

# Innovative Lösungen für Ihr Gebäude

Für mehr Effizienz und Nachhaltigkeit

Energieabrechnung

Mietersicherheit

Immobilien-  
Dienstleistungen

# Unser Anspruch: zukunftsfähige Lösungen

ista ist eines der weltweit führenden Unternehmen bei der Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich. Mit unseren Produkten und Services helfen wir, Energie, CO<sub>2</sub> und Kosten nachhaltig einzusparen. Wir haben uns dafür auf das Submetering spezialisiert, also auf die individuelle Erfassung, Abrechnung und transparente Visualisierung von Verbrauchsdaten für Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Immobilien.

## Wir machen Verbräuche transparent

Um die nationalen und globalen Klimaziele zu erreichen, spielt ein Faktor eine entscheidende Rolle: die Reduzierung des Heizenergie- und Warmwasserverbrauchs. Innovative Lösungen zum Energiemanagement auf Basis modernster Technologien bilden deshalb das Fundament unseres Produktportfolios. Diese geben Ihren Mietern eine höhere Verbrauchstransparenz und führen damit zu einem gesteigerten Kosten- und Umweltbewusstsein.

### Unser Leistungsangebot für Sie:

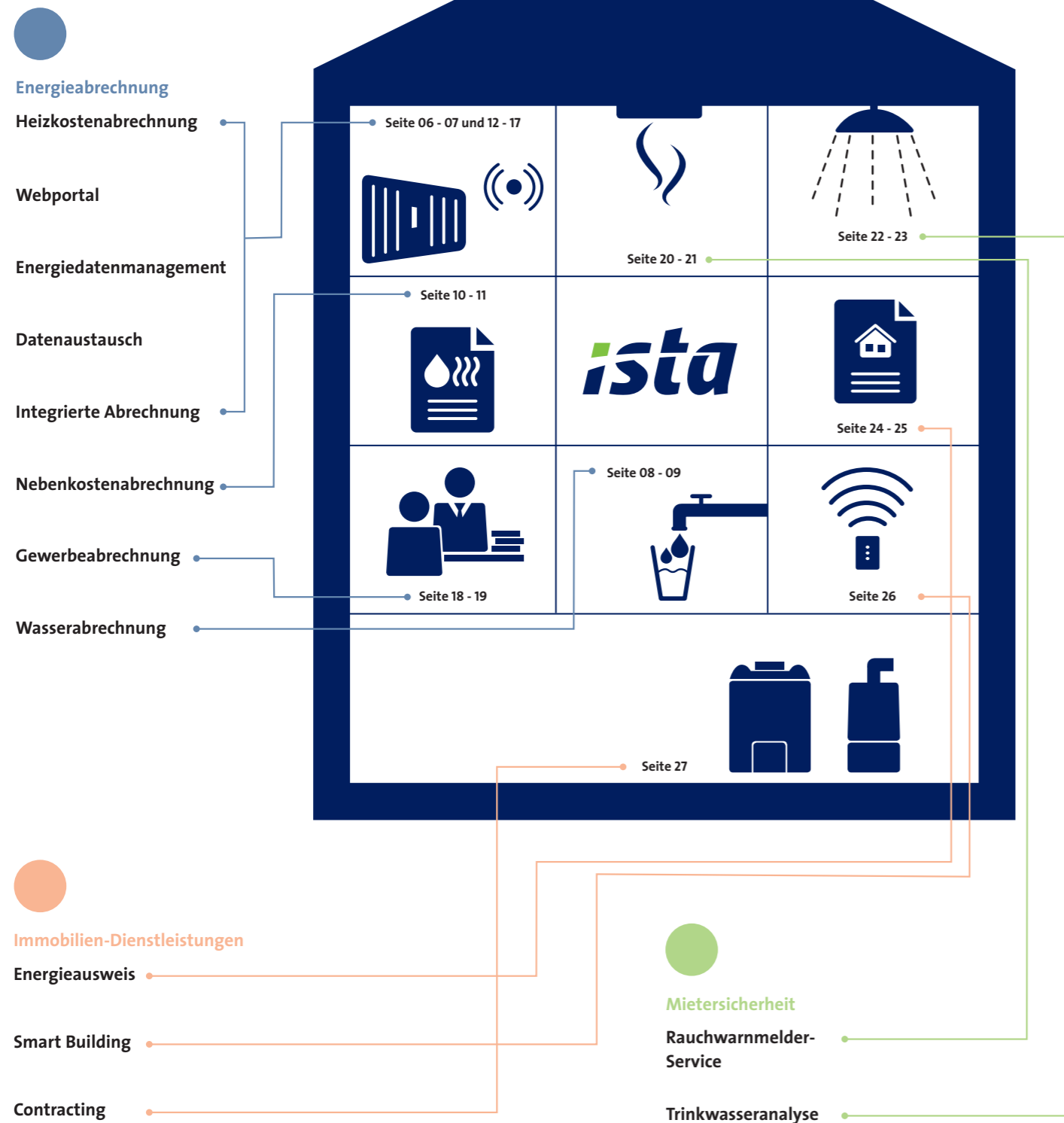
- Lieferung, Installation und Inbetriebnahme von Messgeräten (Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmezähler, Systemtechnik sowie entsprechendes Zubehör)
- Verbrauchserfassung und Abrechnung von Energie, Wasser und Hausnebenkosten
- Webportal zur komfortablen Datenverwaltung
- Analyse der Verbrauchsdaten von Energie und Wasser
- Montage und Betrieb von Rauchwarnmeldern
- Analyse des Trinkwassers auf Legionellen
- Erstellung des Energieausweises
- Maßgeschneiderte Contracting-Angebote



# Inhaltsverzeichnis

	04 - 05	Das ista Haus
<b>Energieabrechnung</b> Die jährliche Energieabrechnung für Ihre Mieter ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Diese meistern Sie mit unseren maßgeschneiderten Lösungen einfach und effizient.	06 - 07	Heizkostenabrechnung
	08 - 09	Wasserabrechnung
	10 - 11	Nebenkostenabrechnung
	12 - 13	Webportal
	14 - 15	Energiedatenmanagement
	16	Datenaustausch
	17	Integrierte Abrechnung
	18 - 19	Gewerbeabrechnung
<b>Mietersicherheit</b> Das Wohl Ihrer Mieter liegt Ihnen am Herzen. Mit unseren Services und Dienstleistungen zur Mietersicherheit erfüllen Sie gesetzliche Anforderungen zuverlässig sowie rechtssicher und schützen gleichzeitig Ihre Mieter.	20 - 21	Rauchwarnmelder-Service
	22 - 23	Trinkwasseranalyse
<b>Immobilien-Dienstleistungen</b> Der nachhaltige Umgang mit Energie und den natürlichen Ressourcen gehört zu den wichtigsten Themen unserer Zeit. Mit individuellen Lösungen zum Energiemanagement unterstützen wir Sie und Ihre Mieter.	24 - 25	Energieausweis
	26	Smart Building
	27	Contracting

