

KUB-Kalkulationshilfe zur Abschätzung des Zeitaufwandes und der Bestimmung der Vergütung für Bauherrenberater-Leistungen (Ausgabe 2026)

1. Berechnung des Zeitaufwandes für «Standardleistungen» des Bauherrenberaters

¹ Der Zeitaufwand von «Standardleistungen» gemäss LHO KUB:2026 Anhang 1, lässt sich nachfolgender Formel abschätzen:

$$T_m = B \cdot p / 100 \cdot n \cdot o \cdot f \cdot r \cdot q / 100$$

Dabei sind:

T_m = Geschätzter Zeitaufwand in Stunden

B = Baukosten (BKP 1-9, ohne Grundstückskosten)

p = Grundfaktor für den Zeitaufwand

n = Schwierigkeitsgrad

o = Organisationsgrad

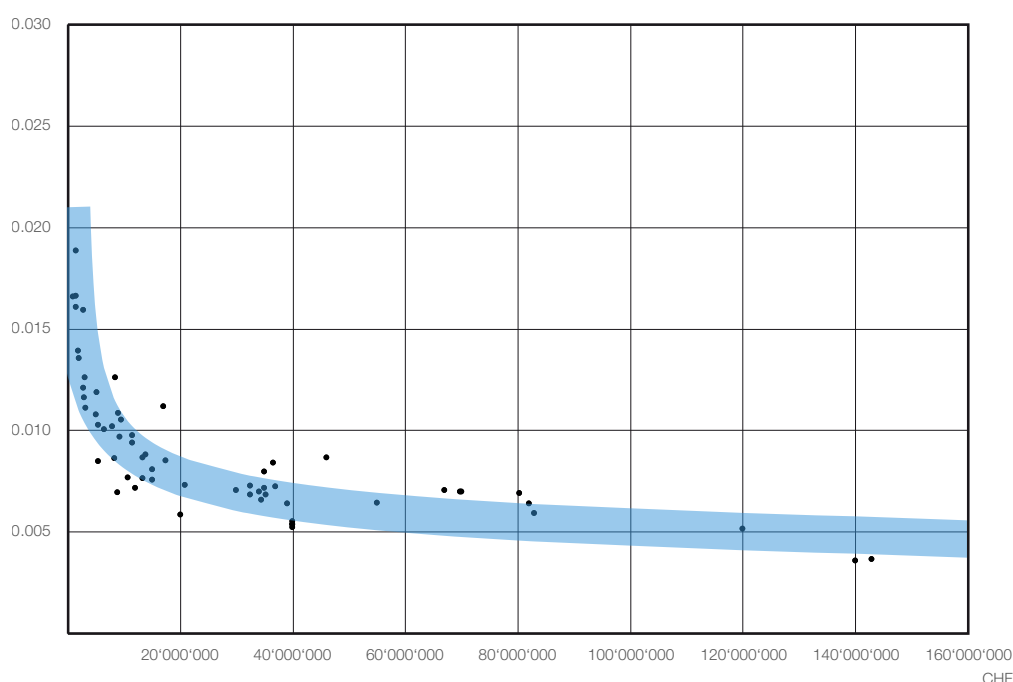
f = Funktionsfaktor

r = Anpassungsfaktor

q = Leistungsanteil in Prozent der gesamten Standardleistungen

² Grundfaktor p für den Zeitaufwand

In der folgenden Grafik sind die Richtwerte für den Grundfaktor (p) für die Standardleistungen BKP 1-9, für einen mittleren Schwierigkeits- und Organisationsgrad in Abhängigkeit von den Baukosten (ohne Grundstückskosten) dargestellt.



³ Schwierigkeitsgrad n:

Der Schwierigkeitsgrad (n) drückt die Komplexität des Bauvorhabens aus. Er variiert von 0.7 bis 1.3. In der folgenden Tabelle sind beispielhaft die Schwierigkeitsgrade für ausgewählte Bauwerksarten angegeben.

