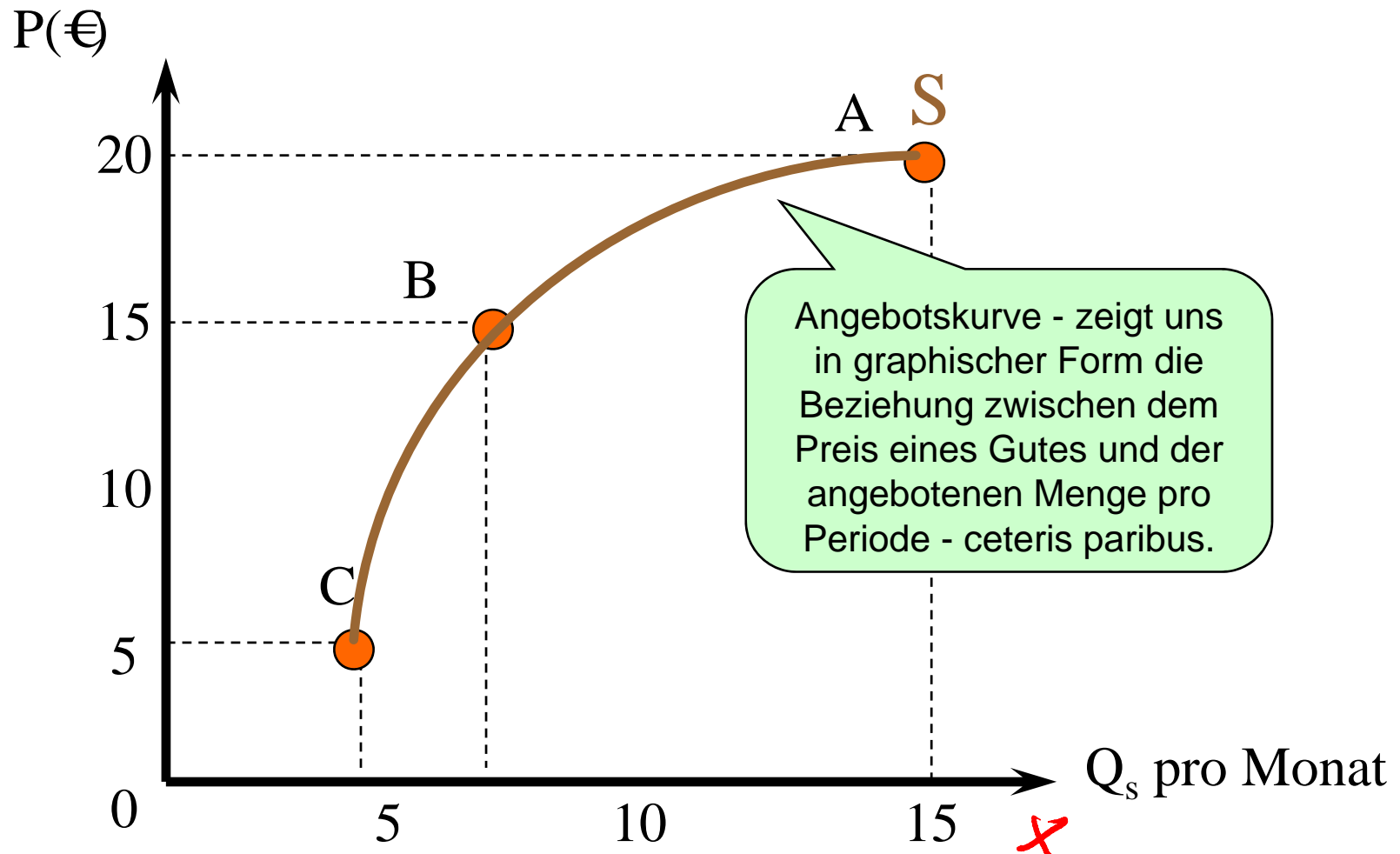
Das fundamentale Gesetz des Güterangebots - der Preis eines Guts (oder einer Dienstleistung) steht in direkter, gleichgerichteter Beziehung zur angebotenen Menge, ceteris paribus.

Angebotstabelle



P (€)	Q _s pro Monat
€20,-	15
€15,-	7
€10,-	5

Angebotskurve



Markt-Angebots-Tabelle

P(€)	Firma A Q_s	Firma B Q_s	Firma C Q_s	Markt Q_s
5	1 +	3 +	4	= 8
10	2 +	8 +	5	= 15
15	3 +	12 +	7	= 22

+



Änderung des Angebots - Verschiebung der Angebotskurve

$$G = Y \cdot P - A \cdot W - 4 \cdot i$$

Handwritten annotations in red: A red arrow points to the 'P' term. Brackets are drawn under 'Y' (with '250' written below), 'A' (with '35€' written above), and '4'. The 'P' and 'W' terms are circled.

⌘ Eine Angebotskurve wird unter der ceteris paribus-Annahme abgeleitet.



