

Geschäftsbericht 2005

Den Markt im Visier



DAS BERATUNGS- UND SYSTEMHAUS
FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Unternehmensleitbild

„Die Aareon AG konzentriert ihre Aktivitäten auf die Immobilienbranche und ihr Umfeld.

Wir verfolgen damit das Ziel, in der europäischen Immobilienbranche marktführendes Beratungs- und Systemhaus zu werden.

Wir wollen heute und in Zukunft den Standard für das Management komplexer Geschäftsprozesse in der Immobilienbranche setzen.

Wir bieten unseren Kunden marktführende und zukunftsorientierte Lösungen, bestehend aus Beratung und Training, Softwareprodukten, Support und IT-Services, und übernehmen die ausgelagerten Geschäftsprozesse unserer Kunden.

Wir verfolgen das Ziel, unseren Kunden und Aktionären einen messbaren Mehrwert zu verschaffen und für unsere Mitarbeiter bevorzugter Arbeitgeber zu sein.“

Kennzahlen, Daten und Fakten

Kennzahlen IFRS (in Mio.€)	2005	2004	VERÄNDERUNG
Umsatz	162,6	159,7	1,8%
davon international	14,8	14,1	5,0%
Aufwand	165,2	157,7	4,8%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8,6	13,0	-33,8%
Konzernüberschuss nach Steuern	3,9	6,2	-37,1%
Konzernüberschuss nach Minderheiten	3,1	5,4	-42,6%
EBIT	8,2	12,3	-33,3%
Bilanzsumme	125,6	124,8	0,6%
Eigenkapital	55,2	58,2	-5,2%
Cashflow	23,3	26,7	-12,7%
Mitarbeiterzahl* (Durchschnitt)	1.061	1.015	4,5%

* ohne Vorstand/Geschäftsführer, Auszubildende und Aushilfen

Daten und Fakten

Geschäftsaktivität	Internationales Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Mehr als 50.000 Anwender im In- und Ausland managen mit den Systemen von Aareon rund 8 Millionen Wohnungen und Gewerbeinheiten. In Deutschland ist Aareon marktführend.
Geschäftssegmente	<ul style="list-style-type: none"> • Consulting: Beratung, Training • IT-Solutions: Softwareentwicklung, Support, Energiemanagement, Mareon, BauSecura, Integrated Banking • IT-Services: Rechenzentrum, Netzwerke
Kundenstruktur	Private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften, Versicherungen, Immobilienfonds, industrieverbundene Unternehmen, Betreiber von Gewerbeimmobilien
Anzahl Kunden	rund 2.000
Konzernzugehörigkeit	100% Aareal Bank Konzern, Wiesbaden. Die Aareon AG ist Teil des Geschäftsfelds Consulting und Dienstleistungen der Aareal Bank AG.
Internationale Standorte	Frankreich, Großbritannien, Italien, Polen, Schweiz
Historie	<ul style="list-style-type: none"> • 1957: Beginn der Entwicklung vom Rechenzentrum der Deutschen Bau- und Bodenbank AG zur IT-Dienstleistungsgruppe • 1996: Ausgliederung des Bereichs IT-Services als eigenständige Tochtergesellschaft BauBoden Systemhaus GmbH • 1999: Bildung eines börsenfähigen Konzerns mit Holding-Struktur und Umfirmierung zur DePfa IT Services AG, internationale Expansion • 2001: Markteinführung des Service-Portals Mareon • 2002: Kooperation mit der SAP AG zur Entwicklung der neuen Softwaregeneration Blue Eagle, Umfirmierung in Aareon AG • 2004: Markteinführung von Blue-Eagle-Release 1.0 sowie des neuen Service Aareon Energiemanagement • 2005: Markteinführung von Blue-Eagle-Release 2.0 • 2006: Markteinführung von Blue-Eagle-Release 3.0, erste Migration eines Großkunden auf Blue Eagle (DEGEWO-Gruppe, Berlin, mit ca. 90.000 Mieteinheiten)

Der Aareon Konzern im Überblick



DEUTSCHLAND

- **Aareon AG**, Mainz
- **Aareon Deutschland GmbH**, Mainz (100%)
Weitere Standorte: Berlin, Dresden, Erfurt, Hamburg, Hannover, Leipzig, München, Rostock, Stuttgart
- **BauSecura Versicherungsmakler GmbH**, Hamburg (51%)
- **Aareon DSK GmbH**, Berlin (70%)

INTERNATIONAL

- **Aareon France SAS**, Orléans/Frankreich (100%)
Weitere Standorte: Lyon, Nantes, Paris
- **Aareon Italia S.r.l.**, Rom/Italien (100%)
- **Aareon UK Ltd.**, Coventry/Großbritannien (100%)
Weiterer Standort: Swansea
- **Aareon Schweiz AG**, Bülach/Schweiz (100%)
Weiterer Standort: Solothurn
- **Mareon Polska SP. Z O.O.**, Breslau/Polen (100%)

Inhalt

2	Höhepunkte 2005	26	Nachtragsbericht
4	Vorwort des Vorstands	26	Risikobericht
8	Immobilienbranche ist in aller Munde	26	Softwareentwicklungsrisiko
		27	Prozessrisiko
11	Konzernlagebericht	27	Projektrisiko
11	Geschäft und Rahmenbedingungen	27	Finanzrisiko
11	Geschäftsaktivität	28	Marktrisiko
12	Gesamt- und immobilienwirtschaftliche Entwicklungen	29	Technische Risiken
14	Unternehmensstrategie	29	Prognosebericht
16	Veränderungen in der Unternehmens- struktur	32	Konzernabschluss
17	Geschäftssegmente	32	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
17	Consulting	33	Konzernbilanz
18	IT-Solutions	34	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
21	IT-Services	35	Kapitalflussrechnung
22	Erfolgsfaktor Mitarbeiter	36	Anhang zum Konzernabschluss
23	Wirtschaftliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit	62	Bestätigungsvermerk
23	Ertragslage	63	Bericht des Aufsichtsrats
25	Vermögens- und Finanzlage	65	Referenzen/Impressum



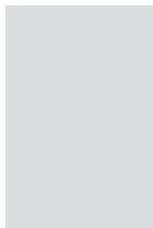
Aareon hat **den Markt im Visier**. Wir analysieren die Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft und lassen sie in unser Leistungsangebot einfließen. So profitieren unsere Kunden von **ausgesuchten** Produkten und Dienstleistungen innerhalb eines **ausgewogenen** branchenspezifischen Angebotsportfolios mit **ausgezeichneter** Qualität.

Titelbild: Zeigt den Mainzer Wochenmarkt. Im Hintergrund sind Immobilien der Wohnbau Mainz, ein langjähriger Aareon-Kunde, zu sehen (gelbes Haus rechts und graues Haus links daneben).

Höhepunkte 2005



Blue-Eagle-Anzeigenkampagne



Aareon Kongress –
der Branchentreff



Gewinner und Jury des zweiten Zukunftspreises
der Immobilienwirtschaft

Januar

Februar

März

April

Mai

Juni

Termingerechte Markteinführung der Immobiliensoftware **Blue-Eagle-Release 2.0**. Mit Release 2.0 stehen die wichtigsten Funktionalitäten für die Wohnungswirtschaft zur Verfügung. Das Release 1.0 war primär auf die Gewerbeimmobilienwirtschaft ausgelegt.

Standardisierte **Blue-Eagle-Einführungssets** vereinfachen den Umstieg auf die neue Immobiliensoftware.

Aareon Italia stellt Blue Eagle auf dem SAP Forum in Mailand vor, das 6.000 Fachbesucher zählte.

Das Immobilienunternehmen HWG Halle (24.430 Wohneinheiten) geht mit dem **Service-Portal Mareon** produktiv.

Aareon Italia ist auf der italienischen Immobilienfachmesse **Expo Italia Real Estate** in Mailand vertreten. Die neue Software Aareon Esse-RE und Blue Eagle werden vorgestellt.

Der millionste Handwerkerauftrag wird über das **Service-Portal Mareon** abgewickelt. Die internetbasierte Plattform verbindet als integrierte Lösung Immobilienunternehmen, Handwerker und andere Geschäftspartner.

Zum **15. Aareon Kongress** – das Forum der Immobilienbranche – kommen rund 1.000 Entscheider aus der Immobilienwirtschaft nach Garmisch-Partenkirchen. Das Kongressmotto lautet „Trends erkennen – Strategien entwickeln“.

Verleihung des zweiten **Zukunftspreises** für die Immobilienwirtschaft „Contra 2. Miete“ auf dem Aareon Kongress. Sechs Immobilienunternehmen werden für ihre Ideen zur Senkung der Mietnebenkosten ausgezeichnet.

Die Kooperation mit der ista Deutschland GmbH zur Erfassung von Verbrauchsdaten und zur integrierten Heiz- und Betriebskostenabrechnung im Bereich **Energiemanagement** wird bekannt gegeben.

Die schweizerische Tochtergesellschaft RIMO Consulting AG firmiert fortan als **Aareon Schweiz AG**. Mit der Umfirmierung soll die Marktposition der Aareon Gruppe als führender europäischer Anbieter weiter ausgebaut und die Marke Aareon international gestärkt werden.

2005



blue eagle



Partnerprojekt bei der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock

Die Nachwuchsförderung „Initiative Lerninsel“ bietet neben fachbezogenen Veranstaltungen auch persönlichkeitsbildende Trainings

3. Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Aareon-Rechenzentrum auf modernstem Stand

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember

Einer der begehrten **Microsoft Worldwide Specialization Excellence Awards** geht an Fujitsu Siemens Computers für die gemeinsam mit Aareon implementierte Storage-Lösung bei der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock.

Die „**Initiative Lerninsel**“, ein Programm zur Nachwuchsförderung in der Immobilienwirtschaft, an der Aareon beteiligt ist, findet zum zweiten Mal auf der Nordseeinsel Juist statt. Rund 40 Auszubildende nehmen eine Woche lang an Seminaren und Workshops teil.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in Berlin (50.000 Einheiten) nimmt den Produktivbetrieb mit dem **Service-Portal Mareon** auf (Mareon Bestandsdatenmanagement und Mareon Handwerkeranbindung).

Einführung des neuen leistungsgerechteren **Vergütungssystems** innerhalb des Personalentwicklungsprogramms E². Neben dem fixen Gehaltsbestandteil gewinnt der variable leistungsorientierte Anteil an Bedeutung.

Die Aareon-Veranstaltung **WohnData Change** findet in Lübeck statt.

Weitere Kunden gehen mit **Blue Eagle** produktiv: Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz und Spaten-Franziskaner-Bräu, München.

Auslobung des dritten **Zukunftspreises** der Immobilienwirtschaft zum Thema „Wohnen im Wandel“ gemeinsam mit der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft.

Das **Service-Portal Mareon** hat bereits mehr als 40 zertifizierte Schnittstellen zu Handwerker-Software-Programmen.

Aareon-Rechenzentrum auf modernstem Stand: Umfassende Modernisierungs- und Sicherheitsmaßnahmen werden abgeschlossen.

Aareon France präsentiert auf der SIMI 2005 (Salon de l'Immobilier d'Entreprise) in Paris die Immobilienlösungen Blue Eagle und Prem'.

Rund 100 Kunden haben bereits **Blue-Eagle-Verträge** unterzeichnet.

Die Projektmaßnahmen für den erfolgreichen Produktivstart zum 1. Januar 2006 von **Blue-Eagle-Release 2.0** und dem integrierten Zahlungsverkehrssystem BKXL[®] bei dem Großkunden DEGEWO in Berlin wurden durchgeführt.



Dr. Manfred Alflen
Vorstandsvorsitzender

Verantwortlich für Unternehmensstrategie, Internationales Produktmanagement, Produkte und Services, Energiemanagement, Auslandsgeschäft und die Konzernstäbe Finanzen, Innenrevision, Interne Projekte und Dienstleistungen, Marketing und Kommunikation, Personal sowie Recht.

Dr. Manfred Alflen ist seit dem 15. März 2002 Vorstandsvorsitzender bei der Aareon AG. Zuvor war er seit 1998 Geschäftsführer der EDS Deutschland, zuletzt zusätzlich Vorstand und Chief Operating Officer bei der EDS-Tochtergesellschaft MSH International Service AG. Während seiner elfjährigen Tätigkeit bei EDS nahm er vielfältige Managementaufgaben im In- und Ausland wahr.

Lothar Gebhard
Vorstand Vertrieb

Verantwortlich für Vertrieb, Inlandsgeschäft, Immobiliensoftware Blue Eagle und Aareon DSK GmbH.

Lothar Gebhard ist seit dem 1. September 2002 bei der Aareon AG. Zuvor war er zehn Jahre bei der SAP AG, zuletzt als Vertriebsdirektor, beschäftigt. In dieser Position war der Wirtschaftsingenieur weltweit für die Betreuung von Großkunden des Unternehmens verantwortlich. In den ersten fünf Jahren bei SAP war er zudem in verschiedenen Positionen als Seniorberater für global agierende Unternehmen tätig.



Jürgen Pfeiffer
Vorstand Consulting

Verantwortlich für das Geschäftssegment Consulting (Beratung, Training), BauSecura, Beiräte und Verbände.

Jürgen Pfeiffer ist seit 1972 bei der Aareon Gruppe, damals noch DePfa Gruppe. Nach seiner Funktion als Abteilungsleiter für Consulting und Akquisition bei der Deutschen Bau- und Bodenbank war er für den Aufbau des Consulting-Bereichs an den Standorten Mainz und München verantwortlich. Mit der Rechtsumwandlung in eine AG im Jahr 1999 wurde er Mitglied des Vorstands.



Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Marktumfeld brachte im vergangenen Jahr etliche Herausforderungen. Die allgemeine schwache konjunkturelle Wirtschaftssituation setzte sich auch in 2005 fort. Die Immobilienbranche war von strukturellen Veränderungen geprägt. Bedeutende Wohnungsbestände wurden in Deutschland von internationalen Investoren übernommen. Themen, wie die geplante Einführung des Energiepasses, die drastisch gestiegenen Preise für Heizöl und der Wegfall der Eigenheimzulage ab 2006 beschäftigten die Branche. Hinzu kommen nach wie vor der Leerstand, eine immer älter werdende Gesellschaft und veränderte Haushaltsstrukturen.

Da unsere Produkte und Dienstleistungen entwickelt werden, um die Immobilienbranche bei der Bewältigung ihrer Herausforderungen zu unterstützen, liegt es nahe, das Geschäftsjahr 2005 auch für die Aareon Gruppe als ereignisreich zu bezeichnen. Direkt zu Beginn des Jahres haben wir die Immobiliensoftware Blue Eagle 2.0 - mit Fokus auf der Wohnungswirtschaft - planmäßig am Markt eingeführt. Ende 2005 hatten bereits rund 100 Kunden Blue-Eagle-Verträge unterschrieben. Die Entwicklung von Blue-Eagle-Release 3.0 wurde mit außerordentlichem Engagement vorangetrieben, und mit unseren internationalen Tochtergesellschaften haben wir mit Hochdruck an den länderspezifischen Lokalisierungen von Blue Eagle gearbeitet.

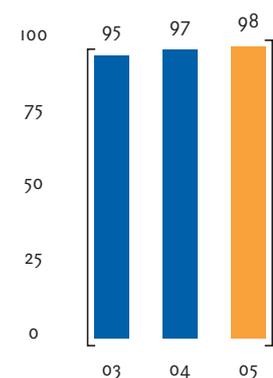
Das Herz unseres Outsourcingangebots - das Rechenzentrum in Mainz - wurde rundum modernisiert und auf den neuesten technischen Stand gebracht. Über das marktführende internetbasierte Service-Portal Mareon haben die Benutzer den millionsten Auftrag abgewickelt. Die Anzahl der Schnittstellen zu Handwerkersoftware erhöhten wir auf mehr als 40. Unsere Energiemanagement-Dienstleistung haben wir ausgebaut und sind eine Kooperation mit der ista Deutschland GmbH eingegangen.

Trotz des skizzierten Marktumfelds ist es uns gelungen, unseren Umsatz im Vorjahresvergleich leicht um 1,8% auf € 162,6 Mio. zu steigern. Alle drei Geschäftssegmente trugen im vergangenen Jahr zu diesem Wachstum bei: Das Umsatzwachstum bei Consulting beläuft sich auf 7,1%, bei IT-Solutions auf 0,8% und bei IT-Services auf 3,3%. Da andererseits die Aufwendungen in 2005 gestiegen sind, ist das Konzernergebnis rückläufig. Der Jahresüberschuss nach Steuern beträgt € 3,9 Mio. (Vorjahr: € 6,2 Mio.). Der EBIT beläuft sich auf € 9,0 Mio. (Vorjahr: € 12,3 Mio.).

Unser gesamtes Tun und Handeln ist auf unsere Kunden ausgerichtet. Sie sollen mit uns als Dienstleistungspartner sowie mit unseren Produkten zufrieden sein, um dadurch ihren eigenen Unternehmenswert erhöhen zu können. Zur stetigen Verbesserung unserer Kundenorientierung messen wir jährlich die Kundenzufriedenheit mittels einer standardisierten, anonymen Kundenbefragung. So freut es uns, dass wir die Zufriedenheit erneut steigern konnten: 98% sind mit Aareon zufrieden bis sehr zufrieden (Vorjahr: 97%). Den Kundendialog haben wir darüber hinaus in zahlreichen Kundenveranstaltungen, Kundenbeiratssitzungen sowie Zusammenkünften der Kundenfachausschüsse gepflegt.

Weiterentwicklung der Immobiliensoftware Blue Eagle

Kunden sind sehr zufrieden mit Aareon (in %)



Erfolgreich agieren können wir nur durch die engagierte und leistungsorientierte Arbeit unserer Mitarbeiter. Es ist unser Bestreben, eine Unternehmenskultur zu pflegen, in der die Mitarbeiter mit Freude arbeiten und die Leistungsbereitschaft sowie Leistungserbringung fördert. Basis dieser Unternehmenskultur sind faire Spielregeln, definierte Führungsgrundsätze für die Zusammenarbeit sowie die Weiterentwicklung der Qualifikation der Mitarbeiter. Nach der Einführung des Personalentwicklungskonzepts E² „Entfalten und Entwickeln“ im Jahr 2004 haben wir 2005 als letzten Baustein das neue leistungsgerechtere Vergütungssystem verabschiedet. Neben dem fixen Gehaltsbestandteil gewinnt der variable an Bedeutung.

Gesellschaftliche Verantwortung übernehmen

Abgesehen von der wirtschaftlichen Verantwortung für unser Unternehmen im Sinne unserer Kunden, Mitarbeiter und Anteilseigner sind wir uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Dazu gehört die Unterstützung von Familien durch familiengerechte Arbeitsmodelle wie Teilzeit und Telearbeit. Darüber hinaus fördern wir die Ausbildung in der Immobilienwirtschaft durch das Stellen von Gastdozenten an der Universität und Berufsakademie Leipzig sowie durch Vorlesungsreihen an der Hochschule Nürtingen. Wir unterstützen das Nachwuchsförderungsprogramm „Initiative Lerninsel“, das sich an Auszubildende in der Wohnungswirtschaft richtet. Mit dem Zukunftspreis für die deutsche Immobilienwirtschaft, den wir gemeinsam mit der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft 2005 zum zweiten Mal ausgeschrieben haben, möchten wir innovative Ideen und Branchenentwicklungen fördern. Unser Sozialsponsoring an diverse bedürftige Einrichtungen unterstreicht unsere gesellschaftliche Verantwortung.

