



# Hypothekenversicherungen: die versteckte Falle der Banken

**Autore:** Francesco Zinghini | **Data:** 5 Dicembre 2025

---

Der Kauf eines Hauses ist für viele ein Lebensprojekt, ein Ziel, das aus Träumen und Opfern besteht. Der Weg dorthin ist jedoch oft komplex, und der entscheidende Schritt ist fast immer der Abschluss einer Hypothek. Genau in dieser heiklen Phase, wenn die Aufmerksamkeit auf Zinssätze, Spreads und die Laufzeit der Finanzierung gerichtet ist, kann sich eine Falle verbergen: die Forderung der Bank, eine oder mehrere Versicherungspolicen als Bedingung für die Kreditvergabe abzuschließen. Diese Praxis, bekannt als „Bundling“ oder Kopplungsgeschäft, schränkt die Wahlfreiheit des Verbrauchers ein und kann zu ungerechtfertigten Kosten führen. Das Phänomen zu verstehen, die eigenen Rechte und die geltenden Vorschriften zu kennen, ist der erste Schritt, um sich gegen eine oft unlautere Geschäftspraktik zu wehren und sicherzustellen, dass der Traum vom Eigenheim nicht zu einer unerwarteten Belastung wird.

Das Ziel dieses Artikels ist es, Klarheit zu schaffen. Wir werden den Unterschied zwischen obligatorischen und freiwilligen Policen analysieren, untersuchen, was das Gesetz vorschreibt, und praktische Werkzeuge an die Hand geben, um unzulässigen kommerziellen Druck zu erkennen und abzuwehren. Bewusstsein ist der beste Schutz für jeden Verbraucher.

# Was sind mit der Hypothek gekoppelte Versicherungen?

Wenn von mit Hypotheken gekoppelten Versicherungen die Rede ist, muss man unbedingt zwischen dem, was gesetzlich vorgeschrieben, und dem, was freiwillig ist, unterscheiden. Die einzige wirklich obligatorische Versicherung für den Abschluss eines Hypothekendarlehens ist die **Versicherung gegen Explosions- und Brandschäden** an der Immobilie. Diese Deckung schützt die Bank, die eine Hypothek auf die Immobilie hat, und garantiert ihr die Rückzahlung des Restkredits im Falle der Zerstörung des Objekts. Das Gesetz schreibt jedoch nicht vor, diese Police bei dem Kreditinstitut abzuschließen, das die Hypothek vergibt. Der Kunde hat das volle Recht, auf dem Markt nach einer günstigeren Lösung zu suchen, sofern diese die von der Bank geforderten Mindestanforderungen erfüllt. Für weitere Details zu dieser speziellen Verpflichtung ist es nützlich, den Leitfaden zur [Brandversicherung für die Hypothek, die obligatorisch ist, aber nicht bei der Bank](#) zu konsultieren.

Daneben bieten Banken oft eine Reihe von freiwilligen Deckungen an, wie Lebensversicherungen (Restschuldversicherung – RSV), Versicherungen gegen Arbeitsplatzverlust oder Unfallversicherungen. Diese Policen schützen den Darlehensnehmer und seine Familie, ihr Abschluss darf jedoch nicht zur Bedingung für die Gewährung der Finanzierung gemacht werden. Genau auf diese Deckungen konzentrieren sich die aggressivsten Geschäftspraktiken, die eine Schutzmöglichkeit in eine teure und unerwünschte Verpflichtung verwandeln. Ein vollständiger Leitfaden zu den [Hypothekenversicherungen kann helfen, Verpflichtungen, Kosten und Schutzmaßnahmen besser zu verstehen](#).

## Eine unlautere Geschäftspraktik: Warum?

Der erzwungene Verkauf von Versicherungspolicen zusammen mit einer Hypothek wird als **unlautere Geschäftspraktik** angesehen, da er die Wahlfreiheit des Verbrauchers erheblich einschränkt. Diese als „Tying“ oder Kopplung bezeichnete Strategie nutzt die schwächere Position des Kunden aus, der sich gezwungen fühlt, zusätzliche nachteilige Bedingungen zu akzeptieren, nur um die gewünschte Finanzierung zu erhalten. Die italienische Wettbewerbsbehörde (Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato – AGCM) hat mehrfach eingegriffen und zahlreiche Kreditinstitute wegen unzulässigen Drucks auf Verbraucher mit Sanktionen belegt. Das beanstandete Verhalten besteht darin, den Eindruck zu erwecken, der Abschluss der bankeigenen Police sei eine unabdingbare Voraussetzung für die Genehmigung des Hypothekenantrags, ohne angemessen über die Freiwilligkeit des Produkts oder die Möglichkeit, ein alternatives Produkt auf dem Markt zu finden, zu informieren.