- Wenn diese Annahme gelockert wird, verschiebt sich die gesamte Angebotskurve.

⌘ Änderung des Angebots

- Zunahme des Angebots - die Angebotskurve verschiebt sich nach rechts und nach außen
- Abnahme des Angebots - die Angebotskurve verschiebt sich nach links und nach innen

Änderung des Angebots

Mögliche Ursachen für Änderungen des Angebots

- ⌘ Preise der Produktionsfaktoren (Arbeit, Kapital) 
- ⌘ Technologie
- ⌘ Zahl der Anbieter
- ⌘ Steuern und Subventionen
- ⌘ Erhältlichkeit von Krediten
- ⌘ Erwartungen über zukünftige Preise 



037 warum Angebot und Nachfrage.pdf



13 Freie Preise.pdf

Rolle der Faktorpreise

- ⌘ Welche Produktionsfaktoren sind für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bedeutsam?

Produktionsfaktor	Preis
Kapital (EK, FK)	Dividende, Zins
Arbeit (Baukosten, Abschreibungen, Verwaltung, Instandhaltung)	Lohn
Boden (Grundstückskosten)	Bodenrente



Erwartungen über zukünftige Preise

⌘ Die Anbieter erwarten für die Zukunft *sinkende* Preise:

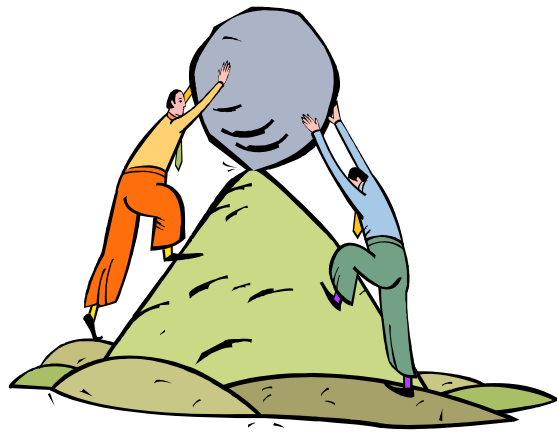
- Das Angebot in der Gegenwart nimmt zu.
- Die Unternehmen verkaufen lieber heute zu einem höheren Preis.
- Möglicherweise sich selbst erfüllende Prophezeiung
→ Deflationsspirale

⌘ Die Anbieter erwarten für die Zukunft *steigende* Preise:

- Das Angebot in der Gegenwart nimmt ab.
- Die Unternehmen verkaufen lieber morgen zu einem höheren Preis.