Dank an Mitarbeiter, Betriebsrat, Kunden und Partner

Unseren Dank richten wir an unsere Mitarbeiter und den Betriebsrat, unsere Kunden sowie unsere Partner. Durch das hohe Engagement der Mitarbeiter ist es uns gelungen, die Blue-Eagle-Entwicklung wie geplant umzusetzen. Gemeinsam mit dem Betriebsrat haben wir das erwähnte Vergütungssystem verabschiedet. Ohne den Austausch mit unseren Kunden wären unsere integrierten Services nicht so weit entwickelt wie heute. Dazu trägt ebenso die Vereinigung von Kernkompetenzen durch die Zusammenarbeit mit Partnern bei.

Zu Beginn des neuen Jahres haben wir Blue-Eagle-Release 3.0 termingerecht eingeführt. Ebenfalls zum 1. Januar 2006 ist unser erster Blue-Eagle-Großkunde, die DEGEWO-Gruppe in Berlin, mit Blue Eagle und BKXL[®] auf der Basis von Release 2.0 produktiv gegangen. Unsere integrierten Services werden wir zum Nutzen der Kunden weiter ausbauen.

In diesem Sinne blicken wir zuversichtlich auf das kommende Geschäftsjahr.



Dr. Manfred Alflen



Lothar Gebhard



Jürgen Pfeiffer



AUSGESUCHT

Ausgewählte Produkte und Dienstleistungen steigern die Effizienz der Prozesse in Wohnungsunternehmen. Als Marktführer mit 50-jähriger Erfahrung in der Immobilienwirtschaft schaffen wir darüber hinaus Investitions- und Zukunftssicherheit.

Immobilienbranche ist in aller Munde

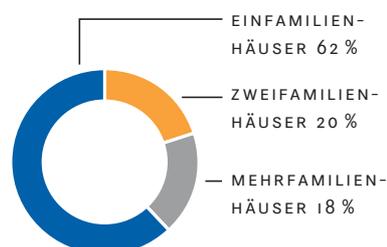
Ein gewichtiger volkswirtschaftlicher Faktor war die Immobilienbranche von je her. In jüngerer Zeit ist jedoch auch das Interesse der Medien und der Öffentlichkeit gegenüber der Immobilienbranche gestiegen. Auslöser hierfür waren beispielsweise die Übernahmen deutscher Wohnungsbestände durch internationale Investoren, die dramatische Erhöhung der Energiepreise sowie neue Anforderungen rund um das Thema Wohnen.

Das Wohnen befindet sich im Wandel. Ursachen dafür gibt es viele: War es noch vor ein bis zwei Generationen die Regel, an einem Ort sesshaft zu bleiben, wird dies in der heutigen Zeit eher zur Ausnahme. Flexibilität ist gefragt. Oftmals verlangen die Arbeitgeber berufliche Mobilität. Geändert haben sich – unter anderem auch dadurch – die Haushaltsstrukturen: mehr Single-Haushalte, Haushalte von kinderlosen Doppel-Verdienern mit höherem Einkommen und mehr Menschen, die von zu Hause aus arbeiten wollen. Auch durch die steigende Anzahl älterer Menschen, die auf ihre Selbstständigkeit im Alter Wert legen, ändern sich die Wohnkonzepte. Hinzu kommt, dass viele Menschen – insbesondere bedingt durch Arbeitslosigkeit – finanziell geschwächt sind. Technologische Entwicklungen beeinflussen zudem das Wohnen und machen die Haustechnik zu einer Herausforderung. Ein Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt in vielen Regionen und somit auch gestiegene Ansprüche der Mieter prägen das Bild. Services rund um das Vermieten von Wohnungen, wie beispielsweise Pflegeservice für ältere Menschen, Sicherheitsdienste oder Umzugshilfen, gewinnen an Bedeutung. Und nicht zuletzt der Einfluss durch die Ausweitung der Globalisierung stellt Immobilienunternehmen vor immer neue Herausforderungen. So wundert es nicht, dass sich die Öffentlichkeit zunehmend auch für die Immobilienwirtschaft interessiert. Trotz teils stagnierender Kennzahlen weist die Branche dennoch hohe Renditezahlen auf – und das wissen auch die internationalen Investoren, für die zumindest mittelfristige Renditezunahme Voraussetzung sind, um in einen Wirtschaftszweig zu investieren.

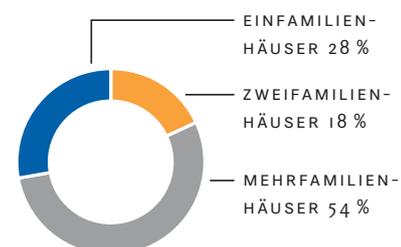


Internationales Interesse an deutschen Immobilienbeständen hält an.

**Bestand an Wohngebäuden 2004
nach Gebäudearten***
(insgesamt 17.293.678 Wohngebäude)



**Anzahl Wohnungen 2004
nach Gebäudearten***
(insgesamt 38.369.632 Wohnungen)



*Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut für Wirtschaftsforschung e. V.: Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Sonderausgabe 2005, S. 47

Steigende Anzahl der Haushalte

Bei genauerer Betrachtung wie und wo die Deutschen wohnen, stellt man fest, dass sich mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befindet.¹ Der Anteil an Mehrfamilienhäusern am gesamten Bestand an Wohngebäuden in Deutschland beläuft sich hingegen lediglich auf 18%. Die Anzahl der Haushalte – ein wesentlicher Indikator für die Wohnungswirtschaft – ist in den zehn Jahren von 1994 bis 2004 um 6,6% gestiegen.² Allerdings ist die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt immer mehr zurückgegangen. Dies hängt mit der Zunahme an Single- und Zwei-Personen-Haushalten zusammen. Insbesondere jüngere und ältere Altersgruppen leben oftmals allein in einem Haushalt.³ Aufgrund der demografischen Veränderungen hat der Anteil an Seniorenhaushalten zugenommen.

Umdenken der Branche

Vor dem Hintergrund der vielschichtigen Änderungen setzt sich das Umdenken bei den Immobilienunternehmen fort. Innovative Wohnungsunternehmen wissen, dass es Zeit ist, die Chancen zu nutzen und neue Wege zu gehen. So werden neue Services und Wohnkonzepte entwickelt – beispielsweise für altersgerechtes Wohnen oder Singlehaushalte. Verstärktes Immobilienmarketing und Mieterbindungsprogramme gewinnen zusehends an Bedeutung. Aber auch unternehmensintern werden neue Verfahren gesucht, wie die wirtschaftliche Situation verbessert werden kann. Steigende Kosten – besonders bei der zweiten Miete – zwingen die Gesellschaften zum Handeln. Effizientere interne und externe Prozesse sind hier ein geeigneter Ansatzpunkt, um Kostensenkungspotenziale auszuschöpfen.

IT-Systeme schaffen Mehrwert

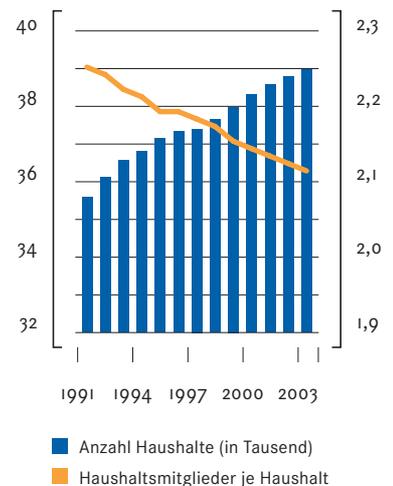
Auch die Aareon AG hat sich den kritischen Themen der Wohnungswirtschaft angenommen: mit dem dritten Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft, der für 2006 gemeinsam mit der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft zum Thema „Wohnen im Wandel“ ausgeschrieben wurde. Mit der Würdigung neuer Ideen in den drei Kategorien „Nachbarschaften – Kundenorientierung – Dienstleistung/Service“ trifft der Wettbewerb genau den Nerv der Zeit. Die Frage ist, warum ein Beratungs- und Systemhaus sich diesen Themen annimmt? Zum einen fühlt sich das Unternehmen als Markt- und Meinungsführer berufen, sich den Dingen zu widmen, die die Branche bewegen. Zum anderen gilt es, die neuen Herausforderungen frühzeitig zu antizipieren, um die Produkte und Dienstleistungen zeitnah anzupassen. Denn: Das IT-System eines Immobilienunternehmens muss all diese Veränderungen unterstützen. Aus diesem Grund stehen bei dem Innovationsführer Aareon die Zukunftsfähigkeit der IT-Systeme und dementsprechende Beratung ganz oben auf der Prioritätenliste. Dabei orientiert sich das Beratungs- und Systemhaus konsequent an den Bedürfnissen der Kunden. Ob klassische Bewirtschaftung, neue Rechnungslegungsvorschriften und geänderte Bestandsbewertung, die beispielsweise bei der Einführung von Reits nötig werden, oder die Vernetzung mit Geschäftspartnern – all dies muss ein modernes IT-System leisten können.

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, ifo Institut für Wirtschaftsforschung e. V.: Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Sonderausgabe 2005, S. 47

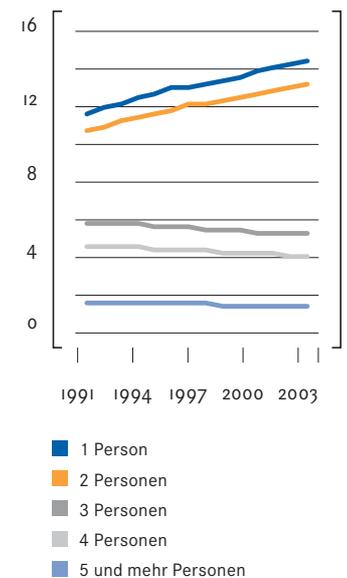
² Vgl. Statistisches Bundesamt, Leben und Arbeiten in Deutschland – Mikrozensus 2004, Tabelle 1: Privathaushalte nach Haushaltsgröße

³ Vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2005/2006, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, S. 94

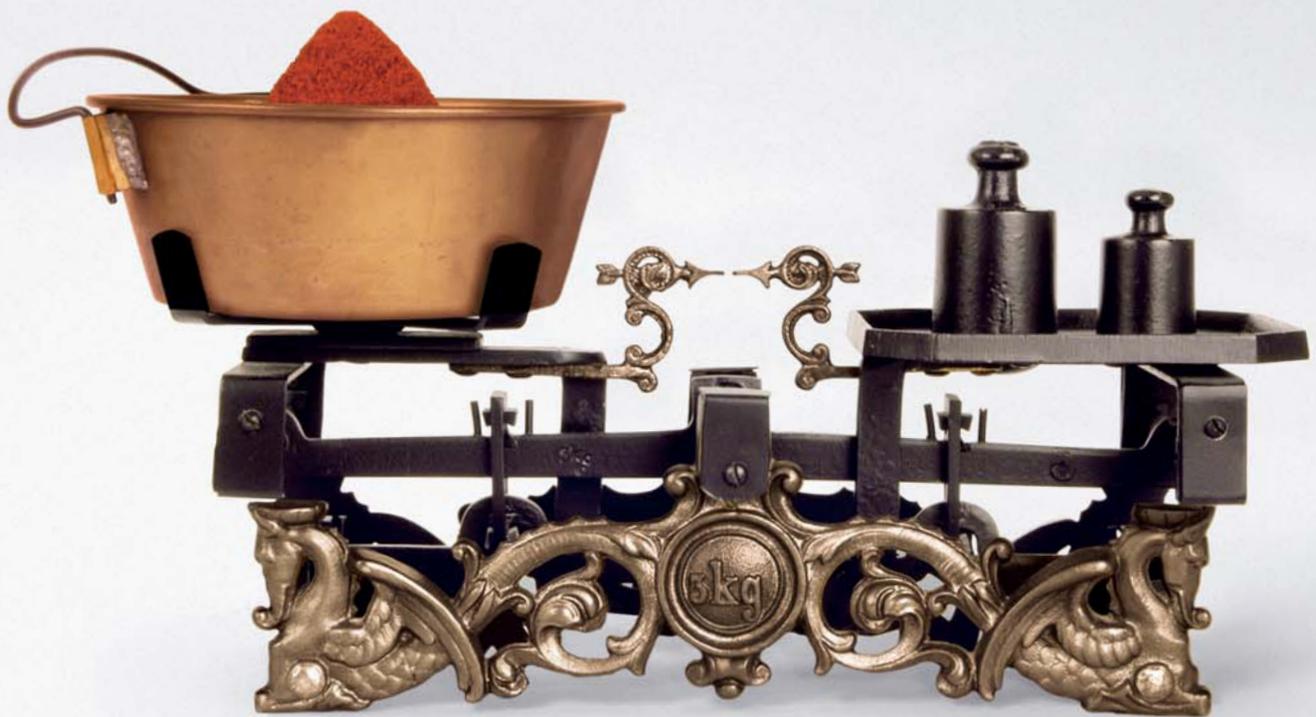
Privathaushalte in Deutschland und durchschnittliche Haushaltsgröße*



Privathaushalte in Deutschland nach Haushaltsgröße* (in Tausend)



*Quelle: Statistisches Bundesamt, Leben und Arbeiten in Deutschland – Mikrozensus 2004



AUSGEWOGEN

Durch den Austausch mit unseren Kunden, Verbänden, Partnern sowie Hochschulen entsteht ein ausgewogenes und branchenspezifisches Produktportfolio. Wir helfen, die Herausforderungen der Branche zu bewältigen. Leitlinie unserer Aktivitäten ist das Schaffen von Kundennutzen.

Konzernlagebericht

Geschäft und Rahmenbedingungen

Geschäftsaktivität

Die Aareon AG ist ein internationales Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Auf dem deutschen Markt ist das Unternehmen führend. Diese Marktführerschaft wird untermauert durch die fast fünfzigjährige Marktpräsenz, die immobilienwirtschaftliche Kompetenz von Aareon sowie die gewachsenen Beziehungen zu Kunden, Verbänden und Partnern. Fokus der Geschäftsaktivität ist die Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse bei kleinen, mittelständischen und großen Immobilienunternehmen.

Aareon ist
Marktführer in Deutschland

Das integrierte Leistungsspektrum umfasst Beratung, Software, Services, Support und Training. Die Berichterstattung erfolgt nach drei Geschäftssegmenten:

- Consulting: Beratung, Training
- IT-Solutions: Softwareentwicklung, Support, Aareon Energiemanagement, Mareon, BauSecura, Integrated Banking
- IT-Services: Rechenzentrum, Netzwerke

In Europa ist Aareon neben Deutschland mit Tochtergesellschaften in Frankreich, Großbritannien, Italien, Polen und in der Schweiz vertreten. Als Tochtergesellschaft gehört die Aareon AG zum Aareal Bank Konzern, Wiesbaden. Dort ist sie dem Geschäftsfeld Consulting und Dienstleistungen zugeordnet. Hinsichtlich der Integration der Aareon AG in die Konzernstruktur der Aareal Bank AG kam es in 2005 zu einer Veränderung: Die Aareal IT Beteiligungen GmbH (ehemals Real Fünfundzwanzigste Verwaltungsgesellschaft mbH), ihrerseits eine Tochtergesellschaft der Aareal Bank AG, hat die Aareon AG zu 100% übernommen. Daraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Konzernzugehörigkeit und die Geschäftstätigkeit.

Neben qualitativ hochwertiger Software, Rechenzentrumsleistungen und umfangreichen Beratungsdienstleistungen sind die integrierten Services ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal von Aareon: Dies sind beispielsweise der Integrierte Zahlungsverkehr, das internetbasierte Service-Portal Mareon und Aareon Energiemanagement. Zu den Mitbewerbern bei Softwareprodukten für die Immobilienwirtschaft gehören neben SAP mehrere kleinere Anbieter. Rechenzentrumsleistungen werden auch von Mitbewerbern angeboten, allerdings nicht so umfassend

Aareon bietet integrierte Services
aus einer Hand

wie von Aareon. Auf dem noch jungen Markt der Service-Portale für die Immobilienwirtschaft sind neben Mareon als Marktführer insbesondere viele Nischenanbieter tätig. Zu Wettbewerbern rund um Aareon Energiemanagement zählen Unternehmen, die sich auf Wärmemess- und Ablesedienste spezialisiert haben und zu denen auch zum Teil Kooperationen bestehen. Die Beratungshäuser, die im weiteren Sinne als Wettbewerber von Aareon bezeichnet werden können, sind in erster Linie auf SAP-, E-Business- und IT-Beratung spezialisiert.

Gesamt- und immobilienwirtschaftliche Entwicklungen

Die Dynamik der Weltwirtschaft wurde in 2005 aufgrund der gestiegenen Ölpreise beeinträchtigt. In Deutschland sowie im gesamten Euro-Raum hat sich das Wirtschaftswachstum wieder abgeschwächt. Die Arbeitslosigkeit bleibt weiter auf hohem Niveau.¹

Schwieriges wirtschaftliches Umfeld in Deutschland

Nach einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Euro-Raum um 2,1% in 2004 wird das Wachstum für 2005 gemäß dem Gutachten des Sachverständigenrates mit nur noch 1,3% prognostiziert. In Deutschland beläuft sich das geschätzte Wachstum für 2005 auf 0,8% (Vorjahr: 1,6%). Dabei wird das Wirtschaftswachstum in Deutschland wie schon im Vorjahr insbesondere durch die Exporte getragen. Die Binnennachfrage leidet nach wie vor unter der Kaufzurückhaltung der privaten Haushalte. Für das Jahr 2005 wird davon ausgegangen, dass die privaten Konsumausgaben sogar um 0,3% zurückgehen. Im Euro-Raum beläuft sich ihr Anstieg auf 1,3%. Die Arbeitslosenquote in Deutschland liegt für 2005 mit geschätzten 9,3% wieder über der Arbeitslosenquote im Euro-Raum (8,7%). Damit befindet sich Deutschland im Euro-Raum mit Griechenland (10,4%), Spanien (9,9%), und Frankreich (9,7%) unter den Schlusslichtern. Für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung werden keine tiefgreifenden Änderungen prognostiziert. Gesamtwirtschaftliche Risiken ergeben sich aus den weiteren Auswirkungen des Ölpreisanstiegs sowie der Erhöhung der langfristigen Zinsen.

