



**M&M RATING**  
**WOHNGBÄUDE**  
Ratingdokumentation



## INHALT

1. Motivation
  
2. Allgemeines zum Verfahren
  - 2.1. Bewertungsskala
  - 2.2. Interpretation des Ratings
  - 2.3. Grundlage des Ratings und Aktualisierung
  - 2.4. Der M&M Rating Grundsatz
  
3. Das Verfahren
  - 3.1. Bedingungsanalyse der Wohngebäude-Tarife
  - 3.2. Das Bewertungsverfahren
  - 3.3. Grundsatz der Bewertung
  
4. Anhang – Leistungsfragen

## 1. MOTIVATION

In der Beratung zum Abschluss einer Wohngebäudeversicherung sind viele Aspekte relevant. Neben dem Preis und den nötigen Leistungserweiterungen spielt auch die Bedingungsqualität der Tarife eine große Rolle. Viele Versicherer bieten verschiedene Tarife mit unterschiedlichem Leistungsumfang an. Doch die Bezeichnungen der verschiedenen Tarife, wie zum Beispiel Basis, Komfort, Premium, können hierbei nur bedingt weiterhelfen.

Für den Versicherungsnehmer stellt sich neben den offensichtlichen Prämienunterschieden unweigerlich die Frage, bei welchem Tarif er die besseren Leistungen erhält. Bei der Beantwortung dieser nicht trivialen Frage kann ein Rating helfen.

Mit Ratingergebnissen kann der Vermittler einen hochkomplexen Sachverhalt in eine einfache Sternelogik übersetzen und dem Endkunden vermitteln. Auch Presse, Medien, Verbraucherorganisation usw. sind rating-affin. Der Vermittler kann ein positiv getestetes, von einem unabhängigen Haus in der Qualität bestätigtes Produkt leichter platzieren. Weitere Effekte eines Ratings sind Produktverbesserungen im Zeitablauf, hauptsächlich Bedingungsverbesserungen, und ein gesteigener Fokus auf solche Produkte.

All diese Gründe haben MORGEN & MORGEN bewogen, die Wohngebäudeversicherungstarife detailliert zu untersuchen, zu analysieren und letztlich einem Rating zu unterziehen. Bewertet wird hierbei die Qualität der Bedingungen. Preise spielen wie immer bei MORGEN & MORGEN bei der Ratingbewertung keine Rolle, diese muss der Vermittler bei der bedarfsorientierten Beratung natürlich hinzuziehen, da höhere Bedingungsqualität in der Regel mit höheren Prämien einhergeht. Zusätzlich müssen in der Beratung die Ausstattungsmerkmale und die Leistungserweiterungen berücksichtigt werden.

Die Bedingungen werden anhand von Leistungsfragen bewertet. Nur in den Bedingungen aufgeführte Leistungen werden bewertet, da nur hierauf ein Rechtsanspruch besteht. Ein Grundsatz, der allen M&M-Bedingungsratings bzw. -analysen seit Jahren zugrunde liegt.

## 2. ALLGEMEINES ZUM VERFAHREN

Das Rating Wohngebäude beinhaltet ausschließlich die Bedingungsanalyse auf Basis der einzelnen Tarife. Das Rating eines Tarifs wird mit ★ bis ★★★★★ bewertet.

Bewertet wird der Tarif anhand von 50 Leistungsfragen.

Das Rating Wohngebäude ist tarifbezogen. Ein Anbieter kann mehrere Tarife mit unterschiedlichen Ratingergebnissen haben.

Ein einzelner Tarif kann zusätzlich durch kostenpflichtige Leistungseinschlüsse erweitert werden. In einem solchen Fall kann das Ratingergebnis eines Tarifs inklusive aller zusätzlich möglichen Leistungseinschlüsse besser sein als das Rating des Tarifs ohne diese Leistungseinschlüsse.

### 2.1 Bewertungsskala

Bei den Ergebnissen gilt folgende Interpretation der Bewertungen – wie bei den M&M-Ratings üblich:

Ergebnis	Wertung
★★★★★	Ausgezeichnet
★★★★	Sehr gut
★★★	Durchschnittlich
★★	Schwach
★	Sehr schwach

### 2.2 Interpretation des Ratings

Ein Bedingungsmerk eines Tarifs wird mit dem Ansatz danach untersucht, ob das Bedingungsmerk ausgezeichnete Bedingungen aufweist.