Diese faktische Auferlegung verstößt gegen die im Verbraucherschutzgesetzbuch verankerten Grundsätze der Transparenz und Fairness. Die Aufsichtsbehörden wie die IVASS (Institut für die Versicherungsaufsicht) und die Banca d'Italia haben bekräftigt, dass Vermittler Informationen klar darstellen, zwischen obligatorischen und freiwilligen Produkten unterscheiden und stets auf das Recht des Kunden hinweisen müssen, eine externe Versicherungsgesellschaft zu wählen. Die systematische Kopplung mit einer Durchdringungsrate von über 80 % bei bankeigenen Policen wurde von den Behörden als klares Anzeichen für potenziell aggressive Praktiken gewertet.

## Der rechtliche Rahmen: Was das Gesetz sagt

Die italienische und europäische Gesetzgebung schützt den Verbraucher klar vor Kopplungsgeschäften. Das Gesetzesdekret „Crescita 2.0“ (D.L. 1/2012) legt fest, dass die Bank den Kunden nicht zwingen kann, gleichzeitig mit der Hypothek eine Lebens- oder Schadenversicherung abzuschließen. Das Kreditinstitut ist verpflichtet, dem Kunden mindestens zwei Angebote von Versicherungsgesellschaften vorzulegen, die nicht direkt mit der Bank verbunden sind. Diese Verpflichtung soll einen echten Vergleich gewährleisten und den Wettbewerb fördern. Wenn der Kunde eine externe Police vorlegt, die die von der Bank geforderten Mindestmerkmale aufweist, ist diese verpflichtet, sie zu akzeptieren, ohne die für die Hypothek angebotenen Konditionen zu ändern.

Die IVASS hat diesen Schutz durch spezifische Verordnungen weiter gestärkt und Vermittler verpflichtet, klare und vollständige vorvertragliche Unterlagen (wie das DIP, Documento Informativo Precontrattuale) bereitzustellen. Darüber hinaus stellt die in Italien umgesetzte europäische Versicherungsvertriebsrichtlinie (IDD) die Bedürfnisse des Kunden in den Mittelpunkt und verpflichtet die Vertreiber, die Gewährung einer Finanzierung nicht vom Abschluss nicht obligatorischer Deckungen abhängig zu machen. Das Gesetz sieht auch ein **Widerrufsrecht** vor: Der Verbraucher hat ab Abschluss des Finanzierungsvertrags 60 Tage Zeit, um ohne Vertragsstrafe von der gekoppelten Versicherungspolice zurückzutreten.

## Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Hypothek: versteckte Kosten

Das Aufzwingen einer bankeigenen Police kann erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen auf die Gesamtkosten der Hypothek haben. Die von den Kreditinstituten angebotenen Deckungen sind oft viel teurer als die auf dem unabhängigen Versicherungsmarkt erhältlichen. Dieser Preisunterschied führt zu höheren Ausgaben für den Darlehensnehmer, was die Gesamtkosten des Kredits in die Höhe treibt. Es ist entscheidend, dass diese Kosten korrekt in die Berechnung des **effektiven Jahreszinses (TAEG)** einfließen, dem Indikator, der es ermöglicht, die tatsächliche Vorteilhaftigkeit verschiedener Finanzierungsangebote zu vergleichen. Um den Unterschied zwischen den verschiedenen Kostenindikatoren besser zu verstehen, ist es nützlich, den Leitfaden zu [Nominal- und Effektivzins \(TAN und TAEG\), der die wahren Kosten der Hypothek aufdeckt](#), zu lesen.

Ein weiterer kritischer Aspekt betrifft die Zahlungsweise der Prämie. Oft schlagen Banken eine „vorab gezahlte Einmalprämie“ vor, deren Betrag zusammen mit dem Hypothekenkapital finanziert wird. Das bedeutet, dass der Kunde nicht nur eine teurere Police bezahlt, sondern auch Zinsen darauf für die gesamte Laufzeit der Finanzierung. Diese Praxis kann, wenn sie nicht transparent gehandhabt wird, an Anatozismus grenzen, d. h. an die Berechnung von Zinsen auf Zinsen. Der Vergleich mehrerer Angebote und die Wahl einer Police mit jährlicher Prämienzahlung können zu erheblichen Einsparungen führen, die Gesamtbelastung der Schuld verringern und eine größere Flexibilität gewährleisten.