Strukturelle Veränderungen in der Immobilienbranche

Die strukturellen Veränderungen in der Immobilienwirtschaft Deutschlands setzten sich in 2005 fort. Intensiv diskutiertes Branchenthema waren die Übernahmen der Wohnungsbestände von Unternehmen und Kommunen durch internationale Fondsgesellschaften aufgrund positiver Renditeerwartungen sowie niedriger Fremdkapitalzinsen. Dies führt zu verstärkten Konzentrationen auf dem Immobilienmarkt. Bereits im Jahr 2004 wurden 300.000 Wohneinheiten durch Portfolioverkäufe veräußert.² Bis zum Jahr 2010 prognostiziert die Deutsche Bank Research, dass Portfolios mit rund einer Million Einheiten den Besitzer wechseln werden.³

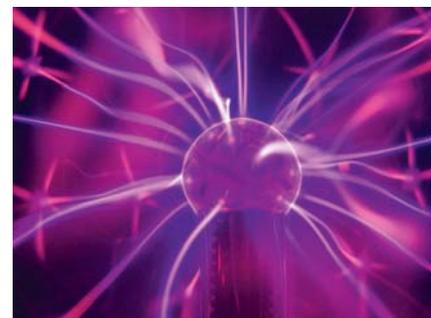
¹ Vgl. Jahresgutachten 2005/06 des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung „Die Chance nutzen – Reformen mutig voranbringen“, November 2005

² Vgl. Wohnungsportfolios in Deutschland: Weitere Verkäufe programmiert, Deutsche Bank Research, 3. Mai 2005, S. 29

³ Vgl. Wohnungsportfolios in Deutschland: Weitere Verkäufe programmiert, Deutsche Bank Research, 3. Mai 2005, S. 1, 31

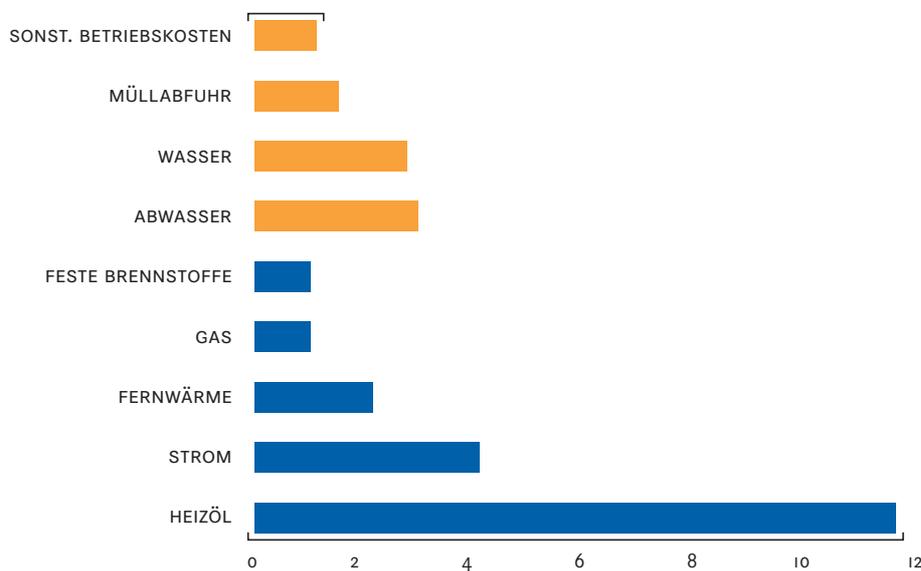
Weiteres beherrschendes Thema war die nochmalige Zuspitzung bei den Energiekosten. Die Preise für Heizöl sind beispielsweise im Jahr 2004 im Vergleich zum Vorjahr um 11,4% und für Gas um 1% gestiegen.⁴ In 2005 hat sich der Heizölpreis nochmals erhöht. Im Oktober 2005 stieg er im Vergleich zum Vorjahresmonat um 23,0%, der Preis für Gas nahm um 15,3% zu.⁵ Die Senkung der Energiekosten gewinnt nachhaltig an Bedeutung und ist auch in der Europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verankert, die bis Anfang 2006 in deutsches Recht umgesetzt werden soll. In diesem Zusammenhang wird die Einführung des Energieausweises, der Immobilien in Energieeffizienzklassen einteilt, kontrovers diskutiert.

Darüber hinaus ist es Ziel in der Immobilienbranche, neben den warmen Nebenkosten (Heiz- und Stromkosten) auch die kalten Nebenkosten (Wasser, Müllabfuhr etc.) zu senken. Diese legten in 2004 um 2,3% im Vergleich zum Vorjahr zu. Die Aareon AG hat Maßnahmen zur Senkung der Mietnebenkosten durch die Ausschreibung des Zukunftspreises 2005 der deutschen Immobilienwirtschaft zum Thema „Contra 2. Miete“ unterstützt. Der Preis wurde im feierlichen Rahmen auf dem Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen im Mai zum zweiten Mal verliehen.



Energiekosten sind weiter gestiegen.

Entwicklung der Wohnnebenkosten 2004 im Vergleich zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, GdW

⁴ Vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, GdW, Oktober 2005, S. 33

⁵ Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreise Oktober 2005

Weitere Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft sind nach wie vor die Themen Leerstand – auch wenn dieser leicht reduziert werden konnte –, demografische Entwicklung sowie veränderte Anforderungen an das Wohnen. Trotz einer stagnierenden Entwicklung der Bevölkerung steigt jedoch die Anzahl der Haushalte insbesondere bedingt durch die Zunahme von Single-Haushalten.

Hinzu kommt die allgemeine Verunsicherung der Immobilienbranche hinsichtlich der Ausgestaltung der Gesetze nach dem Regierungswechsel. Die Abschaffung der Eigenheimzulage und die Abschaffung der degressiven Abschreibung sowie die Reduktion der Verlustausgleichsmöglichkeiten bei Fondsmodellen wurden in der Koalitionsvereinbarung bereits 2005 beschlossen und beeinflussen somit schon heute die Entscheidungen der Branche.

Unternehmensstrategie

Die Aareon AG ist ein zukunftsorientiertes Unternehmen mit ausgeprägter immobilienwirtschaftlicher Kompetenz. Strategischer Erfolgsfaktor ist es, den Kunden Beratung, IT-gestützte Lösungen und Services aus einer Hand anzubieten. Das Leistungsportfolio ist konsequent auf die Bedürfnisse der Kunden ausgerichtet. Branchentrends werden durch den Dialog mit Kunden, Verbänden, Partnern und Hochschulen ermittelt und fließen in das Angebot der Aareon AG ein. Eckpfeiler der Aareon-Strategie sind:

- **Klarer Markt- und Kundenfokus:** Aareon verfolgt das Ziel, langfristig stabiler Partner der Kunden zu sein. Die Zufriedenheit der Kunden hat oberste Priorität. Um diese kontinuierlich mit gezielten Maßnahmen zu steigern, wird jährlich eine Kundenbefragung durchgeführt. Die Kundenzufriedenheit konnte in 2005 erneut gesteigert werden. 98% gaben an, mit Aareon zufrieden bis sehr zufrieden zu sein (Vorjahr: 97%). Aareon agiert international, Fundament ist der deutsche Markt. Die hier errungene Marktführerschaft wird weiter ausgebaut. Ziel ist es, die internationale Präsenz zu verstärken. In den Ländern, in denen die Aareon AG vertreten ist, hat sie den Anspruch, die marktführende Stellung einzunehmen. Hierbei spielt die sukzessive Einführung der neuen Immobiliensoftware Blue Eagle eine zentrale Rolle. In 2005 wurden die Lokalisierungen der Immobiliensoftware Blue Eagle für das Ausland vorangetrieben (s.S. 19). Die Produktentwicklung ist auf eine internationale Vermarktung der Produkte ausgerichtet.



Kundenorientierte
Unternehmensstrategie.

- **Kundenorientiertes Lösungsangebot:** Das integrierte Leistungsangebot ist auf die Bedürfnisse der Kunden abgestellt. Mit seinen Produkten setzt Aareon innovative und qualitativ hochwertige Standards. Aufgrund des Wandels in der Immobilienwirtschaft gewinnen die Optimierung der Prozesse und die Erschließung neuer Geschäftsfelder zunehmend an Bedeutung. Die Aareon AG ermittelt die Trends und lässt sie in die Entwicklung ihrer Produkte und Services einfließen. Um optimale Lösungen anzubieten, steht Aareon mit seinen Kunden und Partnern im Dialog. Kundenanregungen werden in Gremien wie Kundenbeirat und Kundenfachausschüssen behandelt. Durch Partnerschaften werden Kernkompetenzen verschiedener Unternehmen vereint. Zu Partnern von Aareon zählen die SAP AG, Walldorf (Entwicklungs- und Vertriebskooperation), die WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH, Düsseldorf, und die TTW Erfurt Treuhandgesellschaft für die Thüringer Wohnungswirtschaft (Vertriebskooperationen), ImmobilienScout24, Berlin (Partnerschaft beim Service-Portal Mareon), sowie CSC, Wiesbaden (Kooperation zur gemeinsamen Implementierung von Blue Eagle bei Immobilienkunden). Eine neue Kooperation ist Aareon auf dem Gebiet Energiemanagement mit dem Messdienstleister ista Deutschland GmbH eingegangen (s. S. 20).

Kernkompetenzen durch Partnerschaften bündeln

- **Leistungsorientierte und motivierte Mitarbeiter:** Aareon hat eine Unternehmenskultur, die das Unternehmen zu einem bevorzugten Arbeitgeber macht. Die Mitarbeiter von Aareon verfügen über ausgeprägtes immobilienpezifisches sowie IT-spezifisches Fachwissen und zeichnen sich durch hohe Leistungsbereitschaft aus. Aareon investiert in die fachliche und persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter und entlohnt leistungsgerecht (s. S. 22).

- **Kundenorientierte interne Prozesse:** Die internen Prozesse von Aareon orientieren sich an den Bedürfnissen der Kunden. Sie unterliegen einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess unter Berücksichtigung von Qualitätsmanagement-Standards. Der Bereich Qualitätsmanagement ist für die qualitätsorientierte Ausrichtung von Aareon verantwortlich. Dazu zählt die schrittweise Umsetzung der DIN EN ISO 9001:2000, die für die permanente Optimierung der Aareon-Produkte und -Dienstleistungen sorgt. Zertifiziert sind die Bereiche Vertrieb, Produkte und Services – inklusive Support, Softwareentwicklung, Rechenzentrum und Netzwerke –, Interne Projekte und Dienstleistungen – inklusive Qualitätsmanagement, Projektmanagement, Zentraleinkauf und Interne IT – sowie das Projekt Blue Eagle. Darüber hinaus ist der Bereich Qualitätsmanagement für die Realisierung von Qualitätsmanagement-Standards verantwortlich (regelmäßige Mitarbeiter- und Kundenbefragungen) sowie für die qualitätsorientierte Verbesserung der internen Prozesse. Als projektorientiertes Unternehmen fördert Aareon Ziel-, Ergebnisorientierung und Transparenz bei der Realisierung seiner Aufgaben. Linien- und Projektorganisation bestehen in Koexistenz. Auch das Projektmanagement wird stetig optimiert.

Aareon ist Qualitätsführer

Veränderungen in der Unternehmensstruktur

Projekt Blue Eagle
in Linie überführt

Unsere Unternehmensstruktur passen wir neuen Erfordernissen an und nehmen Optimierungen vor, um Effektivität und Transparenz zu gewährleisten. Im Mai haben wir das Großprojekt Blue Eagle planmäßig aufgelöst und die Aufgaben in die Linienorganisation überführt. Der Lenkungsausschuss Blue Eagle wurde durch zwei neue Steuerungsgremien ersetzt: den Produkt-Lenkungsausschuss, der insbesondere für die strategische Ausrichtung von Blue Eagle verantwortlich ist, und das Product Operations Board mit dem Schwerpunkt der operativen Umsetzung von Blue Eagle.

Weitere Neuerung war der Ausbau des Bereichs Internationales Produktmanagement, der noch in 2004 direkt unter dem Vorstand implementiert wurde. Durch die zentrale Steuerung der Produktstrategie im In- und Ausland schaffen wir so eine höhere Transparenz und können noch schneller und flexibler auf neue Marktanforderungen reagieren.

Der Bereich Energiemanagement wurde im Juli neu aufgestellt und in Energiemanagement Vertrieb und Energiemanagement Produkte & Services untergliedert. Die Einheit Energiemanagement Vertrieb wurde direkt an das Vorstandsressort Vertrieb angegliedert.

Im Geschäftssegment Consulting haben wir den Bereich Kompetenz-Center-Migration geschaffen, um die Migration unserer Kunden auf Blue Eagle effektiv vorzubereiten und umzusetzen.

Das Projekt „Prozessmanagement“, das Ende 2003 startete, um die Ablauforganisation zu verbessern, haben wir auch in 2005 mit hoher Priorität vorangetrieben und Ende des Jahres planmäßig abgeschlossen. Die optimierte Prozesslandschaft wurde in diversen Veranstaltungen kommuniziert und wird für alle Mitarbeiter im Intranet dargestellt. Um die Zusammenarbeit zwischen den Bereichen Consulting und Vertrieb weiter zu optimieren, wurde das Projekt „QVC²“, ein Qualifizierungsprogramm für Vertrieb und Consulting, gestartet.

Vereinheitlichung des
internationalen Auftritts

Im Zuge der Vereinheitlichung des internationalen Auftritts des Aareon Konzerns firmiert die Schweizer Tochtergesellschaft seit Juni 2005 als Aareon Schweiz AG – zuvor Rimo Consulting AG. Die Tochtergesellschaft Prem' SAS in Frankreich wird zum Januar in Aareon France SAS umbenannt. Ebenfalls wurde die DSK GmbH, Berlin, deren Mehrheitsanteile die Aareon AG bereits in 2004 erworben hatte (70%), per Handelsregistereintrag zum 17. Juni 2005 in Aareon DSK umfirmiert.

Geschäftssegmente

Das Geschäftsjahr 2005 stand insbesondere im Zeichen der weiteren Einführung der Immobiliensoftware Blue Eagle sowie des Ausbaus des Service Aareon Energiemanagement. Die bevorstehende internationale Einführung von Blue Eagle wurde intensiv vorangetrieben.

Consulting

Das Geschäftssegment Consulting spielt bei der Aareon AG eine bedeutende Rolle. Gerade in der Verknüpfung von Beratungsleistungen rund um Management-, ERP- und IT-Fragen in der Immobilienwirtschaft mit den angebotenen IT-gestützten Lösungen von Aareon liegt ein bedeutender Vorteil. Die Beratungsprojekte werden nach den Aareon-Projektmanagementstandards realisiert.

Um den Umstieg auf Blue Eagle für die Kunden so einfach wie möglich zu gestalten, wurden fünf standardisierte Einführungssets in das Angebot aufgenommen. Diese umfassen zentrale Leistungen zur Einführung der Immobiliensoftware Blue Eagle.

Zentrale Beratungsprojekte waren diverse Blue-Eagle-Einführungsprojekte, wie bei der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB), der Fortuna Wohnungsunternehmen e. G. in Berlin und dem Großkunden DEGEWO in Berlin (90.000 Einheiten). Die Produktivsetzung von Blue Eagle und BKXL[®] mit Release 2.0 bei der DEGEWO fand plangemäß zum 1. Januar 2006 statt. Das internationale IT-Consulting-Projekt bei der DEPFA BANK plc, welches die Entwicklung einer neuen IT-Infrastruktur und ein Hardware-Upgrade im In- und Ausland umfasste, wurde in 2005 abgeschlossen. Ein wesentliches Management-Consulting-Projekt war „Prozessoptimierung in der Instandhaltung“ bei der Wohnungsgenossenschaft Mieter- und Bauverein eG (MBV) in Karlsruhe; ein weiteres die umfangreiche Organisationsentwicklung im Konzern der ABG Holding, Frankfurt.

Im Zuge der Umstellung auf Blue Eagle hatte Aareon bereits im Vorjahr sein Beratungsangebot um so genannte Vorstudien ergänzt. Sie dienen den Kunden als Entscheidungs- und Implementierungshilfe bei der Einführung von Blue Eagle und erfreuten sich in 2005 zunehmender Akzeptanz. So wurden bereits rund 60 Vorstudien durchgeführt. Die Vorstudien behandeln folgende Themen: Kosten, optimaler Umstellungszeitpunkt, IT-Anforderungen und Betriebsart.

Um das hohe Qualifizierungsniveau der Aareon-Berater beizubehalten, werden sie stetig in aktuellen Themen weiter ausgebildet. Dies betraf in 2005 insbesondere Blue Eagle, SAP, IT-Consulting sowie vertiefende Ausbildungen in Projektmanagement. Ferner wurden gezielt weitere Projektmanager mit SAP-Erfahrung rekrutiert. Im Bereich Management-Consulting wird das Ausbildungsniveau unter anderem durch die enge Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen gefördert.



Aareon bietet Beratungsleistungen rund um Management-, ERP- und IT-Fragen für die Immobilienwirtschaft.

Beratungsvorstudien zu
Blue Eagle

Aareon-Schulungsangebot um aktuelle Themen ergänzt

Die Kunden-Schulungen des Bereichs Training finden an sechs bundesweiten Trainingcentern statt oder werden als firmeninterne Seminare angeboten. In 2005 wurde das Angebot ergänzt um weitere Schulungen in Blue Eagle und Themen wie Haftungsgefahren in Unternehmen, Forderungsmanagement und Konfliktmanagement. Insgesamt haben rund 3.950 Teilnehmer an Aareon-Schulungen teilgenommen.

IT-Solutions

Immobiliensoftware Blue Eagle setzt Branchenstandard

Blue Eagle ist die neue immobilienwirtschaftliche Software, die von der Aareon Deutschland GmbH in Partnerschaft mit der SAP AG auf neuester SAP-Technologie entwickelt wird. Die Partnerschaft besteht seit 2002. Nach der termingerechten Markteinführung von Blue-Eagle-Release 1.0 mit dem Fokus Verwaltung von Gewerbeimmobilien zu Beginn des Jahres 2004 wurde im Januar 2005 Blue-Eagle-Release 2.0 mit dem Fokus Wohnungswirtschaft planmäßig auf den Markt gebracht. Zeitgleich mit der Markteinführung war Blue Eagle bereits bei dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Stadt Neubrandenburg produktiv. Im Oktober 2005 gingen beispielsweise die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz sowie Spaten-Franziskaner-Bräu, München, produktiv. Bis Ende 2005 haben 90 Kunden Blue-Eagle-Verträge unterschrieben (430.000 Einheiten). Bedeutender Vorteil von Blue Eagle sind die integrierten Services, wie beispielsweise der automatisierte Zahlungsverkehr BKXL[®], Aareon Energiemanagement und das Service-Portal Mareon. Die Entwicklung von Blue-Eagle-Release 3.0 verläuft nach Plan. Damit setzt Blue Eagle den Branchenstandard – dies haben diverse Studien bestätigt.

Aareon verfolgt das Ziel, die Migration der Kunden auf Blue Eagle effektiv und wirtschaftlich zu gestalten. Es wurden standardisierte Verfahren zur Datenmigration entwickelt. Das Migrations-tool 3.0 wurde termingerecht fertig gestellt. Es unterstützt mittels automatisierter Datenumsetzungsroutinen die Datenmigration auf Blue Eagle.

Die Marktkommunikation zu Blue Eagle wurde intensiv fortgesetzt. Unter anderem haben wir das hohe Brancheninteresse an Blue Eagle auf dem jährlich in Garmisch-Partenkirchen stattfindenden Aareon Kongress aufgegriffen. Der Kongress ist als Treffpunkt der Immobilienbranche etabliert. Experten präsentieren und diskutieren hier wichtige Branchenthemen und -trends. Anhand eines fiktiven Wohnungsunternehmens in der Kongressausstellung „Blue Eagle Wohnbau“ wurde gezeigt, wie Geschäftsprozesse durch Beratung, Blue Eagle und integrierte Services effektiver und effizienter gestaltet werden können.

