

Leistungs- & Investitionsverzeichnis

I. Objekt-Kategorien & Skalierungslogik

Wir skalieren unsere Honorare nach der technischen Komplexität, der Anzahl Wohneinheiten (WE) und den regulatorischen Anforderungen der jeweiligen Gebäudegröße. Dies schützt Sie vor Schnittstellenfehlern und berücksichtigt die technischen Schwellenwerte für Systemarchitektur, Gebäudetechnik-Integration und Software-Skalierung.

- **Kategorie S (1 WE / EFH):** Fokus auf Eigenverbrauchs-Optimierung, Flächenaktivierung und privaten Wohnkomfort. *(Hinweis: Ein EFH mit Einliegerwohnung wird in der Kategorie S geführt).*
- **Kategorie M (bis 4 WE / Kleines MFH):** Standard-Mehrfamilienhaus-Technik mit zentralen Abrechnungsanforderungen und Sektorenkopplung.
- **Kategorie L (5–12 WE / Mittleres MFH):** Hohe Komplexität durch System-Kaskadierung (WP), kontrollierte Lüftung, (v)ZEV-/LEG-Modelle und professionelle SaaS-Anbindung.
- **Kategorie XL (ab 13 WE / Großes MFH):** Industrielle Gebäudetechnik-Standards, komplexe Schallschutz- & Logistikkonzepte sowie institutionelle Bewirtschaftung.

II. Honorar-Philosophie & Abgrenzung

- **Transparente Stufenlogik:** Die Ergebnisse aus Phase 1 (Lastenheft) bilden die verbindliche Entscheidungsgrundlage für das System-Design der Phase 2 (Pflichtenheft), welches wiederum die Basis für die wählbaren Systemintegrations-Module in Phase 3 schafft.
- **Grundsatz Unabhängigkeit:** ImmoPEX plant und berät herstellernerneutral und gewerkeübergreifend.
- **Kombinations-Rabatt:** Bei gleichzeitiger Beauftragung von Zustandsanalyse und Potenzialanalyse in Phase 1 reduzieren wir das Gesamthonorar der Phase 1 um **10 %**.

III. Phase 1: Strategie 90° – Audit & Potenzialbewertung

Vom Bestand zur systemischen Lösung: Unabhängiges technisches Audit, Potenzialanalyse & Lastenheft.

Leistungsumfang

- **Zustandsanalyse (Technisches Audit):** Audit von Gebäudehülle und Gebäudetechnik zur Identifikation von Sanierungsbedarf, Mängeln und energetischen Schwachstellen.
- **Potenzialanalyse & Machbarkeitsprüfung**
 - **Baurechtliche Machbarkeit (Flächenaktivierung):** Zonenplan- & Ausnutzungsprüfung, Anbau-, Aufstockungs- und Dachausbau-Potenziale.
 - **Energetische Machbarkeit & Sektorenkopplung:** Vernetzung von PV, Wärmepumpe, Speicher und E-Mobilität; Infrastruktur-Check & (v)ZEV/LEG-Modellierung.
 - **Wirtschaftlichkeit & Investitionsplanung:** Schätzung der Kapitalausgaben (CAPEX), Ertrags-/Einsparungsprognose (OPEX), Fördergeld-Management & Amortisationsrechnung.
- **Lastenheft & Berichterstattung:** Erstellung des Anforderungskatalogs mit finanziellen, qualitativen und funktionalen Zielvorgaben inkl. persönlicher Ergebnispräsentation.

Investitionsübersicht Phase 1

Kategorie	Zustandsanalyse (Audit)	Potenzialanalyse & Lastenheft	Kombi-Paket (Strategie 90° – inkl. 10 % Rabatt)
S	CHF 1'200.–	CHF 3'200.–	CHF 3'960.–
M	CHF 2'200.–	CHF 5'800.–	CHF 7'200.–
L	CHF 3'900.–	CHF 9'500.–	CHF 12'060.–
XL	ab CHF 5'500.–	ab CHF 14'000.–	Auf Anfrage

IV. Phase 2: Planung 180° – Integrales Design & Fachkoordination

Detailliertes System-Design, gewerkeübergreifende Schnittstellenkoordination & technisches Pflichtenheft.

Leistungsumfang

- **Gebäudetechnik-Design:** Integrationsplanung von Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie PV-System.
- **Automations-Design:** Konzeption von Energiemanagement und Gebäudeautomation sowie Abstimmung individueller Logiken und IoT-Anbindungen.
- **Schnittstellen-Management:** Erstellung des technischen Pflichtenhefts und verbindlicher Vorgaben für die Ausführungsplanung zur Sicherung von Gewerke-Schnittstellen und Vermeidung teurer Nachträge.