### 2.3 Grundlage des Ratings und Aktualisierung

Basis der Bewertungen sind die vorliegenden justiziablen Versicherungsbedingungen. Das Rating Wohngebäude wird regelmäßig aktualisiert.

### 2.4 Der M&M Rating Grundsatz

MORGEN & MORGEN erhebt **KEINE** Gebühren für die Erhebung und Qualifizierung der Daten sowie für die Durchführung des Ratings. Die Refinanzierung erfolgt ausschließlich durch die laufenden Lizenzgebühren der M&M-Anwender. Hierdurch sind absolute Unabhängigkeit und Neutralität gewährleistet. Darüber hinaus ist hierdurch ein Rating über im Prinzip ALLE Anbieter bzw. Tarifvarianten möglich.

## 3. DAS VERFAHREN

### 3.1 Bedingungsanalyse der Wohngebäude-Tarife

Der Erstellung des Ratings Wohngebäude ging eine intensive und langwierige Untersuchung der am Markt vorhandenen Bedingungswerke voraus. Insgesamt besteht die Bedingungsanalyse aus 50 Fragen.

Die ratingrelevanten Fragen beurteilen Sachverhalte und Produkteigenschaften, die als wesentlich für die (Bedingungs-) Qualität eines Produkts anzusehen sind. Die Kundenfreundlichkeit steht hier klar im Fokus, ebenso die Eindeutigkeit der Aussagen im Bedingungswerk. Selbstverständlich werden hier auch unübliche Einschränkungen erfasst und beurteilt.

### 3.2 Das Bewertungsverfahren

Das Rating besteht aus 50 Leistungsfragen. Diese Fragen sind entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und zwar in den Kategorien „sehr wichtig“ (entspricht 5 Punkten), „wichtig“ (entspricht 3 Punkten) sowie „weniger wichtig“ (entspricht 1 Punkt).

Im Einzelnen sind die Fragen wie folgt aufgeteilt:

- 25 Fragen a Kategorie 1 = max. 25 Punkte
- 15 Fragen a Kategorie 3 = max. 45 Punkte
- 10 Fragen a Kategorie 5 = max. 50 Punkte

Diese Leistungsfragen sind entweder „voll erfüllt“ (entspricht 100% der Punkte) oder „nicht erfüllt“ (entspricht 0 Punkten). Es wird im Erfüllungsgrad nicht noch weiter unterschieden.

Durch Summation der 50 Fragen entsprechend der Erfüllungsgrade des Tarifs und der Gewichtung der Frage erhält jeder Tarif eine Anzahl von Gesamtpunkten. Somit ergibt sich eine maximal zu erzielende Punktzahl von 120 Punkten.

### 3.3 Grundsatz der Bewertung

Für die Höchstbewertung ★★★★★ wird eine Mindestpunktzahl von 100 Punkten gefordert. Für die nächsten Kategorien werden als Mindestpunktzahlen 80, 60 bzw. 40 Punkte gefordert.

Zusätzlich zu den reinen Punktezahlen werden weitere Mindest-Kriterien gefordert, um die jeweilige Klasse zu erreichen. Das bedeutet, dass ein Tarif eine Klasse nur erreichen kann, wenn er die erforderlichen Mindestkriterien erfüllt. Ein Tarif, der beispielsweise aufgrund der erreichten Punktzahl 5 Sterne erreichen würde, aber eines oder mehrere der Mindestkriterien für diese Klasse nicht erfüllt, wird abgewertet.

Hier eine Übersicht über die Bewertung des Ratings Wohngebäude:

Ergebnis	Punkte	Mindestkriterium*	Erfüllungsgrad
★★★★★	100	R03, R06, R07, R09, R10	Voll erfüllt
★★★★	80	R06, R10	Voll erfüllt
★★★	60	R10	Voll erfüllt
★★	40		
★	< 40		

\*bezieht sich auf die Fragennummern im Anhang

**Wichtiger Hinweis: Das Rating Wohngebäude ist tarifbezogen und nicht gesellschaftsbezogen.**

#### 4. ANHANG – LEISTUNGSFRAGEN

In folgender Tabelle sind die ratingrelevanten Leistungsfragen des Ratings Wohngebäude zusammengefasst, zusätzlich mit dem Gewicht der Frage sowie der Kennzeichnung, ob die volle oder teilweise Erfüllung dieser Frage ein Mindestkriterium für eine Bewertung von ★★★, ★★★★★ oder ★★★★★★ darstellt:

