

Inhalt

1. Einleitung	11	3.3.2 Cashflow und Finanzbeziehungen	55
2. Fragestellung und Aufbau der Arbeit	18	3.3.3 Geldnachfrage und Liquiditätspräferenz	57
2.1.1 These und Fragestellung	18	3.3.4 Endogene Geldtheorie	59
2.1.2 Empirie	19	3.3.5 Verschuldung und Stabilität des Finanzsystems	61
2.1.3 Aufbau der Arbeit	19	3.3.6 Finanzielle Instabilität und Investitionstempo	62
3. Ökonomische Grundlagen	21	3.3.7 Zwischenfazit: Marx, Minsky und Hilferding	64
3.1 Karl Marx: Das Fiktives Kapital	22	4. Intermediäre Theorieebene	67
3.1.1 Das zinstragende Kapital	22	4.1.1 Das Finanzkapital im Weltsystem	68
3.1.2 Die Vervielfachung des realen Kapitals	26	4.1.2 Arrighi: Das Finanzkapital im Weltsystem	70
3.1.3 Funktion und Auswirkungen des fiktiven Kapitals	29	4.1.3 Exkurs: Ende des Neoliberalismus und der Finanzialisierung?	74
3.1.4 Kredit und Krise	31	4.1.4 Finanzialisierung und Klassenkämpfe im Weltsystem	77
3.1.5 Ausblick: Marx und Finanzialisierung	35	4.1.5 Zwischenfazit	79
3.1.6 Fazit: Marx	36	4.2 Regulationstheorie als Präzisierung marxistischer und finanzkeynesianischer Forschung	81
3.2 Rudolf Hilferding: Das Finanzkapital Anfang des 20. Jahrhunderts	38	4.2.1 Entstehung der Regulationstheorie und marxistische Weiterentwicklung	82
3.2.1 Finanzkapital als organisierter Kapitalismus	39	4.2.2 Akkumulationsregimes	84
3.2.2 Fiktives Kapital und organisierter Kapitalismus	40	4.2.3 Regulationsweise	89
3.2.3 Das Finanzkapital und die Einschränkung der freien Konkurrenz	43	4.2.4 Grundformen und institutionelle Formen der Regulationsweise	90
3.2.4 Das Finanzkapital und die Krisen	45	4.2.5 Kritik: Fordistische Stabilität und finanzialisierte Akkumulation	96
3.2.5 Zur Wirtschaftspolitik des Finanzkapitals	49	4.2.6 Regulationstheorie – Zwischenfazit und Ausblick	99
3.2.6 Zwischenfazit und Ausblick auf die Finanzialisierung Deutschlands	51	4.3 Staat, Hegemonie und Regulation	100
3.3 Hyman P. Minsky: Der Finanzkeynesianismus	54	4.3.1 Exkurs: Logische Ableitung des Staates und empirisch- konkrete Analyse von Kräfteverhältnissen	101
3.3.1 Entscheidungen unter Unsicherheit	55	4.3.2 Integraler Staat, Hegemonie und Regulation	107
		4.3.3 Staat im engeren Sinne – relative Autonomie und strategische Selektivität	111

4.3.4	Integraler Staat und integrale Ökonomie	115	5.4.2	Abgrenzungen und Vorteile gegenüber offenen Immobilienfonds und Immobilien-AGs	163
5.	Finanzialisierung des Haushaltssektors und des Wohnimmobilienmarktes	117	5.4.3	Gesetzlicher Rahmen des G-REIT	164
5.1	Die Entwicklung der deutschen Wohnungspolitik und die Entstehung der Mieternationen seit 1945	118	5.4.4	Exkurs : Wirtschaftsimmobilien und G-REITs	167
5.1.1	Neoliberale Wende des deutschen Immobilienmarktes	124	5.4.5	Zwischenfazit	180
5.1.2	Die innere Landnahme des ostdeutschen Wohnungsbestandes	126	5.5	Der unerwartete Aufstieg von Wohnimmobilien-AGs	182
5.1.3	Innere Landnahme, Privatverschuldung und Immobilienblase	127	5.5.1	Einleitung und Relevanz der Branche	182
5.2	Die späte Finanzialisierung des deutschen Wohnungsmarktes	130	5.5.2	Entstehungshintergründe der börsennotierten Wohnimmobilien-AGs	182
5.3	Private-Equity-Firmen und ihre Bedeutung sowie ihre Strategien auf dem deutschen Immobilienmarkt	134	5.5.3	Die Wohnimmobilien-AGs und ihre Relevanz auf dem deutschen Wohnungsmarkt	188
5.3.1	Private-Equity-Firmen im Allgemeinen	134	5.5.4	Die Relevanz der Wohnimmobilien-AGs auf dem Kapitalmarkt	194
5.3.2	Wachstum der Private-Equity-Branche in Deutschland	137	5.5.5	Konzentrationsprozesse und Übernahmen der Immobilien-AGs	201
5.3.3	Private-Equity-Fonds auf dem deutschen Immobilienmarkt und ihre Strategien	143	5.5.6	Die riskanten Verschuldungsinstrumente zur Finanzierung von Übernahmen	205
5.3.4	Politische Kontroverse um Private-Equity-Fonds und ihre Lobbyarbeit	146	5.5.7	Bridge Loans	206
5.3.5	Der deutsche Staat als Private-Equity-Fonds-Investor	151	5.5.8	Commercial Mortgage Backed Securities, Finanzkrise und der deutsche Immobilienmarkt	207
5.3.6	Regionale Preisdifferenzierungen der Wohnungsmarktfianzialisierung	154	5.5.9	Commercial Mortgage Backed Securities, Finanzkrise und deutsche Immobilien-AGs	214
5.3.7	Finanzialisierung von Wohnimmobilien im Kontext von sozialer Ungleichheit und Sozialabbau	155	5.5.10	Unbesicherte Anleihen, Wandel- und Hybridanleihen	218
5.3.8	Zwischenfazit	157	5.5.11	Zwischenfazit	223
5.4	Die Entwicklung der Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland	161	5.6	Profitstrategien und deren Folgen für die Mieter sowie die Lohnabhängigen	228
5.4.1	Einleitung – Allgemein USA	161	5.6.1	Profitstrategien – Allgemein	230
			5.6.2	Vertiefung: Profitstrategien und die Folgen für die Mieter	233
			5.6.3	Mietpreispolitik	233
			5.6.4	Optimierung der Wohnungsbestände durch Instandhaltung und Modernisierung	236

5.6.5	Wohnungsneubau	240
5.6.6	Mieterprotest	243
5.6.7	Transformation der Geschäftsprozesse unter besonderer Berücksichtigung des Insourcing	248
5.6.8	Gewerkschaftlicher Klassenkampf bei der Vonovia	251
5.6.9	Zwischenfazit	255
6	Zusammenfassung, Fazit und Ausblick	260
6.1.1	Theoretischer Zugang	260
6.1.2	Von der fordistischen zur finanzierten Mieternation	264
6.1.3	Finanzierung, Erwartungen und Instabilität	270
6.1.4	Finanzialisierung des Mietmarkts als Dimensionen sozialer Ungleichheit	274
6.1.5	Hegemonie der finanzierten Mietform?	277
6.1.6	Abschließende Bemerkungen und Ausblick	281
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnisse	284
	Literatur	286