Die Einführung von Blue Eagle an unseren internationalen Standorten haben wir in 2005 weiter vorangetrieben. Im Mittelpunkt standen die Herstellung der technischen Infrastruktur, die weitere Qualifizierung der Mitarbeiter, die Lokalisierung des Systems sowie der Start erster Marketingaktivitäten. In Frankreich, Italien und der Schweiz wurde Blue Eagle bereits auf bedeutenden Fachmessen der Immobilienwirtschaft vorgestellt. Die Einführung von Blue Eagle auf Basis des Release 2.0 wird in 2006 in der Schweiz und in Italien erfolgen. Die Details für die Lokalisierung von Blue Eagle für Großbritannien und Frankreich wurden fixiert.

Internationale Einführung von Blue Eagle vorbereitet

Unsere Bestandssysteme GES und WohnData haben wir auf gewohnt hohem Qualitätsstandard weiterentwickelt. Im September wurde WohnData Release 9.1 implementiert und auf der WohnData Change in Lübeck präsentiert. Die Aareon-NetOffice-Linie haben wir in Update 2005 um neue Funktionen ergänzt. Die Aareon-NetOffice-Produktfamilie wurde um Aareon Contact Manager, ein Werkzeug zur Optimierung der Mieterbetreuung durch die Immobilienunternehmen, erweitert.

Die französische Tochtergesellschaft Aareon France ist neben ihrem Hauptsitz in Orléans an drei weiteren Standorten vertreten: Lyon, Nantes und Paris. Zu den rund 115 Kunden, die das ERP-System Prem' einsetzen, zählen Wohnungsunternehmen sowie Betreiber von Gewerbeimmobilien. Dazu gehören z. B. die Unternehmen SCIC Habitat, Boulogne Bilancourt, Pas de Calais Habitat, Arras, sowie die Gruppe Hainaut, Valenciennes. In 2005 war Aareon France auf den bedeutenden Fachmessen SIMI (Salon de l'Immobilier d'Entreprise), Paris, und H'Expo, Nantes, vertreten. Dort wurde neben der Bestandssoftware Prem' auch Blue Eagle präsentiert. Aareon France konnte in 2005 die Groupe Galeries Lafayette sowie die Bankengruppe BNP Paribas als Kunden gewinnen.

Softwarelösungen der internationalen Tochtergesellschaften

Die 13 Großkunden der Aareon Italia S.r.l., Rom, managen mit den ERP-Systemen SGAP2000 und Esse-RE rund 550.000 Einheiten. Esse-RE wurde in 2005 auf dem italienischen Markt eingeführt und wird bereits von zehn Kunden eingesetzt. Bedeutende Kunden von Aareon Italia sind Ferservizi S.p.A., die italienische Eisenbahngesellschaft, und Sogei S.p.A.

Die Software Rimo R4 unserer Tochtergesellschaft in der Schweiz wird von 700 Kunden eingesetzt, die damit rund 1,4 Millionen Einheiten managen. Kunden von Aareon Schweiz sind beispielsweise Swiss Re, Zürich, Sulzer Immobilien AG, Winterthur, und T. Graf Immobilien, Bern.

Aareon UK Ltd. in Coventry, Großbritannien, zählt 112 Kunden – vornehmlich soziale Wohnungsgesellschaften –, die die ERP-Lösung QL Housing einsetzen. Kunden sind unter anderem Housing 21, Bournville Village Trust und Sandwell Metropolitan Borough Council. Die Software QL Housing wurde wesentlich erneuert. Die Verkaufszahlen in Großbritannien konnten gesteigert werden. Die Ausdehnung der Vertriebsaktivitäten auf den schottischen Markt war erfolgreich.



Internationale Standorte von Aareon sind Frankreich, Großbritannien, Italien, Polen und die Schweiz.

Aareon Energiemanagement bietet Vorteile für Immobilienunternehmen und Mieter

Nach Einführung des Service Aareon Energiemanagement im Jahr 2004 haben wir diesen in 2005 weiter ausgebaut. Aareon Energiemanagement bietet den Immobilienunternehmen den Vorteil, zeitnah, automatisiert und kostengünstig die verbrauchsabhängigen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen zu erstellen. Dadurch optimieren die Wohnungsunternehmen ihre Prozesse und können die Mietnebenkosten senken. Der integrierte Komplettservice spart Kosten durch Fernauslesung der Daten vor Ort via Funk und durch die direkte Abwicklung dieser Daten in dem ERP-System des Wohnungsunternehmens. Datenübertragungen zwischen den Wärmemessdiensten und den IT-Systemen werden hinfällig. Aareon arbeitet seit Einführung von Aareon Energiemanagement mit den Unternehmen Siemens Building Technologies und Sensus Metering Services zusammen. Zudem ist die Aareon Deutschland GmbH eine umfassende Kooperation mit dem Messdienstleister ista Deutschland GmbH eingegangen. Beide Kooperationspartner haben auch vereinbart, die Zusammenarbeit auf ausgewählte ausländische Märkte auszuweiten.

Service-Portal Mareon ist Marktführer

Mareon ist das internetbasierte Service-Portal der Aareon Deutschland GmbH, das beteiligte Geschäftspartner vernetzt. Mit den Modulen Projektmanagement, Bestandsdatenmanagement, Handwerkeranbindung, Heizölmanagement, Versicherungsanbindung und Objektdokumentation unterstützt es alle Phasen im Lebenszyklus einer Immobilie. Das Portal hat seine Marktführerschaft auch in 2005 unterstrichen und ist bundesweit verbreitet (Marktanteil 55%). Die Anzahl der Immobilienunternehmen, die Mareon nutzen, hat sich um rund 35 auf 130 gesteigert, die der Handwerksbetriebe um 1.000 auf 5.000. Die Anzahl der Schnittstellen zu Handwerker-Software-Programmen hat sich in 2005 weiter auf 42 erhöht. Täglich gehen rund 5.000 Aufträge und 5.000 Rechnungen auf Mareon ein. In 2005 wurde der millionste Auftrag über Mareon abgewickelt. Ende des Jahres waren es bereits rund 1,7 Millionen Aufträge. Das abgewickelte Rechnungsvolumen belief sich auf € 210 Mio. Mareon verfügt über eine Schnittstelle zu Blue Eagle sowie über Anbindungen zu anderen Service-Portalen wie z. B. Immobilien-Scout24. In einer Handwerkerbefragung, die im März 2005 durchgeführt wurde, gaben 70% der Befragten an, dass sie Mareon weiterempfehlen würden. Als Gründe wurden die Zeitersparnis, die schnellere Erteilung und Bearbeitung von Aufträgen und Rechnungen sowie die Bedienerfreundlichkeit des Portals angeführt. Mareon-Release 8.0 und 9.0 haben wir termingerecht implementiert: Verbesserungen betrafen insbesondere das Design, die Benutzerfreundlichkeit, die digitale Signatur sowie die elektronische Rechnungsablage.

Das Leistungsangebot von Aareon wird durch mehrere produktspezifische Hotline-Teams ergänzt. Sie leisten schnelle Hilfe bei Anwendungsproblemen.

Die BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg, ist ein Joint Venture zwischen der Aareon AG (51%) und dem internationalen Versicherungsdienstleister Funk Gruppe, Hamburg. In der Immobilienwirtschaft bietet die BauSecura als Versicherungsmakler und Anbieter spezieller Softwarelösungen für die Abwicklung von Versicherungsschäden ein einzigartiges Produkt. Das Unternehmen betreut mehr als eine Million Wohnungseinheiten, Gewerbezentren, Immobilienfonds und Großbauvorhaben und ist an zwei Standorten in Deutschland vertreten. Serviceleistungen umfassen die Beratung bei allen versicherungsspezifischen Fragen, Analyse und Auswertung der individuellen Risikosituation und die Erstellung von Versicherungskonzepten. Darüber hinaus wird künftig eine integrierte Schadensabwicklung mit BKXL[®] unter Blue Eagle analog dem GES-Versicherungsmodul mit Integrated Banking/BK01[®] angeboten.

BauSecura – der Spezialist für Versicherungen in der Immobilienbranche

IT-Services

Zum Geschäftssegment IT-Services zählen die Bereiche Rechenzentrum und Netzwerke. Sie stellen die Betriebsarten ASP (Application Service Providing) und Hosting der ERP-Systeme sowie IT-Outsourcing auf technisch hohem Niveau sicher. Ziel ist es, unser Rechenzentrum immer auf modernstem Stand zu halten. Daher haben wir in 2005 Modernisierungsarbeiten hinsichtlich Kapazitätenerhöhung, Elektroversorgung, Klimatisierung, Brandschutz sowie Einbruchssicherheit durchgeführt. Die Rechnerlandschaft für die Blue-Eagle-Produktion wurde zudem weiter ausgebaut.

Rechenzentrum auf modernstem Stand

In den vergangenen Jahren haben wir unser IT-Outsourcing-Angebot ausgedehnt. Diesen Service können sowohl Unternehmen der Immobilienbranche als auch anderer Branchen in Anspruch nehmen. Der Kunde profitiert von einem leistungsfähigen und reibungslos funktionierendem IT-System. Das Angebot umfasst unter anderem Großrechenbetrieb, den Betrieb von Unix-, Linux-, Windows- oder SAP-Systemen, Datenbanken, die Betreuung lokaler Netze und Datenfernverbindungen inklusive modernster Firewall-Technologien. Zu den Kunden, die IT-Outsourcing nutzen, gehören die DEPFA BANK plc, Dublin, sowie die Aareal Bank AG, Wiesbaden. Als Neukunde wurde die Deutsche Anlagenleasing GmbH, Mainz, gewonnen.

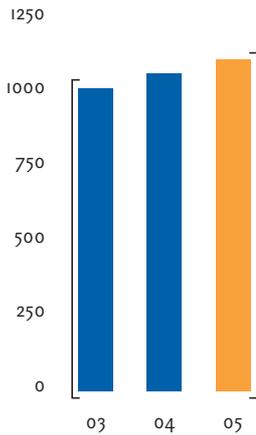


Der Bereich Netzwerke ist für die Wide-Area-Network-(WAN-)Verbindungen zwischen den zum Teil internationalen Standorten der Outsourcing- und ASP-Kunden und dem Aareon-Rechenzentrum in Mainz verantwortlich. Es sind rund 1.500 Netzwerkverbindungen in Betrieb.

Aareon-Rechenzentrum in 2005 modernisiert

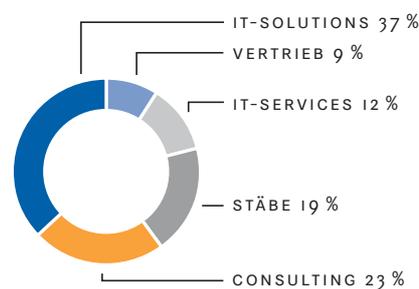
Erfolgsfaktor Mitarbeiter

Mitarbeiter (Durchschnitt)

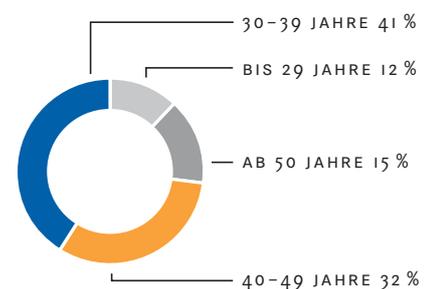


Der durchschnittliche Personalbestand beläuft sich auf 1.113 (Vorjahr: 1.067).

Mitarbeiter nach Geschäftssegmenten



Mitarbeiter nach Altersstruktur



Neues Vergütungssystem

Das Personalentwicklungskonzept E² (Entfalten und Entwickeln), welches in 2004 bei der Aareon AG eingeführt wurde, hat zu einer höheren Transparenz bezüglich Aufgaben, Zielen und Perspektiven geführt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir das Vergütungssystem zu E² gemeinsam mit dem Betriebsrat verabschiedet. Das neue Modell sieht eine leistungsgerechtere Gestaltung der Vergütung vor: Neben dem fixen Gehaltsbestandteil gewinnt der variable leistungsorientierte Bestandteil an Bedeutung. Auch die bisherigen Provisionsmodelle im Geschäftssegment Consulting sowie im Vertrieb wurden durch das neue Vergütungsmodell abgelöst. Im Oktober haben wir konzernweite Infoveranstaltungen für alle Mitarbeiter zum neuen Vergütungssystem durchgeführt.

Die Weiterbildung unserer Mitarbeiter wird durch E² individueller und effektiver gestaltet. In 2005 wurden € 1,3 Mio. in die Weiterbildung der Mitarbeiter investiert (Vorjahr € 1,2 Mio.). Schwerpunkte waren Ausbildungen zu den Themen Blue Eagle und SAP sowie zu Projektmanagement. Bisher wurden insgesamt 88 Mitarbeiter zu Projektmanagementfachleuten, Level D, nach International Project Management Association (IPMA) ausgebildet, davon 19 Mitarbeiter in 2005. Auf dieser Weiterbildung aufbauend befinden sich derzeit sieben Mitarbeiter in der Ausbildung zum zertifizierten Projektleiter, Level C, bzw. zum zertifizierten Projektmanager, Level B.

Zum Jahresende 2005 beschäftigte Aareon 19 Auszubildende. Darüber hinaus arbeitet Aareon mit Hochschulen zusammen und bietet Studenten Praktika und die Zusammenarbeit bei Diplomarbeiten an. Damit knüpft Aareon schon frühzeitig Kontakt zu hoch qualifizierten Nachwuchskräften.

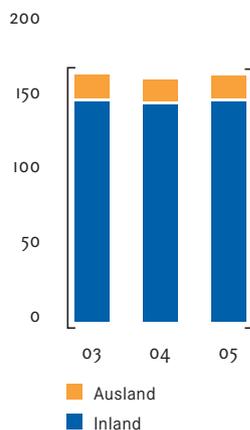
Im Rahmen unseres Qualitätsmanagements führen wir jährlich eine Mitarbeiterbefragung durch, die als Indikator für die Stimmung im Unternehmen und den Erfolg unserer Führung dient. Im November wurde die fünfte konzernweite Mitarbeiterbefragung initiiert. Die Gesamtzufriedenheit der Mitarbeiter bewegt sich auf Vorjahresniveau.

Wirtschaftliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit

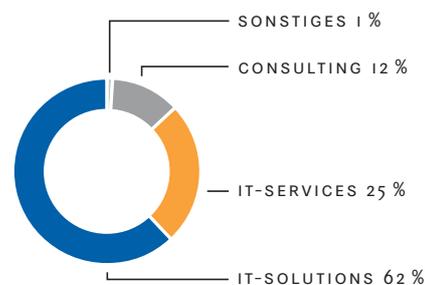
Ertragslage

Nach dem Umsatzrückgang der vergangenen drei Jahre, der mit der Umstellung der Softwareproduktlinie sowie der allgemeinen Nachfragezurückhaltung bei Consultingleistungen zusammenhing, legte der Konzernumsatz in 2005 wieder zu. Er stieg um 1,8% auf € 162,6 Mio. (Vorjahr: € 159,7). In Deutschland werden 90,9% des Konzernumsatzes erzielt (€ 147,8 Mio.; Vorjahr: € 145,6 Mio.), der internationale Anteil beläuft sich auf 9,1% (€ 14,8 Mio.; Vorjahr: € 14,1 Mio.). Das Umsatzwachstum verteilte sich über alle drei Geschäftssegmente des Konzerns. Im Geschäftssegment IT-Solutions stieg der Umsatz leicht um 0,8% auf € 101,0 Mio. (Vorjahr: € 100,2 Mio.). Dies ist insbesondere auf die Umsatzsteigerung im Bereich Energiemanagement zurückzuführen. Das Umsatzwachstum bei IT-Services betrug 3,3% (€ 40,5 Mio.; Vorjahr: € 39,2 Mio.). Im Consulting nahm der Umsatz aufgrund eines höheren Projektvolumens um 7,1% zu und beläuft sich auf € 19,7 Mio. (Vorjahr: € 18,4 Mio.). Hier sind Projektleistungen auf Festpreisbasis enthalten, die nach Fertigstellungsgrad der Projekte bewertet sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht abgerechnete Migrationsprojekte für Blue Eagle.

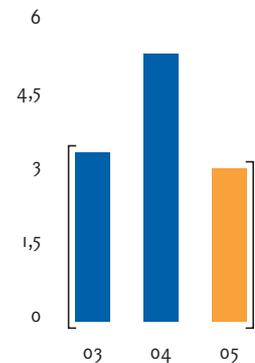
Umsatz in Mio. €



Umsatz nach Geschäftssegmenten



Jahresergebnis nach Minderheiten in Mio. €

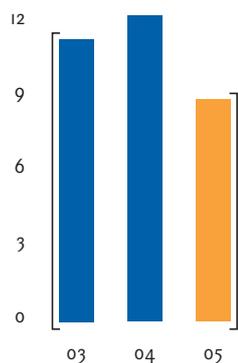


Trotz des Wachstums des Konzernumsatzes verzeichnen wir ein rückläufiges Geschäftsergebnis. Dies hängt mit den erhöhten Aufwendungen zusammen. Der Konzernüberschuss nach Steuern ging um 37,1% auf € 3,9 Mio. zurück (Vorjahr: € 6,2 Mio.). Der EBIT ist um 33,3% geringer und beläuft sich auf € 8,2 Mio. (Vorjahr: € 12,3 Mio.).

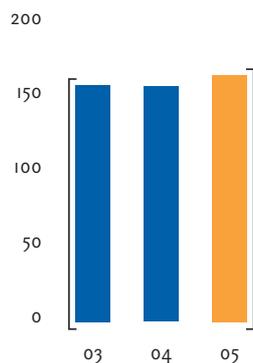
Nach den Aufwandsreduktionen der Vorjahre sind die gesamten Aufwendungen in 2005 um 4,8% auf € 165,2 Mio. gestiegen (Vorjahr: € 157,7 Mio.). Während der Materialaufwand nur sehr geringfügig um 0,6% zunahm (€ 49,0 Mio.; Vorjahr: € 48,7 Mio.), stieg der Personalaufwand um 8,8% auf € 78,1 Mio. (Vorjahr: € 71,8 Mio.). Der leicht erhöhte Materialaufwand hängt mit dem verstärkten Einsatz von Material im Bereich Energiemanagement zusammen. Der Anstieg des Personalaufwands ist durch eine Zunahme der Mitarbeiteranzahl sowie Gehaltsanpassungen und Einmaleffekte bedingt.

Forschung und Entwicklung hat bei Aareon einen hohen Stellenwert. Die Aktivitäten konzentrieren sich hier im Wesentlichen auf Blue Eagle, Mareon sowie den Bereich Energiemanagement. In 2005 beträgt der Aufwand für Forschung und Entwicklung € 12,0 Mio. (Vorjahr: € 14,5 Mio.). Dies entspricht einem Anteil von 7,3% an den gesamten Aufwendungen.

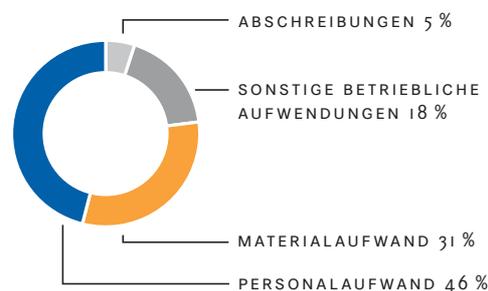
EBIT in Mio. €



Aufwendungen in Mio. €



Aufwendungen nach Aufwandsblöcken



Unsere Vertriebsaktivitäten haben wir in den vergangenen Jahren ausgebaut und stetig optimiert – so auch in 2005. Zum Ende des 4. Quartals 2005 wurden im Konzern 1.036 Vertriebsprojekte bei 522 Kunden bearbeitet. Schwerpunkt der Auftragslage des Konzerns sind Projekte zur Einführung der Software Blue Eagle und des Service Aareon Energiemanagement. Bei Blue-Eagle-Projekten werden insbesondere Bestandskunden bedient, bei denen die Systeme GES und WohnData durch Blue Eagle abgelöst werden. Auch das Neugeschäft mit Blue Eagle wurde ausgebaut.

