

Claudia Schaaff

Verwertungsquoten von Grundpfandrechten

GABLER RESEARCH

ifk edition

Herausgegeben von:

Prof. Dr. Andreas Pfingsten, Universität Münster

Band 21

Die ifk edition macht bankwissenschaftliche Forschungsergebnisse einer breiten Leserschaft zugänglich. Die Beiträge der Schriftenreihe zeichnen sich durch die wissenschaftliche Qualität ihrer theoretischen und empirischen Analysen ebenso aus wie durch ihren Praxisbezug.

Claudia Schaaff

Verwertungsquoten von Grundpfandrechten

Mit einem Geleitwort von Prof. Dr. Andreas Pfingsten



GABLER

RESEARCH

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über
<<http://dnb.d-nb.de>> abrufbar.

Dissertation Universität Münster, 2009

D6

Die Bände 1-4 sind im LIT Verlag, die Bände 5-17 im Fritz Knapp Verlag erschienen.

1. Auflage 2009

Alle Rechte vorbehalten

© Gabler | GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2009

Lektorat: Claudia Jeske | Nicole Schweitzer

Gabler ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.

www.gabler.de



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

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.

Umschlaggestaltung: KünkelLopka Medienentwicklung, Heidelberg

Gedruckt auf säurefreiem und chlofrei gebleichtem Papier

Printed in Germany

ISBN 978-3-8349-2023-2

Geleitwort

Das Kreditgeschäft der Banken ist risikobehaftet. Deshalb ist die Stellung von Sicherheiten seit langem ein wichtiger Vertragsbestandteil. Sicherheiten sollen zum einen den Kreditnehmer zu Wohlverhalten im Sinne des Kreditgebers veranlassen und zum anderen im Insolvenzfall die Höhe des Kreditausfalls für den Kreditgeber verringern.

Für die Vorkalkulation von Krediten und damit allgemein für die Konditionenpolitik, aber auch für Berechnungen des regulatorischen und des ökonomischen Kapitals, ist die Kenntnis der aus Sicherheiten erlösten Werte von großer Bedeutung. Natürlich gibt es hierzu bereits einige wissenschaftliche Arbeiten, aber insgesamt lässt sich sagen, dass dieser Themenkomplex im Vergleich zu seiner Relevanz noch vergleichsweise wenig empirisch untersucht worden ist. Einer der Hauptgründe dafür dürfte sein, dass Wissenschaftler nur selten Zugang zu den benötigten Daten bekommen.

In der vorliegenden Arbeit grenzt die Verfasserin die Fragestellung auf die Verwertung von Grundpfandrechten ein. Die verwendeten Daten hat sie bei einer auf die Abwicklung leistungsgestörter Kredite spezialisierten Bank erhalten bzw. selbst erhoben. Gerne nutze ich die Gelegenheit, der BAG Hamm, namentlich Herrn Udo Wittler als ihrem Vorstandsvorsitzenden, für die außerordentlich angenehme Zusammenarbeit herzlich zu danken.

Ein erster wesentlicher Beitrag der Autorin besteht darin, eine Vielzahl möglicher Einflussfaktoren auf die Verwertungsquote von Grundpfandrechten in einer sehr ansprechenden Weise nach ihrer zunehmenden Spezifität zu strukturieren. Vermutete Wirkungszusammenhänge werden dabei im weiteren Verlauf der Arbeit intuitiv begründet.

Die geschaffene Datenbasis ist deutlich größer als in verwandten Untersuchungen. Mit diversen deskriptiven Statistiken und Grafiken wird sie durchsichtig aufbereitet und verschafft dem Leser einen trefflichen Eindruck von der Grundlage der späteren statistischen Untersuchungen. Anfänglich abgeleitete Hypothesen werden in vielerlei Weise statistisch untersucht. Mosaikartig fügen sich viele Einzelerkenntnisse zu einem Bild zusammen, das unser Verständnis der Bestimmungsgründe für Verwertungsquoten ebenso verbessert wie unsere Kenntnis über die Wahl spezieller Verwertungsformen.

Mit der intelligenten und akribischen Erstellung einer großen Datenbasis und deren anschließender Auswertung gibt die Autorin eine Benchmark vor, an der sich zukünftige Analysen messen lassen müssen. Von der Lektüre, die ich allen Interessierten wärmstens empfehle, werden sowohl die Praktiker als auch die Wissenschaftler erkennbaren Nutzen haben.