Beispiele aus der Immobilienwirtschaft?
Hinweis: Realoptionsansatz

Gleichgewicht und Ungleichgewicht



I. Einführung

- A. Überschußnachfrage
- B. Angebotsüberschuß
- C. Gleichgewicht

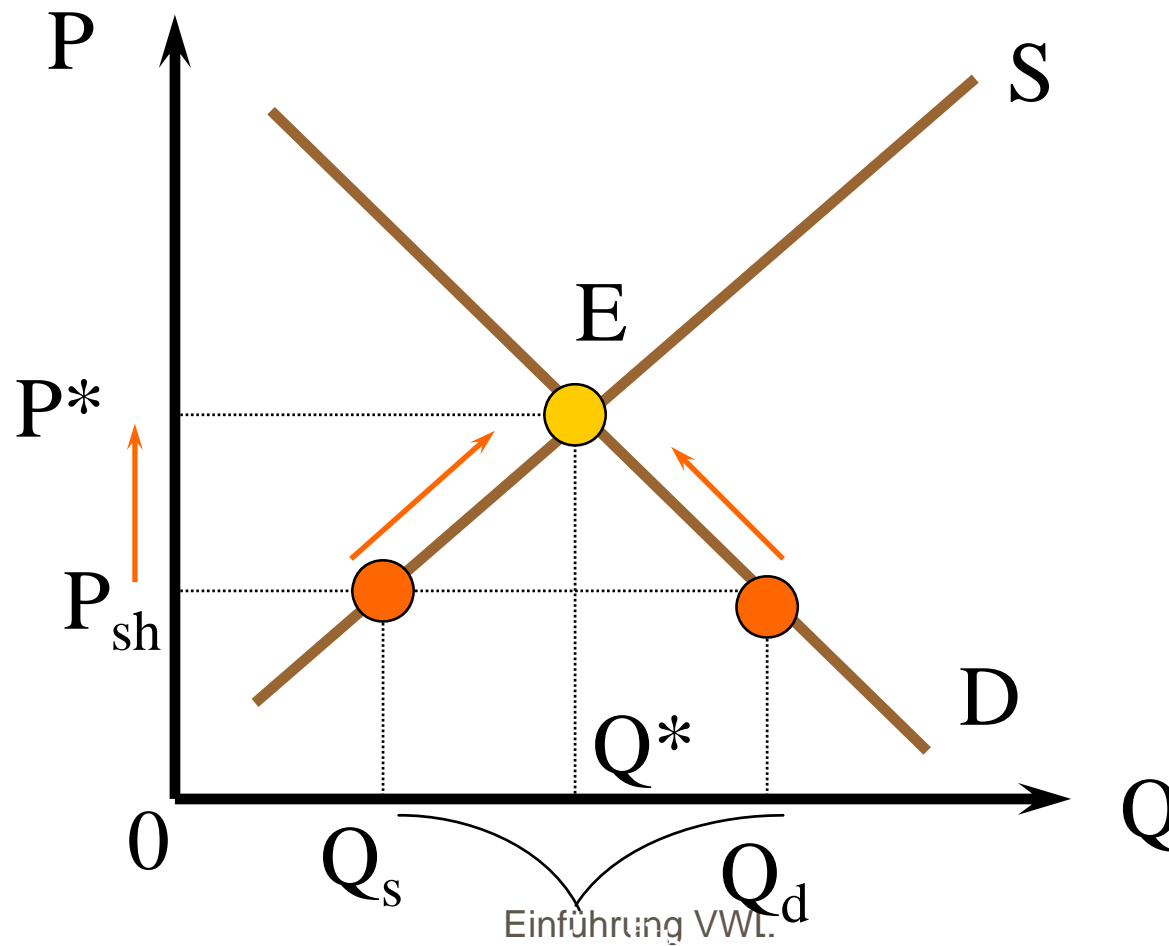
II. Änderungen des Gleichgewichts

- A. Verschiebung der Nachfrage
- B. Verschiebung des Angebots

III. Ungleichgewicht

- A. Mindestpreise (price floors)
- B. Höchstpreise (price ceilings)
- C. Der unsichtbare Handschlag