Vermögens- und Finanzlage

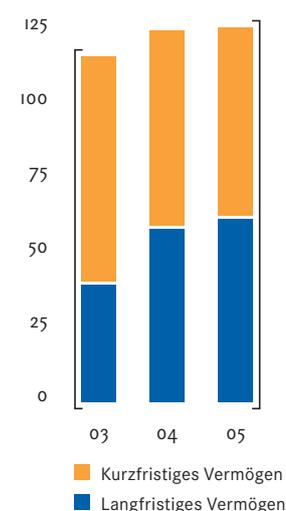
Die Bilanzsumme nahm leicht um 0,6% zu und beträgt € 125,6 Mio. (Vorjahr: € 124,8). Das langfristige Vermögen stieg um 5,7% auf € 61,4 Mio. (Vorjahr: € 58,1 Mio.). Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg bei den immateriellen Vermögensgegenständen zurückzuführen. Insbesondere die „gewerblichen Schutzrechte und ähnlichen Rechte und Werte“ haben sich um 25,4% auf € 14,3 Mio. erhöht (Vorjahr: € 11,4 Mio.). Dies ist durch die Aktivierung der Entwicklungskosten für Blue-Eagle-Release 3.0 sowie durch Weiterentwicklungen der Inhouse-Lösungen unserer internationalen Tochtergesellschaften bedingt. Das kurzfristige Vermögen verminderte sich um 3,6% auf € 64,3 Mio. (Vorjahr: € 66,7 Mio.). Während die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sich im Vorjahresvergleich erhöhten, haben die Vorräte – dabei im Wesentlichen die Waren – und die liquiden Mittel abgenommen. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stiegen um 20,1% auf € 22,7 Mio. (Vorjahr: € 18,9 Mio.). Hintergrund hierfür ist eine Zunahme der Forderungen aus noch nicht abgerechneten Aufträgen sowie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel gingen um 12,7% auf € 23,3 Mio. zurück (Vorjahr: € 26,7 Mio.).

Bedeutende Investitionen in 2005 betrafen die umfassende Modernisierung des Rechenzentrums in Mainz (€ 1,7 Mio.) sowie die Hardware-/Softwarewartung für den Aareal-Serverbetrieb Summit (€ 0,9 Mio.).

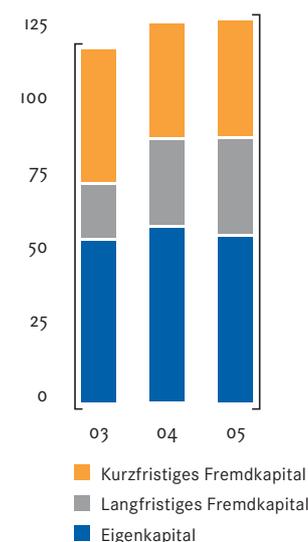
Aufgrund des im Vorjahresvergleich niedrigeren Konzernergebnisses sowie einer Ausschüttung an die Muttergesellschaft ist das Eigenkapital um 5,2% auf € 55,2 Mio. zurückgegangen (Vorjahr: € 58,2 Mio.). Die Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital belaufen sich auf € 0,7 Mio. (Vorjahr: € 0,9 Mio.). Sie werden von der BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg, und der Aareon DSK GmbH, Berlin, gehalten. Die langfristigen Schulden sind im Wesentlichen bedingt durch den Anstieg der langfristigen Rückstellungen sowie der latenten Steuerschulden um insgesamt 11,3% auf € 31,6 Mio. (Vorjahr: € 28,4 Mio.) angestiegen. Der geringe Anstieg der kurzfristigen Schulden um 1,8% auf € 38,8 Mio. (Vorjahr: € 38,1 Mio.) ist bei gesunkenen kurzfristigen Steuerschulden durch gestiegene kurzfristige Rückstellungen sowie die erhöhten übrigen Verbindlichkeiten zu erklären.

Der Finanzmittelfonds hat sich im Jahresverlauf um 12,7% auf € 23,3 Mio. reduziert (Vorjahr: € 26,7 Mio.). Der Rückgang des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit um 62,2% auf € 7,4 Mio. (Vorjahr: € 19,6 Mio.) konnte durch den vermindert negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der sich aufgrund von Zugängen bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen auf minus € 10,0 Mio. (Vorjahr: minus € 20,4 Mio.) beläuft, nur teilweise kompensiert werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die an die Gesellschafter der Aareon beschlossene Gewinnausschüttung für das Berichtsjahr 2005 erst in 2006 zu einem Mittelabfluss führt. Der Zahlungsmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit deckte im Berichtsjahr nicht vollständig den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit sowie die Auszahlungen an den Gesellschafter. Der Differenzbetrag führte zu einer Verminderung des Finanzmittelfonds.

Aktiva in Mio. €
(Vermögensstruktur)



Passiva in Mio. €
(Kapitalstruktur)



Nachtragsbericht

Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

Risikobericht

Die Aareon AG hat zur Überwachung und Kontrolle ihrer Unternehmensrisiken ein konzernweites Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion eingeführt. Dieses beinhaltet eine Risikoerfassung und ein Risikoreporting, welches die Messung und Bewertung aller Unternehmensrisiken in vorgegebenen Zeitintervallen vorsieht. Das Risikomanagementsystem wird ständig an geänderte organisatorische Strukturen angepasst. Für das Risikomanagementsystem wird die von Aareon entwickelte Software „Aareon Risikoanalyse“ eingesetzt.

Erfasst, beobachtet und bewertet werden die strategischen, organisatorischen und operativen Risiken am Ort ihrer Entstehung. Erledigt wird dies durch die Verantwortlichen der Geschäftssegmente, Beteiligungen und Projekte, die als Risikoverantwortliche an das Risikomanagement berichten. Dort erfolgt eine Konsolidierung der abgegebenen Risikoberichte, die dem Vorstand zur Ergreifung weiterer Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Die Risikoeinschätzung wird in den Vorstandsressorts kontrolliert und regelmäßig in der Vorstandssitzung behandelt.

Wesentliche Risikogruppen von Aareon sind Softwareentwicklungs-, Prozess-, Projekt-, Finanz- und Marktrisiken sowie technische Risiken. In den überwiegenden Fällen sind diese Risiken miteinander verknüpft.

Softwareentwicklungsrisiko

Aus der vollständigen Neuentwicklung der ERP-Produktlinie ergibt sich das Risiko, die neue Immobiliensoftware Blue Eagle nicht mit den geplanten Kosten, in der erforderlichen Qualität und innerhalb des vom Markt erwarteten Zeitrahmens entwickeln zu können.

Zur Abwendung von Risiken durch die Entwicklung von Blue Eagle wurden verschiedene Gremien zur Überwachung und Steuerung eingerichtet, in denen alle Mitglieder des Vorstands auch persönlich Verantwortung übernommen haben. Dem Risiko der Umstellung des Mitarbeiterfachwissens in Anbetracht der Einführung von Blue Eagle begegnen wir mit einem intensiven Schulungsprogramm.

Aareon setzt sowohl bei der Softwareentwicklung als auch bei deren Einführung und Betrieb auf eine hohe Standardisierung, um die Entwicklungs- und Einführungskosten zu senken und die Akzeptanz zu erhöhen.

Prozessrisiko

Die zur Herstellung der Blue-Eagle-Produktlinie notwendigen neuen internen und externen Prozesse sowie die neue Produkttechnologie beinhalten Prozess- und Technologierisiken. Die Durchführung der Entwicklung erfolgt zusätzlich im Rahmen eines unternehmensweit eingeführten Prozessmodells (Aareon-Projektmanagement) zur einheitlichen und professionellen Vorgehensweise in der Projektarbeit, das auf international anerkannten Standards basiert. Durch die Anwendung dieses Prozessmodells werden zusätzlich die Risiken aus Kundenprojekten reduziert.

Bei der Einführung von Prozessen für das neu zu erschließende Geschäftsfeld Energiemanagement nutzt Aareon das Aareon-Projektmanagement zur Minimierung der Risiken. Die Technologierisiken wurden durch Kooperationen mit erfahrenen Unternehmen, z. B. Siemens Building Technologies und Sensus Metering Services, verringert.

Darüber hinaus hat Aareon im Geschäftsjahr 2005 den Bereich Internationales Produktmanagement aufgebaut. Aufgaben des Bereichs sind die Steuerung der Investitionen in die Produkte zur Vermeidung von Preissteigerungen und zur Nutzung von Synergieeffekten, insbesondere zwischen verschiedenen Produkten. Dennoch verbleiben interne Prozessrisiken aufgrund der noch aufzubauenden Erfahrungen mit neuen Geschäftsfeldern.

Projektrisiko

Projektrisiken entstehen aufgrund der großen Menge an Kundenprojekten bei der Einführung der Software Blue Eagle. Die Entwicklung einer einfachen Migrationsmethode (Blue-Eagle-Migrationstool) soll dazu beitragen, dass möglichst viele Aufträge aus der Auftragspipeline mit reduzierten Risiken realisiert werden können.

Finanzrisiko

Die Entwicklungs- und Qualitätsrisiken aus der Neuentwicklung der ERP-Produktlinie wirken für die Consultingleistungen risikoerhöhend. Daher wurde das Geschäftssegment Consulting der Aareon Deutschland GmbH – entsprechend den veränderten Gegebenheiten durch die Einführung von Blue Eagle – neu strukturiert. Mit verstärkten Vertriebsaktivitäten in diesem Bereich haben wir gegen die zurückgegangene Nachfrage nach Consultingleistungen reagiert.

Die Geschäftsentwicklung bei den internationalen Tochtergesellschaften schließt Ertragsrisiken mit ein. Um diese aufzufangen, haben wir die bereits begonnenen Umstrukturierungs- und Konsolidierungsmaßnahmen auch in 2005 fortgesetzt und werden die eingeschlagene Strategie ständig überprüfen.

Marktrisiko

Als Marktrisiko wird durch die vollständige Neuentwicklung der Immobiliensoftware Blue Eagle erkannt, dass die Kunden das neue Produkt und die damit verbundenen Lizenz- und Einführungskosten nicht akzeptieren könnten. Weiterhin ergeben sich Marktrisiken, insbesondere betreffend der Akzeptanz der Produkte und deren Preise. Um attraktive Preise für die Einführung bieten zu können, setzt Aareon auf Rationalisierungspotenziale durch standardisierte Einführungen (Blue-Eagle-Einführungssets) mit teilweise zusammengefassten Kundengruppen.

Anhand einer jährlichen, anonymen und standardisierten Kundenbefragung beobachten wir die Akzeptanz der neuen Produktlinie Blue Eagle im Markt und erheben die Meinung zum Produkt und Unternehmen. Intensive Kundenkommunikation und die Zusammenarbeit mit Kundenbeiräten und -fachausschüssen sowie Verbänden ergänzen diese Beobachtungen. Marktanforderungen kann die Aareon Gruppe daher frühzeitig erkennen und in der Produktentwicklung berücksichtigen. Preissteigerungen werden durch Kontrolle der Entwicklungs- und Verwaltungskosten vermieden.

Aareon entwickelt das Geschäftsfeld Energiemanagement, das gegenüber dem bereits erfolgreich betriebenen Geschäftsfeld der Erstellung von Nebenkostenabrechnungen wesentlich erweitert und inhaltlich erneuert wurde. Die Marktrisiken im Geschäftsfeld Energiemanagement reduziert Aareon durch eine besondere Beachtung des Geschäftsfelds auch im Vorstand und zusätzliche Kontroll- und Berichtsstrukturen.

Dem Risiko, das sich durch die strukturellen Veränderungen in der Immobilienwirtschaft und den damit verbundenen Konzentrationen von Immobilienunternehmen ergeben könnte, begegnen wir mit einem angepassten Angebot für Großkunden zur Durchführung stark individualisierter Projekte. Hierbei kann Blue Eagle als Ausgangsbasis und Template verwendet werden. Dadurch sind wir in der Lage, Großkunden Individualprojekte zu wirtschaftlichen und wettbewerbsfähigen Konditionen anzubieten und hierbei unsere Projekterfahrung zu nutzen.

Die Marktrisiken durch die internationale Einführung von Blue Eagle fangen wir durch eine kontrollierte und mit den jeweiligen Landesgesellschaften der SAP Gruppe abgestimmte Anpassung der Software Blue Eagle an die nationalen Märkte auf. Die Markterschließung erfolgt zur weiteren Risikoreduzierung durch Pilotinstallationen bei ausgewählten Kunden, wobei nur in geringem Maße in Anpassungen von Blue Eagle an die nationalen Märkte investiert wird.

Technische Risiken

Das Risiko eines Störfalls wird durch entsprechende Maßnahmen auf hohem Standard weitestgehend aufgefangen. Bisher sind, abgesehen von partiellen Unterbrechungen, keine Systemausfälle aufgetreten, die zu einer Nichtverfügbarkeit der ASP-Anwendungen geführt hätten. Prinzipiell kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Systemausfälle auftreten könnten, die dem geschäftlichen Ansehen von Aareon schaden oder Haftungsansprüche gegen Aareon begründen könnten. Für einen solchen möglichen Ausfall steht jederzeit sofort eine komplette Ersatzrechenanlage an einem externen Ort zur Verfügung. Außerdem wird der gesamte Datenbestand regelmäßig mehrfach gesichert. Zur Verringerung des Haftungsrisikos hat Aareon eine in Bezug auf Versicherungsumfang und Deckungssumme begrenzte Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Versicherung bietet Versicherungsschutz für den Fall, dass die Aareon AG von einem Dritten wegen eines bei der Ausübung ihrer Tätigkeit als Rechenzentrum entstandenen Vermögensschadens haftpflichtig gemacht wird.

Prognosebericht

Zu Beginn des Jahres 2006 werden wir die Immobiliensoftware Blue-Eagle-Release 3.0 planmäßig am Markt einführen. Weitere Funktionalitäten in Blue Eagle werden realisiert. Die Markteinführung von Blue Eagle auf internationaler Ebene wird zunächst in der Schweiz, in Italien und Frankreich erfolgen.

Für den Aareon Konzern erwarten wir in den nächsten zwei Jahren eine positive Ergebnisentwicklung. Dabei verfolgen wir das Ziel, die EBIT-Marge zu verdoppeln. Wir gehen insbesondere von einem Anstieg der Umsatzerlöse in den Geschäftssegmenten Consulting und IT-Solutions aus. Die Erhöhung der Beratungserlöse soll durch eine steigende Anzahl an Blue-Eagle-Migrationsprojekten bei Bestandskunden sowie durch die Gewinnung von Neukunden realisiert werden. Im Geschäftssegment IT-Solutions, in dem unter anderem die Bereiche Softwareentwicklung, Support und Energiemanagement angesiedelt sind, gehen wir von einer Umsatzsteigerung bei Lizenzverkäufen an Blue-Eagle-Inhouse-Kunden aus. Zudem zeichnet sich in der Immobilienwirtschaft eine steigende Nachfrage nach dem Service Aareon Energiemanagement ab. Aareon Energiemanagement beinhaltet den Verkauf und die Vermietung von Funkgeräten zur Datenerfassung sowie den direkt in unsere Systeme integrierten Abrechnungsservice. Die intensive Vermarktung unserer integrierten Dienstleistungen (Mareon, Aareon Energiemanagement, BauSecura etc.), die ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal von Aareon im Markt sind, werden wir fortführen und weiter ausbauen. Im Geschäftssegment IT-Services (Rechenzentrums- und Netzwerkleistungen) gehen wir von einer Substitution des Umsatzes aufgrund der Ablösung des GES-ASP-Betriebs durch den Blue-Eagle-ASP-Betrieb aus.

Positive Ergebnisentwicklung erwartet

Neben den allgemeinen Marktrisiken, die durch die vollständige Neuentwicklung der Blue-Eagle-Software in Bezug auf die Akzeptanz der Kunden entstehen, ergeben sich gleichzeitig auch Chancen für den Konzern, die bestehenden Kunden durch neueste Technologien zu halten und neue Märkte zu erschließen. Unser Produktspektrum werden wir konsequent an den Erfordernissen des Marktes und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausrichten.

Da die grundsätzliche Entwicklung von Blue Eagle in 2006 abgeschlossen sein wird, erwarten wir ab dem Jahr 2007 keine weiteren nennenswerten aktivierbaren Eigenleistungen.

Parallel zu dem prognostizierten Umsatzwachstum werden die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe steigen. Dies betrifft vor allem die Position Materialaufwand infolge von Lizenzeinkäufen für die Immobiliensoftware Blue Eagle bei SAP sowie von Geräteeinkäufen für das Geschäftsfeld Energiemanagement. Der Personalaufwand wird im Wesentlichen im Rahmen einer üblichen Gehaltssteigerung erwartet. Die Abschreibungen werden in den nächsten zwei Jahren nicht wesentlich steigen. Wir gehen lediglich von einer leichten Erhöhung durch die SAP-Lizenzen im ASP-Bereich aus. Als wesentliche Investition planen wir die Erweiterung einer Großrechneranlage.

Bei der Position sonstige betriebliche Aufwendungen gehen wir von einem Rückgang des Beratungsaufwands für interne Projekte in den nächsten Jahren aus. Korrespondierend zu den erwarteten steigenden Umsatzerlösen im Geschäftssegment Consulting prognostizieren wir für die kommenden zwei Jahre eine Erhöhung der Reisekosten. Besondere Aufmerksamkeit werden wir auch zukünftig einem effizienten Kostenmanagement widmen. Mit gezielten Maßnahmen werden wir unsere Kostenstruktur verbessern. Neben der geplanten Umsatzsteigerung wird damit die Profitabilität des Unternehmens weiter erhöht.

Effizientes Kostenmanagement

Unser Personalentwicklungs- und Vergütungssystem E² werden wir konsequent umsetzen und unsere Mitarbeiter fördern. Die kundenorientierte Ausrichtung von Aareon wird sich auch zukünftig fortsetzen. Basierend auf den Ergebnissen der Kundenbefragung werden wir gezielte Maßnahmen entwickeln und umsetzen. Im Zusammenhang mit der Neuausrichtung des Aareal Konzerns werden wir die Zusammenarbeit im Geschäftsfeld Wohnungswirtschaft der Aareal Bank weiter vorantreiben und Synergien nutzen.

Mainz, den 30. Januar 2006

Der Vorstand



Dr. Manfred Alflen



Lothar Gebhard



Jürgen Pfeiffer

Sämtliche im Konzernlagebericht enthaltenen Aussagen, die keine vergangenheitsbezogenen Tatsachen darstellen, sind vorausschauende Aussagen. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung gegenüber der Öffentlichkeit, vorausschauende Aussagen zu aktualisieren oder zu korrigieren. Sämtliche vorausschauenden Aussagen unterliegen unterschiedlichen Risiken und Unsicherheiten, durch die die tatsächlichen Ergebnisse zahlenmäßig von den Erwartungen abweichen können. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, als sie getätigt wurden. Die Fotos und Bildunterschriften am Seitenrand im Konzernlagebericht sind nicht Bestandteil des geprüften Berichts.