Prof. Dr. Andreas Pfingsten

Vorwort

Vorliegende Untersuchung wurde im Wintersemester 2008/2009 von der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität als Dissertation angenommen. Die Arbeit entstand während meiner Tätigkeit als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Kreditwesen (ifk) bei Herrn Prof. Dr. Andreas Pfingsten.

Mein erster und großer Dank gilt daher Herrn Prof. Dr. Andreas Pfingsten für die stets engagierte fachliche Betreuung der Arbeit. Seine umfassende Diskussionsbereitschaft sowie die bei der Forschung eingeräumten Freiheiten haben sehr zum Erfolg der Arbeit beigetragen. Zu Dank verpflichtet bin ich ebenfalls Herrn Prof. Dr. Thomas Langer für die freundliche Übernahme des Zweitgutachtens sowie für wertvolle Hinweise und Anregungen.

Die vorliegende Arbeit ist im Rahmen einer Kooperation mit der Bankaktiengesellschaft Hamm (BAG) entstanden. Daher bedanke ich mich herzlich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mein Forschungsprojekt jederzeit tatkräftig unterstützt haben.

Frau Ramona Krumböhrer, meinem Mann sowie meinen Eltern danke ich für das Korrekturlesen.

Für die angenehme Zusammenarbeit und konstruktive Arbeitsatmosphäre am ifk gilt mein Dank meinen früheren Kolleginnen und Kollegen Herrn Sven Bornemann, Herrn Dr. Rolf Böve, Herrn Burkhardt Döge, Herrn Frederik Hesse, Frau Prof. Dr. Susanne Homölle, Herrn Carsten Hubensack, Herrn Dr. Andreas Kamp, Herrn Hannes Klein, Herrn Christian Kuklick, Herrn Dr. Norbert Sträter, Herrn Sebastian Suhr, Herrn Dr. Daniel Thiry und Frau Dr. Irmhild Wrede.

Eine besondere Freude ist es mir, an dieser Stelle meinem lieben Mann Michael zu danken. Er hat trotz eigener großer berufsbedingter Belastungen durch seine stetige Hilfsbereitschaft und seinen moralischen Beistand erheblich zum Gelingen dieser Arbeit beigetragen und jederzeit Verständnis für die mit einer Dissertation einhergehenden Entbehrungen gehabt. Zu unendlichem Dank bin ich meinen lieben Eltern Maria und Franz-Josef Berg verpflichtet, die mir während meiner Ausbildung jede erdenkliche Unterstützung und stets neue Kraft und Motivation gegeben haben. Auf ihre liebevolle Förderung

konnte ich mich immer uneingeschränkt verlassen. Meinem Mann und meinen Eltern ist daher diese Arbeit gewidmet.

