

Erfolg für die Immobilienbranche

Geschäftsbericht

| 07

# Daten und Fakten

DATEN UND FAKTEN	
<b>Geschäftsaktivität</b>	Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Etwa 55.000 Anwender im In- und Ausland managen mit den Systemen von Aareon rund 9 Millionen Mieteinheiten.
<b>ERP-Systeme</b>	Blue Eagle (auf Basis von SAP® ERP 6.0) und SAP®, GES, WohnData, Wodis, Systeme der internationalen Tochtergesellschaften
<b>Beratung</b>	Prozess-, ERP-, IT- und SAP®-Beratung
<b>Integrierte Services</b>	Service-Portal Mareon, Integrierter Zahlungsverkehr, Aareon Personalwirtschaft, Versicherungsservices mit BauSecura etc.
<b>Betriebsarten</b>	ASP (Application Service Providing), Hosting, Inhouse
<b>Kundenstruktur</b>	Private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften, Versicherungen, Immobilienfonds, Unternehmen mit großen eigengenutzten Immobilienbeständen (Corporate Real Estate), Betreiber von Gewerbeimmobilien, Finanzinvestoren
<b>Anzahl Kunden</b>	Rund 2.700
<b>Konzernzugehörigkeit</b>	100% Aareal Bank Konzern, Wiesbaden. Die Aareon AG ist Teil des Geschäftsfelds Consulting / Dienstleistungen der Aareal Bank AG.
<b>Internationale Standorte</b>	Frankreich, Großbritannien, Italien, Schweiz
<b>Historie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1957: Beginn der Entwicklung vom Rechenzentrum der Deutschen Bau- und Bodenbank AG zur IT-Dienstleistungsgruppe</li><li>• 1996: Ausgliederung des Bereichs IT-Services als eigenständige Tochtergesellschaft BauBoden Systemhaus GmbH</li><li>• 1999: Bildung eines Konzerns mit Holding-Struktur und Umfirmierung zur DePfa IT Services AG, internationale Expansion</li><li>• 2001: Markteinführung des Service-Portals Mareon</li><li>• 2002: Kooperation mit der SAP AG zur Entwicklung der neuen Softwaregeneration Blue Eagle, Umfirmierung in Aareon AG</li><li>• 2004: Markteinführung von Blue Eagle</li><li>• 2006: Erste Migration eines Großkunden auf Blue Eagle (DEGEWO-Gruppe, Berlin), Abschluss einer strategischen Partnerschaft mit dem Energiedienstleister Techem zum Tausch der Geschäftsfelder Aareon Energiemanagement gegen Techem IT Services (jetzt Aareon Wodis GmbH), Einführung einer Mehrproduktstrategie</li><li>• 2007: Aareon feiert 50-jähriges Firmenjubiläum, Baubeginn des neuen Aareon-Hauptsitzes in Mainz</li></ul>

# Der Aareon Konzern im Überblick



## DEUTSCHLAND

- **Aareon AG**, Mainz
- **Aareon Deutschland GmbH**, Mainz (100%)  
**Weitere Standorte:** Berlin, Dortmund, Dresden, Erfurt, Hamburg, Hannover, Leipzig, München, Rostock, Stuttgart
- **Aareon DSK GmbH**, Berlin (70%)
- **Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH (AIPG)**, Oberhausen (51%)  
**Weiterer Standort:** Hückelhoven
- **Aareon Wodis GmbH**, Dortmund (100%)
- **BauSecura Versicherungsmakler GmbH**, Hamburg (51%)

## INTERNATIONAL

- **Aareon France SAS**, Orléans/Frankreich (100%)  
**Weitere Standorte:** Lyon, Nantes, Paris
- **Aareon Italia S.r.l.**, Rom/Italien (100%)  
**Weiterer Standort:** Mailand
- **Aareon Schweiz AG**, Otelfingen/Schweiz (100%)
- **Aareon UK Ltd.**, Coventry/Großbritannien (100%)  
**Weiterer Standort:** Swansea