# Unsere Dienstleistungen für Ihre Immobilie



ista Dienstleistung	Pflicht?	Überblick
● Heizkostenabrechnung	✓	Bei der digitalen Heizkostenabrechnung ista einfach <i>Smart</i> werden Verbrauchsdaten vollautomatisch erfasst.
● Wasserabrechnung	✓	Die verbrauchsorientierte Wasserabrechnung sorgt für eine faire Abrechnung und weniger Rückfragen durch Mieter.
● Nebenkostenabrechnung	✓	Sie erhalten eine übersichtliche Gesamtabrechnung aller Nebenkosten und Ihre Mieter leicht nachvollziehbare Einzelabrechnungen.
● Webportal		Im ista Webportal verwalten Sie Liegenschaften und Nutzeinheiten ganz einfach online.
● Energiedatenmanagement		Das ista Energiedatenmanagement zeigt Kostensenkungspotenziale und Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung auf.
● Datenaustausch		Der digitale Datenaustausch ersetzt die aufwendige analoge Datenübermittlung, sofern Sie eine Softwarelösung im Einsatz haben.
● Integrierte Abrechnung		Hier ist die Abrechnung in Ihre Systemumgebung integriert – für Sie ganz ohne Aufwand.
● Gewerbeabrechnung		Sie erhalten eine sichere, verbrauchsgerechte Energiekostenabrechnung für Ihre Gewerbeliegenschaft.
● Rauchwarnmelder-Service	✓	Sie schützen Ihre Mieter mit der Ausstattung Ihrer Wohnungen mit modernen Rauchwarnmeldern sowie deren Wartung. In allen Bundesländern ist das mittlerweile Pflicht.
● Trinkwasseranalyse auf Legionellen	✓	Sie kommen der Pflicht als Eigentümer nach, Trinkwasseranlagen mindestens alle drei Jahre auf Legionellen untersuchen zu lassen.
● Energieausweis	✓	Das Pflichtdokument zeigt die Energieeffizienz Ihrer Liegenschaft auf.
● Smart Building		Smart Building reduziert den Verwaltungsaufwand durch digitale Kommunikation.
● Contracting		Gemeinsam mit unserem Kooperationspartner GETEC setzen wir konkrete Bezugs- und Heizanlagenoptimierungen und viele weitere Vorteile für Sie und Ihre Immobilie um.



# Heizkosten- abrechnung

## Digital ablesen, Daten erfassen und abrechnen

Die rechtliche Basis für die Heizkostenabrechnung ist die Heizkostenverordnung HKVO. Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung soll sicherstellen, dass Wohnungsmieter oder -eigentümer nur für das bezahlen, was sie tatsächlich verbraucht haben. Gerade bei Liegenschaften mit vielen Nutzeinheiten gestaltet sich das oft kompliziert. Mit der Lösung von ista sind Kosten auf den ersten Blick erkennbar und alle Rechenschritte lassen sich leicht nachvollziehen.

Mit der digitalen Heizkostenabrechnung ista einfachSmart liefert ista Ihnen die Komplettlösung für die Heizkostenabrechnung Ihrer Liegenschaft. Als Basis dient die zuverlässige Datenerfassung per Funk-Fernauslesung. Damit entfällt das Betreten Ihrer Liegenschaft für die Ablesung. Außerdem beinhaltet ista einfachSmart den kostenlosen Zugang zum ista Webportal. Mit diesem haben Sie Ihre Liegenschaftsdaten jederzeit im Blick.



- Ihre Vorteile:**
- Vollautomatische Verbrauchsdatenerfassung
  - Keine Ablesetermine für Sie und Ihre Mieter
  - Digitale Verwaltung und Übermittlung von Kosten-/Nutzerdaten
  - Überblick des aktuellen Ablesungs- und Abrechnungsbestands
  - Abrechnungsarchivierung der letzten fünf Jahre
  - Analyse der Energieeffizienz der Liegenschaft
  - Online-Beauftragung und Status der aktuellen Aufträge

**Ein weiteres Plus:** Die Terminabstimmung mit Ihren Mietern entfällt, denn es muss niemand mehr zum Ablesen in die Wohnung.

ista einfachSmart bietet Ihnen einen besonderen Komfort für Ihre Heizkostenabrechnung. So sind Sie auch auf kommende Anforderungen bestens und sicher vorbereitet.

## Die perfekte Symphonie aus Geräten und digitalen Services

Die Grundlage für die Funk-Fernauslesung von ista einfachSmart bilden unsere bewährten Produkte des Funksystems symphonic sensor net. Die Übertragung der Verbrauchsdaten erfolgt mit den funkenden Mess- und Verteilgeräten vollautomatisch – so gewährleistet ista eine stichtagsgenaue Abrechnung. Mit der direkten Anbindung an das ista Webportal wird Ihnen der aktuelle Ablesungs- und Abrechnungsstatus übersichtlich pro Liegenschaft dargestellt. Wichtige abrechnungs-

relevante Daten, wie die Kosten-/Nutzerdaten, geben Sie komfortabel im Portal ein. Das erspart im Abrechnungsprozess Rückfragen von Ihren Mietern und ermöglicht Ihnen eine schnelle Heizkostenabrechnung.



memonic® 3  
radio net



**Der ista Tipp:** Mit der Miete von Wärme- oder Wasserzählern bzw. den aufsteckbaren Funkmodulen sparen Sie die Anschaffungskosten. Die Mietkosten sind grundsätzlich auf Ihre Mieter umlagefähig. Während der Mietdauer ist ista für die Funktionstüchtigkeit der Geräte verantwortlich.

	Kauf	Garantiewartung	Miete
<b>Eigentum (Geräte)</b>	Kunde	Kunde	ista
<b>Umlagefähigkeit (Geräte)</b>	Kaltmietenerhöhung um 11 %	Umlage der Kosten auf die Mieter gem. § 7 Abs. 2 HKVO	Umlage der Kosten auf die Mieter gem. § 7 Abs. 2 HKVO
<b>Gewährleistung (nicht von ista zu vertretende Mängel)</b>	ista gem. Kaufvertrag	ista für den Zeitraum des Garantiewartungsvertrages	ista für den Zeitraum des Mietvertrages
<b>Beachtung der Eichfristen</b>	Kunde	ista	ista
<b>Gerätetausch</b>	Kunde	ista	ista bei Anschlussvertrag

# Wasserabrechnung

## Faire Abrechnung – weniger Mieterrückfragen

**Wussten Sie schon? Der durchschnittliche Verbrauch von Wasser beträgt rund 122 Liter pro Person und pro Tag. Doch dieser kann je nach individuellem Verhalten variieren. Wie wird dann korrekt abgerechnet? Eine Wasserabrechnung nach Verbrauch ist in diesem Fall der optimale Weg – für eine faire Kostenverteilung auf Mieter- und Vermieterseite.**

### Sparen kann nur, wer seinen Verbrauch kennt

Die verbrauchsabhängige Abrechnung ist bei den Heiz- und Warmwasserkosten schon seit Jahrzehnten in der Heizkostenverordnung bundeseinheitlich geregelt. Für die Wasserkosten gibt es eine derartige Regelung hingegen noch nicht.

Um verbrauchsgerecht auch Wasser abrechnen zu können, müssen die Wohnungen in der Regel mit mindestens einem Warm- und einem Kaltwasserzähler ausgestattet sein. Die Ausstattungspflicht mit Wasserzählern im Neubau ist in den Landesbauordnungen mit der Ausnahme von Bayern bereits durchgängig geregelt, im Altbau (Nachrüstung/Sanierung) sind die Regelungen hingegen noch sehr unterschiedlich.

### Warum ist die Ausstattung mit Wasserzählern sinnvoll?

Bei einem Verbrauch von 122 Litern pro Kopf und Tag können die Kosten der Wasserversorgung, zu denen auch die Kosten für Entwässerung zählen, in einem Mehrpersonenhaushalt schnell Hunderte Euro betragen.

Fehlen die Wasserzähler, erfolgt die Umlage der Kosten häufig pauschal nach Personenzahl oder nach Wohnfläche. Bei der Umlage nach Wohnfläche kann es zu Fällen wie diesem kommen: Der Ein-Personen-Haushalt, dessen Bewohner tagsüber aus beruflichen Gründen kaum zu Hause ist, trägt dieselben Kosten wie der Nachbarhaushalt mit vier Personen, der tagsüber viel Wasser verbraucht. Ärger aufgrund der Wasserabrechnung ist damit vorprogrammiert.