Claudia Schaaff

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....XV

Tabellenverzeichnis.....XVII

Symbolverzeichnis.....XXIII

Abkürzungsverzeichnis.....XXV

1 Einleitung 1

1.1 Motivation..... 1

1.2 Forschungsfragen 7

1.3 Abgrenzungen und Einschränkungen des Themenbereichs 8

1.4 Praktische Relevanz der Forschungsergebnisse 11

1.5 Aufbau der Untersuchung 13

2 Literaturübersicht 15

2.1 Bedeutung der Besicherung von Krediten vor der Kreditkündigung 15

2.1.1 Theorieorientierte Untersuchungen 17

2.1.1.1 Sortierungsfunktion 17

2.1.1.2 Anreizsteuerungsfunktion 20

2.1.1.3 Kombination der Sortierungs- und Anreizsteuerungsfunktion.. 23

2.1.1.4 Kritische Diskussion 25

2.1.2 Empirische Untersuchungen 26

2.1.3 Beurteilung der Untersuchungen 29

2.2 Bedeutung von Kreditsicherheiten nach der Kreditkündigung 30

2.2.1 Theorieorientierte Untersuchungen zur Kredit-Verwertungsquote 33

2.2.2 Empirische Untersuchungen zur Kredit-Verwertungsquote 35

2.2.3 Beurteilung der Untersuchungen zur Kredit-Verwertungsquote 40

2.3 Sicherheiten-Verwertungsquote im engeren Sinn 41

2.3.1 Leasingsicherheiten 42

2.3.2 Kreditsicherheiten 46

3	Grundpfandrechtlche Kreditsicherheiten.....	49
3.1	Grundpfandrechtlche Kreditsicherheiten vor der Kreditkündigung	49
3.1.1	Bankbetriebswirtschaftliche Grundlagen.....	49
3.1.2	Bedeutung grundpfandrechtlcher Kreditsicherheiten in Basel II	54
3.1.3	Bedeutung grundpfandrechtlcher Kreditsicherheiten in der SolvV.....	55
3.1.4	Bedeutung grundpfandrechtlcher Kreditsicherheiten in den MaRisk ...	61
3.2	Grundpfandrechtlche Kreditsicherheiten nach der Kreditkündigung.....	64
3.2.1	Bankbetriebswirtschaftliche Grundlagen.....	64
3.2.2	Grundpfandrechtlche Kreditsicherheiten in der Zwangsvollstreckung.....	66
3.2.2.1	Zwangsverwaltung.....	66
3.2.2.2	Zwangsversteigerung	67
3.3	Besonderheiten der Sicherheiten-Verwertungsquote von Grundpfandrechten	72
3.3.1	Ausfallzeitpunkt.....	73
3.3.2	Einzahlungen	76
3.3.3	Auszahlungen.....	77
3.3.4	Wert des Sicherungsobjekts.....	78
3.3.4.1	Wertbegriffe bei Immobilien	80
3.3.4.2	Wertermittlungsmethoden bei Immobilien	83
3.3.5	Diskontierungszinssatz	90
4	Hypothesen zu möglichen Einflussfaktoren	92
4.1	Basis-Faktoren	94
4.1.1	Makroökonomische Faktoren	94
4.1.2	Faktoren aus Verhaltensrisiken des Kreditnehmers.....	97
4.2	Kreditnehmerbezogene Faktoren.....	99
4.2.1	Branchenzugehörigkeit	99
4.3	Kreditengagementbezogene Faktoren.....	100
4.3.1	Besicherung des Kreditengagements.....	101
4.3.2	Rang der Grundschild-Besicherung.....	103
4.3.3	Dauer der Kreditbeziehung.....	104
4.4	Sicherheitenbezogene Faktoren	106
4.4.1	Art der Immobilie	106

4.4.2 Standort der Immobilie	107
4.5 WOP-bezogene Faktoren	109
4.6 Zusammenfassung der Hypothesen	114
4.7 Mögliche kontrollierbare Einflüsse	117
4.7.1 Kreditnehmerbezogene Kontrollmöglichkeiten.....	117
4.7.2 Kreditengagementbezogene Kontrollmöglichkeiten	118
4.7.3 Sicherheitenbezogene Kontrollmöglichkeiten.....	119
4.7.4 WOP-bezogene Kontrollmöglichkeiten.....	120
4.8 Zusammenfassung der möglichen Kontrollvariablen.....	121

5 Empirische Vorüberlegungen zur Analyse der

Verwertungsquote von Grundpfandrechten..... 123

5.1 Auswahl der Daten.....	123
5.1.1 Auswahl des Projektpartners	123
5.1.2 Auswahl der Untersuchungsobjekte	126
5.2 Datenerhebung	127
5.3 Datenkorrekturen	130
5.4 Fehlende Informationen.....	131
5.5 Beschreibung der potenziellen Einflussfaktoren	132
5.5.1 Basis-Faktoren	132
5.5.2 Kreditnehmerbezogene Faktoren.....	133
5.5.3 Kreditengagementbezogene Faktoren.....	137
5.5.4 Sicherheitenbezogene Faktoren	143
5.5.5 WOP-bezogene Faktoren.....	147
5.6 Beschreibung der möglichen Kontrollvariablen.....	150
5.6.1 Kreditnehmerbezogene Kontrollmöglichkeiten.....	150
5.6.2 Kreditengagementbezogene Kontrollmöglichkeiten	153
5.6.3 Sicherheitenbezogene Kontrollmöglichkeiten.....	155
5.6.4 WOP-bezogene Kontrollmöglichkeiten.....	158
5.7 Untersuchung der Zusammenhänge.....	160
5.7.1 Korrelationsanalyse	160
5.7.1.1 Methodik.....	161