Nachfrageüberschuß

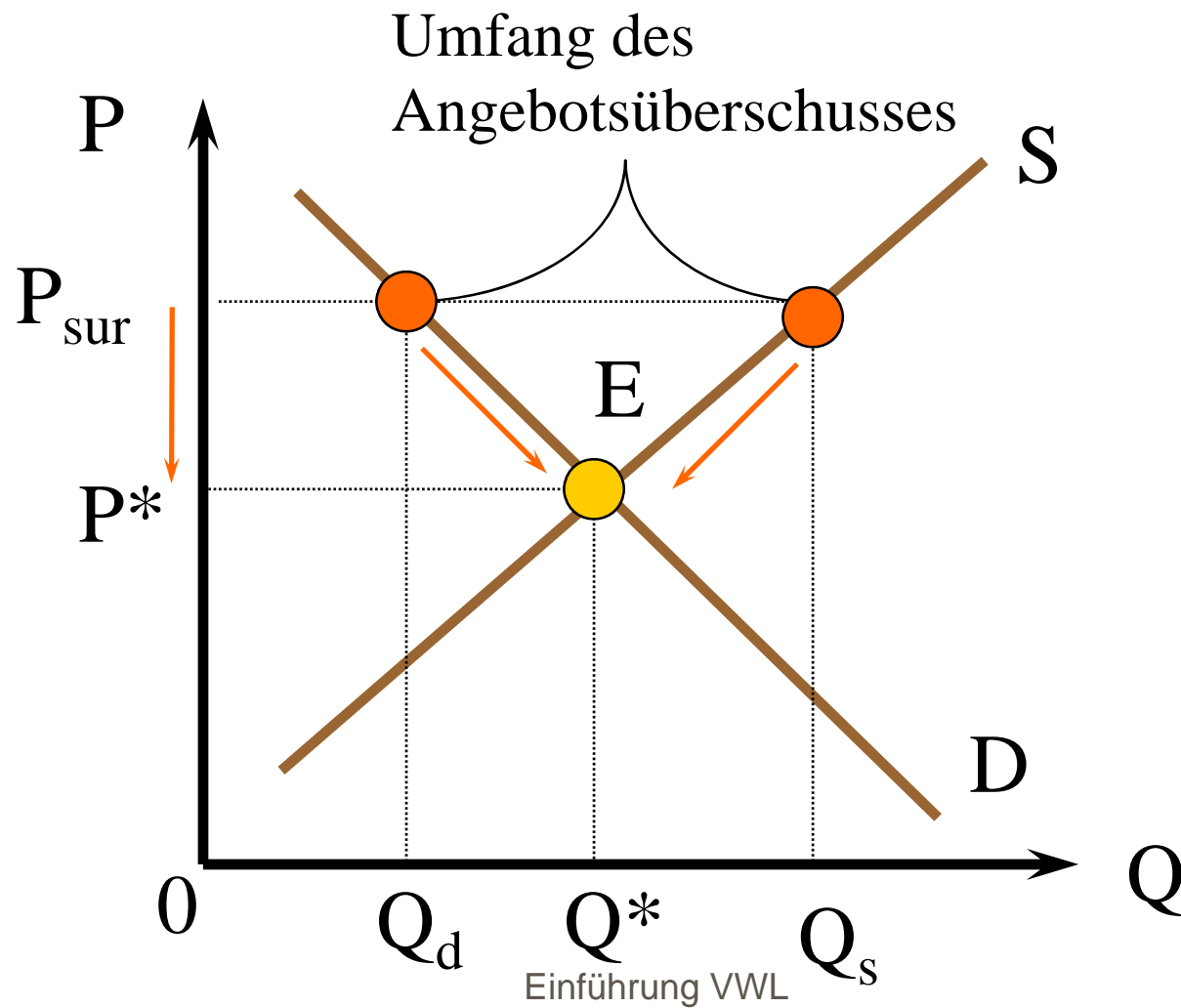



Folgen eines Nachfrageüberschusses am Wohnungsmarkt



- ⌘ Zeitbedarf für Anpassung an ein neues langfristiges Gleichgewicht (ca. 10 Jahre)
- ⌘ aufgeschobene Haushaltsgründungen
- ⌘ unfreiwillige Untermietverhältnisse
- ⌘ unfreiwillige Wohngemeinschaften
- ⌘ schlimmstenfalls Obdachlosigkeit
- ⌘ besonders betroffen: diskriminierte Gruppen

Angebotsüberschuß



- 
- ⌘ Unterscheide: Geplante und umgesetzte Mengen
 - ⌘ Übereinstimmung nur im Gleichgewicht