Investitionsübersicht Phase 2

- **Kategorie S:** Ab CHF 4'500.–
- **Kategorie M:** Ab CHF 8'500.–
- **Kategorie L:** Ab CHF 14'500.–
- **Kategorie XL:** Individuelle Offerte nach Phase 1

Kalkulationshinweis

- Die angegebenen Honorare sind Richtwerte für den Standardumfang. Die verbindliche Kalkulation der Investitionskosten für Phase 2 erfolgt auf Basis der in Phase 1 final definierten Zielvorgaben und Systemkomplexität (Lastenheft).

V. Phase 3: Realisation 270° – Qualitätssicherung & Umsetzung

Begleitung der Vergabe, Bauüberwachung und fachspezifische Systemintegration vor Ort.

A. Grundleistungen & Baubegleitung

- **Offertencheck:** Neutraler, wirtschaftlicher und technischer Vergleich der Angebote zur Vermeidung von Doppelspurigkeiten und verdeckten Nachträgen. **Ab CHF 650.– / Gewerk**
- **Fachbauleitung:** Überwachung der Installation vor Ort zur Sicherung der Ausführungsqualität, Schnittstellenkontrolle und geplanter System-Performance. **Nach Aufwand (CHF 150.– / Std.)**

B. Wählbare Systemintegrations-Module

- Die angegebenen Modulpreise sind Richtwerte für den Standard-Funktionsumfang und umfassen die physische Konfiguration, Parametrierung, IoT-Anbindung sowie Inbetriebnahme der Systeme vor Ort. Die verbindliche Kalkulation der Integrationskosten für Phase 3 erfolgt auf Basis der im Pflichtenheft (Phase 2) final definierten Systemarchitektur, Datenpunkt-Anzahl und Geräteschnittstellen.

Level 1: Digitales Fundament (Infrastruktur & Konnektivität)

- **Modul A: Digital Infrastructure & Networks (Kommunikation)**
Einrichtung IP-Netzwerkarchitektur, VLAN-Struktur für digitale Mieter-Trennung, WLAN Access Points, VoIP & IPTV. **Ab CHF 1'100.–**

Level 2: Energie, Rendite & Gebäude-Intelligenz (Core Performance)

- **Modul B: Power & Clean Energy (Sektorenkopplung & Effizienz)**
Anbindung & Parametrierung der intelligenten Steuerung von PV, Wärmepumpe, Batteriespeicher & E-Ladestationen (dynamisches Lastmanagement). **Ab CHF 1'200.–**
- **Modul C: ZEV & Yield Optimization (Messwesen & Rendite)**
Zähler-Anbindung, EVU-Schnittstellentest, Einrichtung ZEV-/ZEV-/LEG-Abrechnungs-Setup. **Ab CHF 1'800.–**
- **Modul D: Building Intelligence & KNX (Automation)**
Programmierung & Inbetriebnahme der zentralen System-Intelligenz für Licht, Klima, Beschattung & Szenen. **Ab CHF 4'500.–**

Level 3: Schutz, Sicherheit & Logistik (Erweiterter Komfort)

- **Modul E: Security & Smart Logistics (Sicherheit & Zugang)**
Einbindung Videosprechanlagen, Überwachungskameras, biometrische Zutrittsysteme & smarte Logistik-Lösungen (Briefkästen/Müllschränke). **Ab CHF 2'500.–**
- **Modul F: Smart Water Management (Schutz & Ressourcen)**
Anbindung digitaler Leckageschutz, Wasserenthärtung, Regenwassernutzung & wetterabhängige Bewässerungslogik. **Ab CHF 1'200.–**

Level 4: Lifestyle & High-End (Erlebnis)

- **Modul G: Entertainment & Experience (Erlebnis)**
Einmessung & Inbetriebnahme Multiroom-Audio-Systeme & Heimkino-Setup (Beamer/Leinwand). **Individuelle Offerte**

VI. Phase 4: Monitoring 360° – Betrieb & Optimierung

Datengestützte Betriebsoptimierung, PropTech-Support und strategisches Lifecycle-Management.