5.7.1.2 Korrelationen zwischen Einflussfaktoren und Kontrollvariablen.....	163
5.7.2 Kontingenzanalyse.....	169
5.7.2.1 Methodik.....	169
5.7.2.2 Kontingenzanalyse für Einflussfaktoren und Kontrollvariablen.....	171
6 Empirische Analyse der Verwertungsquoten von Grundpfandrechten.....	173
6.1 Definition der zu untersuchenden Verwertungsquoten	173
6.2 Deskriptive Analyse.....	174
6.2.1 Werteinschätzungen.....	174
6.2.2 Verwertungsquoten.....	177
6.2.2.1 VWQ I.....	178
6.2.2.2 VWQ II	181
6.2.2.3 VWQ III.....	183
6.2.2.4 VWQ IV.....	186
6.2.2.5 Ausgewählte Spezialfragen.....	189
6.3 Begründung der Fokussierung auf die VWQ I.....	194
6.4 Zusammenfassung und Vergleich der Ergebnisse.....	195
7 Empirische Analyse der Einflussfaktoren auf die Verwertungsquoten von Grundpfandrechten.....	199
7.1 Methodische Vorüberlegungen und Voranalysen.....	199
7.1.1 Korrelationsanalyse	199
7.1.1.1 Methodik.....	199
7.1.1.2 Korrelationen mit möglichen Kontrollvariablen.....	200
7.1.2 Mittelwertvergleiche.....	203
7.1.2.1 Methodik.....	203
7.1.2.2 Mittelwertvergleiche bei möglichen Kontrollvariablen.....	207
7.1.3 Zusammenfassung der univariaten Ergebnisse für mögliche Kontrollvariablen.....	210
7.1.4 Multivariate lineare Regressionsanalyse	211

7.1.4.1 Datenselektion	212
7.1.4.2 Vorgehen der Modellspezifikation	213
7.1.4.3 Kritische Diskussion der Regressionsannahmen	215
7.1.4.4 Zusammenfassung und Konsequenzen	223
7.2 Analyse der Hypothesen zu Einflussfaktoren auf die Verwertungsquote von Grundpfandrechten	224
7.2.1 Basis-Faktoren	224
7.2.1.1 Korrelationsanalyse metrisch skalierteter Basis-Faktoren.....	224
7.2.1.2 Mittelwertvergleiche kategorial skalierteter Basis-Faktoren.....	227
7.2.1.3 Kombinierte Regressionsanalysen	228
7.2.2 Kreditnehmerbezogene Faktoren	229
7.2.2.1 Mittelwertvergleiche kategorial skalierteter kreditnehmer- bezogener Faktoren.....	229
7.2.2.2 Kombinierte Regressionsanalysen	231
7.2.3 Kreditengagementbezogene Faktoren.....	233
7.2.3.1 Korrelationsanalysen metrisch skalierteter kreditengagement- bezogener Faktoren.....	233
7.2.3.2 Mittelwertvergleiche kategorial skalierteter kreditengagement- bezogener Faktoren.....	235
7.2.3.3 Kombinierte Regressionsanalysen	238
7.2.4 Sicherheitenbezogene Faktoren	241
7.2.4.1 Korrelationsanalyse metrisch skalierteter sicherheiten- bezogener Faktoren.....	241
7.2.4.2 Mittelwertvergleiche kategorial skalierteter sicherheiten- bezogener Faktoren.....	243
7.2.4.3 Kombinierte Regressionsanalysen	247
7.2.5 WOP-bezogene Faktoren	250
7.2.5.1 Korrelationsanalyse metrisch skalierteter WOP-bezogener Faktoren	250
7.2.5.2 Mittelwertvergleiche kategorial skalierteter WOP-bezogener Faktoren	252
7.2.5.3 Kombinierte Regressionsanalysen	254
7.2.6 Vertiefung ausgewählter Regressionsanalysen.....	258

7.2.6.1 Analyse kombinierter Regressionsmodelle	258
7.2.6.2 Besonderheiten für andere Verwertungsquoten-Definitionen	270
7.2.6.3 Robustness-Checks	275
7.2.7 Zusammenfassung und Vergleich der Ergebnisse	279
7.3 Multivariate logistische Analyse: Durch welche Einflussfaktoren wird ein positiver Zahlungseingang determiniert?.....	288
7.3.1 Methodische Vorüberlegungen.....	288
7.3.2 Einflussfaktoren auf den absoluten Verwertungserfolg.....	292
7.3.3 Zusammenfassung und Vergleich der Ergebnisse	299
7.4 Kontingenz- und Diskriminanzanalyse: Durch welche Merkmale lassen sich die unterschiedlichen Verwertungsformen klassifizieren?.....	301
7.4.1 Methodische Vorüberlegungen.....	301
7.4.1.1 Kontingenzanalyse.....	303
7.4.1.2 Diskriminanzanalyse.....	305
7.4.2 Einfluss kategorialer Merkmale auf die Verwertungsform	306
7.4.3 Einfluss metrischer Merkmale auf die Verwertungsform.....	317
7.4.4 Zusammenfassung der Ergebnisse.....	324
7.5 Zusammenfassung der Ergebnisse und Ableitung erster Handlungsempfehlungen	325
8 Zusammenfassung.....	331
Anhang.....	339
Literaturverzeichnis.....	353
Verzeichnis der Rechtsquellen.....	375

