

PRÜFUNGSORDNUNG 2023

für die Fachprüfung zum/zur

diplomierten Immobilienberater/in IAF

(Verbandsprüfung IAF)

Erlassen am 22. August 2023.



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	(Art. 1+2)
2. Prüfungsorganisation	(Art. 3-5)
3. Ausschreibung, Anmeldung, Zulassung, Kosten	(Art. 6-9)
4. Durchführung der Prüfung	(Art. 10-14)
5. Prüfungsmodule und Anforderungen	(Art. 15+16)
6. Beurteilung und Notengebung	(Art. 17+18)
7. Bestehen und Wiederholen der Prüfung	(Art. 19-21)
8. Weiterbildung	(Art. 22)
9. Diplom, Titel und Verfahren	(Art. 23-25)
10. Schlussbestimmungen	(Art. 26)
11. Erlass	

Erläuterungen zu dieser Prüfungsordnung enthält die **Wegleitung**, die bei den Geschäftsstellen der Interessengemeinschaft bezogen oder von www.iaf.ch heruntergeladen werden kann.

IAF Interessengemeinschaft Ausbildung im Finanzbereich
IAF Communauté d'intérêt pour la formation dans le domaine financier
IAF Comunità d'interessi per la formazione in ambito finanziario:

Geschäftsstelle für die deutsche Schweiz:

Bernerstrasse Süd 169, 8048 Zürich
Tel 0848 44 22 33
info@iaf.ch, www.iaf.ch

Bureau pour la Suisse Romande:

Ufficio per la Svizzera italiana:
Neuengasse 20, 3011 Berne
Tél 0848 44 22 22
info-romandie@iaf.ch, www.iaf.ch



1 ALLGEMEINES

Art. 1 Trägerschaft

1 Die IAF Interessengemeinschaft Ausbildung im Finanzbereich (IAF) führt die

Fachprüfung zum/zur

diplomierten Immobilienberater/in IAF

Fachmann/Fachfrau für Immobilien und Finanzierung für Privatpersonen

durch.

2 Die genannte Trägerschaft ist für die ganze Schweiz zuständig.

Art. 2 Zweck der Prüfung

1 Erfolgreiche Absolventinnen und Absolventen der Fachprüfung zum/zur diplomierten Immobilienberater/in IAF beraten und begleiten ihre Privatkunden bei Erwerb, Bau, Finanzierung, Renovation und Veräusserung einer Immobilie über deren gesamten Lebenszyklus.

Sie können folgende Fachkenntnisse im Gesamtkontext eines konkreten Falls praktisch anwenden:

- Recht und Steuern
- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Bauen und Renovieren
- Bewertung, Finanzierung, Versicherung

Sie können

- Spezialistinnen und Spezialisten im Immobilien- und Finanzbereich zielführend beiziehen und deren Empfehlungen in ihre Gesamtlösung integrieren
- strukturierte Analyse- und Beratungsprozesse anwenden und transparent darstellen
- auf die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden abgestimmte, fachgerechte Lösungen entwickeln und diese kundenorientiert kommunizieren

2 Sie setzen ihre Handlungskompetenzen in der Beratung von folgenden Kundengruppen um:

- Privatpersonen mit selbstgenutztem Wohneigentum (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung)
- Privatpersonen mit Anlageobjekt (Mehrfamilienhaus)
- Personengruppen (z.B. Erbengemeinschaften)

2 PRUEFUNGSORGANISATION

Art. 3 Vorstand

1 Dem Vorstand obliegen

a) der Erlass, die Änderung und die Ausserkraftsetzung der Prüfungsordnung



- b) die Festsetzung der Prüfungsgebühren und der Beschwerdegebühren sowie der Entschädigungen von QS-Kommission, der Hauptexpertinnen und Hauptexperten sowie der Expertinnen und Experten
- c) die Wahl der QS-Kommission
- d) die Behandlung und Entscheidung von Beschwerden; er kann hierfür eine gesonderte Beschwerdekommision einsetzen und deren Kompetenzen und Verfahren regeln