Fragen-Nr.	Leistungsfrage	Gewicht	Mindestkriterium
R01	Sind Aufräum- und Abbruchkosten mitversichert?	5	---
R02	Sind Bewegungs- und Schutzkosten mitversichert?	5	---
R03	Sind Frost- und Bruchschäden an Ableitungsrohren, die sich außerhalb des Gebäudes und auf dem Versicherungsgrundstück befinden und der Entsorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, mitversichert?	5	für ★★★★★★
R04	Sind Frost- und Bruchschäden an Ableitungsrohren, die sich außerhalb des Versicherungsgrundstückes befinden, der Entsorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen und für die der Versicherungsnehmer die Verantwortung trägt, mitversichert?	5	---
R05	Sind Frost- und Bruchschäden an Rohren, die auf dem Versicherungsgrundstück unterirdisch verlegt sind und der Entsorgung von Regenwasser dienen, mitversichert?	5	---
R06	Sind Frost- und Bruchschäden an Wasser- und Heizungsrohren (Zuleitungsrohren), die sich außerhalb des Gebäudes und auf dem Versicherungsgrundstück befinden und der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, mitversichert?	5	für ★★★★★ bis ★★★★★★
R07	Sind Frost- und Bruchschäden an Wasser- und Heizungsrohren (Zuleitungsrohren), die sich außerhalb des Versicherungsgrundstückes befinden, die der Versorgung versicherter Gebäudes oder Anlagen dienen und für die der Versicherungsnehmer die Verantwortung trägt, mitversichert?	5	für ★★★★★★
R08	Ist der bestimmungswidrige Austritt von Wasser aus Zisternen mitversichert?	5	---

Fragen-Nr.	Leistungsfrage	Gewicht	Mindestkriterium
R09	Wird auf eine Kürzung der Versicherungsleistung bei grob fahrlässiger Herbeiführung des Versicherungsfalles verzichtet?	5	für ★★★★★
R10	Verzichtet der Versicherer auf unübliche Einschränkungen bzw. Klauseln, die nicht zu den ratingrelevanten Sachverhalten gehören?	5	für ★★★ bis ★★★★★
R11	Sind Schäden durch sogenannte außerordentliche Gefahren, wie z. B. Verpuffung, Überschallknall, innere Unruhen, Aussperrung oder Streik mitversichert?	3	---
R12	Sind Schäden durch Anprall von Kraft- oder Schienenfahrzeugen mitversichert?	3	---
R13	Sind Schäden durch Rauch und Ruß mitversichert?	3	---
R14	Sind Schäden durch Überspannung auch dann mitversichert, wenn keine weiteren Schäden an versicherten Sachen durch Blitz entstanden sind?	3	---
R15	Ist eine Photovoltaikanlage für die der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt mitversichert?	3	---
R16	Sind sonstige Grundstücksbestandteile mitversichert?	3	---
R17	Sind Kosten für die Dekontamination von Erdreich mitversichert, die aufgrund behördlicher Anordnungen in Folge eines Schadenfalles entstehen?	3	---
R18	Sind Mehrkosten infolge von Veränderungen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die zwischen der Errichtung bzw. der letztmalig genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen am betroffenen Gebäudeteil und dem Schadenfall in Kraft getreten sind mitversichert?	3	---
R19	Sind Mehrkosten infolge behördlicher Wiederherstellungsbeschränkungen für Restwerte mitversichert?	3	---