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die Rolle von Kreditsicherheiten bei der Ermittlung des Kreditrisikos.....	8
Abbildung 2: Modelltheoretische Forschung für externe Kreditsicherheiten.	24
Abbildung 3: Modelltheoretische Forschung für interne Kreditsicherheiten.	24
Abbildung 4: Zusammensetzung der RR von ausgefallenen Leasingverträgen.	43
Abbildung 5: Überblick über vertragliche Kreditsicherheiten.	49
Abbildung 6: Struktur von Verwertungsquoten.....	73
Abbildung 7: Schematischer Ablauf der Ermittlung des Grundpfandrechtwerts.	79
Abbildung 8: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens.	85
Abbildung 9: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens.	87
Abbildung 10: Schematischer Ablauf des Sachwertverfahrens.....	89
Abbildung 11: Anatomie potenzieller Einflussfaktoren auf die Verwertung immobiler Sicherheiten.....	92
Abbildung 12: Anatomie potenzieller Einflussgrößen und Kontrollmöglichkeiten auf die Verwertung immobiler Sicherheiten.....	117
Abbildung 13: Deskriptive Statistik „Kooperativer Kreditnehmer – eigene Einschätzung“.....	132
Abbildung 14: Deskriptive Statistik „Weitere Sicherheiten vorhanden?“.....	137
Abbildung 15: Valutierende Vorlasten in T-Euro.	141
Abbildung 16: Dauer der Kreditbeziehung in Monaten.	143
Abbildung 17: Deskriptive Statistik „Insolvenz anhängig?“.....	150
Abbildung 18: Deskriptive Statistik „Persönliche Haftung?“.....	152
Abbildung 19: Deskriptive Statistik „Kundenart“.....	152
Abbildung 20: Nomineller Grundschuldbetrag in T-Euro.....	154
Abbildung 21: Deskriptive Statistik „Kreditnehmer gleich Sicherungsgeber?“.....	155
Abbildung 22: Wohn-/Nutzfläche in qm.	156
Abbildung 23: Objektalter in Jahren.....	157
Abbildung 24: Auf-/Abwertung in T-Euro.....	159
Abbildung 25: Letzte Bewertung der abgebenden Bank in T-Euro.	175
Abbildung 26: Gerichtlicher Verkehrswert in T-Euro.....	176
Abbildung 27: Wert des technischen Büros in T-Euro.....	176
Abbildung 28: VWQ I.	179

Abbildung 29: VWQ I (ohne Vorlasten).	180
Abbildung 30: VWQ II (alle Fälle).....	182
Abbildung 31: VWQ II (Fälle ohne Vorlasten)	183
Abbildung 32: VWQ III (alle Fälle)	184
Abbildung 33: VWQ III (Fälle ohne Vorlasten).....	185
Abbildung 34: VWQ IV (alle Fälle).....	187
Abbildung 35: VWQ IV (Fälle ohne Vorlasten)	188
Abbildung 36: VWQ I Endwert (alle Fälle)	192
Abbildung 37: Verwertungsquoten im Zeitablauf	194
Abbildung 38: Anatomie potenzieller Einflussgrößen und Kontrollmöglichkeiten auf die Verwertung immobilier Sicherheiten.....	213
Abbildung 39: Art des Zahlungseingangs und Kooperationsbereitschaft des Kreditnehmers (eigene Einschätzung).....	308
Abbildung 40: Kanonische Diskriminanzfunktionen (Ex-ante Betrachtung).....	322
Abbildung 41: Kanonische Diskriminanzfunktionen (Ex-post Betrachtung).....	324