Art. 4 **QS-Kommission**

- 1 Die Organisation und die Durchführung der Prüfungen gemäss der vorliegenden Prüfungsordnung werden einer Kommission für Qualitätssicherung (QS-Kommission) übertragen. Diese setzt sich aus mindestens fünf Mitgliedern zusammen und wird vom Vorstand der IAF für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt.
- 2 Die QS-Kommission konstituiert sich selbst. Sie wählt ihre Präsidentin oder ihren Präsidenten.
- 3 Die QS-Kommission tritt so oft zusammen, wie es die Geschäfte erfordern, mindestens aber einmal pro Jahr. Sie ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Beschlüsse erfordern das Mehr der Anwesenden. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Präsidentin oder der Präsident. Die Beschlussfassung auf dem Zirkularweg ist zulässig.
- 4 Der QS-Kommission obliegen
 - a) der Erlass der Wegleitung zur Prüfungsordnung
 - b) die Festsetzung der Prüfungstermine und -orte
 - c) die Bestimmung des Prüfungsprogramms
 - d) die Bestimmung der zulässigen Hilfsmittel
 - e) die Bereitstellung der Prüfungsaufgaben und die Durchführung der Prüfungen
 - f) die Wahl und der Einsatz der Hauptexpertinnen und Hauptexperten sowie der Expertinnen und Experten
 - g) der Entscheid über die Zulassung von Kandidatinnen und Kandidaten zur Prüfung sowie über einen allfälligen Prüfungsausschluss
 - h) die Erhaltung der Prüfungsergebnisse einschliesslich Notenerteilung sowie der Entscheid über die Abgabe des Diploms
 - i) die Behandlung von Anträgen
 - j) die periodische Überprüfung und Aktualisierung der Qualifikationsziele und der Prüfungsinhalte
 - k) die Anerkennung bzw. Anrechnung anderer Abschlüsse und Leistungen
- 5 Die QS-Kommission kann einzelne Aufgaben an die Geschäftsstellen oder die Prüfungsleitung der IAF delegieren.

Art. 5 **Öffentlichkeit**

- 1 Die Prüfung ist nicht öffentlich. In Einzelfällen kann die QS-Kommission Ausnahmen gestatten.

3 AUSSCHREIBUNG, ANMELDUNG, ZULASSUNG, KOSTEN

Art. 6 **Ausschreibung**

- 1 Die Prüfung wird mindestens 90 Tage vor Beginn ausgeschrieben und auf der Homepage der IAF (www.iaf.ch) publiziert. Auskunft erteilen auch die Geschäftsstellen der IAF.



- 2 Die Ausschreibung orientiert zumindest über
 - das Prüfungsprogramm
 - die Prüfungsdaten
 - die Prüfungsgebühren
 - die Anmeldestelle
 - die Fristen für die Anmeldung und die Zahlung der Prüfungsgebühren

Art. 7 **Anmeldung**

- 1 Die Kandidatinnen und Kandidaten haben sich für die Fachprüfung im Online-Verfahren auf der Homepage der IAF (www.iaf.ch) anzumelden. Die IAF kann auch ein Anmeldeverfahren auf Papierformularen vorsehen.
- 2 Der Anmeldung sind beizufügen:
 - a) eine Zusammenstellung über die bisherige berufliche Ausbildung und Praxis;
 - b) Kopien der für die Zulassung geforderten Ausweise und Arbeitszeugnisse sowie eine aktuelle Arbeitsbestätigung des gegenwärtigen Arbeitgebers; bei Selbständigerwerbenden sind anstelle der Arbeitsbestätigung zwei Referenzschreiben von unabhängigen Dritten gleichen Inhalts beizubringen;
 - c) Angabe der Prüfungssprache;
 - d) Kopie eines amtlichen Ausweises mit Foto.
- 3 Anmeldungen nur für einzelne ausgewählte Module sind zulässig. Es wird auf die Beschränkung der Gültigkeitsdauer von Modulabschlüssen hingewiesen (Art. 21 Abs. 5 hiernach).
- 4 Mit der Anmeldung anerkennt der Kandidat / die Kandidatin diese Prüfungsordnung und die Begleitung.