## **Wie man die unlautere Praktik erkennt und sich dagegen wehrt**

Einen Versuch des Zwangsverkaufs zu erkennen, ist der erste Schritt, um sich zu schützen. Achten Sie auf Warnsignale wie einen Bankberater, der sich vage über die obligatorische Natur der Police äußert, die Genehmigung der Hypothek ausdrücklich an die Unterzeichnung der Versicherung knüpft oder sich weigert, alternative Angebote vorzulegen. Wenn Ihnen gesagt wird, dass „ohne diese Police der Antrag nicht weitergeht“ oder „mit unserer Versicherung die Hypothekenkonditionen besser sind“, stehen Sie wahrscheinlich unter unzulässigem kommerziellen Druck. Transparenz ist keine Option, sondern eine Pflicht: Bevor Sie ein Dokument unterzeichnen, ist es entscheidend, jedes Detail verstanden zu haben, wie im [Leitfaden zum Hypothekenvertrag](#) erklärt.

Um sich zu wehren, gehen Sie methodisch vor. Fragen Sie ausdrücklich, ob die vorgeschlagene Police gesetzlich vorgeschrieben ist oder ob es sich um eine von der Bank auferlegte Geschäftsbedingung handelt. Verlangen Sie immer die vorvertraglichen Unterlagen (Versicherungs-DIP und SECCI/PIES für die Hypothek), um Kosten und Bedingungen in Ruhe zu analysieren. Teilen Sie klar Ihre Absicht mit, ein externes Angebot einzuholen, und vergleichen Sie die Angebote. Sobald Sie eine gültige alternative Police gefunden haben, legen Sie sie der Bank vor. Denken Sie daran, dass Sie das Recht haben, frei die für Sie am besten geeignete und günstigste Versicherungsdeckung zu wählen.

## **Was tun, wenn die Bank eine externe Police ablehnt**

Sollte die Bank eine externe Police ablehnen, die die geforderten Mindestanforderungen erfüllt, oder weiterhin auf dem Abschluss ihres eigenen Produkts bestehen, ist es wichtig, nicht aufzugeben und seine Rechte geltend

zu machen. Der erste Schritt ist, die eigene Position durch eine **schriftliche Beschwerde** zu formalisieren, die per PEC (zertifizierte E-Mail) oder Einschreiben mit Rückschein an die Beschwerdestelle des Kreditinstituts gesendet wird. Die Bank ist verpflichtet, innerhalb bestimmter Fristen zu antworten. Wenn die Antwort ausbleibt oder unbefriedigend ist, kann man sich kostenlos an den **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)** wenden, eine außergerichtliche Streitbeilegungsstelle, die für den Vermittler verbindliche Entscheidungen treffen kann.

Gleichzeitig ist es ratsam, die unlautere Geschäftspraktik den zuständigen Behörden zu melden. Eine Meldung an die **IVASS** (für rein versicherungsrechtliche Fragen) und an die **AGCM** (wegen Verletzung der Wettbewerbs- und Verbraucherschutzvorschriften) kann dazu beitragen, das Verhalten des Instituts aufzuklären und eine Untersuchung einzuleiten. Diese Meldungen sind nicht nur für die Lösung des eigenen Falls von grundlegender Bedeutung, sondern auch, um andere Verbraucher vor demselben Verhalten zu schützen. In besonders komplexen Situationen kann die Unterstützung durch einen Verbraucherverband oder einen spezialisierten Anwalt entscheidend sein.

## Schlussfolgerungen

Der Abschluss einer Hypothek ist ein grundlegender Schritt, und ihn mit der richtigen Vorbereitung anzugehen, macht den entscheidenden Unterschied. Die Praxis des erzwungenen Verkaufs gekoppelter Policen ist ein Hindernis, das die Freiheit des Verbrauchers einschränkt und die Kosten unnötig in die Höhe treibt, aber es ist nicht unüberwindbar. Der Schlüssel zur Überwindung liegt im Wissen: die Unterscheidung zwischen der obligatorischen Brand- und Explosionsversicherung und den freiwilligen Deckungen zu kennen, sich seines

Rechts bewusst zu sein, frei auf dem Markt zu wählen, und die verfügbaren Schutzinstrumente zu kennen. Die italienischen und europäischen Vorschriften bieten zusammen mit der Arbeit von Behörden wie AGCM und IVASS eine solide Grundlage zur Verteidigung. Man sollte sich gegenüber der Bank niemals in einer Position der Schwäche fühlen. Vergleichen, nachfragen, sich informieren und, falls nötig, beschweren sind Handlungen, die einen einfachen Antragsteller in einen bewussten Verbraucher verwandeln, der seine finanziellen Entscheidungen selbst in die Hand nimmt.