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgewählte empirische Ergebnisse zur Kreditbesicherung.....	28
Tabelle 2: Ausgewählte Studien zur Höhe der RR 1994-2000.....	37
Tabelle 3: Ausgewählte Studien zur Höhe der RR 2001-aktuell.....	38
Tabelle 4: Überblick über Spezifika der Grundschuld.....	53
Tabelle 5: Einzahlungsarten eines Grundpfandrechts.....	77
Tabelle 6: Hypothesen zu potenziellen Einflussfaktoren auf die Sicherheiten- Verwertungsquote.....	114
Tabelle 7: Empirische Ergebnisse zu potenziellen Einflussfaktoren auf die Kredit- RR/Sicherheiten-Verwertungsquote.....	116
Tabelle 8: Kontrollmöglichkeiten sonstiger potenzieller Einflussfaktoren für die Sicherheiten-Verwertungsquote.....	121
Tabelle 9: Empirische Ergebnisse zu möglichen Kontrollvariablen für die Sicherheiten-Verwertungsquote.....	122
Tabelle 10: Deskriptive Statistik „Branche der gewerblichen und selbstständig tätigen privaten Kreditnehmer“.....	135
Tabelle 11: Deskriptive Statistik „Art der Besicherung außer der untersuchten Grundschuld“.....	138
Tabelle 12: Deskriptive Statistik „Art der Grundschuld“.....	139
Tabelle 13: Deskriptive Statistik „Valutierende Vorlasten in T-Euro“.....	140
Tabelle 14: Deskriptive Statistik „Dauer der Kreditbeziehung“.....	141
Tabelle 15: Deskriptive Statistik „Art der Immobilie“.....	143
Tabelle 16: Deskriptive Statistik „Objektstandort“.....	145
Tabelle 17: Deskriptive Statistik der metrisch skalierten sicherheitenbezogenen Variablen.....	145
Tabelle 18: Deskriptive Statistik „Sicherungsobjekt im Einzugsgebiet der abgebenden Bank“.....	146
Tabelle 19: Deskriptive Statistik metrisch skalierte WOP-bezogene Faktoren.....	147
Tabelle 20: Deskriptive Statistik „Zahlungseingang aus ...“.....	148
Tabelle 21: Deskriptive Statistik „Persönliche Haftung?“.....	151
Tabelle 22: Deskriptive Statistik „Kundenart“.....	152
Tabelle 23: Deskriptive Statistik „Grundschuldbeträge in T-Euro“.....	153

Tabelle 24: Deskriptive Statistik der metrischen sicherheitenbezogenen Kontrollvariablen.....	155
Tabelle 25: Deskriptive Statistik „Eigennutzung des Objekts durch Sicherungsgeber“.....	158
Tabelle 26: Deskriptive Statistik „Auf-/Abwertung in T-Euro“.....	158
Tabelle 27: Teil I - Korrelationen zwischen potenziellen Einflussfaktoren und möglichen Kontrollvariablen.....	165
Tabelle 28: Teil II - Korrelationen zwischen potenziellen Einflussfaktoren und möglichen Kontrollvariablen.....	166
Tabelle 29: Teil III - Korrelationen zwischen potenziellen Einflussfaktoren und möglichen Kontrollvariablen.....	167
Tabelle 30: Teil IV - Korrelationen zwischen potenziellen Einflussfaktoren und möglichen Kontrollvariablen.....	168
Tabelle 31: Werteinschätzungen der Grundpfandrechte.....	174
Tabelle 32: Deskriptive Statistik „Verwertungsquoten“.....	177
Tabelle 33: Deskriptive Statistik VWQ I (Basis: Letzte Bewertung der abgebenden Bank).....	179
Tabelle 34: Deskriptive Statistik VWQ II (Basis: Gerichtlicher Verkehrswert).....	181
Tabelle 35: Deskriptive Statistik VWQ III (Basis: Wert des technischen Büros).....	184
Tabelle 36: Deskriptive Statistik VWQ IV (Basis: Nomineller Grundschuldbetrag ./ Vorlasten).....	186
Tabelle 37: Deskriptive Statistik „Gewichtete Verwertungsquoten“.....	190
Tabelle 38: Deskriptive Statistik „VWQ I Endwert“.....	191
Tabelle 39: VWQ I und VWQ I (Endwert) im Zeitablauf.....	192
Tabelle 40: Vergleich der Verwertungsquoten unterschiedlicher Studien.....	195
Tabelle 41: Korrelationen zwischen Sicherheiten-Verwertungsquoten und möglichen Einflussfaktoren.....	202
Tabelle 42: Mittelwertvergleiche der VWQ I bei kategorialen kreditnehmer- bezogenen Kontrollvariablen.....	207
Tabelle 43: Mittelwertvergleiche der VWQ I bei kategorialen möglichen kreditengagement- und sicherheitenbezogenen Kontrollvariablen.....	209
Tabelle 44: Zusammenfassung der univariaten Ergebnisse für die möglichen Kontrollvariablen.....	211