### Wie viele und welche Zähler sind nötig?

Art und Anzahl der Zähler hängen von der Einbausituation vor Ort ab. Dazu zählen die Anzahl der Wasserzuleitungen in den Wohnungen, gegebenenfalls die Anzahl der Zapfstellen, Durchflussmengen und mehr.



### Ist das nicht viel zu teuer?

Die Kosten und die Wirtschaftlichkeit der Ausstattung mit Wasserzählern werden maßgeblich durch die Anzahl der benötigten Zähler beeinflusst. In der Regel – insbesondere im Neubau – kommen Sie mit je einem Warm- und einem Kaltwasserzähler aus.

Die Kosten für die Anschaffung und Abrechnung der Zähler sind zudem auf den Mieter umlegbar: Bei Kauf über die Modernisierungsumlage oder bei Miete über die Umlage in der Betriebskostenabrechnung.

Unserer Erfahrung nach wird der Einbau von Wasserzählern von den Mietern durchweg positiv bewertet. Die Abrechnung wird gerechter und die Mieter haben die Möglichkeit, den eigenen Verbrauch zu kontrollieren. Damit besteht ein starker Anreiz, Wasser und damit Kosten zu sparen. Die durchschnittlichen Mischpreise je Kubikmeter Kalt-/Abwasser liegen – regional abweichend – um die 4,00 Euro. Bei möglichen Einsparungen von bis zu 15 % des Wasserverbrauchs kann sich die Ausrüstung mit Wasserzählern häufig schon mit der ersten Abrechnung amortisieren.

### Betriebskostenverordnung regelt die Abrechnung

Die Abrechnung der Wasserkosten ist in Paragraph 2 „Aufstellung der Betriebskosten“ der Betriebskostenverordnung geregelt.

### Zu den Betriebskosten zählen:

- 1. Die Kosten der Wasserversorgung.** Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.
- 2. Die Kosten der Entwässerung.** Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

### Ihre Vorteile:

- Eine gerechte und transparente Wasserabrechnung
- Umfassende Beratung und Lieferung der benötigten Wasserzähler





Beauftragen  
Sie noch mehr  
Komfort!

## Nebenkosten- abrechnung

### Mehr Zeit für Sie

Setzen Sie mit ista auf einen verlässlichen und sicheren Service. Als bewährter Partner für Ihre Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung bringen wir auch Ihre Nebenkosten ins Reine.

Sie erhalten von uns eine Abrechnung aller für Sie relevanten Nebenkosten. Dazu können die Gebühren für die Entwässerung, Müllbeseitigung und Gartenpflege sowie die Grundsteuer und viele mehr gehören.

Wir bereiten für Sie alle Positionen übersichtlich auf und erstellen für Ihre Mieter nachvollziehbare Einzelabrechnungen, die sie zusammen mit ihrer Heizkostenabrechnung erhalten. Das bedeutet für Sie: weniger Aufwand und einfach mehr Zeit.

#### Ihre Vorteile:

- Übersichtliche Gesamtabrechnung aller Nebenkosten
- Leicht nachvollziehbare Einzelabrechnungen für Ihre Mieter

#### Diese Leistungen bieten wir Ihnen zusätzlich an:

- Kalkulation neuer Vorauszahlungen
- Ausweisung der Mehrwertsteuer (bei Bedarf)
- Ausweisung aller Arbeitskosten

### Es kann so einfach sein – mit den Experten von ista

#### Gängige Kostenarten und Verteilschlüssel

Wenn Sie uns mit der Nebenkostenabrechnung für Ihre Liegenschaft beauftragen, nennen Sie uns alle Nebenkostenarten und die zugehörigen Verteilschlüssel\*.

#### Wir haben die gebräuchlichsten Kostenarten und Verteilschlüssel für Sie zusammengefasst:

Nebenkostenarten gem. § 2 BetrKV	Verteilschlüssel
Grundsteuer	Wohn-/Nutzfläche
Kaltwasser	nach Verbrauch
Abwasser	nach Verbrauch
Oberflächenwasser	Anzahl Nutzeinheiten
Aufzug	Anzahl Personen
Straßenreinigung	Anzahl Nutzeinheiten
Müllabfuhr	Anzahl Nutzeinheiten
Hausreinigung	Anzahl Nutzeinheiten
Gartenpflege/Außenanlage	Anzahl Nutzeinheiten
Allgemeinstrom	Anzahl Personen
Gebäudeversicherung und Gebäudehaftpflichtversicherung	Anzahl Nutzeinheiten
Hauswart	Anzahl Nutzeinheiten
Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabel	Anzahl Personen

#### Wussten Sie schon?

Arbeitskosten müssen in der Nebenkostenabrechnung separat ausgewiesen sein, da Ihre Mieter sie nach § 35 a EStG steuermindernd geltend machen können. Dazu gehören Handwerkerleistungen und haushaltsnahe Dienstleistungen wie Wartungsgebühren für Mess- und Verteilgeräte sowie Rauchwarnmelder, aber auch die Gartenpflege oder Hausreinigung und Trinkwasseruntersuchungen.

\* Nach dem am 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetz sind die Betriebskosten nach Wohnfläche umzulegen, sofern keine anderweitige Regelung vereinbart ist und keine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgt.

# Webportal

Schnell  
und direkt

## Alles im Blick – immer und überall

Mit dem Webportal erhalten Sie jederzeit einen aktuellen und umfassenden Überblick Ihrer gesamten Liegenschaften. Die Anwendung ist für Sie dabei komfortabel und leicht.

Nach dem Log-in erhalten Sie Zugriff auf Ihren Liegenschaftsbestand und können alle relevanten Daten zu Ihren Einheiten einsehen, verwalten und direkt an ista übermitteln. So sparen Sie Zeit, Aufwand und Papier.

### ista Kosten-/Nutzerdatenerfassung

Sie sehen auf einen Blick alle Informationen zu Ihrer Liegenschaft, Ihren Kosten und Ihren Nutzern und behalten den Überblick über offene und freigegebene

Abrechnungen. Auch die Verwaltung Ihrer Liegenschaften über das Webportal ist ganz einfach: Übertragen Sie uns Daten und erteilen Sie uns Ihre Abrechnungsfreigabe über unsere moderne und übersichtliche Oberfläche. Legen Sie die Grund- und Verbrauchskostenaufteilung fest, pflegen Sie Ihre Kostenbelege und erfassen Sie Nutzerdaten online.

### Webarchiv

Sehen Sie im Archiv Abrechnungsdokumente der letzten fünf Jahre. In Sekundenschnelle findet die Suchfunktion benötigte Informationen. Damit entfällt eine zeitaufwendige Recherche.

### Beauftragung online

Beauftragen Sie einzelne Leistungen direkt online. Alle bereits bekannten Daten werden sofort angezeigt. Außerdem können Sie den Status Ihrer Aufträge einsehen.