 - ⌘ Im Ungleichgewicht bestimmt die kürzere Marktseite die umgesetzte Menge
 - ⌘ Die Pläne der anderen Marktseite gehen nicht auf

Folgen eines Angebotsüberschusses am Wohnungsmarkt



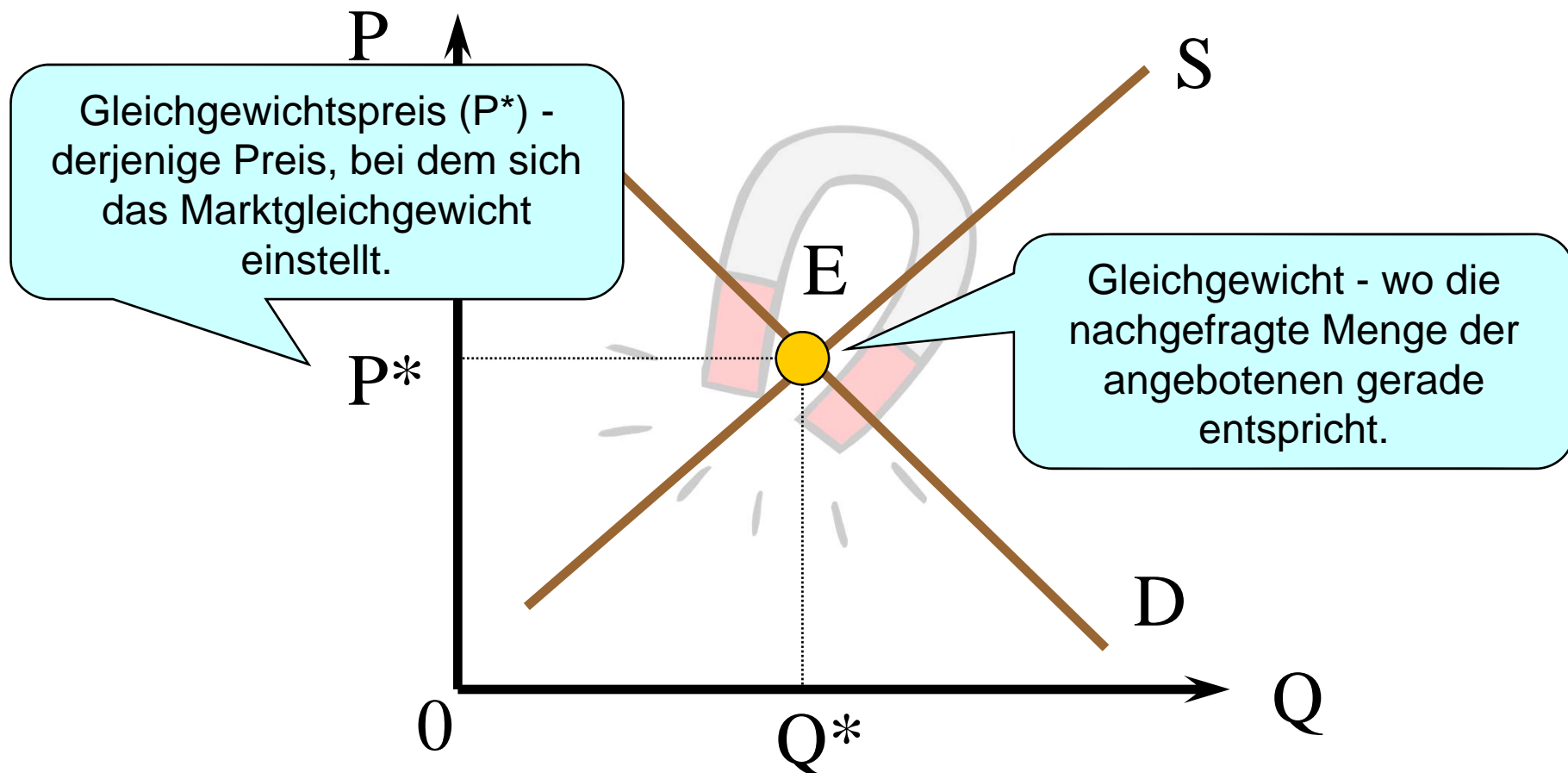
- ⌘ Zeitbedarf für Anpassung an ein neues langfristiges Gleichgewicht
- ⌘ Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes gefährdet
- ⌘ unterlassene Instandhaltungen und Modernisierungen
- ⌘ schlimmstenfalls Abrisse (Trittbrettfahrerproblem)
- ⌘ städtebauliche Folgen (Zittau)
- ⌘ Rosinenpickerverhalten unter den Mietern