AUSGEZEICHNET

Zertifizierte Qualität bietet unseren Kunden Sicherheit. Sechs von zehn Wohnungen in Deutschland werden mit Systemen von Aareon professionell verwaltet. Dieses Votum des Marktes ist für uns eine hohe Auszeichnung und bestätigt die Qualität unserer Produkte und Dienstleistungen.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

(Angaben in T€)	VERWEIS	2005	2004
Umsatzerlöse	4.1	162.603	159.671
Andere aktivierte Eigenleistungen		4.150	4.725
Sonstige betriebliche Erträge	4.2	6.861	6.489
Materialaufwand	4.3	48.972	48.571
Personalaufwand	4.4	78.053	71.835
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.464	8.187
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.5	29.708	29.072
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.6	557	682
davon aus verbundenen Unternehmen: T€ 207 (Vorjahr T€ 302)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.6	361	938
davon an verbundene Unternehmen: T€ 0 (Vorjahr T€ 0)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.613	12.964
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.7	4.562	5.894
Sonstige Steuern		196	911
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag		3.855	6.159
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		3.126	5.404
Minderheitsgesellschafter		729	755

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2005

(Angaben in T€)	VERWEIS	2005	2004
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	5.1	33.209	30.253
Sachanlagen	5.2	16.168	17.400
Finanzanlagen	5.3	3.684	3.818
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	5.6	2.052	427
Latente Steueransprüche	5.9	6.239	6.202
		61.352	58.100
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	5.5	13.103	15.762
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	5.6	22.747	18.876
Kurzfristige Steueransprüche	5.7	5.171	5.289
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.8	23.260	26.726
		64.281	66.653
		125.633	124.753

(Angaben in T€)	VERWEIS	2005	2004
Eigenkapital			
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	5.10/5.11	54.509	57.321
Anteile anderer Gesellschafter	5.13	729	904
		55.238	58.225
Langfristige Schulden			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.14.1	18.622	18.098
Sonstige langfristige Rückstellungen	5.14.2	4.788	4.037
Latente Steuerschulden	5.9	5.374	3.813
Übrige Verbindlichkeiten	5.16	2.840	2.476
		31.624	28.424
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	5.14.2	12.141	11.434
Kurzfristige Steuerschulden	5.15	4.077	6.617
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	5.16	22.553	20.053
		38.771	38.104
		125.633	124.753

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

vom 1. Januar 2005 zum 31. Dezember 2005

Davon entfällt auf den Gesellschafter der Muttergesellschaft (in T€)	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL-RÜCKLAGE	FREMD-WÄHRUNGS-DIFFERENZEN	ERWIRTSCHAFTETES KONZERN-ERGEBNIS	GESAMT
01. Januar 2005	25.000	26.400	-406	6.327	57.321
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-6.000	-6.000
Konzernergebnis	0	0	0	3.126	3.126
Übrige Veränderungen	0	0	62	0	62
31. Dezember 2005	25.000	26.400	-344	3.453	54.509

Davon entfällt auf die Minderheitsgesellschafter (in T€)	MINDERHEITEN-KAPITAL	KAPITAL-RÜCKLAGE	FREMD-WÄHRUNGS-DIFFERENZEN	ERWIRTSCHAFTETES KONZERN-ERGEBNIS	GESAMT
01. Januar 2005	79	0	0	825	904
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-904	-904
Konzernergebnis	0	0	0	729	729
Übrige Veränderungen	0	0	0	0	0
31. Dezember 2005	79	0	0	650	729

Kapitalflussrechnung

des Aareon Konzerns nach IFRS

(Angaben in T€)	2005	2004
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor Zinsergebnis und Steueraufwand	6.738	11.620
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.464	8.187
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-37	0
Gezahlte Ertragsteuern	-3.079	-5.205
Gezahlte Zinsen	-361	-938
Erhaltene Zinsen	557	682
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	1.877	2.305
Zunahme (-)/Abnahme der latenten Steuern	1.484	833
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	2.659	1.116
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen und sonstige VG	-5.495	-1.540
Zunahme (-)/Abnahme der sonstigen Aktiva	-1.082	275
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten	-4.278	1.879
Zunahme/Abnahme (-) der sonstigen Passiva	-54	414
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.393	19.628
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.529	-20.694
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-40
Änderungen im Konsolidierungskreis	0	-75
Erlöse aus dem Abgang von Gegenständen des AV	566	460
Wechselkursbedingte Änderungen des Anlagevermögens	-54	-15
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.017	-20.364
Veränderung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern	0	85
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-904	-746
Auszahlung an Gesellschafter	0	-2.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-904	-2.661
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.528	-3.397
Wechselkursbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	62	12
Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt	-3.466	-3.385
Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode	26.726	30.111
Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode	23.260	26.726

Anhang zum Konzernabschluss

[1]

Allgemeine Angaben

[1.1]

Anwendung der gesetzlichen Vorschriften

Der Konzernabschluss der Aareon AG, Im Münchfeld 1-5, 55122 Mainz, wurde für das Geschäftsjahr 2005 nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC/IFRIC) erstellt. Alle für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards wurden berücksichtigt. Der Abschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Aareon Konzerns.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (T€) angegeben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt. Soweit einzelne Posten in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst werden, erfolgt eine Aufgliederung im Anhang.

Die Erstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei einigen Positionen, dass Annahmen getroffen werden, die sich auf den Ansatz in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns auswirken.

Die Aareal Bank hat die Beteiligung an der Aareon AG im Berichtsjahr an die Aareal IT Beteiligungen GmbH veräußert. Daraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Konzernzugehörigkeit und Geschäftstätigkeit.

Die Aareon AG wird in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung einbezogen. Auf die Aufstellung eines handelsrechtlichen Konzernabschlusses und Konzernlageberichts wird nach § 291 (1) und (2) HGB verzichtet.

Die Erstellung des Konzernabschlusses der Aareon AG erfolgte daher in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Dieser entfaltet keine befreiende Wirkung nach § 315 a HGB.

Gemäß IAS 1.51 sind kurz- und langfristige Vermögenswerte und Schulden getrennt in der Bilanz darzustellen. Im Zuge der Erstellung der Fristigkeitenbilanz werden die Vorjahreswerte entsprechend umgegliedert.

[1.2]

Angaben zur Geschäftstätigkeit

Die Aareon AG ist ein internationales Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Auf dem deutschen Markt ist sie marktführend. Das Angebot umfasst alle wesentlichen Anforderungen für das Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien: Beratung, Software, Services, Support und Training.

Am Unternehmenssitz in Mainz sowie an zahlreichen Standorten im In- und Ausland beschäftigt das Unternehmen rund 1.100 Mitarbeiter.

Zu den Kundengruppen zählen private und kommunale Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Wohnungseigentümergeinschaften, Versicherungen, Immobilienfonds, industrieverbundene Unternehmen, Betreiber von Gewerbeimmobilien (z.B. Einkaufszentren, Büroimmobilien, Ladenketten) und Genossenschaften.

Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

[2.]

Zum Kreis der voll konsolidierten Unternehmen gehören neben der Aareon AG alle wesentlichen Tochterunternehmen, bei denen der Aareon AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte oder das Recht, die Mehrheit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu bestellen, zusteht und des Weiteren ein Beherrschungsverhältnis vorliegt. Zwei Tochterunternehmen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist, werden nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

[2.1]

Konsolidierungskreis

Die Beteiligung an diesen Unternehmen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um notwendige Abschreibungen, angesetzt.

Die Abschlüsse der einzelnen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einheitlich nach den von der Aareon AG vorgegebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einbezogen. Bei den in den Konsolidierungskreis einbezogenen Tochterunternehmen wird der Anschaffungswert nach der „Purchase-Methode“ mit dem auf sie entfallenden Eigenkapital zum jeweiligen Erwerbszeitpunkt verrechnet. Hieraus verbleibende Geschäfts- oder Firmenwerte werden unter den immateriellen Vermögensgegenständen bilanziert. Gemäß IFRS 3 wird die planmäßige Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert seit 2004 ausgesetzt.

[2.2]

Konsolidierungsgrundsätze

Forderungen, Verbindlichkeiten, Umsätze, Zwischenergebnisse, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen werden eliminiert. Für nicht dem Mutterunternehmen gehörende Anteile an voll konsolidierten Tochterunternehmen wird ein entsprechender Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter gebildet. Dieser wird grundsätzlich an den erfolgswirksamen Konsolidierungsmaßnahmen beteiligt.

Die zum Aareon Konzern gehörenden ausländischen Gesellschaften sind selbstständige Teileinheiten, deren Abschlüsse nach dem Konzept der „funktionalen Währung“ in Euro umgerechnet werden.

[2.3]

Währungsumrechnung

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden zum Durchschnittskurs, alle monetären und nichtmonetären Vermögensgegenstände sowie Schulden zum Stichtagskurs umgerechnet. Differenzen, die das Eigenkapital betreffen, werden bis zum Abgang der Tochtergesellschaft erfolgsneutral in einem gesonderten Posten innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Dieses gilt auch für die Abweichungen zwischen dem zum Stichtagskurs umgerechneten Bilanzgewinn und der sich auf Basis durchschnittlicher Kurse ergebenden Erfolgsgröße in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die in die Kapitalkonsolidierung einzubeziehenden Bestandteile des Eigenkapitals werden mit historischen Kursen umgerechnet.

Die für die Umrechnung verwendeten Kurse:

1 € =		BILANZ STICHTAGSKURS		GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DURCHSCHNITTSKURS	
		31.12.2005	31.12.2004	2005	2004
Großbritannien	GBP	0,6853	0,7073	0,6841	0,6789
Polen	PLN	3,86	4,0774	4,0215	4,5147
Schweiz	CHF	1,5551	1,5444	1,5489	1,5436

[3]

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

[3.1]

Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte, im Wesentlichen Software, werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb von Unternehmen aus der Softwarebranche und sind überwiegend dem Segment IT-Solutions zugeordnet.

Der Goodwill wird im Rahmen eines jährlichen Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme („value in use“), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Dabei wird ein konstanter Wachstumsfaktor von 0 unterstellt. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wird ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor von 18 % vor Steuern zu Grunde gelegt.

Forschungskosten werden entsprechend IAS 38 als laufender Aufwand behandelt. Entwicklungskosten für selbst erstellte Software werden aktiviert, da die Voraussetzungen für eine Aktivierung entsprechend IAS 38 vorliegen und planmäßig entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

[3.2]

Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten i. S. v. IAS 16 bewertet und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wertminderungen i. S. v. IAS 36 erfolgen, soweit der Ansatz mit einem niedrigeren Wert zwingend ist, d. h. wenn der Nettoveräußerungspreis bzw. der Nutzungswert des betreffenden Vermögenswertes unter den Buchwert gesunken ist. Sollten die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen, so erfolgt eine entsprechende ergebniswirksame Wertaufholung/Zuschreibung gemäß IAS 36.104.

	NUTZUNGSDAUER DER SACHANLAGEN
Gebäude	50 Jahre
Mietereinbauten	Entsprechend der Mietvertragsdauer bzw. 10 Jahre
Hardware	3 bis 5 Jahre
Büro- und Geschäftsausstattung	3 bis 23 Jahre
Kraftfahrzeuge	6 Jahre

Bei der Nutzung von gemieteten Sachanlagen sind die Voraussetzungen des Finanzierungsleasings nach IAS 17 erfüllt, wenn alle wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum in Verbindung stehen, auf den Leasingnehmer übertragen wurden. In diesem Fall werden die jeweiligen Sachanlagen zum Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert und linear entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer oder über die kürzere Laufzeit des Leasingvertrages abgeschrieben. Die aus den künftigen Leasingraten resultierenden Zahlungsverpflichtungen sind abgezinst als Verbindlichkeit passiviert.

**[3.3]
Leasing**

Im Wesentlichen handelt es sich um Leasingverträge über EDV-Geräte nebst zugehöriger Peripherie sowie Hausmüllentsorgungsanlagen mit unterschiedlichen Vertragslaufzeiten zwischen einem und acht Jahren. Nach Ablauf der Mietzeit besteht in der Regel die Möglichkeit eines Nachmietvertrages oder ein Ankaufsrecht für den Leasingnehmer zum jeweiligen Restwert bzw. die Überlassung an den Leasingnehmer zur Verschrottung. Als Diskontierungsfaktor dient der dem Leasingverhältnis zu Grunde liegende Zins. Ist dieser nicht bekannt, wird ein Grenzfremdkapitalzins von 4% berücksichtigt.

In T€	2006	2007-2010	NACH 2010
Leasingzahlungen	2.178	3.318	
Abzinsungsbeträge	91	392	
Barwerte	2.087	2.926	

Die Einnahmen aus zukünftigen unkündbaren Untermietverhältnissen betragen T€ 3.130.

Operating-Leasingvereinbarungen betreffen im Wesentlichen Kfz, Büroausstattung sowie Telekommunikation. Mindestleasingzahlungen aufgrund von Operating-Leasingverhältnissen ergeben sich wie folgt:

In T€	2006	2007-2010	NACH 2010
Leasingzahlungen	4.831	8.796	1.910

Die erfolgswirksam erfassten Mindestleasingzahlungen betragen T€ 4.966.

[3.4]
Finanzinstrumente

Finanzinstrumente sind Beträge, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen zu einer finanziellen Schuld oder einem Eigenkapitalinstrument führen.

IAS 39 unterteilt finanzielle Vermögenswerte in folgende Kategorien:

- „Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden“
- „Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente“
- „Ausgereichte Kredite und Forderungen“
- „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“

Im Aareon Konzern werden überwiegend „Ausgereichte Kredite und Forderungen“ ausgewiesen.

Finanzinstrumente werden grundsätzlich nicht als „Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente“ behandelt. „Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente“ werden nicht erworben. Soweit Wertpapiere im Konzern angeschafft werden, werden diese grundsätzlich als „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ behandelt. Die ausgewiesenen Finanzinstrumente unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko.

„Ausgereichte Kredite und Forderungen“ und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, soweit der Zeitwert nicht darunter liegt. Zu dieser Kategorie zählen insbesondere:

- Ausleihungen des Finanzanlagevermögens
- Forderungen aus dem Finanzierungsgeschäft
- Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Forderungen aus noch nicht abgerechneten Aufträgen
- Kurzfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte sowie Schulden

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Einzelwertberichtigungen grundsätzlich nach einem pauschalisierten Verfahren in erforderlichem Umfang gebildet. Niedrigverzinsliche Forderungen werden unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung mit dem abdiskontierten Betrag angesetzt.

Fremdwährungsforderungen sind mit dem Bilanzstichtagskurs umgerechnet.

Forderungen aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Fertigungs- bzw. Dienstleistungsaufträgen sind mit ihren Herstellungskosten sowie einem ihrem Fertigstellungsgrad entsprechenden Gewinnaufschlag aktiviert, soweit das Ergebnis des Auftrages verlässlich geschätzt werden kann. Übrige unfertige Kundenaufträge sind in Höhe der entstandenen Herstellungskosten aktiviert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

Die Herstellungskosten werden auf Basis von Standardstundensätzen ermittelt. Diese enthalten neben den Einzelkosten angemessene Teile der notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten. Kosten der Verwaltung werden berücksichtigt, soweit sie der Herstellung zuzurechnen sind.

„Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte“ werden grundsätzlich mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Wertpapiere des Umlaufvermögens. Der Zeitwert entspricht grundsätzlich dem Börsen- oder Marktwert. Soweit dieser nicht ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung nach finanzmathematischen Grundsätzen durch Abzinsung zukünftiger Zahlungsströme mit einem risikoangepassten Abzinsungsfaktor.

Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen alle direkt dem Herstellungsprozess zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der fertigungsbezogenen Gemeinkosten. Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum jeweils niedrigeren Betrag aus Anschaffungs-/Herstellungskosten einerseits und realisierbaren Nettoveräußerungspreis andererseits. Dabei wird grundsätzlich der Nettoveräußerungspreis des Endprodukts zu Grunde gelegt.

[3.5]
Vorräte

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für sämtliche temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen der Steuerbilanz und der Konzernbilanz gebildet (Temporary-Konzept). Daneben sind latente Steuern aus Verlustvorträgen zu erfassen.

[3.6]
Latente Steuern

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird die so genannte „Verbindlichkeiten-Methode“ (Liability Method) angewandt.

Die Abgrenzungen werden in Höhe der voraussichtlichen Steuerbe- bzw. -entlastung nachfolgender Geschäftsjahre auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Realisation gültigen Steuersatzes vorgenommen.

Die latenten Steuern werden zum Nominalwert angesetzt (IAS 12.54 ff.). Die Buchwerte werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und ggf. angepasst. Wenn nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichende steuerpflichtige Gewinne zur Verrechnung zur Verfügung stehen werden, werden latente Steueransprüche entsprechend vermindert (Bewertungsabschlag).

Die latenten Steuersätze im Ausland betragen 26 bis 40 %.

Soweit Einkünfte von Tochterunternehmen aufgrund besonderer lokaler steuerlicher Regelungen steuerbefreit und die Steuereffekte bei Wegfall der temporären Steuerbefreiung nicht absehbar sind, wurden keine latenten Steuern angesetzt.

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden hauptsächlich aufgrund von Versorgungsplänen für Zusagen auf Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen gebildet.

[3.7]
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen, die ausschließlich Verpflichtungen gegenüber inländischen Mitarbeitern betreffen, beruht auf dem in IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) für Leistungszusagen auf Altersversorgung. Es handelt sich in der Regel um leistungsorientierte Zusagen, d. h. die zugesagte Leistung (Betriebsrente) an den jeweiligen Arbeitnehmer ist abhängig von der Entwicklung des Entgelts und der Anzahl der geleisteten Dienstjahre (Defined Benefit Plan). Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen und der Ermittlung der Pensionskosten wird die so genannte „10%-Korridor-Regel“ angewendet. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden nicht berücksichtigt, soweit sie 10% des Verpflichtungsumfangs nicht übersteigen. Der den Korridor übersteigende Betrag wird über die durchschnittliche Restdienstzeit der aktiven Belegschaft ergebniswirksam verteilt und bilanziell erfasst.

**[3.8]
Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen enthalten Verpflichtungen aus laufenden Ertragsteuern. Latente Steuern werden in gesonderten Positionen der Bilanz und der steuerlichen Überleitungsrechnung ausgewiesen.

**[3.9]
Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Erstellung des Abschlusses erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Rückstellungen, die nicht schon im Folgejahr zu einem Ressourcenabfluss führen, werden gemäß IAS 37.45 nicht mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt, da sich kein wesentlicher Zinseffekt ergeben würde. Der Erfüllungsbetrag umfasst auch die am Bilanzstichtag zu berücksichtigenden Kostensteigerungen.

Rückstellungen in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

Die Bilanzierung der Aktienoptionsprogramme (IFRS 2 „Aktienbasierte Vergütung“) erfolgte rückwirkend zum Ausgabezeitpunkt. Die Auszahlung des Bonusanteils „virtuelle Aktien“ wird gleichmäßig über drei Kalenderjahre verteilt. Unabhängig davon wird die Rückstellung ab dem Gewährungs-/Zuteilungszeitpunkt in voller Höhe angesetzt.

Der sich daraus ergebende Aufwand in Höhe von T€ 157 wurde erfolgswirksam im Personalaufwand gebucht.

**[3.10]
Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-Verträgen werden mit dem Barwert der Leasingraten ausgewiesen.