### Geräteübersicht und Funktionsprüfungsstatus

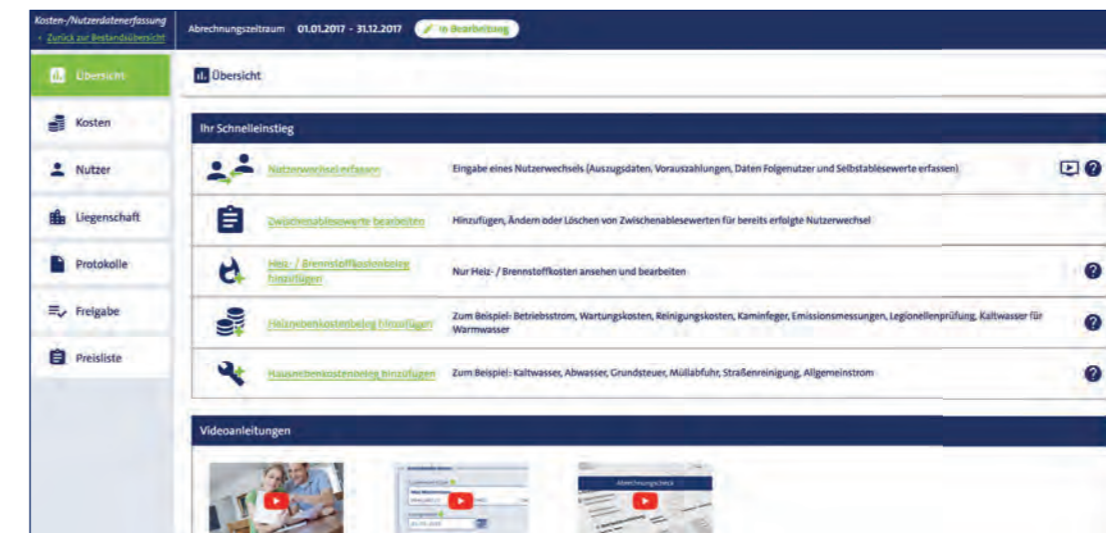
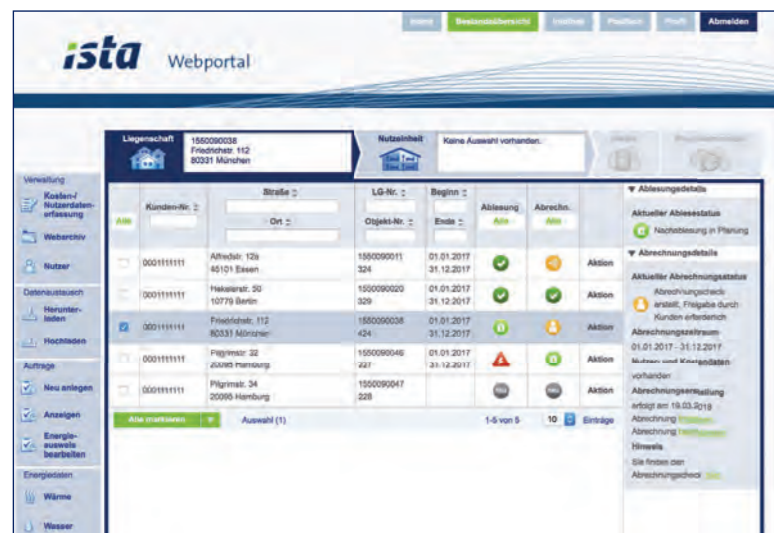
Erkennen Sie auf einen Blick, welche Geräte in den Nutzeinheiten installiert sind. Sofern Sie uns mit der Funktionsprüfung für Rauchwarnmelder beauftragt haben, sehen Sie in der Statusübersicht das Ergebnis der letzten Prüfung.

### Datenaustausch online

Laden Sie bequem und sicher Dateien für Ihren Datenaustausch mit ista im Webportal hoch. Dateien zum Herunterladen stellen wir Ihnen übersichtlich in einer Tabelle mit Sortier- und Filtermöglichkeiten bereit.

### Ihre Vorteile:

- Verwaltung und Übermittlung abrechnungsrelevanter Daten
- Überblick des aktuellen Ablesungs- und Abrechnungsstands
- Archivierung von Abrechnungsdaten der letzten fünf Jahre
- Statusanzeige aktueller Aufträge
- Direkte Beauftragung einzelner Leistungen
- Geräteübersicht und Funktionsprüfungsstatus für Rauchwarnmelder



So einfach geht's:  
1. Unter [www.ista-webportal.de/freischaltcode](http://www.ista-webportal.de/freischaltcode) anmelden  
2. Video-Tutorials nutzen, die Schritt für Schritt durch das Portal leiten



# Energiedaten- management

Online  
im Webportal

## Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

Eine energieeffiziente Bewirtschaftung des Bestandes gewinnt immer mehr an Bedeutung. Möglich wird sie nur, wenn Vermieter oder Verwalter und Mieter an einem Strang ziehen. Doch dafür brauchen beide Seiten Verbrauchstransparenz. Um Kostensenkungspotenziale und Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung in Liegenschaften aufzuzeigen, bieten wir Ihnen zwei Energiedatenmanagement-Produkte: **ista Verbrauchsanalyse** und **ista Energiedatenmanagement classic**.



### ista Verbrauchsanalyse

Die ista Verbrauchsanalyse erstellen wir im Rahmen der Einzelabrechnung. Damit decken Sie Potenziale auf, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Die übersichtliche Darstellung bietet Ihren Nutzern auf einen Blick alle wichtigen Informationen. So können sie die Entwicklung des Wasser- und Energieverbrauchs sowie deren Kosten der letzten drei Jahre vergleichen und damit ihr zukünftiges Verbrauchsverhalten überdenken. Die Kosten für die ista Verbrauchsanalyse sind komplett umlagefähig und werden mit der Abrechnung auf Ihre Nutzer verteilt.



#### Gut zu wissen:

- 15 % der Energiekosten können durchschnittlich mit den Energiemanagement-Services eingespart werden.
- Die meisten Kosten für Energiedatenmanagement-Produkte sind umlagefähig.

#### Ihre Vorteile:

- Übersichtliche Grafikdarstellung
- Schafft Transparenz und kann einen Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz leisten
- Farbdruck für bessere Verständlichkeit
- Erläuterungen der Diagramme auf der Rückseite
- Mehrwert an Information durch %-Werte
- Hinweistext erklärt Notwendigkeit der Verbrauchsanalyse in Bezug auf die Heizkostenverordnung

## Modernisierungsbedarfe direkt erkennen

### ista Energiedatenmanagement classic

#### Energiedaten online einsehen

Im Modul Energiedatenmanagement classic vergleichen Sie klimabereinigte und flächennormierte Verbrauchskennwerte auf Basis der jährlichen Abrechnungsdaten. Mit dieser innovativen Online-Dienstleistung sind energetische Vergleiche über das ista Webportal nur einen Mausklick entfernt.

#### Ihre Vorteile:

- Jederzeit Auswertungen online einsehen im ista Webportal
- Identifikation von Nutzeinheiten mit besonders hohen oder niedrigen Verbrauchs- oder Kostenkennwerten
- Liegenschaftvergleich legt durch detaillierte Bewertung der eigenen Immobilien Einsparpotenziale offen
- Zeitreihenvergleich zeigt den wirtschaftlichen Erfolg der von Ihnen ausgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen





# Datenaustausch

## Analoge Übermittlung war gestern

Wir bieten Ihnen vielfältige Wege, um Ihre abrechnungsrelevanten Bestands- und Kostendaten digital und nach einem brancheneinheitlichen Standard zu übertragen.

### Zahlreiche Möglichkeiten

Senden Sie uns einfach eine Datei per E-Mail, Datenträger oder direkt über das Webportal. Noch komfortabler wird es mit dem teilautomatisierten Datenversand mittels Ihrer bestehenden wohnungswirtschaftlichen Software oder der aktiven Prozessbegleitung durch ista. Die dafür notwendigen Schnittstellen finden sich in rund 150 Softwareprodukten auf dem deutschen Markt.