Fragen-Nr.	Leistungsfrage	Gewicht	Mindestkriterium
R20	Sind Mehrkosten infolge des Technologiefortschrittes, die bei der Wiederbeschaffung oder Wiederherstellung von Gebäuden oder Gebäudebestandteile entstehen, mitversichert?	3	---
R21	Werden die vom Versicherungsnehmer zu tragenden Kosten des Sachverständigenverfahrens durch den Versicherer übernommen?	3	---
R22	Sind Bruchschäden an Gasleitungen mitversichert?	3	---
R23	Sind Frost- und Bruchschäden an Wasser- und Heizungsrohren (Zuleitungsrohren), die sich außerhalb des Gebäudes und auf dem Versicherungsgrundstück befinden und nicht der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, mitversichert?	3	---
R24	Wird auf eine Kürzung der Versicherungsleistung bei Obliegenheitsverletzungen verzichtet?	3	---
R25	Sind unbenannte Gefahren mitversichert?	3	---
R26	Sind Schäden durch Nutzwärme mitversichert?	1	---
R27	Sind Sengschäden auch dann mitversichert, wenn sie nicht durch eine versicherte Gefahr entstanden sind?	1	---
R28	Ist auch der Ertragsausfall einer Photovoltaikanlage mitversichert?	1	---
R29	Sind die Kosten für das Entfernen, den Abtransport und die Entsorgung von Bäumen, die aufgrund eines Versicherungsfalles umgestürzt sind, mitversichert?	1	---
R30	Sind Aufwendungen für die technische Wiederherstellung von elektronisch gespeicherten und ausschließlich für die private Nutzung bestimmter Daten und Programme mitversichert?	1	---
R31	Sind Feuerlöschkosten, für die der Versicherungsnehmer Verantwortung trägt, mitversichert?	1	---

Fragen-Nr.	Leistungsfrage	Gewicht	Mindestkriterium
R32	Sind Kosten für die Beseitigung von Schäden außerhalb versicherter Gebäude durch unbefugte Dritte mitversichert, auch wenn sie nicht durch Einbruch entstehen (Vandalismus)?	1	---
R33	Sind Kosten für die Beseitigung von Schäden an versicherten Gebäuden durch unbefugte Dritte mitversichert, wenn diese durch Einbruch entstehen?	1	---
R34	Sind Kosten für die Beseitigung von Graffiti, die durch unbefugte Dritte an Außenseiten von versicherten Sachen aufgetragen wurden, mitversichert?	1	---
R35	Sind Kosten für die Unterbringung im Hotel mitversichert, wenn das versicherte Gebäude aufgrund eines versicherten Schadens unbewohnbar wurde und/oder die Nutzung von Teilen des Gebäudes unzumutbar ist?	1	---
R36	Sind Kosten für provisorische Reparaturen mitversichert?	1	---
R37	Sind die Kosten für die Neubepflanzung/Grundstücksbepflanzung nach einem versicherten Schadenfall mitversichert?	1	---
R38	Sind Kosten, die dem Versicherungsnehmer für die Abwicklung des Schadens entstehen, mitversichert?	1	---
R39	Sind Mehrkosten mitversichert, wenn infolge eines Schadenfalles eine vorzeitige Rückreise aus dem Urlaub notwendig ist?	1	---
R40	Sind Kosten, die dem Versicherungsnehmer durch die Ermittlung und Feststellung des versicherten Schadens entstehen, mitversichert?	1	---
R41	Sind Transport- und Lagerkosten, sofern infolge eines Schadenfalles versicherte Sachen vom Versicherungsgrundstück entfernt und extern gelagert werden müssen, mitversichert?	1	---
R42	Sind sonstige Bruchschäden an Armaturen mitversichert?	1	---
R43	Besteht Versicherungsschutz für den Mehrverbrauch von Frischwasser oder Gas	1	---

Fragen-Nr.	Leistungsfrage	Gewicht	Mindestkriterium
	sowie den Verlust von Öl infolge eines Schadens?		
R44	Sind Schäden durch Regen- oder Schmelzwasser am versicherten Gebäude mitversichert?	1	---
R45	Sind Kosten für die Beseitigung von Rohrverstopfungen, die zu einem ersatzpflichtigen Leitungswasserschaden geführt haben, mitversichert?	1	---
R46	Sind Schäden durch bestimmungswidrigen Austritt von Wasser aus wasserführenden Dekoelementen mitversichert?	1	---
R47	Sind Assistance-Leistungen mitversichert?	1	---
R48	Gewährt der Versicherer die Möglichkeit einer Beitragsfreistellung bei Arbeitslosigkeit bzw. Berufs-/Erwerbsunfähigkeit?	1	---
R49	Gelten die in den Bedingungen aufgenommenen späteren Leistungsverbesserungen auch für diese Versicherung, sofern die Verbesserungen nicht mit einer Erhöhung der Prämie verbunden sind?	1	---
R50	Garantiert der Versicherer, dass die dieser Versicherung zu Grunde liegenden Bedingungen ausschließlich zum Vorteil des Versicherungsnehmers von den durch den Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft empfohlenen Bedingungen abweichen?	1	---