Art. 8 **Zulassung**

- 1 Zur Fachprüfung wird zugelassen, wer:
 - a) ein Fähigkeitszeugnis einer mindestens dreijährigen Grundbildung oder einen gleichwertigen Ausweis besitzt und mindestens zwei Jahre Berufspraxis in der Immobilien- oder der Finanzbranche nachweistoder
 - b) eine Berufspraxis von mindestens fünf Jahren, davon mindestens zwei Jahre in der Immobilien- oder der Finanzbranche, nachweist

Stichtag für den Nachweis der Berufspraxis ist der Beginn der Prüfung. Die Grundbildung bis zum Erlangen eines Fähigkeitszeugnisses oder dergleichen wird nicht an die Berufspraxis angerechnet.

Vorbehalten bleibt die fristgerechte Überweisung der Prüfungsgebühr.

Als mindestens gleichwertige Ausweise gemäss lit. a) gelten:

- ein Diplom einer vom Bund anerkannten Handelsschule
- ein Maturitätsausweis (alle Typen)
- ein Abschluss eines eidg. Fachausweises (Berufsprüfung)
- ein Abschluss eines eidg. Diploms (höhere Fachprüfung)



- ein Abschluss einer höheren Fachschule HF
- ein Abschluss einer kantonalen oder eidgenössischen Hochschule
- ein Abschluss der IAF

- 2 Über die (Teil-)Anerkennung von verwandten Vorbildungen und über die Zulassung von Inhabern und Inhaberinnen nicht eidg. anerkannter Ausweise entscheidet die OS-Kommission im Einzelfall auf begründeten Antrag des Kandidaten oder der Kandidatin.
- 3 Der Entscheid über die Zulassung zur Fachprüfung wird den Kandidaten und Kandidatinnen in der Regel innert 15 Tagen nach Ablauf der Anmeldefrist schriftlich mitgeteilt. Im Falle einer Ablehnung werden die Gründe und eine Rechtsmittelbelehrung, welche die Beschwerdeinstanz und die Beschwerdefrist nennt, mit eingeschriebenem Brief bekanntgegeben.

Art. 9 **Kosten**

- 1 Die Einzahlung der Prüfungsgebühr hat termingerecht zu erfolgen.
- 2 Kandidatinnen und Kandidaten, die nach erfolgter Anmeldung fristgerecht zurücktreten oder danach aus entschuldbaren Gründen von der Prüfung zurücktreten müssen, wird der einbezahlte Betrag unter Abzug der entstandenen Kosten rückerstattet.
- 3 Wer ohne entschuldbaren Grund zur Prüfung nicht erscheint oder sie vorzeitig verlässt, hat keinen Anspruch auf Rückerstattung der Prüfungsgebühr. Das Gleiche gilt für Kandidatinnen oder Kandidaten, welche im Verlauf der Prüfung ausgeschlossen werden oder die Prüfung nicht bestanden haben.
- 4 Auslagen für Reise, Unterkunft, Verpflegung und Versicherung während der Prüfung gehen zulasten der Kandidatinnen und Kandidaten.

4 **DURCHFUEHRUNG DER PRUEFUNG**

Art. 10 **Aufgebot**

- 1 Die Prüfungen finden ein- oder mehrmals jährlich statt, sofern nach Ausschreibung genügend gültige Anmeldungen vorliegen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Durchführung zu bestimmten Zeitpunkten oder in bestimmten Zeitintervallen.
- 2 Die Prüfung findet in deutscher Sprache statt.
- 3 Die Kandidatin oder der Kandidat wird mindestens 14 Tage vor Beginn der Prüfung aufgeboten. Dem Aufgebot können das Prüfungsprogramm mit Angaben über Ort und Zeitpunkt der Prüfung, die zulässigen und mitzubringenden Hilfsmittel sowie die Expertinnen und Experten entnommen werden.
- 4 Ausstandsbegehren gegen Expertinnen oder Experten müssen mindestens 7 Tage vor Prüfungsbeginn der QS-Kommission eingereicht und begründet werden. Diese trifft die notwendigen Anordnungen.

Art. 11 **Rücktritt**

- 1 Kandidatinnen und Kandidaten können ihre Anmeldung bis vier Wochen vor Beginn der Prüfung (erster Prüfungstag) zurückziehen.