Bauwerksart	Schwierigkeitsgrad n						
	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	> 1.3
Wohnbauten (Mietwohnungen)		X					
Wohnbauten (Miteigentum, Stockwerkeigentum)				X			
Wohnbauten (EFH)					X		
Büro-, Verwaltungs- und Gewerbebauten (1 Nutzer)			X				
Büro-, Verwaltungs- und Gewerbebauten (> 1 Nutzer)				X	X		
Lagerbauten	X						
Parkhäuser	X						
Produktionsbauten			X				
Schulbauten				X			
Hochschulen						X	
Verpflegungsstätten					X		
Hotelbauten						X	
Alters- und Pflegeheime						X	
Spitalbauten							X
Kultur- und Kongressbauten, Museen							X
Gebäude mit erhöhten Sicherheiten (z.B. Banken)						X	

⁴ Organisationsgrad o:

Der Organisationsgrad (o) steht für die im konkreten Fall gewählte Bauprojektorganisation. Er variiert zwischen 0.8 und 1.2 und ist wie folgt definiert:

Projektorganisation	Organisationsgrad o
Einzelplaner und Einzelunternehmer	1.2
Generalplaner und Einzelunternehmer	1.1
Einzelplaner und Generalunternehmer	1.0
Generalplaner und Generalunternehmer	0.9
Totalunternehmer	0.8

⁵ Faktor (f) für die Funktion des Bauherrenberaters:

Mit dem Faktor (f) wird die Funktion des Bauherrenberaters im Projekt berücksichtigt:

Funktion des Bauherrenberaters	Funktionsfaktor f
Bauherrenberatung	1.0
Bauherrenvertretung	1.2

⁶ Anpassungsfaktor r:

Mit dem Anpassungsfaktor r kann der Zeitaufwand für die Grundleistungen angepasst werden, namentlich wenn deren Erfüllung durch besondere Einflüsse vereinfacht oder erschwert wird (z.B. für Umbauten, Denkmalpflegerische Anwendungen, komplexe Projektorganisationen, etc.).

⁷ Leistungsanteil q:

Der Leistungsanteil q berücksichtigt den durch den Bauherrenberater zu erbringenden Anteil an den gesamten Standardleistungen. Der Leistungsanteil kann wie folgt abgeschätzt werden:

Phase	Bezeichnung	Leistungsanteil
2	Vorstudien (Definition des Bauvorhabens / Auswahlverfahren Planer)	5 %
31	Vorprojekt	10 %
32/33	Bauprojekt / Bewilligungsverfahren	20 %
4	Ausschreibung	20 %
5	Realisierung	45 %

2. Zeitaufwandschätzung für «ergänzende Leistungen» des Bauherrenberaters

¹ Für ergänzende Leistungen gemäss LHO KUB, Anhang 2, können keine Richtwerte für den Zeitaufwand in Abhängigkeit von den Baukosten angegeben werden. Der Zeitaufwand für ergänzende Leistungen ist in jedem Fall vom Bauherrenberater – angepasst an die spezifischen Gegebenheiten – für jede einzelne ergänzende Leistung bestmöglich abzuschätzen.

3. Honorar

Die folgenden Richtwerte der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) dienen als Orientierungshilfe:

Erfahrung als Bauherrenberater	Stundensatz
1 bis 5 Jahre	140–175 CHF/h (exkl. MwSt.)
5 bis 10 Jahre	160–225 CHF/h (exkl. MwSt.)
> 10 Jahre	185–270 CHF/h (exkl. MwSt.)
Mittelwert	160–225 CHF/h (exkl. MwSt.)