**[3.11]
Ertrags- und
Aufwandsrealisierung**

Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt erst dann, wenn die Leistung erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse geliefert worden sind, d. h. der Gefahrenübergang auf den Kunden realisiert worden ist.

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsätze durch

- Beratungsprojekte und Training
- Softwareverkäufe und -wartungsverträge
- ASP-Dienstleistungen
- Integrated Banking
- das Service-Portal Mareon
- Aareon Energiemanagement (einschließlich der Abrechnung von Heiz- und Betriebsnebenkosten)
- die Vermittlung von Versicherungen für die Immobilienwirtschaft

ASP-Dienstleistungen werden monatlich berechnet und als Umsatzerlöse erfasst. Erlöse aus dem durchgeführten vollautomatischen integrierten Buchungs- und Zahlungsverkehr für Immobilienunternehmen (Integrated Banking) werden auf Basis einer jährlichen Pauschale quartalsweise vereinnahmt.

Da die IFRS keine eindeutige Regelung hinsichtlich der Realisierung von Softwareumsätzen beinhalten, wird auf die Regelung der US-GAAP in SOP 97-2 verwiesen.

Nach SOP 97-2 gelten Softwareumsätze als realisiert, wenn ein beidseitig unterschriebener Vertrag ohne Rücktrittsrecht vorliegt, das Produkt vollständig ausgeliefert ist, die Lizenzgebühr feststeht und deren Zahlung wahrscheinlich ist. Sofern Lizenzverträge Vereinbarungen über zukünftige Lieferungen und Leistungen enthalten, wird ein Teil der Softwareerlöse auf Basis der zu Grunde liegenden Kalkulation den Lieferungen und Leistungen zugerechnet und erst nach Leistungserbringung vereinnahmt.

Die Realisierung von Wartungsleistungen erfolgt anteilig über den vertraglichen Leistungszeitraum. Beratungs- und Schulungsleistungen werden nach erbrachter Leistung erfolgswirksam realisiert. Weiterhin erbringt der Konzern Projektleistungen auf Festpreisbasis. Die Umsatzrealisierung erfolgt in diesen Fällen nach der „Percentage-of-completion Method“. Der Fertigstellungsgrad der Projekte wird anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Kosten zu den Gesamtkosten des Projekts ermittelt. Anpassungen aufgrund der geänderten Planung werden regelmäßig durchgeführt. Für drohende Verluste aus derartigen Leistungen werden Rückstellungen in der Periode gebildet, in der sie verursacht werden, sofern kein Aktivposten vorhanden ist.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Verursachung ergebniswirksam. Rückstellungen für Gewährleistung werden zum Zeitpunkt der Realisierung der entsprechenden Umsatzerlöse gebildet. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung des Aareon Konzerns

[4]

In T€	UMSATZERLÖSE NACH GESCHÄFTSSEGMENTEN	
	2005	2004
IT-Solutions	101.074	100.220
IT-Services	40.514	39.190
Consulting	19.698	18.383
Sonstige Erlöse	1.317	1.878
Gesamt	162.603	159.671

[4.1]

Umsatzerlöse

Der Umsatz im Geschäftssegment IT-Solutions ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 854 gestiegen. Dies ist insbesondere bei einem Umsatzrückgang bei den zentralen Dienstleistungen sowie rückläufigen Erlösen beim Integrated Banking auf die Umsatzsteigerung im Bereich des Energiemanagements bzw. durch zusätzliche Erlöse im Zusammenhang mit einem neuen Kooperationsvertrag zurückzuführen. Des Weiteren haben sich die Consulting-Umsätze aufgrund eines gestiegenen Volumens sowohl bei Projekten als auch im Hardwaregeschäft um T€ 1.315 erhöht.

Neben Deutschland ist die Aareon AG durch Tochtergesellschaften in Frankreich, Großbritannien, Italien, Polen und in der Schweiz vertreten.

In T€	UMSATZERLÖSE NACH REGIONEN	
	2005	2004
Deutschland	147.838	145.617
International	14.765	14.054
Gesamt	162.603	159.671

[4.2]
Sonstige betriebliche
Erträge

In T€	2005	2004
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	2.072	2.217
Erträge aus Sachbezügen	900	836
Erträge aus Vermietung von Räumen	112	115
Erträge aus Auflösung und Herabsetzung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen	554	1.962
Sonstige Erträge	3.223	1.359
Gesamt	6.861	6.489

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus Gutschriften für die Rabattierung von Fremdberaterleistungen sowie aus einer Rückerstattung von Softwarewartungsaufwendungen aus 2004.

[4.3]
Materialaufwand

In T€	2005	2004
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	6.383	5.699
Aufwendungen für bezogene Leistungen	42.589	42.872
Gesamt	48.972	48.571

Der Materialaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 401 gestiegen. Dies ist bedingt durch den verstärkten Materialeinsatz im Geschäftsfeld Energiemanagement.

In T€	2005	2004
Gehälter	65.042	59.403
Soziale Abgaben	13.011	12.432
davon Aufwendungen für Altersversorgung	2.645	2.451
Gesamt	78.053	71.835

[4.4]
Personalaufwand/Mitarbeiter

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.218 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie auf Gehaltsanpassungen zurückzuführen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein Tochterunternehmen in 2004 nur anteilig berücksichtigt wurde. Des Weiteren haben sich die Aufwendungen für Abfindungen und die Zuführungen für Jubiläumsrückstellungen erhöht.

Durchschnittszahl der Mitarbeiter – ohne Geschäftsführer, Aushilfen und Auszubildende:

	2005	2004
Deutschland	885	839
Übriges Europa	176	176
Gesamt	1.061	1.015

In T€	2005	2004
Raumkosten	6.906	6.729
Leasing/Mieten	406	507
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	4.300	3.412
Werbung/Marketing	2.884	2.920
Reisekosten	3.512	3.533
Sonstige Personalaufwendungen	938	1.105
Weiterbildung	1.301	1.193
Kraftfahrzeugkosten	2.529	2.321
Kommunikationskosten	1.176	1.217
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	280	1.218
Instandhaltungskosten	1.001	923
Versicherungsbeiträge	603	528
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften	339	485
Leiharbeitsplätze	467	779
Aufsichtsrat- und Beiratskosten	377	462
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	2.689	1.740
Gesamt	29.708	29.072

[4.5]
Sonstige betriebliche
Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand ist um T€ 636 gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der periodenfremden Korrektur einer Faktura aus 2003 sowie gestiegenem Beratungsaufwand. Aufwandsmindernd wirkte sich dagegen ein geringerer Wertberichtigungsbedarf durch ein verbessertes Mahnverfahren aus.

[4.6]
Zinsergebnis

In T€	2005	2004
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	557	682
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	361	938
Gesamt	196	-256

[4.7]
Steuern vom Einkommen
und vom Ertrag

In T€	2005	2004
Inländische Ertragsteuern	2.789	5.195
Ausländische Ertragsteuern	289	10
Tatsächlicher Steueraufwand	3.078	5.205
Latenter Steueraufwand/-ertrag	1.484	689
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.562	5.894

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitungsrechnung zwischen den aus dem Jahresüberschuss vor Steuern abgeleiteten Ertragsteuern und dem tatsächlichen Ertragsteuerausweis. Zur Ermittlung des erwarteten Steueraufwands wird der im Geschäftsjahr 2005 gültige Konzernsteuersatz von 40,1% mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

In T€	2005	2004
Ergebnis vor Ertragsteuern	8.418	12.053
Gewerbesteuer	1.529	2.254
Körperschaftsteuer	1.722	2.450
Solidaritätszuschlag	95	135
Erwarteter Steueraufwand/Steuerertrag	3.346	4.839
Überleitung:		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	570	309
Steuern Vorjahre	214	1.670
Änderung Steuersatz latente Steuern Inland	-33	71
Sonstige Unterschiede	465	-995
Ausgewiesener Steueraufwand	4.562	5.894

Erläuterungen zur Bilanz des Aareon Konzerns

[5]

In T€	GEWERBLICHE SCHUTZRECHTE UND ÄHNLICHE RECHTE UND WERTE	GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT	GELEISTETE ANZAHLUNGEN	INSGESAMT
Anschaffungskosten				
01.01.2005	24.248	51.961	449	76.658
Zugänge	5.646	16	275	5.937
Umbuchungen	151	0	-151	0
Abgänge	328	110	0	438
Umrechnungsdifferenz	3	91	0	94
31.12.2005	29.720	51.958	573	82.251
Kumulierte Abschreibungen				
01.01.2005	12.871	33.534	0	46.405
Zugänge	2.828	0	0	2.828
Umbuchungen	0	0	0	0
Abgänge	238	0	0	238
Umrechnungsdifferenz	6	41	0	47
31.12.2005	15.467	33.575	0	49.042
Nettobuchwert 31.12.2005	14.253	18.383	573	33.209
Nettobuchwert 31.12.2004	11.377	18.427	449	30.253

[5.1]

Immaterielle Vermögenswerte

Die Zugänge bei den „gewerblichen Schutzrechten und ähnlichen Rechten und Werten“ betreffen im Wesentlichen die Aktivierung der Entwicklungskosten für Blue-Eagle-Release 3.0 sowie Weiterentwicklungen ausländischer Inhouse-Lösungen, die in Übereinstimmung mit IFRS/IAS 38 aktiviert wurden. Die Aktivierung erfolgte in Höhe der mit einem einheitlichen Tagessatz erbrachten Entwicklungsleistungen sowie anteiliger Kosten der Projektsteuerung. Im Berichtsjahr werden T€ 11.925 für Forschung und Entwicklung aufgewendet, wobei T€ 4.150 aktiviert werden.

Die fortgeführten Buchwerte des Goodwills je Segment teilen sich wie folgt auf:

1. Consulting: T€ 0
2. IT-Solutions: T€ 17.359
3. IT-Services: T€ 936
4. Sonstiges: T€ 88

Im Berichtsjahr 2005 erfolgte eine nachträgliche Anpassung des Goodwill gemäß IFRS 3.33 in Höhe von T€ 110.

[5.2]
Sachanlagen

In T€	GRUNDSTÜCKE, GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE UND BAUTEN EINSCHL. BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN	TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN	ANDERE ANLA- GEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU	INSGESAMT
Anschaffungskosten					
01.01.2005	14.424	2.740	30.264	26	47.454
Zugänge	45	469	2.922	1.156	4.592
Zuschreibungen	0	0	37	0	37
Umbuchungen	68	188	-63	-193	0
Abgänge	4.199	700	3.536	0	8.435
Umrechnungsdifferenz	3	27	-7	0	23
31.12.2005	10.341	2.724	29.617	989	43.671
Kumulierte Abschreibungen					
01.01.2005	9.028	1.758	19.268	0	30.054
Zugänge	565	363	4.710	0	5.638
Umbuchungen	0	0	0	0	0
Abgänge	4.199	668	3.338	0	8.205
Umrechnungsdifferenz	1	16	-1	0	16
31.12.2005	5.395	1.469	20.639	0	27.503
Nettobuchwert 31.12.2005	4.946	1.255	8.978	989	16.168
Nettobuchwert 31.12.2004	5.396	982	10.996	26	17.400

Davon gemietete Vermögenswerte

In T€	GRUNDSTÜCKE, GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE UND BAUTEN EINSCHL. BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN	TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN	ANDERE ANLA- GEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU	INSGESAMT
Anschaffungskosten					
01.01.2005	0	0	26.894	0	26.894
Zugänge	0	0	785	0	785
Zuschreibungen	0	0	37	0	37
Umbuchungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	818	0	818
Umrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0
31.12.2005	0	0	26.898	0	26.898
Kumulierte Abschreibungen					
01.01.2005	0	0	22.515	0	22.515
Zugänge	0	0	2.446	0	2.446
Zuschreibungen	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	818	0	818
Umrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0
31.12.2005	0	0	24.143	0	24.143
Nettobuchwert 31.12.2005	0	0	2.755	0	2.755
Nettobuchwert 31.12.2004	0	0	4.379	0	4.379

[5.3]
Finanzanlagen

In T€	BETEILIGUNG	WERTPAPIERE DES ANLAGE- VERMÖGENS	AUSLEIHUNGEN AN VERBUNDENE UNTERNEHMEN	SONSTIGE AUSLEIHUNGEN	INSGESAMT
Anschaffungskosten					
01.01.2005	25	2	333	4.287	4.647
Zugänge	0	0	0	0	0
Zuschreibungen	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	2	0	132	134
31.12.2005	25	0	333	4.155	4.513
Kumulierte Abschreibungen					
01.01.2005	0	0	333	496	829
Zugänge	0	0	0	0	0
Zuschreibungen	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
31.12.2005	0	0	333	496	829
Nettobuchwert 31.12.2005	25	0	0	3.659	3.684
Nettobuchwert 31.12.2004	25	2	0	3.791	3.818

Unter den sonstigen Ausleihungen wird eine Termingeldanlage in Höhe von T€ 2.660 bei der Landesbank Rheinland-Pfalz ausgewiesen. Die Termingeldanlage dient der Sicherung der Bürgschaftserklärung für die Mitgliedschaft in zwei Zusatzversorgungskassen.

Name und Sitz des Unternehmens	ANTEIL AM KAPITAL IN %	ANTEIL GEHALTEN DURCH	EIGENKAPITAL 2005 IN T€	ERGEBNIS 2005 IN T€
1. Aareon AG, Mainz			66.513	724
2. Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100%	1.	38.406	3.487
3. Aareon DSK GmbH, Berlin	70%	1.	153	50
4. BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51%	1.	1.599	1.469
5. Aareon Italia S.r.l., Rom (Italien)	95%	1.	713	-761
	5%	2.		
6. Aareon Schweiz AG, Bülach (Schweiz)	100%	1.	-663	293
7. Aareon UK Ltd., Coventry (UK)	100%	1.	1.095	79
8. Aareon France SAS, Orléans (Frankreich)	100%	1.	534	94
9. Mareon Polska, Breslau (Polen)	100%	2.	96	-26

[5.4]
Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaften, die nicht im Konsolidierungskreis enthalten sind:				
10. RUSKOM BauConsult GmbH, Moskau (Russland)	50%	1.	n. v.	n. v.
11. RusBauTec GmbH, Moskau (Russland)	80%	2.	n. v.	n. v.

In T€	2005	2004
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	144	126
Waren	1.283	4.396
Geleistete Anzahlungen	11.676	11.240
Gesamt	13.103	15.762

[5.5]
Vorräte

Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich überwiegend um eine Anzahlung an die SAP AG.

Für die ausgewiesenen Vorräte bestehen keine Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen.

[5.6]
Forderungen und sonstige
Vermögenswerte

In T€	2005	2004
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Aufträgen	1.458	712
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.375	15.914
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.052	427
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	268	234
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Forderungen gegen Gesellschafter	220	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Vorauszahlungen	2.861	1.779
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Sonstige Vermögenswerte	617	664
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Gesamt kurzfristig	22.747	18.876
Gesamt langfristig	2.052	427

Unter den Vorauszahlungen werden im Wesentlichen Abgrenzungen für Miete und Leasing sowie für Wartungsaufwendungen und Lizenzgebühren ausgewiesen.

Die „Forderungen aus noch nicht abgerechneten Aufträgen“ setzen sich wie folgt zusammen:

In T€	2005	2004
Bis zum Stichtag als Ertrag vereinnahmte Auftragserlöse	3.624	1.222
Bis zum Stichtag als Aufwand erfasste Auftragskosten	-2.908	-668
Bis zum Stichtag als Aufwand erfasste Impairmentabschreibungen	-273	-51
Kumulierte ausgewiesene Gewinne abzüglich Verluste	443	503
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Aufträgen	3.624	1.321
Erhaltene Anzahlungen	-2.166	-609
Saldo der Fertigungsaufträge	1.458	712
Der Saldo setzt sich zusammen aus:		
Aktivischem Saldo der Fertigungsaufträge, bei denen die Kosten einschließlich Gewinn- oder Verlustanteil die erhaltenen Anzahlungen übersteigen	1.458	712
Passivischem Saldo der Fertigungsaufträge, bei denen die erhaltenen Anzahlungen die Kosten einschließlich Gewinn- oder Verlustanteil übersteigen	0	0

Nähere Erläuterungen zu den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Aufträgen sind unter Kapitel 3.11 „Ertrags- und Aufwandsrealisierung“ ersichtlich. Die als Ertrag vereinnahmten Auftrags Erlöse betragen im Berichtsjahr T€ 2.253.

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen. Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 280 vorgenommen.

In T€	2005	2004
Kurzfristige Steuerforderungen	4.953	4.993
Aktive Steuerabgrenzung	218	296
	5.171	5.289

[5.7]
Kurzfristige Steueransprüche

In dem Bilanzposten sind wie im Vorjahr Schecks, Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten enthalten.

In T€	2005	2004
Barreserve	40	155
Guthaben bei Banken	23.220	26.571
Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu 3 Monaten	23.260	26.726

[5.8]
Liquide Mittel

In T€	2005	2004
Pensionsrückstellungen	1.204	1.289
Verbindlichkeiten	1.211	1.899
Sonstige Rückstellungen	1.497	860
Verlustvorträge Inland	1.110	1.186
Verlustvorträge Ausland	389	456
Sonstiges	1.046	808
Aktive latente Steuern	6.457	6.498
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.798	2.290
Sachanlagen	1.096	1.752
Sonstiges	861	271
Passive latente Steuern	5.755	4.313

[5.9]
Latente Steuern

Von den aktiven latenten Steuern haben T€ 6.239 eine Fristigkeit von über einem Jahr. Die kurzfristigen aktiven Latenzen i. H. v. T€ 218 werden unter dem Posten „Kurzfristige Steueransprüche“ ausgewiesen (Abschnitt 5.7).

Von den passiven latenten Steuern sind T€ 381 kurzfristig und T€ 5.374 langfristig. Die kurzfristigen passiven Latenzen werden unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus Steuern“ ausgewiesen (Abschnitt 5.15).

Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen T€ 4.265.

**[5.10]
Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG setzt sich per 31. Dezember 2005 wie folgt zusammen:

Anzahl und Gattung der Aktien	T€
25.000.000 nennwertlose Stammaktien	25.000

Auf jede Aktie entfällt ein rechnerischer Nennwert von € 1.

**[5.11]
Kapitalrücklage**

Im Geschäftsjahr 2002 wurden der Kapitalrücklage T€ 26.400 im Zuge der Kapitalerhöhung durch die Aareal Bank AG, Wiesbaden, zugeführt.

**[5.12]
Gewinnrücklagen**

Bei den Gewinnrücklagen handelt es sich im Sinne handelsrechtlicher Ausweisvorschriften um andere Gewinnrücklagen. Sie enthalten Einstellungen aus den Ergebnissen des Geschäftsjahres oder früherer Jahre und Differenzen aus der erfolgsneutralen Währungsumrechnung von Abschlüssen ausländischer Tochterunternehmen. Ferner werden erfolgsneutrale Anpassungen aus der erstmaligen Anwendung neuer IAS in die Gewinnrücklagen eingestellt bzw. mit diesen verrechnet. Für die Vorjahreszahlen war aufgrund der unveränderten Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften keine erfolgsneutrale Anpassung erforderlich.

Bei der Aareon AG bestehen keine satzungsmäßigen Bestimmungen zur Bildung von Rücklagen.