- 2 Später ist ein Rücktritt nur bei Vorliegen eines entschuldbaren Grundes möglich.
Als entschuldbare Gründe gelten:
 - a) unvorhersehbarer Militär- oder Zivildienst
 - b) ärztlich bescheinigte Krankheit, Unfall oder Mutterschaft
 - c) Todesfall im engeren Umfeld
- 3 Der Rücktritt muss der Geschäftsstelle der IAF unverzüglich schriftlich mitgeteilt und belegt werden. Massgebend für den Zeitpunkt des Rücktritts ist der Poststempel der Aufgabe bei einer Poststelle in der Schweiz.

Art. 12 **Nichtzulassung und Ausschluss**

- 1 Kandidierende, die bezüglich ihrer Person wissentlich falsche Angaben machen, nicht selbst erworbene Bildungsabschlüsse einreichen oder die QS-Kommission auf andere Weise zu täuschen versuchen, werden nicht zu den Prüfungen zugelassen.
- 2 Von der Prüfung ausgeschlossen wird, wer:
 - a) unzulässige Hilfsmittel verwendet
 - b) die Prüfungsdisziplin grob verletzt
 - c) die Expertinnen oder Experten zu täuschen versucht

Der Ausschluss von der Prüfung muss von der QS-Kommission verfügt werden. Bis ein rechtsgültiger Entscheid vorliegt, hat die Kandidatin oder der Kandidat auf deren / dessen Verlangen Anspruch darauf, die Prüfung unter Vorbehalt abzuschliessen.

Art. 13 **Prüfungsaufsicht, Expertinnen und Experten**

- 1 Mindestens eine Aufsichtsperson überwacht mit der gebotenen Sorgfalt die Ausführung der schriftlichen Prüfungen. Sie hält ihre Beobachtungen schriftlich fest.
- 2 Mindestens zwei Expertinnen oder Experten beurteilen die schriftlichen Prüfungsarbeiten und legen gemeinsam den Notenantrag fest. Bei Prüfungen mit strukturierten Fragen (Multiple Choice usw.) und automatisierter Auswertung kann von einer individuellen Bewertung abgesehen werden.
- 3 Mindestens zwei Expertinnen oder Experten nehmen die mündlichen Prüfungen ab, erstellen Notizen zum Prüfungsgespräch und zum Prüfungsablauf, bewerten die Leistungen und legen gemeinsam den Notenantrag fest.

Art. 14 **Abschluss und Notensitzung**

- 1 Die QS-Kommission beschliesst im Anschluss an die Prüfung über die Notenanträge, das Bestehen der Prüfung und die Erteilung des Diploms.
- 2 Die Prüfungsakten und die schriftlichen Prüfungsarbeiten sind Eigentum der IAF. Die Prüfungsakten werden während 2 Jahren aufbewahrt. Vorbehalten bleibt eine längere Aufbewahrung bis zum rechtskräftigen Abschluss eines Beschwerdeverfahrens.

5 **PRUEFUNGSMODULE UND ANFORDERUNGEN**

Art. 15 **Prüfungsmodule**



- 1 Die Fachprüfung umfasst alle dem Zweck gemäss Art. 2 dienenden Themen und erfolgt ohne Rücksicht auf die von der einzelnen Kandidatin bzw. vom einzelnen Kandidaten ausgeübte Berufstätigkeit.
- 2 Die Fachprüfung teilt sich in einen schriftlichen und mündlichen Teil auf. Der schriftliche Teil kann in Form von strukturierten Prüfungen mit fest vorgegebenen Antwortmöglichkeiten (Multiple Choice usw.) und in elektronischer Form durchgeführt werden.
- 3 Die Fachprüfung erstreckt sich auf folgende Module:
 - Recht und Steuern schriftlich, 60 Min
 - Kauf und Verkauf von Immobilien schriftlich, 60 Min.
 - Bauen und Renovieren schriftlich, 60 Min
 - Bewertung, Finanzierung, Versicherung schriftlich, 60 Min
 - Immobilienberatung (Integration und Praxistransfer) mündlich, 30 Min.
- 4 Jedes Modul kann in Positionen und allenfalls in Unterpositionen unterteilt werden. Die Unterteilung sowie die Gewichtung der einzelnen Teile legt die QS-Kommission fest.