Tabelle 45: Datenselektion in der zufälligen Stichprobe	213
Tabelle 46: Korrelationsanalyse – Sicherheiten-Verwertungsquoten und Basis-Faktoren	225
Tabelle 47: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Basis-Faktoren	227
Tabelle 48: Regressionsanalysen – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Basis-Faktoren	228
Tabelle 49: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Branchen	230
Tabelle 50: Regressionsanalysen – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und kreditnehmerbezogene Faktoren.....	232
Tabelle 51: Korrelationsanalyse – Sicherheiten-Verwertungsquoten und kreditengagementbezogene Faktoren	234
Tabelle 52: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und sonstige Sicherheiten	236
Tabelle 53: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Rangfolge des Grundpfandrechts.....	237
Tabelle 54: Regressionsanalysen – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und kreditengagementbezogene Faktoren	239
Tabelle 55: Korrelationsanalyse – Sicherheiten-Verwertungsquoten und sicherheitenbezogene Faktoren	242
Tabelle 56: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Objektart	243
Tabelle 57: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Objektstandort nach Bundesländern	245
Tabelle 58: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Objektstandort nach Ost-/Westdeutschland/Berlin.....	246
Tabelle 59: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Sicherungsobjekt im Einzugsgebiet der abgebenden Bank	246
Tabelle 60: Regressionsanalysen – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und sicherheitenbezogene Faktoren	248
Tabelle 61: Korrelationsanalyse – Sicherheiten-Verwertungsquoten und WOP- bezogene Faktoren	251

Tabelle 62: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Art des Zahlungseingangs.....	252
Tabelle 63: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Art des Zahlungseingangs im paarweisen Vergleich (2-Gruppen-Fall). ...	254
Tabelle 64: Regressionsanalysen – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und WOP-bezogene Faktoren.	255
Tabelle 65: Regressionsanalysen – Gewerbliches Kreditengagement (VWQ I).....	260
Tabelle 66: Regressionsanalysen – Privates Kreditengagement (VWQ I).....	264
Tabelle 67: Regressionsanalysen – Ex-Ante Faktoren (VWQ I).	267
Tabelle 68: Regressionsanalysen – Faktoren für erfolgreiche Verwertungen (VWQ I).	269
Tabelle 69: Zusammenfassung: Ergebnisse für die potenziellen Basis- und kreditnehmerbezogenen Einflussfaktoren.....	280
Tabelle 70: Zusammenfassung: Ergebnisse für die potenziellen kreditengagement-, sicherheiten- und WOP-bezogenen Einflussfaktoren.	283
Tabelle 71: Zusammenfassung: Ergebnisse für die möglichen Kontrollgrößen.....	285
Tabelle 72: Vergleich der Ergebnisse der vorliegenden Arbeit mit ausgewählten sonstigen Studien.	286
Tabelle 73: Logistische Regressionsanalysen – VWQ I (Modelle I bis V).....	293
Tabelle 74: Logistische Regressionsanalysen – VWQ I (Modelle VI bis IX).....	296
Tabelle 75: Zusammenfassung der Ergebnisse der logistischen Regressionen für die potenziellen Einflussfaktoren.	298
Tabelle 76: Zusammenfassung der Ergebnisse der logistischen Regressionen für die möglichen Kontrollvariablen.....	299
Tabelle 77: Mittelwertvergleiche – Sicherheiten-Verwertungsquote (VWQ I) und Art des Zahlungseingangs.....	303
Tabelle 78: Verwertungsform versus Eigennutzung.	310
Tabelle 79: Verwertungsform versus Objektstandort in Ostdeutschland (ohne Berlin).....	311
Tabelle 80: Verwertungsform versus Sicherungsobjekt im Einzugsgebiet.	313
Tabelle 81: Verwertungsform versus „Kreditnehmer = Sicherungsgeber“.....	315
Tabelle 82: Zusammenfassung der Kontingenzanalyse für die erfolgreichen Verwertungsformen.	316

Tabelle 83: Deskriptive Vergleiche metrischer Einflussfaktoren und Kontrollvariablen in Abhängigkeit von der realisierten Verwertungsform.	318
Tabelle 84: Standardisierte kanonische Diskriminanzkoeffizienten (ex-ante Betrachtung).....	321
Tabelle 85: Standardisierte kanonische Diskriminanzfunktionskoeffizienten (ex-post Betrachtung).	323
Tabelle A-86: Volkswirtschaftliche Daten nach Bundesländern 1999 bis 2005.	340
Tabelle A-87: Korrelationsanalyse nach Bravais-Pearson – Sicherheiten-Verwertungsquoten und Basis-Faktoren mit Time-Lags.....	341
Tabelle A-88: Rang-Korrelationsanalyse nach Spearman – Sicherheiten-Verwertungsquoten und Basis-Faktoren mit Time-Lags.....	342
Tabelle A-89: Modelle TL1- TL2 (VWQ I – Zeitverzögerte makroökonomische Faktoren).	343
Tabelle A-90: Modellreihe 15 (VWQ II).....	344
Tabelle A-91: Modellreihe 16 (VWQ II).....	346
Tabelle A-92: Modell 17 (VWQ II).....	347
Tabelle A-93: Modellreihe 15 (VWQ III).	348
Tabelle A-94: Modellreihe 16 (VWQ III).	350
Tabelle A-95: Modell 17 (VWQ III)	352