### Diese Daten können Sie digital übermitteln:

- ✓ Wohnungsnutzer
- ✓ Ein- und Auszugsdaten
- ✓ Flächenangaben
- ✓ Vorauszahlungen
- ✓ Heiz- und Nebenkosten
- ✓ und viele mehr

### Ihre Vorteile:

- Ersetzt analoge Übermittlung
- Zeitersparnis durch schnellere Erfassung
- Vermeidung von Übermittlungsfehlern
- Optimierung der Abrechnungsprozesse

Im Anschluss erhalten Sie Ihre Abrechnung ebenfalls digital. Der ista Datenaustausch beschleunigt Abrechnungsprozesse, reduziert den Aufwand und ermöglicht eine reibungslose Übertragung.

### Vergleich: Datenaustausch analog oder digital

Analog	Digital
Nutzerdaten in Software erfassen	
Rechnungen buchen	
Kostenaufstellung/Nutzerliste per Post erhalten	Datensätze erzeugen
Objekte händisch zuordnen	
Abrechnungsdaten ermitteln	
Kostenaufstellung/Nutzerliste aufwendig von Hand ausfüllen	Datensätze per E-Mail oder Upload im Webportal an ista versenden
Unterlagen per Post an ista versenden	
Abrechnungsunterlagen sortieren	Abrechnungsergebnisse einlesen
Abrechnungsergebnisse von Hand in Software übertragen	
Betriebskosten drucken	Betriebskostenabrechnung mit integrierter Heizkostenabrechnung (E898) drucken
Heizkostenabrechnung hinzufügen	
Abrechnung an Mieter versenden	



**Gut zu wissen:** ista verwaltet erfolgreich über 1,7 Millionen Nutzeinheiten per digitaler Übermittlung von Abrechnungsdaten. Sie als Verwalter können von unserer großen Erfahrung bei vielen alltäglichen Aufgaben in Ihrem Arbeitsumfeld profitieren.



## Integrierte Abrechnung

### Mehr Komfort durch optimierte Prozesse

Nicht nur die Übermittlung der Daten wird mit ista einfacher – auch die folgenden Arbeitsschritte gestalten sich effizienter. Sie erhalten im prozess-optimierten Datenaustausch zusätzlich zu den Abrechnungsergebnissen die Einzelabrechnungen im PDF-Format E898. Ihre Software ordnet den Nutzern die Abrechnungen automatisch zu, archiviert sie und druckt sie als Anhang aus. Manuelles Zusortieren entfällt und Eingabefehler gehören der Vergangenheit an. Entscheiden Sie sich für die digitale Unterstützung durch ista, wird es für Sie noch einfacher: ista erstellt die Datensätze für die Abrechnungen in Ihrem System und übermittelt die Ergebnisse auch zurück in Ihre Software.

### Maximale Vorteile durch die integrierte Abrechnung

Die Heizkostenabrechnung ist integraler Bestandteil der Betriebskostenabrechnung bei ista und wird direkt in Ihrer wohnungswirtschaftlichen Software erstellt. Durch die direkte Anbindung Ihrer Software an die ista IT-Systeme müssen Sie keine Datensätze erstellen oder einspielen, alles läuft automatisch und für Sie ohne Aufwand. Sie erhalten alle Abrechnungsdokumente druckfertig aufbereitet und müssen diese nur noch an Ihre Nutzer versenden.

### Ihre Vorteile:

- Einzelabrechnungen im PDF-Format E898
- Vollautomatische Zuordnung
- Heizkostenabrechnung als integraler Bestandteil der Betriebskostenabrechnung



**Starke Partner, starke Lösungen**  
Alle Software-Kooperationspartner finden Sie auf [digital.ista.de](http://digital.ista.de)

Sicher,  
transparent,  
persönlich



# Gewerbeabrechnung

## Gut geplant ist bestens abgerechnet

Mit der ista Abrechnung speziell für Gewerbeliegenschaften werden auch die Verbrauchsabrechnungen der komplexesten Gewerbeliegenschaften rundum transparent. Das ist insbesondere bei kritischen Mietern oder gar Rechtsstreitigkeiten entscheidend für Sie.

ista als Ihr Partner sorgt dafür, dass auch bei anspruchsvollen technischen Installationen die Verbräuche korrekt erfasst werden. Wir setzen dabei auf ein aktives Projektmanagement, um für jede Liegenschaft die passende Lösung anbieten zu können. Von der Erfassung über die Beratung bis hin zur anschließenden Betreuung Ihrer Liegenschaft erhalten Sie einen professionellen Service – erfolgreich angewendet und geprüft bereits bei über 1.200 Gewerbeliegenschaften.

### Ihre Vorteile:

- Sichere, verbrauchsgerechte Energiekostenabrechnung
- Liegenschaftsanalysen und professionelle Messkonzepte
- Persönlicher Projektgenieur für die technische Betreuung und Qualitätssicherung vor Ort
- Fest zugeordneter, erfahrener Kundenbetreuer für die Koordination, Aktualisierung und Abrechnung Ihrer Liegenschaft
- Reduzierung von Abstimmungs- und Koordinationsaufwand
- Sensibilität für Ihre individuellen Anforderungen und Geschäftsprozesse

### Gut zu wissen:

Dank Fernauslesung über Funk- /M-Bus-Technologien von ista wird der Geschäftsbetrieb Ihrer Liegenschaften nicht gestört.

### Der Kundenbetreuer: immer für Sie da

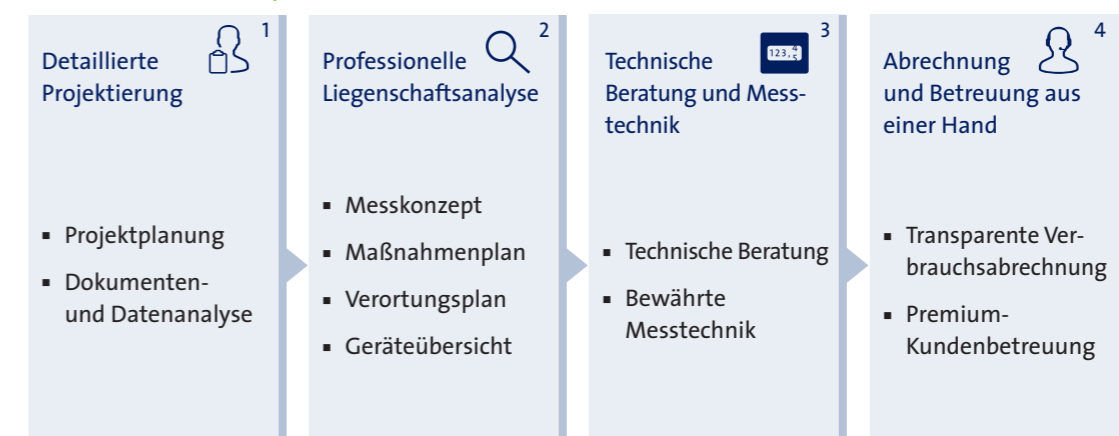
Mit dem ista Kundenbetreuer haben Sie einen Ansprechpartner, der für Sie das ganze Jahr bei allen messtechnischen Anforderungen, Mieterwechseln oder der Abrechnung rund um Ihre komplexe Liegenschaft zur Verfügung steht. Er stimmt mit Ihnen die Veränderungen in Ihrer Liegenschaft ab und aktualisiert kontinuierlich das Messkonzept. So bleiben keine Fragen offen und Ihr Aufwand wird reduziert.