Art. 16 Prüfungsanforderungen

- 1 Prüfungsziele und -inhalte sind in der Wegleitung zur Prüfungsordnung aufgeführt.

6 BEURTEILUNG UND NOTENGEbung

Art. 17 Bewertung pro Modul

- 1 Die Positionen und allenfalls Unterpositionen werden nach einem im Voraus festgelegten Punkteschema mit Punkten bewertet.
- 2 Die QS-Kommission legt die Notenskala fest, die festhält, welche Punktezahl zu welcher Note führt.
- 3 Führt der Bewertungsmodus ohne Positionen direkt zur Modulnote, so wird diese nach Artikel 18 erteilt.

Art. 18 Notenwerte

- 1 Die Kandidatin oder der Kandidat erhält in den in Art. 15 Abs. 3 erwähnten Modulen je eine Note.
- 2 Die Leistungen werden mit Noten von 6 bis 1 bewertet. Die Note 4 und höher bezeichnen genügende Leistungen; Noten unter 4 bezeichnen ungenügende Leistungen. Andere als halbe Zwischennoten sind nicht zulässig.
- 3 Die Noten sind nach folgender Skala zu erteilen:

Eigenschaften der Leistung	Beurteilung	Noten
Qualitativ und quantitativ vorzüglich	ausgezeichnet	6
Zweckentsprechend, mit geringfügigen Fehlern	gut	5
Den Mindestanforderungen noch entsprechend	genügend	4
Unvollständig, fehlerhaft	ungenügend, schwach	3

Große Fehler aufweisend und unvollständig	sehr schwach	2
Wertlos oder nicht ausgeführt	unbrauchbar	1

- 4 Die Gesamtnote ist das arithmetische Mittel aus den Modulnoten. Sie wird auf eine Dezimalstelle gerundet.
- 5 Die QS-Kommission kann festlegen, dass einzelne Module für die Berechnung der Gesamtnote über- oder untergewichtet werden. Die Gewichtung ist in der Wegleitung festzuhalten.

7 BESTEHEN UND WIEDERHOLEN DER PRÜFUNG

Art. 19 Bedingungen für das Bestehen der Prüfung

- 1 Die Prüfung gilt als bestanden, wenn
 - die Gesamtnote nicht unter 4.0 ist, und
 - höchstens zwei Modulnoten unter 4.0 sind, und
 - keine Modulnote unter 3.5 ist.
- 2 Die Prüfung ist jedenfalls nicht bestanden, wenn die Kandidatin oder der Kandidat
 - a) sich nicht rechtzeitig abmeldet;
 - b) ohne entschuldbaren Grund nicht dazu antritt;
 - c) ohne entschuldbaren Grund nach Beginn zurücktritt;
 - d) von der Prüfung ausgeschlossen wird.

Art. 20 Prüfungszeugnis

- 1 Die QS-Kommission stellt jeder Kandidatin und jedem Kandidaten ein Prüfungszeugnis aus. Diesem können zumindest entnommen werden:
 - e) die Noten in den einzelnen Prüfungsmodulen;
 - a) das Bestehen oder Nichtbestehen der Prüfung;
 - b) bei Nichtbestehen der Prüfung eine Rechtsmittelbelehrung.

Art. 21 Wiederholung; Gültigkeitsdauer von Modulen

- 1 Wer die Prüfung nicht bestanden hat, kann, sofern die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt sind, die Prüfung an einem der nächsten ordentlichen Prüfungstermine wiederholen.
- 2 Die Kandidatin oder der Kandidat hat die Wahl, ob sie oder er
 - a) lediglich alle Module mit einer ungenügenden Note oder
 - b) die gesamte Prüfung wiederholen will.

Für die Ermittlung des Prüfungsergebnisses werden herangezogen:

- im Falle a) die Note der wiederholten Module sowie die genügenden Noten der vorgängig abgelegten Module
- im Falle b) die Noten der wiederholten Prüfung

- 3 Jedes Modul kann höchstens drei Mal abgelegt werden.
- 4 Für die Prüfungswiederholung gelten in Bezug auf Anmeldung und Zulassung die gleichen Bedingungen wie für die erste Prüfung.