**[5.13]
Anteile anderer Gesellschafter**

Gemäß IAS 27.33 i. V. m. IAS 1.68 werden die Anteile anderer Gesellschafter im Konzernabschluss als gesonderter Posten innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Die Anteile anderer Gesellschafter entfallen auf die BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg, sowie die Aareon DSK GmbH, Berlin.

Entwicklung der Rückstellungen:

[5.14]
Rückstellungen

In T€	STAND 01.01.2005	ZUFÜHRUNG	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	STAND 31.12.2005
Pensionsrückstellungen	18.098	1.434	910	0	18.622
Steuerrückstellungen	4.193	526	3.008	39	1.672
Sonstige Rückstellungen	15.471	10.851	7.321	2.072	16.929
Gesamt	37.762	12.811	11.239	2.111	37.223

Entwicklung der Pensionsrückstellung:

[5.14.1]
Rückstellungen für Pensionen
und ähnliche Verpflichtungen

	T€	T€
Pensionsrückstellung zum 01.01.2005		
1. Pensionsrückstellung zum 31.12.2004 (accrued pension cost)		18.098
Aufwand für das Wirtschaftsjahr 2005		
2. Nettoaufwand für das Wirtschaftsjahr 2005		
a) Dienstzeitaufwand (Service cost)	308	
b) Verzinsung PBO (Interest cost)	1.027	
c) Amortization		
- Gains (-)/Losses	126	
- Prior service cost		
- Initial net obligation		
3. Inanspruchnahme tatsächlich	910	
4. Sonstige Zuführungen und Transfers	-27	
Pensionsrückstellung zum 31.12.2005		18.622
Verpflichtungen zum 01.01.2005		
Projected Benefit Obligation (PBO) zum 01.01.2005		19.109
Aufwand für das Wirtschaftsjahr 2005		
5. Nettoaufwand für das Wirtschaftsjahr 2005		
a) Dienstzeitaufwand (Service cost)	308	
b) Verzinsung PBO (Interest cost)	1.027	
c) Amortization		
- Gains (-)/Losses	126	
- Prior service cost		
- Initial net obligation		
6. Inanspruchnahme tatsächlich	910	
7. Sonstige Zuführungen und Transfers	-27	
8. Actuarial Gain (-)/Loss	4.820	
Pensionsverpflichtung zum 31.12.2005		24.453

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

In %	2005	2004
Zinssatz	4,25	4,75
Gehaltstrend	2,25	2,25
Erwartete Inflationsrate	2,0	1,75
Fluktuationsrate	3,2	3,2
Rechnungsgrundlagen	„Richttafeln 2005 G“*	„Richttafeln 1998“*

*Prof. Klaus Heubeck

[5.14.2]

Sonstige Rückstellungen

In T€	STAND 01.01.2005	ZUFÜHRUNG	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	STAND 31.12.2005
Gewährleistungen	1.619	10	0	456	1.173
Gehaltsbestandteile Mitarbeiter	1.941	1.218	767	150	2.242
Jubiläumsverpflichtungen	2.927	1.394	147	104	4.070
Tantiemen, Sonderzahlungen	4.084	3.529	3.705	220	3.688
Vorruhestandsverpflichtungen	70	0	62	8	0
Übrige Rückstellungen	4.830	4.700	2.640	1.134	5.756
Gesamt	15.471	10.851	7.321	2.072	16.929

Es werden nur Rückstellungen gebildet, für die eine Bilanzierungspflicht besteht, d.h. soweit eine gegenwärtige Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis gegenüber Dritten besteht, die künftig wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führt und zuverlässig geschätzt werden kann.

Gewährleistungsrückstellungen wurden für mit entsprechenden Ansprüchen behaftete Umsatzerlöse gebildet. Hierfür wurde die durchschnittliche Vertragslaufzeit von drei Jahren zu Grunde gelegt. Diese wird mit ihrem langfristigen Anteil (T€ 717) sowie den Jubiläumsverpflichtungen (T€ 4.070) unter den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden für einzelne Risiken gesonderte Rückstellungen gebildet.

Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern resultieren im Wesentlichen aus variablen ergebnisabhängigen Bezügen, deren Auszahlung nach dem Bilanzstichtag liegt.

Die übrigen Rückstellungen werden ebenfalls nach IAS 37 für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe ihres wahrscheinlichen Eintritts berücksichtigt, soweit sie nicht mit Rückgriffsansprüchen behaftet sind.

In T€	2005	2004
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	2.053	4.693
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	2.024	1.924
	4.077	6.617

[5.15]
Kurzfristige Steuerschulden

Die unter den kurzfristigen Steuerschulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern beinhalten passive Latenzen i. H. v. T€ 381.

Die gesetzlichen Angaben zu den Verbindlichkeiten lassen sich der nachfolgenden Übersicht entnehmen. Sicherheiten für Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme der branchenüblichen Eigentumsvorbehalte und vergleichbarer Rechte nicht gestellt.

[5.16]
Übrige Verbindlichkeiten

In T€	RESTLAUFZEIT BIS 1 JAHR	RESTLAUFZEIT ÜBER 1 JAHR BIS 5 JAHRE	RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	WERT AM 31.12.2005	WERT AM 31.12.2004
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	333	0	0	333	305
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.317	2.840	0	8.157	9.862
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.759	0	0	4.759	3.075
Sonstige Verbindlichkeiten	9.484	0	0	9.484	6.573
Erhaltene Vorauszahlung	2.660	0	0	2.660	2.714
Gesamt	22.553	2.840	0	25.393	22.529

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr betreffen die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen betreffen im Wesentlichen die von der Aareon Deutschland GmbH berechneten und von Kunden gezahlten Mieten bzw. Wartungsgebühren im Rahmen von Geräte-Dreiecks-Geschäften. Die Gesellschaft berechnet in der Regel vorschüssig, während die Rechnungslegung der Kooperationspartner nachschüssig erfolgt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen die Aareal IT Beteiligungen GmbH, Wiesbaden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten überwiegend die Rückstellungen aus sonstigen Lieferantenrechnungen sowie Verbindlichkeiten aus Steuern i. H. v. T€ 2.024 (Vorjahr: T€ 1.924).

Unter den erhaltenen Vorauszahlungen werden im Wesentlichen Abgrenzungen für zukünftige Wartungserlöse ausgewiesen.

[6]

Sonstige Erläuterungen

[6.1]

Sonstige finanzielle
Verpflichtungen

Gliederung der Nominalwerte der sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach Fälligkeiten:

In T€	2006	2007-2010	NACH 2010
Lizenzverträge	16.000	73.000	0
Mietverträge	3.462	6.735	1.340
Leasingverträge	3.968	5.904	570
Sonstige Verträge			
Gesamt	23.430	85.639	1.910

[6.2]

Beziehungen zu nahe
stehenden Unternehmen
und Personen

Neben den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen steht die Aareon AG unmittelbar oder mittelbar in Ausübung der normalen Geschäftstätigkeit mit einer Vielzahl von verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen in Beziehung.

Hierbei handelt es sich um Tochtergesellschaften des Aareal Bank Konzerns, die in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG einbezogen werden. Ein Großteil der Geschäftsbeziehungen wird mit der Aareal Bank AG vorgenommen.

Dies betrifft im Wesentlichen für erbrachte Leistungen

- die Kooperation mit der Aareal Bank AG hinsichtlich des in den Softwaresystemen „Blue Eagle“ „WohnData“ und „GES“ durchgeführten vollautomatischen und integrierten Buchungs- und Zahlungsverkehrs für Immobilienunternehmen in Deutschland (Integrated Banking),
- die Bereitstellung von Rechenzentrumsleistungen und entsprechende Implementierungsberatung,
- Frankierungs- und Portodienste,
- Consulting-Projekte,
- Kostenbeteiligung Aareon Kongress.

Nahe stehende Unternehmen, die von der Aareon AG beherrscht werden oder auf die von der Aareon AG ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen und in der Anteilsbesitzliste mit Angaben zum Beteiligungsanteil, zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis auf Seite 51 verzeichnet.

Alle Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen sind auf Grundlage internationaler Preisvergleichsmethoden gemäß IAS 24 zu Bedingungen ausgeführt worden, wie sie auch mit konzernfremden Dritten üblich sind.

Bei der Aareon AG wurden die Vorstände der Aareon AG, die Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH sowie der Aufsichtsrat als Personen in Schlüsselposition gem. IAS 24.9 identifiziert. Für das Geschäftsjahr betragen die Gesamtbezüge der Personen in Schlüsselpositionen T€ 1.427. Pensionsverpflichtungen gegenüber Personen in Schlüsselpositionen bestehen nicht.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind gesondert auf der Seite 60 angegeben.

Des Weiteren wurden für Personen in Schlüsselpositionen Rückstellungen für aktienbasierte Vergütung (SAR) i. H. v. T€ 124 sowie Jubiläumsrückstellungen i. H. v. T€ 16 gebildet.

Kapitalflussrechnung

[7]

Als Zahlungsmittelfonds werden die Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten zu Grunde gelegt.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und die Zahlungsmittel-Äquivalente des Aareon Konzerns im Berichtsjahr verändert haben. Dabei werden die Zahlungsströme entsprechend IAS 7 für das Geschäftsjahr 2005 sowie für das Vorjahr erläutert, und zwar getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit. Auswirkungen von Konzernkreis-, Wechselkurs- und sonstigen Änderungen auf die Zahlungsmittel werden gesondert dargestellt.

Die Investitionstätigkeit umfasst neben den Zu- und Abgängen im Anlage- und Finanzanlagevermögen auch Auswirkungen von Konzernkreisänderungen.

In der Finanzierungstätigkeit sind neben Zahlungsmittelabflüssen aus Dividendenzahlungen und Gewinnen bzw. Verlusten aus Anlageabgängen auch die Einzahlungen und Zuschüsse der Gesellschafter sowie die Veränderung der übrigen Finanzschulden enthalten.

Der „Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“ in Höhe von T€ 7.393 resultiert im Wesentlichen aus dem Konzernjahresüberschuss. Der „Cashflow aus der Investitionstätigkeit“ beträgt T€ -10.017. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung selbst erstellter Software, insbesondere Blue-Eagle-Release 3.0, sowie aus Umbaumaßnahmen des Rechenzentrums. Der „Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit“ in Höhe von T€ -904 ergibt sich aus der Ausschüttung an die Minderheitsgesellschafter.

[8]

Organe der Gesellschaft

[8.1]

Aufsichtsrat

Dr. Wolf Schumacher, Vorsitzender Aareal Bank AG, Wiesbaden seit 01.04.2005	Vorstandsvorsitzender
Karl-Heinz Glauner, Vorsitzender Aareal Bank AG, Wiesbaden bis 31.03.2005	Vorstandsvorsitzender im Ruhestand
Dr. Peter Lammerskitten, stellvertr. Vorsitzender Aareal Bank AG, Wiesbaden	Aufsichtsrat
Prof. Dr. Björn Dreher Fachhochschule Wiesbaden	Dozent für Informatik
Prof. Dr. Wilhelm Haarmann Haarmann, Hemmelrath & Partner	Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer
Hermann J. Merkens Aareal Bank AG, Wiesbaden	Vorstand
Thomas Ortmanns Aareal Bank AG, Wiesbaden seit 24.11.2005	Vorstand
Dr. Manfred Schlottke Telekom Forum	Wirtschaftsberater
Christof Schörnig Aareal Bank AG, Wiesbaden	Vorstand

[8.2]

Vorstand

Dr. Manfred Alflen	Vorstandsvorsitzender
Lothar Gebhard	Vorstand Vertrieb
Jürgen Pfeiffer	Vorstand Consulting

Schlussbemerkungen

[9]

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, einbezogen.

Da die Aareon AG in den Konzernabschluss und in den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG einbezogen wird, sind die Voraussetzungen für die Befreiung von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 291 Abs. 2 HGB erfüllt.

Die Aareal Bank AG erstellt ihren Konzernabschluss ebenfalls nach den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Dieser Konzernabschluss ist bei der Aareal Bank AG in Wiesbaden erhältlich.

Mainz, den 30. Januar 2006

Der Vorstand



Dr. Manfred Alflen



Lothar Gebhard



Jürgen Pfeiffer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Aareon AG, Mainz, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben. Ergänzend wurden wir beauftragt zu beurteilen, ob der Konzernabschluss auch den IFRS insgesamt entspricht.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der Aareon AG, Mainz, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den IFRS insgesamt und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 31. Januar 2006

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Consoir)
Wirtschaftsprüfer

(Künemann)
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung der Gesellschaft laufend überwacht. Er hat sich vom Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte, insbesondere durch die schriftliche Quartalsberichterstattung, über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage des Unternehmens, die beabsichtigte Geschäftspolitik und Unternehmensplanung und über bedeutende Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt.

Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrats, hiervon zwei im ersten und zwei im zweiten Halbjahr 2005, statt. Zusätzlich wurden fünf Beschlüsse im Umlaufverfahren getroffen. In allen Sitzungen des Aufsichtsrats wurde durch den Vorstand detailliert zur Geschäftspolitik, wirtschaftlichen Entwicklung, strategischen Ausrichtung und zu den Vertriebstätigkeiten der Gesellschaft berichtet. Die Innenrevision der Gesellschaft hat dem Aufsichtsrat ihre Tätigkeit und Prüfungsfeststellungen erläutert.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die Entwicklung der Produkte der Gesellschaft sowie deren Installation und Einführung bei Kunden unter besonderer Hervorhebung größerer Kundenprojekte unterrichtet. Besonders umfassend wurde hierbei zu der Neuentwicklung Blue Eagle und dem noch jungen Geschäftsfeld Energiemanagement vorgetragen.

Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung erörtert und genehmigt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis zur Geschäftsplanung erstattet. Der Aufsichtsrat hat einen Personalausschuss sowie einen Bilanz- und Prüfungsausschuss gebildet.

Die Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2005 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Die jeweiligen Berichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsicht ausgehändigt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. An den Verhandlungen des Bilanz- und Prüfungsausschusses sowie des Aufsichtsrats über diese Vorlagen hat der Abschlussprüfer teilgenommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstands im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses an.

Der Vorstand hat den Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG und den hierzu von den Abschlussprüfern erstellten Bericht dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die Abschlussprüfer haben den Abhängigkeitsbericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und den hierzu erstatteten Prüfungsbericht zustimmend zur Kenntnis genommen. Er erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

Herr Karl-Heinz Glauner hat sein Mandat als Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrats zum 31.03.2005 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Glauner für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Herr Dr. Wolf Schumacher wurde in der Hauptversammlung vom 17.03.2005 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Durch Beschluss des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren im April 2005 wurde Herr Dr. Schumacher zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Herr Thomas Ortmanns wurde in der Hauptversammlung vom 24.11.2005 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Mainz, im März 2006

Der Aufsichtsrat



Dr. Wolf Schumacher
(Vorsitzender)

Referenzen

Deutschland (Auszug)

- Baugenossenschaft Kempten eG, Kempten
- Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Stadt Neubrandenburg (EBIM), Neubrandenburg
- Fortuna Wohnungsunternehmen eG, Berlin
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie-Reform eG, Magdeburg
- Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hennigsdorf
- KITHAN Grundstücks- und Handelsgesellschaft mbH, München
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz, Chemnitz
- Spaten Brauereibeteiligung und Immobilien KGaA, München
- Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG, Duisburg
- Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH, Wolgast
- WSK Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH, Köln

International (Auszug)

Großbritannien

- Cosmopolitan Housing Association, Liverpool
- Cross Keys Homes, Peterborough
- Progress Housing Group, Leyland, Lancashire

Frankreich

- Groupe Hainaut Immobilier, Valenciennes
- Pas de Calais Habitat, Arras
- SCIC Habitat, Boulogne Billancourt

Italien

- Agenzia del Demanio, Rom
- Beni Stabili, Rom
- Ferservizi Gruppo F. S., Rom

Schweiz

- Sulzer Immobilien, Winterthur
- Swiss Re, Zürich
- T. Graf Immobilien, Bern

Impressum

Herausgeber

Aareon AG, Marketing und Kommunikation
Stephan Rohloff (verantwortlich),
Karin Veyhle, Anja Weidig

Gestaltung

3st kommunikation GmbH, Mainz

Fotografie

Titelbild Mainzer Wochenmarkt, Stadt Mainz
Stefan Wildhirt, Offenbach (S. 4)
Julia Teine, Mainz (S. 7, 10, 31)

Druck

Universitätsdruckerei H. Schmidt, Mainz

Kontakt Investor Relations

Aareon AG
Konzernbereich
Marketing und Kommunikation
Stephan Rohloff
Im Münchfeld 1-5
55122 Mainz
Tel.: +49 6131 301-995
Fax: +49 6131 301-870



Aareon AG • Im Münchfeld 1-5 • 55122 Mainz
Tel.: +49 6131 301-0 • Fax: +49 6131 301-419

Inlandsorganisationen

Aareon Deutschland GmbH
Im Münchfeld 1-5
55122 Mainz
Tel.: +49 6131 301-0
Fax: +49 6131 301-419

Vertrieb und Consulting
Tel.: +49 6131 3396-600
Fax: +49 6131 3396-470

Berlin

Kurfürstendamm 33
10719 Berlin
Tel.: +49 30 88099-6
Fax: +49 30 88099-700

Dresden

Haydnstraße 1
01307 Dresden
Tel.: +49 351 44769-0
Fax: +49 351 44158-42

Erfurt

Alte Chaussee 81
99102 Erfurt-Waltersleben
Tel.: +49 361 34246-10
Fax: +49 361 34246-30

Hamburg

Tangstedter Landstraße 111
22415 Hamburg
Tel.: +49 40 27833-0
Fax: +49 40 27833-999

BauSecura

Versicherungsmakler GmbH
Valentinskamp 20
20354 Hamburg
Tel.: +49 40 35914-0
Fax: +49 40 35914-407

Hannover

Leibnizufer 19
30169 Hannover
Tel.: +49 511 1265-04
Fax: +49 511 1265-444

Leipzig

Zentralmessepalast
Neumarkt 2-4
04109 Leipzig
Tel.: +49 341 9985-300
Fax: +49 341 9985-310

München

Stollbergstraße 3
80539 München
Tel.: +49 89 211219-0
Fax: +49 89 211219-799

Rostock

Bonhoefferstraße 15
18069 Rostock
Tel.: +49 381 80126-0
Fax: +49 381 80126-24

Stuttgart

Hohe Straße 16
70174 Stuttgart
Tel.: +49 711 222909-0
Fax: +49 711 222909-49

Aareon DSK GmbH

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel.: +49 30 89786-461
Fax: +49 30 89786-469

Mutterkonzern

Aareal Bank AG
Paulinenstraße 15
65189 Wiesbaden
Tel.: +49 611 348-0
Fax: +49 611 348-3500

Ausland

Frankreich

Aareon France SAS
37, rue de Murlins
45000 Orléans • France
Tel.: +33 238 240050
Fax: +33 238 627891

Großbritannien

Aareon UK Ltd.
Blackburn House • London Road
Coventry • CV3 4AL • UK
Tel.: +44 2476 507507
Fax: +44 2476 507508

Italien

Aareon Italia S.r.l.
Via Francesco Benaglia 13
00153 Roma • Italia
Tel.: +39 06 45402200
Fax: +39 06 45402299

Schweiz

Aareon Schweiz AG
Feldstrasse 99
8180 Bülach • Schweiz
Tel.: +41 44 86432-00
Fax: +41 44 86432-01

www.aareon.com

Ein Unternehmen der Aareal Bank