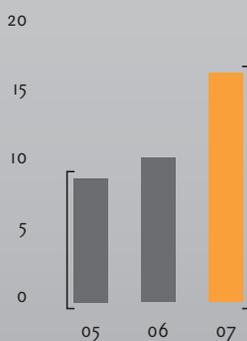
# Kennzahlen

Kennzahlen IFRS (in Mio.€)	2007	2006	VERÄNDERUNG
Umsatz	157,3	156,1	0,8%
davon international	16,2	14,5	11,7%
Betriebsaufwand	147,6	167,4	-11,8%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	16,9	10,8	56,5%
Konzernüberschuss nach Steuern	11,0	7,1	54,9%
Konzernüberschuss nach Minderheiten	10,4	6,5	60,0%
EBIT	16,6	10,4	59,6%
Bilanzsumme	132,9	126,6	5,0%
Eigenkapital	55,2	53,7	2,8%
Cashflow	31,8	16,0	98,8%
Mitarbeiterzahl* (Durchschnitt)	1.014	1.082	-6,3%
davon international	143	174	-17,8%
<b>Verhältniskennzahlen in %</b>			
Return on Equity	31,0	19,9	
Cost Income Ratio	<b>89,9</b>	<b>94,1</b>	

\* inklusive Geschäftsführer, Auszubildende, Aushilfen, Elternzeit

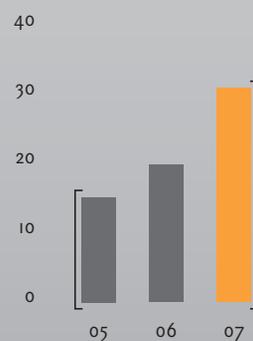
## EBIT deutlich gesteigert

(in Mio.€)



## Return on Equity

(in %)



# Erfolg für die Immobilienbranche

Die Aareon AG ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Das Unternehmen bietet zukunftsorientierte Lösungen für die Branche: Beratung, Software, Support und IT-Services. Es übernimmt die ausgelagerten Geschäftsprozesse seiner Kunden. Europaweit managen 2.700 Kunden mit den Aareon-ERP-Lösungen rund 9 Millionen Mieteinheiten.



# Aareon-ERP-Lösungen:

## Flexibel in puncto Betriebsart und Individualisierung - passend für jeden

Die ERP-Lösungen Blue Eagle und SAP®, GES, WohnData und Wodis sowie die nationalen Lösungen der europäischen Tochtergesellschaften sind in ihren jeweiligen Segmenten führend. Je nach Individualisierungsansprüchen und gewünschter Betriebsart hat der Kunde bei Aareon die Wahl.

### Blue-Eagle- und SAP®-Lösungen

Welche SAP®-Lösung für Immobilienunternehmen geeignet ist, hängt von der jeweiligen Unternehmensstrategie ab. Der Kunde kann entweder das mit immobilienwirtschaftlicher Kompetenz entwickelte Produkt Blue Eagle einsetzen, das ERP-System SAP® Real Estate Management nutzen oder das unternehmenseigene SAP-System individuell von Aareon aufrüsten und ergänzen lassen. Jede SAP-Lösung von Aareon sorgt für optimale Einbindung in die Unternehmensstruktur, nachhaltige Investitionssicherheit und die Flexibilität, um auf heutige und künftige Herausforderungen zu reagieren.

### Anforderungen der Kapitalmarktberichterstattung berücksichtigt

So hat sich beispielsweise die Franconofurt AG als börsennotiertes Unternehmen bewusst für Blue Eagle



„LEISTUNGSFÄHIGKEIT VON BLUE EAGLE WAR AUSSCHLAGGEBEND.“

Metehan Sen



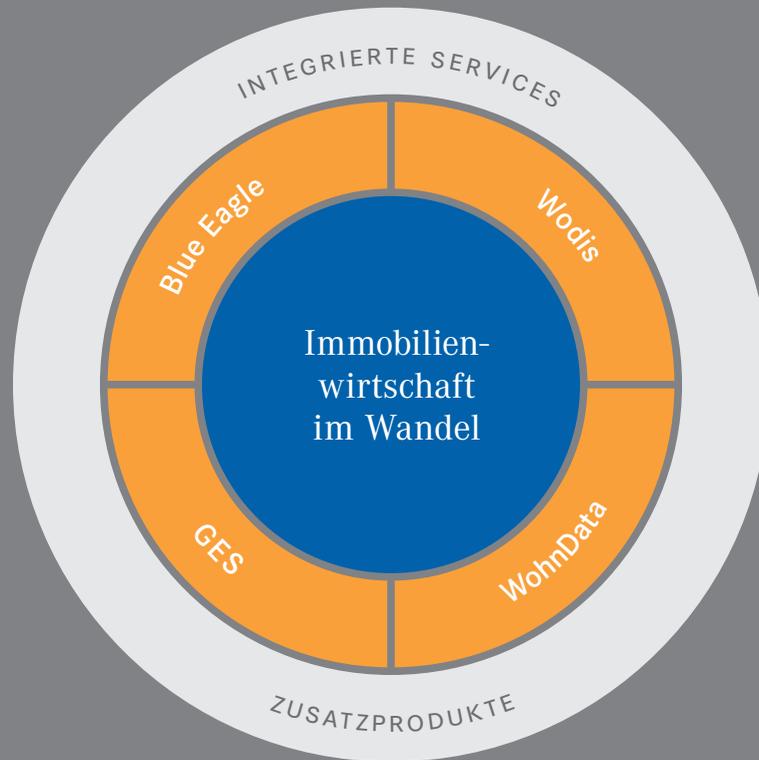
„WESENTLICHE VORTEILE VON BLUE EAGLE SIND TRANSPARENZ, KLARHEIT UND SCHNELLIGKEIT.“