- 5 Im Hinblick auf unvollständig abgelegte (Art. 7 Abs. 3) und/oder teilweise bestandene Prüfungen bleibt ein erfolgreicher Modulabschluss längstens 32 Monate lang gültig. Massgebend ist der Zeitabstand zwischen dem Datum des ersten und dem Datum des letzten erfolgreichen Modulabschlusses. Module, deren erfolgreicher Abschluss länger als 32 Monate zurückliegt, müssen in jedem Fall wiederholt werden. Die Qualitätssicherungskommission kann die Gültigkeitsfrist verlängern, wenn Prüfungssessionen verschoben werden oder ausfallen.

8 WEITERBILDUNGSEMPFEHLUNG

- Art. 22 1 Es wird allen Diplominhaberinnen und -inhabern empfohlen, sich regelmässig mit den Neuerungen in der Branche zu befassen und Weiterbildungskurse zu besuchen.

9 DIPLOM, TITEL UND VERFAHREN

Art. 23 Titel und Veröffentlichung

- 1 Wer die Prüfung bestanden hat, erhält das Diplom. Dieses wird von der IAF ausgestellt und von einem Vertreter des Vorstands sowie der QS-Kommission unterzeichnet.
- 2 Der/die Diplominhaber/in ist berechtigt, folgenden Titel zu führen:

Diplomierte Immobilienberaterin IAF

Fachfrau für Immobilien und Finanzierung für Privatpersonen

Diplomierter Immobilienberater IAF

Fachmann für Immobilien und Finanzierung für Privatpersonen

Conseillère en immobilier diplômée IAF

Conseiller en immobilier diplômé IAF

Spécialiste de l'immobilier et du financement pour les particuliers

Consulente immobiliare diplomata IAF

Consulente immobiliare diplomato IAF

Specialista in immobili e finanziamenti a privati

Certified Real Estate Advisor IAF

Specialist in real estate and financing for private individuals

- 3 Die Namen der Diplominhaberinnen und -inhaber werden auf der Homepage der IAF veröffentlicht. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gesetzgebung über den Datenschutz.
- 4 Zur Führung des Titels sind nur die Inhaberinnen und Inhaber des Diploms berechtigt.

Art. 24 Entzug des Diploms

- 1 Der IAF-Vorstand kann ein auf rechtswidrige Weise erworbenes Diplom entziehen. Zivil- oder strafrechtliche Schritte bleiben vorbehalten.

Art. 25 Beschwerderecht

- 1 Gegen Entscheide der QS-Kommission wegen Nichtzulassung zur Prüfung, Nichtbestehens der Prüfung oder Nichterteilens des Diploms kann innert 30 Tagen nach ihrer Eröffnung beim



Vorstand der IAF Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde muss die Anträge der Beschwerdeführerin oder des Beschwerdeführers und deren Begründung enthalten. Massgebend für den Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung ist der Poststempel der Aufgabe bei einer Poststelle in der Schweiz.

- 2 Bei nur teilweisem Ablegen der Prüfung (Art. 7. Abs. 3) ist eine Beschwerde nur gegen ungenügende Modulnoten zulässig. Bei vollständigem Ablegen der Prüfung ist eine Beschwerde auch gegen genügende Modulnoten möglich, aber nur bei Nichtbestehen der gesamten Prüfung und nicht rückwirkend für Modulnoten aus früheren Sessionen.
- 3 Der Vorstand oder die von ihm eingesetzte Beschwerdekommision entscheiden endgültig.
- 4 Der Vorstand tritt auf eine Beschwerde nur ein, falls die Beschwerdegebühr fristgerecht einbezahlt worden ist. Falls einer Beschwerde stattgegeben wird, wird der Beschwerdeführerin oder dem Beschwerdeführer die Gebühr zurückerstattet.

10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 26 Inkrafttreten

- 1 Diese Prüfungsordnung tritt mit ihrem Erlass in Kraft.

11 ERLASS

Zürich, den 22. August 2023

IAF Interessengemeinschaft Ausbildung im Finanzbereich

Für den Vorstand:

Der Präsident

Ein Mitglied

Marco Baur

Roland Gassmann