Symbolverzeichnis

b_j	Diskriminanzkoeffizient für Merkmalsvariable j
b_0	Konstante
BewK	Bewirtschaftungskosten
BW	Bodenwert
$\text{Cov}(u_t, u_s)$	Kovarianz zwischen den Störgrößen u_t, u_s
df	degrees of freedom (Freiheitsgrade)
e_{ij}	erwartete Anzahl
EW	Ertragswert des Grundstücks
$E(u_t)$	Erwartungswert der Störgröße u_t
H	Kruskal-Wallis Teststatistik
I	Zeilenanzahl
J	Spaltenanzahl
k	Anzahl der Gruppen/Stichproben
n	Stichprobenumfang
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
n_i	Anzahl der Beobachtungen in der i -ten Gruppe/Stichprobe
n_{ij}	beobachteter des j -ten Merkmals in der i -ten Gruppe
N	Fallanzahl
$N(0, 1)$	Normalverteilung mit einem Erwartungswert von 0 und einer Standardabweichung von 1
$r_{x,y}$	Korrelationskoeffizient
$\bar{r}_g(x)$	mittlerer Rang aller Beobachtungen für die Variable X
$\bar{r}_g(y)$	mittlerer Rang aller Beobachtungen für die Variable Y
rg (x)	Rang der x -ten Beobachtung
rg (y)	Rang der y -ten Beobachtung
R_i	Summe der Ränge der i -ten Gruppe/Stichprobe
RoE	Jahresrohertrag
R^2	Bestimmtheitsmaß
R_{kor}^2	korrigiertes Bestimmtheitsmaß
t	Anzahl der Störgrößen 1, ..., T
tol_x	Toleranzkoeffizient

u_i	Störgröße
$\text{var}(u_i)$	Varianz der Störgröße u_i
x_i	Merkmalsausprägung der Variable X
\bar{x}	Mittelwert der Variable X
X_j	Merkmalsvariable j ($j = 1, 2, \dots, J$)
y_i	Merkmalsausprägung der Variable Y
\bar{y}	Mittelwert der Variable Y
Y	Diskriminanzvariable
z	Liegenschaftszinssatz
γ_0	Parameter
ϕ	Phi-Koeffizient
σ^2	Varianz der Störgröße u_i
θ	Median
θ_j	Median der j-ten Gruppe
χ^2	Chi-Quadrat Teststatistik

Abkürzungsverzeichnis

abg.	abgebenden
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
a.n.g.	(soweit) anderweitig nicht genannt
BAG	Bankaktiengesellschaft Hamm
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BLUE	best linear unbiased estimator
BVR	Bundesverband der Deutschen Volks- und Raiffeisenbanken e.V.
BW	Barwert
bzgl.	bezüglich
DEM	Deutsche Mark
EAD	Exposure at Default
EFH	Einfamilienhaus
e.G.	eingetragene Genossenschaft
EK	Einkaufmann
EL	Expected Loss
ETW	Eigentumswohnung
e.V.	eingetragener Verein
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GDP	Gross Domestic Product
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GS	Grundschuld
ID	Identifikationsnummer des Grundpfandrechts
i.d.R.	in der Regel
ifo	Institut für Wirtschaftsforschung (<i>ifo</i> : Akronym aus Information und Forschung)
i.H.v.	in Höhe von
IKT	Informations- und Kommunikationstechnologie

IRB	Internal-Rating-Based
IRBA	Internal-Rating-Based Approach/Ansatz
KE	Kreditengagement
KG	Kommanditgesellschaft
KM	Kapitalmarkt
KN	Kreditnehmer
KSA	Kreditrisiko-Standardansatz
LGD	Loss Given Default
M	Maturity
MFH	Mehrfamilienhaus
nom.	nominell
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLS	Ordinary Least Squares
PD	Probability of Default
PKW	Personenkraftwagen
RLZ	Restlaufzeit
RR	Recovery Rate
S&P	Standard & Poor's
SCHUFA	Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung
sig.	signifikant
sonst.	sonstige(r)
T-Euro	Tausend Euro
TL	Time Lag
UL	Unexpected Loss
VDH	Verband Deutscher Hypothekenbanken
vdp	Verband deutscher Pfandbriefbanken
VWQ	Verwertungsquote
WOP	Workout-Prozess