- **System-Feinjustierung:** Dynamische Anpassung von Energieflüssen und Logik-Szenarien basierend auf realen Betriebsdaten (z. B. nach dem 1. Betriebsjahr) für maximale Effizienz. **Nach Aufwand (CHF 180.– / Std.)**
- **Property-Tech Support:** Beratung und Einrichtung von SaaS-Lösungen zur effizienten Bewirtschaftung – inklusive digitaler Schnittstellen für Mieter und Gäste zur Maximierung des Nutzererlebnisses. **Nach Aufwand (CHF 180.– / Std.)**
- **Lifecycle-Management:** Strategische Begleitung zur technischen Aktualisierung, operativen Kostenoptimierung (Versicherungen/Finanzierung) und werteoptimierten Vermarktung. **Nach Aufwand (CHF 180.– / Std.) oder individuelle Mandatspauschale**

VII. Abdeckbares ImmoPEX Technologie-Ökosystem

Das Pflichtenheft sowie die Systemintegration umfassen auf Wunsch folgende Technologien:

- **Power-Unit & E-Mobility:** PV-Anlagen, Batteriespeicher mit Notstromfunktion, (bidirektionale) Ladestationen.
- **Wärme & Klima:** Wärmepumpen (Heizen/Kühlen/Warmwasser), (Split-)Klimaanlagen, Kraft-Wärme-Kopplung, Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Puffer-/Brauchwasserspeicher mit smarten Heizstäben, Elektroamine.
- **Energiemanagement & ZEV:** Sektorenübergreifende Eigenverbrauchsoptimierung, dynamische Laststeuerung, ZEV/vZEV/LEG-Anbindungen.
- **Gebäude-Infrastruktur:** KNX-Automationen mit IoT-Erweiterungen, IP-Netzwerke, VoIP, intelligentes Wassermanagement (Leckageschutz, Enthärtung, Regenwassernutzung).
- **Sicherheit & Logistik:** Zutrittssysteme, Videoüberwachung, smarte Paketboxen.
- **Entertainment:** Multiroom-Audio, Heimkino-Anlagen.

VIII. Konditionen & Hinweise

- **Preisangaben:** Alle Preise verstehen sich in **CHF** exkl. MWST (nicht MWST-pflichtig gem. Art. 10 MWSTG).
- **Zusatzleistungen & Regiearbeiten:** Ausserhalb der vereinbarten Pakete anfallende Aufwände oder nachträgliche Änderungswünsche (z. B. Umplanungen, individuelle Parametrierungen) werden nach Aufwand zu **CHF 180.– / Std.** verrechnet.
- **Fremdkosten:** Hardware-Kosten, Drittsoftware-Lizenzen (SaaS) sowie gewerkespezifische Ausführungsplanungen, Installations- und Handwerkerleistungen Dritter sind nicht im Honorar enthalten.
- **Hardware Beschaffungs-Optionen:**
 - **Option A (Eigenbeschaffung):** Im Rahmen der Phase 2 (Pflichtenheft) stellen wir eine detaillierte Stückliste inkl. Bezugsquellen (z. B. CH/EU-Direktbezug) bereit. Sie bestellen Schlüsselkomponenten (z. B. Wassermanagement-System, Wechselrichter, Batteriespeicher, Wallbox, KNX-Komponenten, Videosprechanlage, IP-Netzwerktechnik sowie Heimkino- und Multiroom-Audio-Hardware) direkt auf Ihre Rechnung und profitieren von maximaler Preistransparenz ohne Zwischenhändleraufschläge.

- **Option B (Gewerke-Einkauf nach ImmoPEX-Vorgabe):** Bei komplexen Anlagenteilen (z. B. Wärmepumpen inkl. Pufferspeicher & KNX-Modul) definieren wir die exakte System-Spezifikation sowie kosteneffiziente Bezugsquellen (z. B. EU-Direktbezug). Die Bestellung erfolgt über den ausführenden Fachbetrieb (z. B. Heizungs- oder Elektroinstallateur), womit Gewährleistung, Installation und EVU-Anmeldungen lückenlos gesichert bleiben.
- **Option C (Komfort-Beschaffung):** ImmoPEX übernimmt die Beschaffung, Logistik und administrative Abwicklung von spezifischen Systemkomponenten. Die Abrechnung erfolgt als separater Posten nach effektivem Aufwand und Vereinbarung.
- **Anfahrts- & Reisespesen:** Vor-Ort-Einsätze werden pauschal mit **CHF 1.30 / km** (berechnet ab Standort ImmoPEX für Hin- und Rückfahrt) verrechnet. Darin sind sämtliche Fahrzeugkosten und Reisezeiten abgegolten.
- **Vertragsgrundlage:** Ergänzend gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der ImmoPEX Solutions GmbH: <https://www.immopex.ch/agb>