Helmut Knüpp

entschieden. Metehan Sen, Vorstandssprecher der Franconofurt AG, erläutert: „Angesichts unseres komplexen Geschäftsmodells sowie der Anforderungen der Kapitalmarktberichterstattung fiel unsere Entscheidung auf Blue Eagle.“ Ausschlaggebend seien die Leistungsfähigkeit des Systems sowie die Marktführerschaft des Anbieters gewesen.

### Blue Eagle bietet Transparenz, Klarheit und Schnelligkeit

Als einer der ersten Kunden (Pilotkunde) hatte sich auch die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG bereits in 2004 für Blue Eagle entschieden. Unter anderem weil das Unternehmen keine proprietäre Lösung (Insellösung) gewollt habe, so der Vorstands-



vorsitzende Helmut Knüpp. Inzwischen ist Blue Eagle seit gut eineinhalb Jahren bei der wankendorfer produktiv. Wesentliche Vorteile des Systems auf der Basis von SAP ERP 6.0 mit RE-FX sieht Knüpp in der Echtzeitverarbeitung sowie in der Transparenz, Klarheit und Schnelligkeit.

#### **Aareon-ERP-Lösungen Wodis, GES und WohnData**

Seit Herbst 2006 ergänzt Wodis das Produktportfolio von Aareon um eine Mittelstandslösung. Die Wodis-Basismodule sind auf die zentralen Kernprozesse des Unternehmens zugeschnitten. Darauf aufbauend sind weitere Modulpakete verfügbar, etwa für Genossenschaften oder Fremdverwaltung, aber auch für spezielle Verwaltungsaufgaben. Die Integration von Wodis in die Aareon Gruppe ist gut verlaufen und wird auch von den Kunden positiv bewertet – zumal diese nun auch von den Integrierten Services profitieren können. Weitere Wahlmöglichkeiten bieten die Systeme GES und WohnData,

die Bestandssysteme von Aareon. Die ASP-Lösung GES und die Inhouse-Lösung WohnData verfügen über einen sehr hohen Integrations- und Automatisierungsgrad.

#### **Aareon – führend im SAP®-Real-Estate-Markt**

Nach nur wenigen Jahren hat sich Aareon im SAP-Real-Estate-Markt mit heute rund 130 SAP-Systemen, davon über 60 Kundensystemen, und der höchsten Anzahl an SAP-Installationen in Europa zum führenden Beratungs- und Systemhaus entwickelt. Auch mit den rund 120 SAP-Fachberatern und -Entwicklern ist Aareon Spitzenreiter am Markt und verfügt über ausgereiftes SAP-Know-how. SAP hat Aareon dafür den im Immobilienbereich einmaligen Partnerstatus „Value Added Reseller (VAR) mit Entwicklungspartnerschaft“ verliehen.

# Integrierte Services

## von Aareon steigern Prozesseffizienz und vernetzen Geschäftspartner

Immobilienunternehmen stehen in Beziehung zu verschiedenen Marktteilnehmern: Mietern, Handwerkern, Architekten, Banken, Versicherungen etc. Die Integrierten Services der Aareon AG, wie zum Beispiel das Service-Portal Mareon, der Integrierte Zahlungsverkehr oder das Angebot des Versicherungsmaklers BauSecura, erleichtern die Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern, steigern die Prozesseffizienz und reduzieren so die Kosten.