## **Häufig gestellte Fragen**

### **Kann die Bank mich zwingen, ihre Police zu unterschreiben, um die Hypothek zu bekommen?**

Nein, die Bank kann Sie nicht zwingen, die von ihr vorgeschlagene Police zu unterschreiben, um Ihnen die Hypothek zu gewähren. Diese Praxis gilt als unlauter. Die einzige gesetzlich vorgeschriebene Versicherung ist die gegen Brand und Explosion der Immobilie. Sie haben das Recht, auf dem Markt frei eine Police mit gleichwertigen oder besseren Garantien als die von der Bank geforderten zu wählen. Das Kreditinstitut ist verpflichtet, diese zu akzeptieren, ohne die Hypothekenkonditionen zu ändern.

### **Welche Versicherungspolice sind üblicherweise mit einer Hypothek verbunden?**

Neben der gesetzlich vorgeschriebenen Brand- und Explosionsversicherung bieten Banken oft freiwillige Deckungen an. Die häufigsten sind Risikolebensversicherungen (TCM – Temporanea Causa Morte) und Restschuldversicherungen (PPI – Payment Protection Insurance), die Ereignisse wie Invalidität, schwere Krankheit oder Arbeitsplatzverlust abdecken können. Diese Police dienen dazu, die Zahlung der Restschuld bei schwerwiegenden



unvorhergesehenen Ereignissen zu gewährleisten und schützen sowohl den Schuldner als auch die Bank.

**Ich habe bereits eine mit der Hypothek gekoppelte Police unterschrieben, kann ich sie ändern oder davon zurücktreten?**

Ja, es ist möglich, die Police zu wechseln. Bei neuen Verträgen hat man in der Regel 30 Tage Zeit, um das Widerrufsrecht auszuüben, indem man eine formelle Mitteilung an die Versicherungsgesellschaft sendet. Auch nach diesem Zeitraum ist es möglich, die Police der Bank zu kündigen und sie durch eine günstigere zu ersetzen, sofern die geforderten Mindestdeckungen beibehalten werden. Wenn Sie die Hypothek vorzeitig zurückzahlen oder umschulden (Surroga), haben Sie außerdem Anspruch auf die Rückerstattung des bereits bezahlten, aber nicht genutzten Teils der Versicherungsprämie.

**Wie kann ich eine günstigere alternative Versicherung wählen?**

Um eine vorteilhafte Alternative zu finden, vergleichen Sie die Angebote verschiedener Versicherungsgesellschaften, nicht nur die von der Bank vorgeschlagenen. Bewerten Sie sorgfältig nicht nur den Preis, sondern auch die angebotenen Garantien, die Höchstbeträge, die Selbstbehalte und die Ausschlüsse. Stellen Sie sicher, dass die neue Police die von der Bank im Informationsblatt angegebenen Mindestanforderungen erfüllt. Sie können sich an Versicherungsmakler wenden oder Online-Vergleichsportale nutzen, um einen breiteren Marktüberblick zu erhalten und die für Ihre Bedürfnisse am besten geeignete Lösung zu wählen.

**An wen kann ich mich wenden, wenn die Bank auf der unlauteren Praktik besteht?**

Wenn die Bank weiterhin Druck ausübt, damit Sie ihre Police unterschreiben, können Sie das Verhalten melden. Reichen Sie zunächst eine schriftliche Beschwerde direkt bei der Bank ein. Wenn die Antwort nicht zufriedenstellend ist oder ausbleibt, können Sie sich an die IVASS (Institut für die Versicherungsaufsicht) für Versicherungsfragen und an den Arbitro Bancario Finanziario (ABF) für Streitigkeiten mit der Bank wenden. In schwerwiegenderen Fällen ist auch eine Meldung wegen unlauterer Geschäftspraktik bei der Wettbewerbsbehörde (Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato – AGCM) möglich.