### Das ista Webportal: Ihr digitaler Betreuer rund um Ihre komplexe Liegenschaft

Mit dem ista Webportal haben Sie Zugriff auf alle Daten rund um Ihre komplexe Liegenschaft. Für die Nutzung reicht der Webbrowser Ihres PCs. Nach Eingabe Ihrer persönlichen Daten verwalten Sie alle erhobenen Daten.

Aktualisierte Messkonzepte liegen für Sie zur Ansicht bereit. Änderungen an den Mieterdaten geben Sie bequem über die Weboberfläche ein. Verbrauchsdaten sind übersichtlich dargestellt und geben Ihnen einen detaillierten Überblick über die gesamte Liegenschaft. Zudem werden alle Daten fünf Jahre lang für Sie archiviert. So haben Sie Ihre Informationen immer zum Abruf bereit.

### Das ista Gewerbekonzept im Überblick:



Für die optimale Betreuung Ihrer Liegenschaft bieten wir Ihnen vier modulare Leistungspakete an.

# Rauchwarnmelder-Service

## Sicherheit für Sie und Ihre Mieter

70 % der Brandopfer verunglücken nachts in den eigenen vier Wänden. Wenn der Geruchssinn schläft, können Rauchwarnmelder zu Lebensrettern werden. Sie reagieren auf Rauchentwicklung und verschaffen den Bewohnern durch ihren lauten Signalton wertvolle Sekunden für die Rettung. Denn schon drei Atemzüge können im Brandfall zum Tod führen.

Angesichts der vielen tragischen Unfälle im Zusammenhang mit Rauchentwicklungen in Wohngebäuden, die immer wieder an die Öffentlichkeit gelangen, ist die Ausstattungspflicht mit Rauchwarnmeldern eine notwendige Entwicklung. Damit Ihre Mieter und die Liegenschaft geschützt sind, übernehmen wir die Ausstattung Ihrer Wohnungen mit modernen Rauchwarnmeldern sowie deren Wartung.

### Ihre Vorteile:

- Kompetente Projektberatung von der Ausschreibung bis zur Ausstattung
- Individuelle Finanzierungsmöglichkeiten wie Kauf oder Miete
- Termingerechte Montage in enger Absprache mit Ihnen und den Mietern
- Flexible Servicevarianten: konventionell vor Ort oder per Ferninspektion über Funk
- Rechtssichere Dokumentation der Montage und Wartung
- Besonderer Mieterservice: leicht verständliche Nutzerbroschüre und 24-h-Hotline



Rauchwarnmelder fumonic® 3 radio net



www.qualitaetsrauchmelder.de

### Servicevariante Classic

#### Jährliche Funktionsprüfung

Wir führen einmal jährlich eine Funktionsprüfung vor Ort durch, gegebenenfalls bei der Hauptablenkung der Mess- und Verteilgeräte.

#### Manuelle Prüfung aller Gerätefunktionalitäten:

- ✓ Vorhandensein des Gerätes
- ✓ Korrekter Montageort
- ✓ Prüfung auf grobe Verschmutzungen (freie Raucheindringöffnungen)
- ✓ Prüfung der Plombe auf Manipulation
- ✓ Kontrolle der Energieversorgung
- ✓ Auslösen des Probealarms über die Prüftaste
- ✓ Dokumentation der Funktionsprüfung im ista Webportal

### Servicevariante Funk-Fernprüfung

#### Monatliche Fernprüfung

Ergänzend zur Funktionsprüfung vor Ort erhöhen wir das Sicherheitsniveau, indem wir monatlich per Funk auch eine vollautomatische Fernprüfung aller Funktionen durchführen. Der aktuelle Gerätestatus wird im ista Webportal visualisiert und archiviert. Mögliche Funktionsstörungen erkennen wir sofort und beheben sie nach Absprache automatisch.

#### Vollautomatische Fernprüfung sowie manuelle Funktionsprüfung aller Gerätefunktionalitäten:

- ✓ Inkl. aller Leistungen der Servicevariante Classic
- ✓ Reduziertes Haftungsrisiko durch automatisierte Prüfabläufe
- ✓ Automatische Mängelbeseitigung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft
- ✓ Kostenloses Nutzungsrecht für das ista Webportal
- ✓ Sicherstellung der Funktionsbereitschaft durch Visualisierung des letzten Gerätestatus im ista Webportal

### FunktionsprüfungPLUS

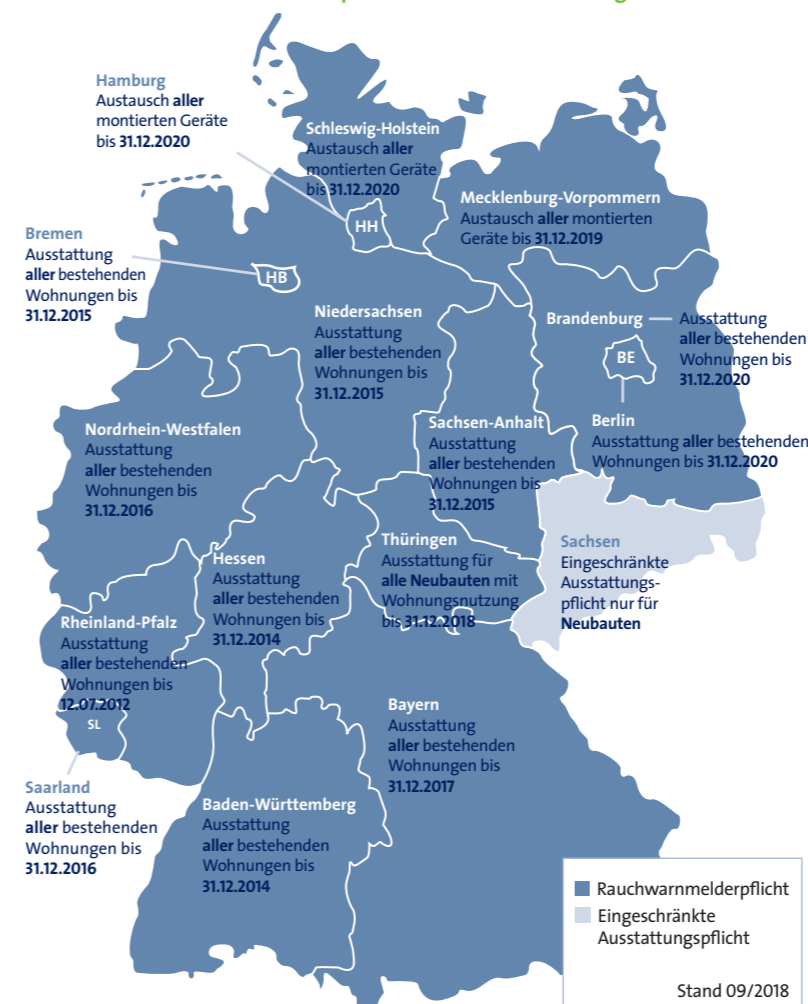
Wir prüfen Ihre Rauchwarnmelder auch, wenn Sie Ihre Ausstattung nicht von ista erhalten haben. Damit bleibt die Sicherheit Ihrer Mieter und Liegenschaften nicht auf der Strecke.

#### Initiale und regelmäßige Funktionsprüfung:

- ✓ Geräteerfassung und -kennzeichnung mit individuellen Seriennummern
- ✓ Mängelbeseitigung und normgerechte Montage\*
- ✓ Einmalige technische Dokumentation und jährliche Dokumentation der Funktionsprüfungsergebnisse
- ✓ Bewertung der Ausstattung und bedarfsgerechter Wechsel
- ✓ Abgleich mit gesetzlichen Ausstattungs- und Montagepflichten
- ✓ Vollelektronische Prozesse
- ✓ Inkl. aller Leistungen der Servicevariante Classic

\*Bei Bedarf und Beauftragung übernimmt ista die normgerechte Montage von bisher nicht normgerecht montierten Geräten.

### Gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht zum Schutz der Bürger



Gehen Sie auf Nummer sicher!





# Trinkwasseranalyse auf Legionellen

## Sauberes Wasser ist vorsorgender Mieterschutz

Rund 10 % der Trinkwasserproben aller untersuchten Warmwasseranlagen sind mit Legionellen belastet. Ein hohes Gesundheitsrisiko, denn Legionellen übertragen die gefährliche Legionärskrankheit, die zur Lungenentzündung und sogar zum Tod führen kann. Jährlich erkranken circa 20.000 Menschen durch Legionellen im Trinkwasser, obwohl das Risiko mit nur einer Entscheidung reduziert werden kann.

### Verbindliche Richtlinien

Eigentümer sind verpflichtet, Trinkwasseranlagen mindestens alle drei Jahre auf Legionellen untersuchen zu lassen. Alle Ergebnisse müssen zehn Jahre lang archiviert werden, um sie bei einer Prüfung dem zuständigen Gesundheitsamt vorlegen zu können. Grundlage hierfür sind die §§ 14 bis 16 und § 21 der Trinkwasserverordnung. Ein Verstoß gegen die Untersuchungspflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Die Folge: ein Bußgeld von bis zu 25.000 Euro. Eine vorsätzliche oder auch nur fahrlässige Verletzung der Pflicht kann sogar eine Freiheitsstrafe nach sich ziehen.

**So einfach geht's:** Beauftragen Sie die ista Trinkwasseranalyse unter [ista.com/twa](http://ista.com/twa) oder direkt über das **Auftragsmanagement im Webportal.**

### Service und Sicherheit

Mit der professionellen ista Komplettlösung zur Legionellenprüfung sind Sie auf der sicheren Seite. Denn Sie profitieren von uns als Partner, der die einschlägigen Normen, Vorschriften und Richtlinien kennt und diese mithilfe von unseren Partnerunternehmen zuverlässig umsetzt. Von der Installation der Probenahmehähne über weitergehende Maßnahmen bis hin zur Archivierung der Analyseergebnisse erhalten Sie bei ista alles ganz einfach aus einer Hand.

### Treffen die folgenden Kriterien auf Ihre Liegenschaft zu?

- Die Immobilie hat mehr als zwei Wohn-/Nutzseinheiten
- Mindestens eine Wohn-/Nutzseinheit ist vermietet
- In der Einheit sind Duschen oder Duschköpfe vorhanden, die zur Vernebelung des Wassers führen können
- Die Trinkwassererwärmung erfolgt zentral
- Das Volumen des Wasserspeichers ist größer als 400 Liter oder die Wassermenge in der Rohrleitung zwischen Wasserspeicher und Entnahmestelle ist größer als 3 Liter

Dann handeln Sie jetzt. Beauftragen Sie die ista Trinkwasseruntersuchung unter [ista.com/twa](http://ista.com/twa)



### Unser maßgeschneidertes Leistungspaket für Sie:

Pflichten aus der Trinkwasserverordnung:	Das übernehmen wir für Sie:
<b>Einmalig</b>	
<b>Einrichtung der Probenahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Grunddatenaufnahme</li> <li>✓ Festlegung der Probenahmestellen*</li> <li>✓ Installation von Probenahmestellen*</li> </ul>
<b>Wiederkehrend</b>	
<b>§14 TrinkwV - Probenahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Probenahme durch zertifizierte Probenehmer</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Durchführung der Probenahme</li> <li>✓ Orientierende Trinkwasseranalyse</li> </ul>
<b>§15 TrinkwV - Untersuchung auf Legionellen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trinkwasseranalyse durch ein akkreditiertes Labor</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Erstellung Prüfbericht für das Gesundheitsamt bei positivem Legionellenbefund</li> </ul>
<b>§16 TrinkwV - Anzeige/Handlungspflicht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Bedarf über dem technischen Maßnahmewert unverzügliche Information an das Gesundheitsamt</li> <li>▪ Einleitung von Maßnahmen und erneuter Prüfung</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Anzeige des Untersuchungsbefundes an das Gesundheitsamt</li> <li>✓ Durchführung weiterer Maßnahmen</li> </ul>
<b>§21 TrinkwV-Informationspflicht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dokumentation und Archivierung der Befunde</li> <li>▪ Information an die Mieter</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Erstellung von Prüfberichtkopien für die Mieter</li> <li>✓ 10 Jahre Archivierung aller Unterlagen</li> </ul>

\* unabhängig davon, ob Absperrventile vorhanden sind



Sie beauftragen uns – wir kümmern uns um den Rest.



**Alle Details in der ista spezial:** „Gesundes Trinkwasser und ein sicheres Gefühl!“ Art.-Nr. 86092/I-18



Alle  
Energieausweis-Arten  
aus einer Hand

# Energieausweis

## Energieeffizienz auf einen Blick

Eine viertel Million ausgestellte Verbrauchs- und Bedarfsausweise für Wohn-, Nichtwohn- und gemischt genutzte Gebäude unterstreichen unsere langjährige Expertise als einer der führenden Energiedienstleister. Wir bieten Ihnen alle Arten von Energieausweisen aus einer Hand.

Kennen Sie die Energieeffizienzklasse Ihres Gebäudes? Der Energieausweis gibt Aufschluss.

**Sie benötigen einen Energieausweis:**

- in der Immobilienanzeige bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung
- bei einer Wohnungsbesichtigung

**Einen neuen Energieausweis müssen Sie beantragen:**

- wenn die Gültigkeitsdauer Ihres Ausweises von zehn Jahren abgelaufen ist
- nachdem ein maßgeblicher Umbau erfolgt ist oder Sie energetisch saniert haben
- nach einer Erweiterung Ihres Gebäudes

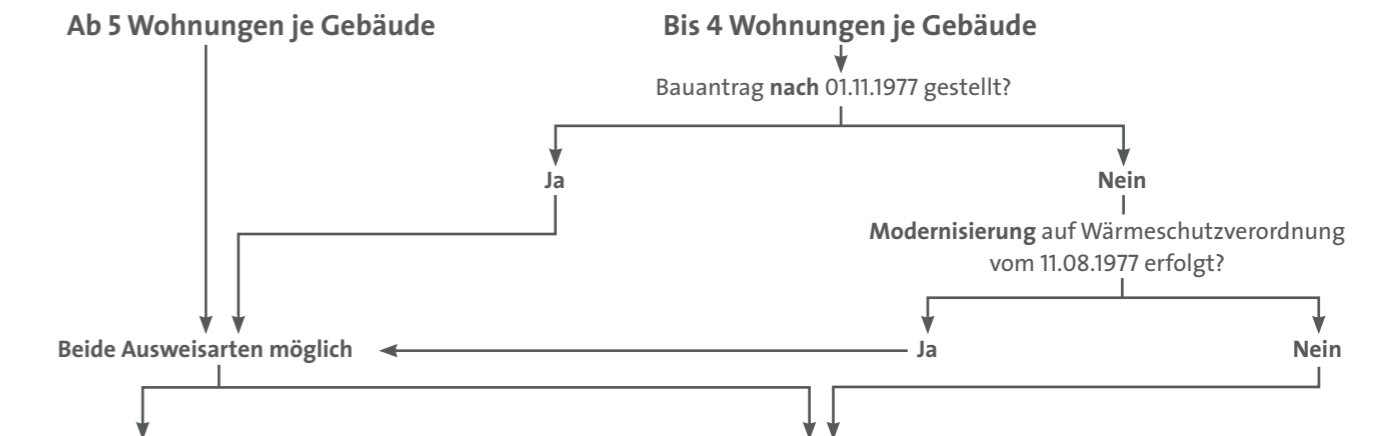
**Wichtig!** Die Gesetze für die Ausstellung eines Energieausweises ändern sich kontinuierlich. Insbesondere die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr 2014 brachte deutliche Neuerungen. So hat sich die Einstufung in die Energieeffizienzklassen verschärft.

