

Dr. RIXEN Management & Consulting
Herrn Dr. Rixen
Gerther Str. 55
44805 Bochum

berlinbaut | Wohnungen

6. Oktober 2016

Referenzschreiben Dr. RIXEN für den Aufbau des GESOBAU Messdienstes

Sehr geehrter Herr Dr. Rixen,

Die **GESOBAU AG** ist eines der sechs kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin. Derzeit bewirtschaftet das landeseigene Unternehmen einen Bestand von rund 42.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Den größten zusammenhängenden Bestand bildet die Großsiedlung Märkisches Viertel. Hier betreut die GESOBAU über 17.000 Wohnungen.

Projekt-Hintergrund und Projekt-Ziele

Die **Mess- und Abrechnungsleistungen** für die 42.000 Wohnungen der GESOBAU AG wurden bislang von Techem und Kalorimeta erbracht. Ziel des Projekts war es, zunächst Umsetzungsvarianten (z.B. Joint Venture) für den Aufbau eines eigenen Messdienstes zu bewerten. Anschließend wurde der eigene Messdienst konzipiert, pilotiert und in einem neu gegründeten Tochterunternehmen (berlinwohnen Messdienste GmbH) umgesetzt.

Der GESOBAU-eigene Mess- und Abrechnungsdienst soll einen **kostengünstigen Messdienst** für unsere Mieter sichern, die **Qualität** in der Ablesung und Verarbeitung wesentlich erhöhen sowie ein optimiertes Energiecontrolling ermöglichen. Die **Datenhoheit** soll Ende-zu-Ende beim eigenen Messdienst liegen, d.h. von den Messgeräten und den Gateways über die Fernauslesung bis in die eigenen IT-Systeme.

Projekt-Phasen

Über einen Zeitraum von rd. **18 Monaten** wurden folgende Projekt-Phasen mit den dargestellten Arbeitspaketen durchlaufen:

GESOBAU AG

Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin (Reinickendorf)

Telefon (0 30) 40 73-12 22
Telefax (0 30) 40 73-12 24

Internet
www.gesobau.de

E-Mail
info@gesobau.de

Vorsitzende des
Aufsichtsrates
Gisela von der Aue
Justizsenatorin a.D.

Vorstand
Jörg Franzen (Vorsitzender)
Christian Wilkens

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
AG Charlottenburg
HRB 396

Steuernummer
37/011/50801



1. **Vorstudie:** Ausarbeitung der Umsetzungsvarianten; Prüfung der Verträge; Bewertung der Varianten nach Strategic Fit, Realisierbarkeit, Business Case, SWOT und Risiko-Szenarien; Herbeiführung der Management Entscheidungen
2. **Konzeption:** Design der Zielorganisation und Prozesse; Erstellung des Umsetzungsplans und des Business Case; Ableitung des Migrationsplans/der Hochlaufkurve; Vorbereitung der Ausstiegsverhandlungen mit Techem
3. **Pilot:** Planung und Durchführung einer Pilot-Umrüstung; Test der Fernauslesung; Erstellung von Test-Abrechnungen; Lessons Learned
4. **Umsetzung:** Recruiting und Onboarding des Personals; Verhandlungen mit Techem zum Ausstieg inkl. Überleitungsvertrag; Erstellung der Messdienst-Verträge inkl. Preisliste; Setup der IT inkl. Aufbereitung der Liegenschafts-, Wohnungs-, Mieter- und Gerätedaten; Implementierung der Schnittstellen zum ERP System (SAP); Implementierung der Prozesse im Gerätedienst und Abrechnungsdienst; Ausschreibung der Montageleistungen; Umrüstung der ersten 3.000 Wohnungen

Verantwortungsbereich Herr Dr. Martin Rixen

Herr Dr. Rixen verantwortete das Projekt in der Rolle des **Projektleiters fachlich** über die gesamte Projektlaufzeit und **operativ** bis zur Übergabe an die rekrutierte Gesamtleiterin für den Messdienst.

Beurteilung Herr Dr. Martin Rixen

Herr Dr. Rixen bewies in allen Projektphasen ein umfassendes **Expertenwissen** für die Vorbereitung und Umsetzung eines Messdienstes. Hervorzuheben ist hierbei das zwingend notwendige Verständnis für eine hohe Automatisierung in der IT und den Prozessen, um Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit zu erreichen. Gleiches gilt für das Führen der Vertragsverhandlungen mit Techem und der Gestaltung der Überleitungsverträge sowie der internen Messdienst-Verträge. Aufgrund seines Expertenwissens konnte Herr Dr. Rixen alle Verträge selbst erstellen und verhandeln. Die Verträge zeichnen sich durch hohe Qualität bei gleichzeitiger Wahrung der GESOBAU-Interessen aus.

Herr Dr. Rixen übernahm die **Verantwortung** für die erfolgreiche Umsetzung und handelte stets als Unternehmer. Er identifizierte aufkommende Herausforderungen und Entscheidungsbedarfe frühzeitig und führte jederzeit schnelle Entscheidungen durch das Top-Management herbei. Bei der Stellenbesetzung nutzte er persönliche Kontakte um bspw. die Gesamtleiterposition erfolgreich zu besetzen. Seine hohe Verantwortungsbereitschaft stellte Herr Dr. Rixen regelmäßig in Verhandlungen mit externen Dienstleistern unter Beweis.



Herr Dr. Rixen erwies sich als **Idealbesetzung** für die Projektleitung. Er etablierte den Messdienst mit 3 Mio. € Umsatz p.a. in 18 Monaten inkl. Vorstudie, Stellenbesetzung, Vertragsabschlüsse, Umrüstung der ersten 3.000 Wohnungen und Übergabe in die Linie.

Sämtliche Projektphasen wurden zu unserer vollsten Zufriedenheit geplant und umgesetzt. Zeitpläne wurden von Anfang an realistisch ausgelegt und später fristgerecht umgesetzt.

Ich würde Herrn Dr. Rixen jederzeit weiterempfehlen und auch selbst für weitere Projekte anfragen. Ich danke Herrn Dr. Rixen für seine Leistungen und wünsche ihm weiterhin viel Erfolg.



Christian Wilkens