

FLÜWO Bauen Wohnen eG, Gohlstr. 1, 70597 Stuttgart

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

Rainer Böttcher
Mitglied des Vorstandes

Telefon: (0711) 9760 – 205
Telefax: (0711) 9760 – 27 200
E-Mail: boettcher@fluewo.de

21. Oktober 2016

Referenzschreiben für den Aufbau eines eigenen Mess- und Abrechnungsdienstes

Sehr geehrter Herr Dr. Rixen,

die **FLÜWO Bauen Wohnen eG** (FLÜWO) gehört mit über 9.000 Mietwohnungen und rund 9.900 Mitgliedern in 24 Städten und Gemeinden in Baden-Württembergs und im Raum Dresden zu den größten Baugenossenschaften im süddeutschen Raum.

Aufbau des Geschäftsfeldes „Mess- & Abrechnungsdienst für Wasser & Wärme“

Vor der Durchführung des Projekts wurde der Verbrauch von Wasser und Wärme für die rund 9.000 Wohnungen durch verschiedene Fremddienstleister gemessen und abgerechnet. Insbesondere Minol, Techem und Metrona waren für die Montage, Wartung und Ablesung der Wasserzähler, Heizkostenverteiler und Wärmezähler verantwortlich. Die Erstellung der verbrauchsabhängigen Abrechnung wurde gesamtheitlich durch Techem (im sogenannten „bautec Verfahren“) abgerechnet. Ziel des Projekts war der Aufbau des gesamten Geschäftsfeldes „Mess- & Abrechnungsdienst“ durch ein Insourcing der Fremdleistungen in die eigene Tochtergesellschaft FLÜWO Bau+Service GmbH.

Herausforderungen & Ziele des Projekts

Hauptziel und gleichzeitig wesentliche Herausforderung des Geschäftsfeldaufbaus war die Anforderung, eine signifikante Qualitätsverbesserung in der Verbrauchsmessung und Verbrauchsabrechnung zu erzielen und trotz gleichbleibender Kosten für die Mieter langfristig einen positiven EBIT zu erzielen.

Die FLÜWO ist das erste Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit weniger als 20.000 Wohnungen, welches dieses Ziel erreichen wird. Hierzu lag der Hauptfokus im Projekt auf der Erreichung einer hohen Prozesseffizienz u.a. durch vollständig digitalisierte Montage,- Mess- und Abrechnungsprozesse. Die höhere Qualität wird außerdem durch komplett fernauslesbare Messtechnik ermöglicht.

Seite 2 zum Schreiben vom 21. Oktober 2016

Projekt-Umsetzung

Das Projekt wurde von Beginn an durch Herrn Dr. Rixen geleitet und in mehreren Phasen in weniger als **12 Monaten** vorbereitet und umgesetzt:

- 1. Machbarkeitsprüfung:** Bewertung der Machbarkeit durch Prüfung der bestehenden Messdienstverträge und Kalkulation eines umfassenden Business Case; Vorbereitung der Managemententscheidung und Freigabe durch Vorstand und Aufsichtsrat
- 2. Konzeption:** Design der Zielorganisation (Aufbauorganisation) inkl. Aufgaben, Stellen und Verantwortlichkeiten; Design der zukünftigen Ablauforganisation (Prozesse); IT-Konzeption inkl. Software-Tool und IT-Schnittstellen zum ERP System GES
- 3. Pilotierung:** Rollout von Messgeräten in einer Liegenschaft in Ulm mit 30 Wohnungen; Fernauslesung der Verbrauchsdaten; Import und Verarbeitung im zukünftigen Software-Tool
- 4. Umsetzung:** Rekrutierung und Anlernen des Personals; Implementierung der IT; Aufbereitung und Import der Liegenschafts-, Mieter- und Gerätedaten; Rollout der Sollprozesse; Erstellung der Verträge; Verhandlung mit den bisherigen Dienstleistern; Verhandlungen mit Montagepartnern; Vorbereitung der Migration; Start der Umrüstung

Verantwortungsbereich Herr Dr. Rixen

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

Leistungsbeurteilung für Herrn Dr. Rixen

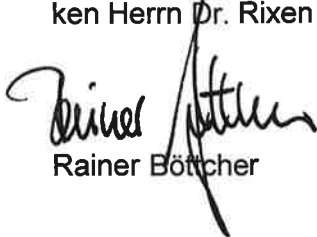
Herr Dr. Rixen leitete das Projekt durch alle Projektphasen zu unserer vollsten Zufriedenheit. Trotz zahlreicher Herausforderungen im Bereich IT und Datenmanagement baute er den Messdienst fristgerecht in weniger als 12 Monaten auf und startete die Umrüstungen. Hierbei erwies sich Herr Dr. Rixen als sehr flexibel und handelte stets unternehmerisch: Plan-abweichungen wurden frühzeitig erkannt und adressiert. Mögliche Verzögerungen wurden durch Parallelisierung der Tätigkeiten minimiert oder durch vorzeitiges Handeln vermieden. Die Unterstützung bei den Vertragsverhandlungen mit den bisherigen Messdienstleistern, Montagepartnern, Gerätelieferanten und dem Software-Hersteller war stets einwandfrei.

Besonders hervorzuheben ist die messbare Prozesseffizienz, die Herr Dr. Rixen in allen Abläufen etablierte, wodurch das Geschäftsfeld langfristig profitabel arbeitet bei signifikant höherer Qualität und ohne Mehrkosten für die Mieter. Die Prozesseffizienz wird erreicht durch Digitalisierung der Geschäftsprozesse mittels IT-Systeme und die Verfügbarkeit sämtlicher Daten – z.B. der Gerätedaten der alten Messdienstleister. Hierdurch können sämtliche Montagedaten vorab digital bereitgestellt, durch den Montagepartner ergänzt und schließlich wieder automatisiert eingelesen werden.

Seite 3 zum Schreiben vom 21. Oktober 2016

Durch die hohe Prozesseffizienz und IT-Unterstützung wird zukünftig auch Drittgeschäft mit weiteren Unternehmen der Wohnungswirtschaft möglich sein.

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



Rainer Böttcher