4. Alternative Honorarermittlung über Einsatzprozente der Mitarbeitenden

Neben der Honorarbestimmung anhand von Stundensätzen und geschätztem Zeitaufwand kann in geeigneten Projekten zusätzlich eine einsatzorientierte Kalkulationsmethode angewendet werden. Diese Methode berücksichtigt die effektive Einsatzquote der beteiligten Mitarbeitenden im Verhältnis zum vereinbarten Arbeitspensum

und bietet insbesondere bei langlaufenden oder stark fluktuierenden Projektphasen eine erhöhte Planungssicherheit.

Grundprinzip:

Die Vergütung erfolgt auf Basis des prozentualen Mitarbeitereinsatzes (Einsatz %), multipliziert mit dem vereinbarten monatlichen bzw. jährlichen Kostensatz der jeweiligen Funktion im Projektteam.

Berechnungsformel:

Honorar = Einsatz % × Beschäftigungspensum × Funktionskostensatz

Vorteile dieser Methode:

- Transparente Abbildung der tatsächlichen Ressourcenbindung beim Bauherrenberater.
- Verbesserte Planbarkeit für Bauherrschaft und Bauherrenberater bei längerfristigen Mandaten (z. B. Grossprojekte, Campuserwicklungen, etappierte Realisierungen).
- Geringerer Schätzfehler, da der Fokus nicht primär auf der Prognose einzelner Stunden liegt, sondern auf definierten Einsatzanteilen der Projektrollen.
- Klare Budgetierung von Funktionen (Projektleiter, Seniorberater, Fachspezialisten etc.) über definierte Zeiträume.

Einsatzbereiche:

Diese Methode eignet sich insbesondere für:

- Mandate mit kontinuierlicher Begleitung über mehrere Jahre,
- Projekte mit wechselnden Intensitäten, bei denen aber eine Grundpräsenz gesichert sein muss,
- Komplexe Bauherrenseiten-Organisationen, welche eine Rollen- und Einsatzplanung verlangen,
- Situationen, in denen der Bauherr eine Ressourcen- oder Kapazitätssicherung wünscht (z. B. garantierte Verfügbarkeit eines Senior-Bauherrenvertreters).

Kombinierbarkeit:

Die Methode kann allein oder in Kombination mit der klassischen Zeitaufwandsschätzung (Kapitel 1 und 2) angewendet werden. Ergänzende Leistungen müssen weiterhin separat kalkuliert werden.

Aufwandkalkulation nach Phasen						
		EH	Vorprojekt / Bauprojekt	Ausschreibung	Realisierung	Projektabschluss
A	Projektphasen					
	Phasedauer	Monate	12	6	12	3
B	Personaleinsatz					
	Projektleiter	Name	Max Muster Vera Muster			
	Stv PL Bau	Name				
	Zeitbedarf					
	Max Muster	%	50%	40%	50%	5%
	Vera Muster	%	10%	5%	10%	
	Weitere Mitarbeiter	%		5%		
C	Stundenleistungen					
	Anzahl Stunden (Mittelarif)	h	1'056	440	1'056	22
D	Honorare					

5. Nebenkosten

Die folgenden Richtwerte der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) dienen als Orientierungshilfe:

¹ Kleinspesenpauschale: 2 %–5 % des verrechneten Honorars.

² Reisespesen:

- Bahnfahrt: Billettpreis 1. Klasse (Halbtax)
- CHF 0.70 pro Auto-Kilometer
- CHF 27.00 pro auswärts eingenommene Hauptmahlzeit.

6. Schlussbestimmungen

¹ Die vorliegende KUB-Berechnungshilfe für den Zeitaufwand und die Bestimmung der Vergütung für Bauherrenberater-Leistungen gilt als interne Orientierungshilfe und darf nicht als Vertragsbestandteil verwendet werden.

² Der Vorstand der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) hat die vorliegende KUB-Berechnungshilfe für den Zeitaufwand und die Bestimmung der Vergütung für Bauherrenberater-Leistungen am 08.09.2026 genehmigt. Sie ist ab 08.09.2026 gültig.