

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>11</b>
<b>2. Fragestellung und Aufbau der Arbeit</b>	<b>18</b>
2.1.1 These und Fragestellung	18
2.1.2 Empirie	19
2.1.3 Aufbau der Arbeit	19
<b>3. Ökonomische Grundlagen</b>	<b>21</b>
3.1 Karl Marx: Das fiktive Kapital	22
3.1.1 Das zinstragende Kapital	22
3.1.2 Die Vervielfachung des realen Kapitals	26
3.1.3 Funktion und Auswirkungen des fiktiven Kapitals	29
3.1.4 Kredit und Krise	31
3.1.5 Ausblick: Marx und Finanzialisierung	35
3.1.6 Fazit: Marx	36
3.2 Rudolf Hilferding: Das Finanzkapital Anfang des 20. Jahrhunderts	38
3.2.1 Finanzkapital als organisierter Kapitalismus	39
3.2.2 Fiktives Kapital und organisierter Kapitalismus	40
3.2.3 Das Finanzkapital und die Einschränkung der freien Konkurrenz	43
3.2.4 Das Finanzkapital und die Krisen	45
3.2.5 Zur Wirtschaftspolitik des Finanzkapitals	49
3.2.6 Zwischenfazit und Ausblick auf die Finanzialisierung Deutschlands	51
3.3 Hyman P. Minsky: Der Finanzkeynesianismus	54
3.3.1 Entscheidungen unter Unsicherheit	55

3.3.2	Cashflow und Finanzbeziehungen	55
3.3.3	Geldnachfrage und Liquiditätspräferenz	57
3.3.4	Endogene Geldtheorie	59
3.3.5	Verschuldung und Stabilität des Finanzsystems	61
3.3.6	Finanzielle Instabilität und Investitionstempo	62
3.3.7	Zwischenfazit: Marx, Minsky und Hilferding	64
<b>4.</b>	<b>Intermediäre Theorieebene</b>	<b>67</b>
4.1.1	Das Finanzkapital im Weltsystem	68
4.1.2	Arrighi: Das Finanzkapital im Weltsystem	70
4.1.3	Exkurs: Ende des Neoliberalismus und der Finanzialisierung?	74
4.1.4	Finanzialisierung und Klassenkämpfe im Weltsystem	77
4.1.5	Zwischenfazit	79
4.2	Regulationstheorie als Präzisierung marxistischer und finanzkeyensianischer Forschung	81
4.2.1	Entstehung der Regulationstheorie und marxistische Weiterentwicklung	82
4.2.2	Akkumulationsregimes	84
4.2.3	Regulationsweise	89
4.2.4	Grundformen und institutionelle Formen der Regulationsweise	90
4.2.5	Kritik: Fordistische Stabilität und finanzialisierte Akkumulation	96
4.2.6	Regulationstheorie – Zwischenfazit und Ausblick	99
4.3	Staat, Hegemonie und Regulation	100
4.3.1	Exkurs: Logische Ableitung des Staates und empirisch- konkrete Analyse von Kräfteverhältnissen	101
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
<b>5.</b>	<b>Finanzialisierung des Haushaltssektors und des Wohnimmobilienmarktes</b>	<b>117</b>
5.1	Die Entwicklung der deutschen Wohnungspolitik und die Entstehung der Mieternationen seit 1945	118
5.1.1	Neoliberale Wende des deutschen Immobilienmarktes	124
5.1.2	Die innere Landnahme des ostdeutschen Wohnungsbestandes	126
5.1.3	Innere Landnahme, Privatverschuldung und Immobilienblase	127
5.2	Die späte Finanzialisierung des deutschen Wohnungsmarktes	130
5.3	Private-Equity-Firmen und ihre Bedeutung sowie ihre Strategien auf dem deutschen Immobilienmarkt	134
5.3.1	Private-Equity-Firmen im Allgemeinen	134
5.3.2	Wachstum der Private-Equity-Branche in Deutschland	137
5.3.3	Private-Equity-Fonds auf dem deutschen Immobilienmarkt und ihre Strategien	143
5.3.4	Politische Kontroverse um Private-Equity-Fonds und ihre Lobbyarbeit	146
5.3.5	Der deutsche Staat als Private-Equity-Fonds-Investor	151
5.3.6	Regionale Preisdifferenzierungen der Wohnungsmarktfinanzialisierung	154
5.3.7	Finanzialisierung von Wohnimmobilien im Kontext von sozialer Ungleichheit und Sozialabbau	155
5.3.8	Zwischenfazit	157
5.4	Die Entwicklung der Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland	161
5.4.1	Einleitung – Allgemein USA	161

5.4.2	Abgrenzungen und Vorteile gegenüber offenen Immobilienfonds und Immobilien-AGs	163
5.4.3	Gesetzlicher Rahmen des G-REIT	164
5.4.4	Exkurs : Wirtschaftsimmobilien und G-REITs	167
5.4.5	Zwischenfazit	180
5.5	Der unerwartete Aufstieg von Wohnimmobilien-AGs	182
5.5.1	Einleitung und Relevanz der Branche	182
5.5.2	Entstehungshintergründe der börsennotierten Wohnimmobilien-AGs	182
5.5.3	Die Wohnimmobilien-AGs und ihre Relevanz auf dem deutschen Wohnungsmarkt	188
5.5.4	Die Relevanz der Wohnimmobilien-AGs auf dem Kapitalmarkt	194
5.5.5	Konzentrationsprozesse und Übernahmen der Immobilien-AGs	201
5.5.6	Die riskanten Verschuldungsinstrumente zur Finanzierung von Übernahmen	205
5.5.7	Bridge Loans	206
5.5.8	Commercial Mortgage Backed Securities, Finanzkrise und der deutsche Immobilienmarkt	207
5.5.9	Commercial Mortgage Backed Securities, Finanzkrise und deutsche Immobilien-AGs	214
5.5.10	Unbesicherte Anleihen, Wandel- und Hybridanleihen	218
5.5.11	Zwischenfazit	223
5.6	Profitstrategien und deren Folgen für die Mieter sowie die Lohnabhängigen	228
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
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung, Fazit und Ausblick</b>	<b>260</b>
6.1.1	Theoretischer Zugang	260
6.1.2	Von der fordistischen zur finanzialisierten 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 finanzialisierten Mietform?	277
6.1.6	Abschließende Bemerkungen und Ausblick	281
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnisse	284
	Literatur	286