Marktgleichgewicht

- ⌘ aktueller Marktpreis $< P^*$: Nachfrageüberschuß treibt die Preise nach oben.
- ⌘ aktueller Marktpreis $> P^*$: Angebotsüberschuß treibt die Preise nach unten.
- ⌘ Diese magnetische Wirkung ist eine Form des Wirkens der „unsichtbaren Hand“ (Adam Smith).



Gleichgewicht



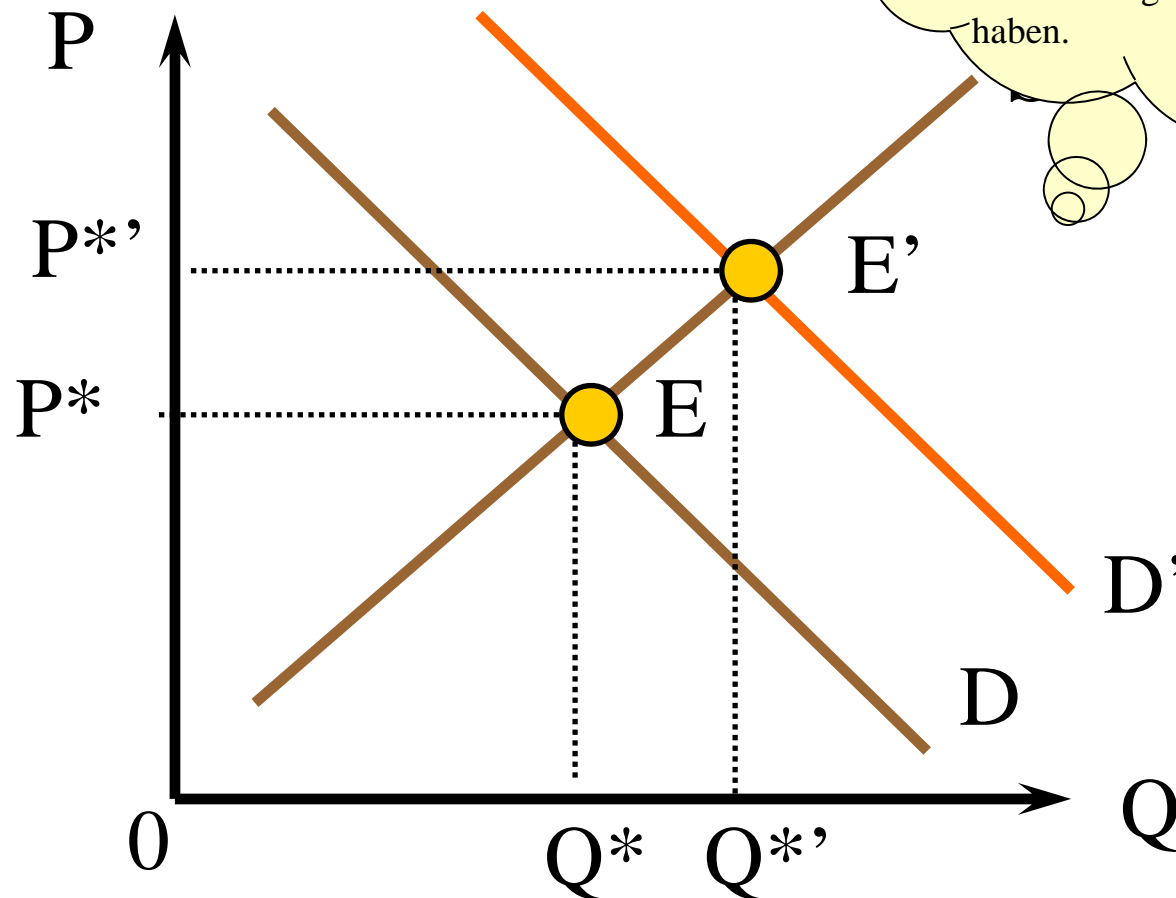
Marktgleichgewicht



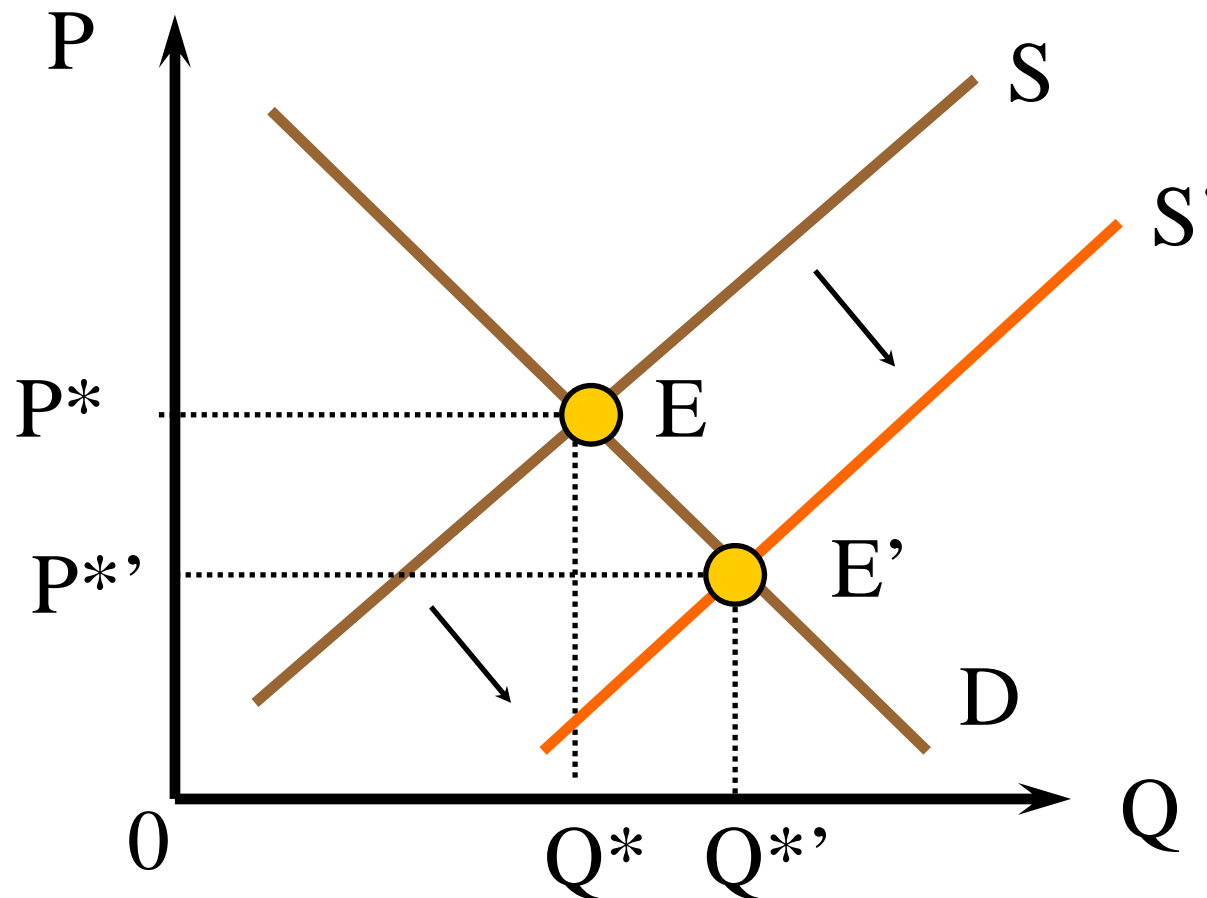
- ⌘ **Nachfrageseite** - die, die das Gut bekommen, sind bereit und in der Lage, dafür P^* zu bezahlen.
- ⌘ **Angebotsseite** - nur die Unternehmen, deren Stückkosten gleich oder niedriger als P^* sind, werden im Geschäft bleiben.
- ⌘ Alle Produktions- und Konsumtionspläne gehen auf!

Zunahme der Nachfrage (zu jedem Preis)

Wir erinnern uns, daß wir Angebot und Nachfrage unter der ceteris paribus-Annahme abgeleitet hatten. Alle Faktoren, die zu einer Verschiebung von Angebot und / oder Nachfrage führen, werden Folgen für P^* und Q^* haben.



