

Prüfungen zum/zur dipl. Immobilienberater/in IAF

Richtwerte für Bewertungs-, Finanzierungs- und Tragbarkeitsberechnungen

In der Praxis wenden Immobilien- oder Finanzierungsanbieter teilweise unterschiedliche Regeln für Bewertungs-, Finanzierungs- und Tragbarkeitsberechnungen an. Für die Prüfungen gelten einheitlich folgende Richtwerte, sofern in der Aufgabenstellung nichts anderes angegeben ist.

Realwert	Gebäudeneuwert - Altersentwertung (1% vom Gebäudeneuwert pro Altersjahr des Gebäudes) = Gebäudezeitwert + Umgebungs- und Baunebenkosten (10% vom Gebäudezeitwert) + Landwert = Realwert Gebäudeneuwert + Umgebungs- und Baunebenkosten (10% vom Gebäudeneuwert) = Gebäudeneuwert inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten - Altersentwertung (1% vom Gebäudeneuwert inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten pro Altersjahr des Gebäudes) = Zeitwert vom Gebäude und den Umgebungs- und Baunebenkosten + Landwert = Realwert
Eigenmittel	Mindestens 20% des Belehnungswertes Mindestanteil an Eigenmitteln, welche nicht aus Guthaben der 2. Säule (Vorbezug oder Verpfändung) stammen: 10 % des Belehnungswertes Zusätzlich ist eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis (bzw. höheren Anlagekosten) und tieferem Belehnungswert vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren, welche nicht aus der 2. Säule stammen.
1. Hypothek	Als korrekt betrachtet wird eine maximale 1. Hypothek in der Höhe von 65% bis 66 2/3% des Belehnungswertes. Kalkulatorischer Zinssatz: 5%
2. Hypothek	<i>Selbstgenutzte Wohnimmobilien sowie Mehrfamilienhäuser:</i> Im Maximum die Differenz zwischen 80 % des Belehnungswertes und der 1. Hypothek Kalkulatorischer Zinssatz: 5% Die 2. Hypothek muss innerhalb von 15 Jahren amortisiert werden.
Nebenkosten für die Kalkulation der Tragbarkeit bzw. der Lastenrechnung	<i>Selbstgenutzte Wohnimmobilien:</i> Kalkulatorische Nebenkosten: 1% des Belehnungswertes <i>Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser):</i> Kalkulatorische Nebenkosten: 15% der Nettomietzinsen
Tragbarkeit	Als korrekt betrachtet wird eine maximale kalkulatorische Belastung des massgebenden Bruttoeinkommens von 33 1/3 % bis 35%. Als korrekt betrachtet wird eine maximale kalkulatorische Belastung des massgebenden Nettoeinkommens von 40%. Dieser Satz wird bei Tragbarkeitsberechnungen auf Basis der Altersrenten (AHV-Renten, Pensionskassenrenten, Leibrenten etc.) angewendet.

Zürich, 24. Juni 2026 (gültig ab 1. Januar 2027; ersetzt Version vom 8. April 2025)