**So einfach geht's:**  
Beauftragen Sie Ihren Energieausweis online unter [energieausweis.ista.com](http://energieausweis.ista.com)

**Ihre Vorteile:**

- Transparente Erstellung des Energieausweises – immer einsehbar auf Ihrer individuellen Online-Statusseite
- Zeitersparnis dank Rundum-Service
- Leistungsstarkes Experten-Team für eine professionelle Abwicklung

## Ihre Entscheidungshilfe für den richtigen Energieausweis im Wohngebäude



**Verbrauchsausweis**

Der Energieverbrauchsausweis orientiert sich am tatsächlichen Energieverbrauch der letzten 36 Monate. Daraus ergibt sich die Energieeffizienzklasse Ihres Gebäudes, die Sie am Bandtacho ablesen können.

**Bedarfsausweis**

Der Energiebedarfsausweis basiert auf den technischen Gegebenheiten Ihres Gebäudes. So erhalten Sie ein objektives Bild zur energetischen Qualität des Gebäudes, unabhängig vom Verhalten einzelner Nutzer. Der Bedarfsausweis berücksichtigt auch kürzlich erfolgte Sanierungsmaßnahmen und macht so Ihre Immobilie attraktiver bei Verkauf oder Vermietung.

Alles greift  
perfekt ineinander.

## Smart Building

### Mehr als ein Smart Home

Mit der intelligenten Vernetzung von richtungweisender Technik und zielgerichteten Services setzen wir neue Standards für das digitale Wohnen. Ob Verwalter, Bauträger oder Genossenschaft – ista Smart Building bedeutet für Sie: schlankere Arbeitsprozesse. Verbesserte Energieeffizienz. Mehr Sicherheit. Erhöhter Wohnkomfort. Gesteigerte Flexibilität.

#### Mehr als ein Smart Home

Über die einzelne Wohnung hinaus weitergedacht: Im Smart Building sind übergreifend alle Komponenten des Systems zugunsten maximaler Energieeffizienz miteinander vernetzt – von der Heizung über die Lüftung und Elektrogeräte bis hin zu Verschattungseinrichtungen.

#### Direkte und digitale Kommunikation

Mit ista Smart Building erreichen Sie Ihre Mieter schneller und verbindlicher als jemals zuvor. Gleichzeitig reduziert sich Ihr Verwaltungsaufwand deutlich: Denn Mitteilungen verschicken Sie einfach digital und sicher an den ista Wohnungs-Manager. Das zentrale Display in den Wohnungen Ihrer Mieter führt alle Datenflüsse zusammen. Es verfügt selbstverständlich über offene Schnittstellen zur Einbindung wohnungswirtschaftlicher Software.

#### Rundum optimierte Abläufe

Umgekehrt sind Sie für Ihre Mieter ebenso direkt erreichbar, ohne dass Sie dafür beständig am Telefon oder vor Ort verfügbar sein müssen – bis hin zur automatisierten Beauftragung von Servicefirmen. Aufgrund aller Informationen in Echtzeit können Sie Ihren Arbeitsalltag vorausschauender gestalten – und schneller und flexibler auf Mieterbedürfnisse reagieren.

#### Zukunftsweisende Technologie

Und: Sie haben die Gewissheit eines zukunfts-sicheren Systems, in das sich auch die Technologien von morgen integrieren lassen – nachhaltiger geht es nicht.



## Contracting

### Gemeinsam stark für Ihre Immobilie

GETEC und ista gehen künftig gemeinsame Wege und haben dazu Anfang 2018 die „Partnerschaft für Energieeffizienz im Gebäude“ geschlossen. Mit der Kooperation begegnen wir den stetig wachsenden Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft für Eigentümer und Verwalter von Immobilien.

Gemeinsam mit unserem Partner GETEC bieten wir Ihnen eine kompetente Beratung und Komplettlösung von der Planung, Installation, Finanzierung und dem Betrieb der Heizungsanlage bis zur messtechnischen Ausstattung und Abrechnung der Liegenschaft. Wir als ista zeigen Ihnen dabei konkrete Effizienzpotenziale auf und entwickeln gemeinsam mit Ihnen kundenindividuelle Lösungen. Durch Contracting, das heißt die Übertragung der Aufgabe der Energiebereitstellung und der Bewirtschaftung der Heizungsanlage auf ein externes Dienstleistungsunternehmen, können wir so zum Beispiel konkrete Bezugs- und Heizanlagenoptimierungen und viele weitere Vorteile für Sie und Ihre Immobilien umsetzen.

#### Ihre Vorteile:

- Kompetente Beratung von der Energieerzeugung über die -versorgung bis zur Abrechnung
- Verbesserung der Energieeffizienz durch geringinvestive Maßnahmen
- Schnellere Bereitstellung der Energieabrechnung
- Aufzeigen von Effizienzpotenzialen durch umfangreiche Portfolioanalysen
- Individuelle Lösungsansätze für konkrete Bezugs- und Heizanlagenoptimierungen
- Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz Ihrer Gebäude

#### Ihre Vorteile:

- Reduzierter Verwaltungsaufwand durch digitale Kommunikation
- Gebäudeautomationsklasse A: Senkung des Heizenergiebedarfs nach DIN EN 15232 um bis zu 19 %
- Aufwertung des Gebäudes und der Wohnungen
- Direkte Kommunikation für den Mieter
- Ein System für alle Anforderungen



GETEC

# Hier sind wir für Sie erreichbar:

Ort	Telefon	E-Mail
Berlin	+49 (0) 331 7017-0	InfoBerlin@ista.de
Bonn	+49 (0) 228 40098-0	InfoBonn@ista.de
Bremen	+49 (0) 4221 797-0	InfoBremen@ista.de
Dortmund	+49 (0) 231 917035-0	InfoDortmund@ista.de
Dresden	+49 (0) 351 81657-0	InfoDresden@ista.de
Frankfurt	+49 (0) 69 420909-0	InfoFrankfurt@ista.de
Hamburg	+49 (0) 40 529541-0	InfoHamburg@ista.de
Hannover	+49 (0) 5102 7008-0	InfoHannover@ista.de
Karlsruhe	+49 (0) 721 95552-0	InfoKarlsruhe@ista.de
Leipzig	+49 (0) 341 462 38-0	InfoLeipzig@ista.de
Mannheim	+49 (0) 621 87921-0	InfoMannheim@ista.de
München	+49 (0) 89 318808-0	InfoMuenchen@ista.de
Münster	+49 (0) 251 2620-0	InfoMuenster@ista.de
Nürnberg	+49 (0) 911 99631-0	InfoNuernberg@ista.de
Rostock	+49 (0) 381 80915-0	InfoRostock@ista.de
Stuttgart	+49 (0) 711 93287-0	InfoStuttgart@ista.de
Würzburg	+49 (0) 931 20044-0	InfoWuerzburg@ista.de

**ista Deutschland GmbH**  
Luxemburger Straße 1 • 45131 Essen  
Telefon 0201 459-02 • Fax 0201 459-3630  
info@ista.de • www.ista.de

**ista**