Zunahme des Angebots (zu jedem Preis)



Die Rolle der Preise



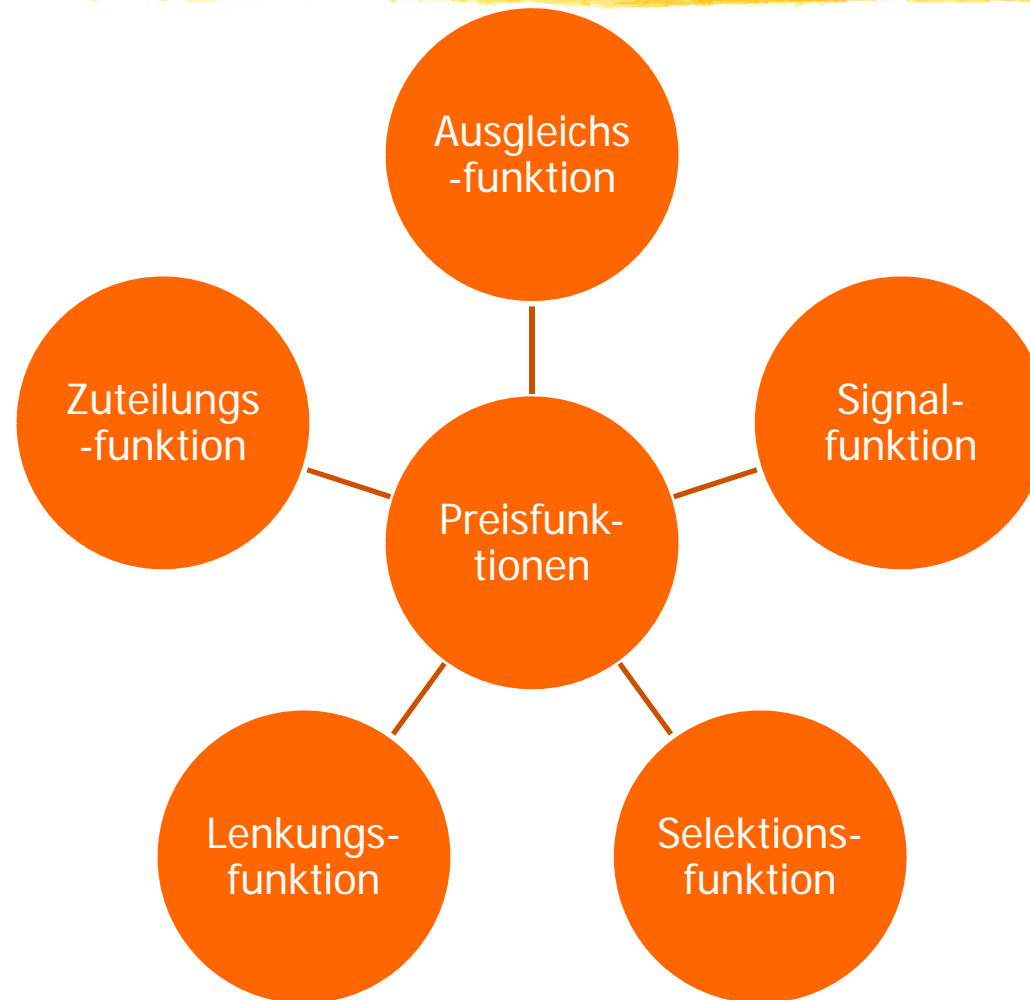
⌘ Signalfunktion / Knappheitsindikator

- ☒ Wenn die Mietpreise in Schwabing explodieren, sagt uns das etwas über die Beliebtheit dieses Wohnviertels.

⌘ Rationierungsinstrument

- ☒ Der Preis bestimmt, wer das Gut haben kann
- ☒ bzw. wer in Schwabing wohnen darf.
- ☒ aber: Vergleichsmiete, Härtefälle bei Modernisierungen, Milieuschutzsatzungen
- ☒ Hinweis: Autonome in Berlin

Preisfunktionen



Ungleichgewichte



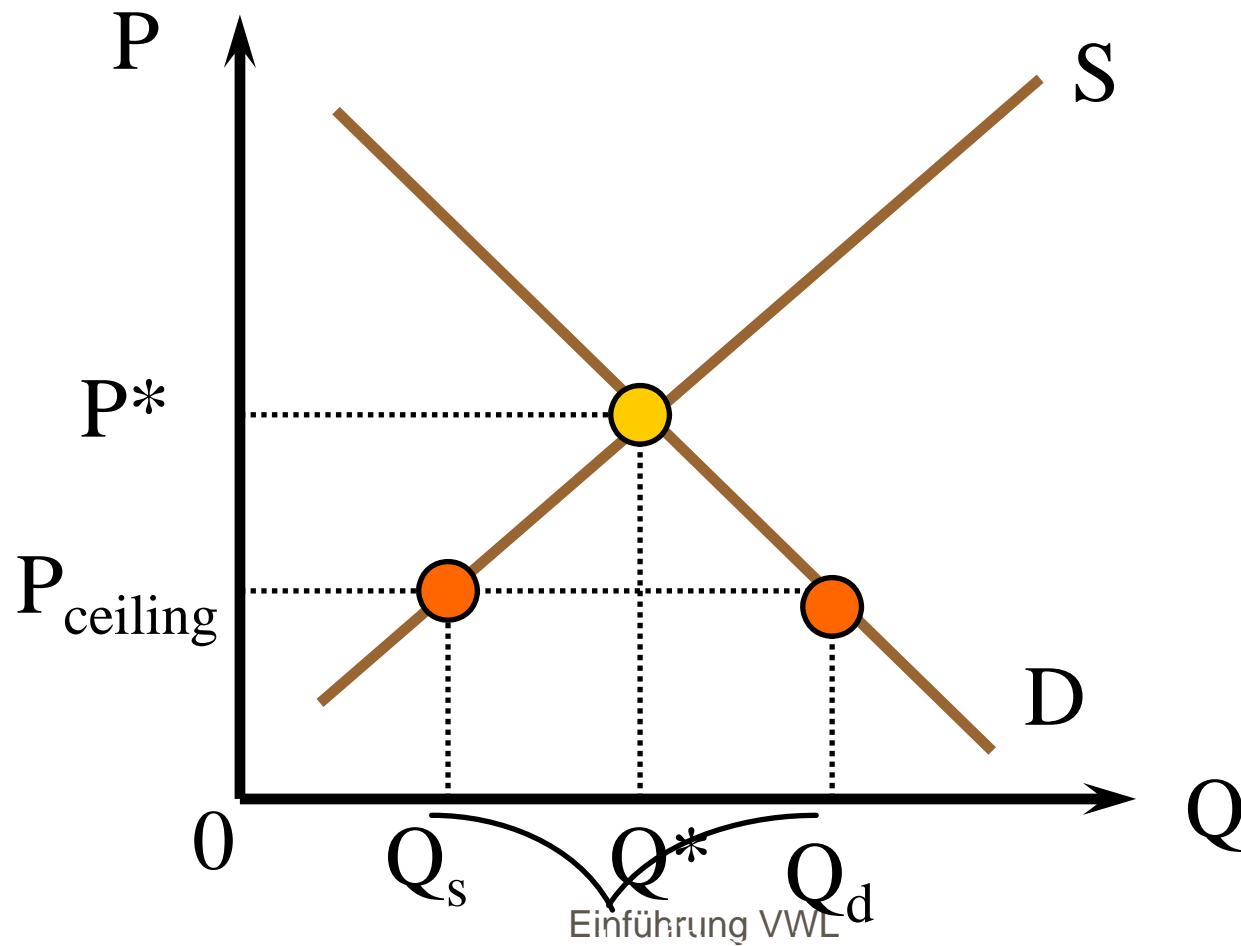
- ⌘ Ist es möglich, daß Preis und Menge sich nicht im Gleichgewicht befinden?
- ⌘ Ja - Obwohl die unsichtbare Hand die Preise in Richtung auf das Gleichgewicht treibt, gibt es zwei Gegenkräfte.
- ⌘ Wir wollen diese den „**sichtbaren Fuß**“ und den „**unsichtbaren Handschlag**“ nennen.

Der sichtbare Fuß




- ⌘ Damit sind staatliche Eingriffe in die Preisbildung gemeint
 - ⊞ Höchstpreise (price ceilings) und
 - ⊞ Mindestpreise (price floors).
- ⌘ Solche Eingriffe kommen recht häufig vor.
- ⌘ So werden in der EU Milch und Fleisch zu staatlich garantierten Mindestpreisen verkauft.
- ⌘ In Deutschland und in vielen anderen Ländern gibt es gesetzliche Mietbegrenzungen.

Höchstpreise (price ceilings)



Mietbegrenzungen am Wohnungsmarkt



- ⌘ Für bestehende Verträge gilt die Vergleichsmiete als Höchstmiete.
- ⌘ Bei neu abgeschlossenen Verträgen wird ein Aufschlag von 20 / 50 Prozent auf die Vergleichsmiete zugelassen.
- ⌘ Wer sind die Gewinner, wer sind die Verlierer?

Der unsichtbare Handschlag



- ⌘ Als „unsichtbaren Handschlag“ bezeichnet man sozialen Druck, der verhindert, dass der Preis sein gleichgewichtiges Niveau erreicht.
 - ☑ Verhalten der meisten privaten Vermieter, die mit ihren Mietern in ein- und demselben Haus wohnen.
 - ☑ Diese Vermieter nutzen die gesetzlichen Mieterhöhungsspielräume oft nicht aus.

Rolle der Zuteilungsverfahren



⌘ Wenn ein Markt im Ungleichgewicht ist, fungiert nicht immer allein der Preis als Zuteilungsverfahren. Welche Zuteilungsverfahren kommen in folgenden Fällen infrage:

- ☒ Eintrittskarten für ein Konzert
- ☒ Wohnungsmangel
- ☒ Organhandel

Entwickeln Sie eine „gerechte“
Verteilungsregel für Ersatzorgane!