### Kosten senken und Prozesse vereinfachen mit Mareon

Das Service-Portal Mareon für die Immobilienwirtschaft ist marktführend. Dank eines hohen Automatisierungspotenzials können Immobilienunternehmen damit bis zu acht Euro pro Wohneinheit und Jahr bei der Abwicklung der laufenden Instandhaltungsprozesse, Bau- und Sanierungsprojekte einsparen. Zudem werden beispielsweise notwendige Reparaturen schneller erledigt. Dies wiederum erhöht die Mieterzufriedenheit.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, mit rund 57.000 bewirtschafteten Mieteinheiten einer der größten Vermieter in Berlin, setzt seit 2005 auf Mareon. „Ausschlaggebender Grund war die Prozessoptimierung“, sagt Roland Manker, Leiter Informationsverarbeitung. „So liefen Beauftragung, Ausführungskontrolle und Rechnungslegung von Handwerkern in mehreren personalintensiven Einzelschritten. Heute läuft dieser Prozess ohne Medienbrüche über das Portal.“

### „Handwerkeranbindung ist sehr gut gelöst“

Zu den ersten Wodis-Kunden, die Mareon einsetzen,



„DIE BEARBEITUNG  
DER AUFTRÄGE  
WIRD WESENTLICH  
TRANSPARENTER.“

Dirk Menzel



„EINE EINSPARUNG  
VON 5.000  
ARBEITSSTUNDEN  
IM JAHR.“

Uwe Flotho

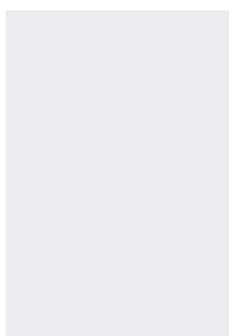
gehört die swb Service-, Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mülheim an der Ruhr. Dirk Menzel, stellvertretender Leiter der EDV-Abteilung und Mareon-Projektleiter der swb, resümiert: „Die Handwerkeranbindung ist sehr gut gelöst. Die Bearbeitung der Aufträge wird wesentlich transparenter.“

### „Ein Quantensprung in der Arbeitswelt unseres Wohnungsunternehmens“

Auch der Wodis-Kunde GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH bestätigt die Prozessverbesserung mit Mareon. „Die Einführung von Mareon bedeutet einen Quantensprung in der Arbeitswelt unseres Wohnungsunternehmens“, betont Uwe Flotho, Prokurist und kaufmännischer Leiter des Unternehmens. Dies zeigt er an der folgenden Hochrechnung auf: „Bei einem Unternehmen wie unserem mit 9.000 Wohneinheiten fallen im Jahr rund 20.000 Aufträge an. Werden diese über Mareon abgewickelt und kalkuliert man eine Zeitersparnis von 15 Minuten pro Auftrag, so bedeutet dies eine Einsparung von 5.000 Arbeitsstunden im Jahr.“ Eine Rechnung, die für sich spricht.

# Inhalt

**50 Jahre Aareon:** Das Geschäftsjahr 2007 stand im Zeichen des 50-jährigen Jubiläums von Aareon. Die Ursprünge des Unternehmens gehen auf das Jahr 1957 zurück. Schon damals stand die Vereinfachung der Geschäftsprozesse durch zukunftsorientierte Lösungen im Fokus. Durch die Verknüpfung von immobilienwirtschaftlicher und IT-Kompetenz zum Nutzen der Kunden hat sich das Beratungs- und Systemhaus zum Marktführer entwickelt.



<p><b>6</b> <b>VORWORT DES VORSTANDS</b></p> <hr/> <p><b>8</b> <b>KONZERNLAGEBERICHT</b></p> <hr/> <p><b>8</b> <b>Geschäft und Rahmenbedingungen</b></p> <p>8 Geschäftsaktivität</p> <p>9 Gesamt- und immobilienwirtschaftliche Entwicklungen</p> <p>10 Unternehmensstrategie</p> <p>11 Veränderungen in der Unternehmensstruktur</p> <p><b>12</b> <b>Aareon-Produkte und -Dienstleistungen</b></p> <p>13 ERP-Produkte</p> <p>15 Integrierte Dienstleistungen</p> <p>18 Internationales Geschäft</p>	<p>19 <b>Erfolgsfaktor Mitarbeiter</b></p> <p>20 <b>Gesellschaftliches Engagement / Corporate Social Responsibility</b></p> <p>21 <b>Wirtschaftliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit</b></p> <p>21 Ertragslage</p> <p>23 Vermögens- und Finanzlage</p> <p><b>23</b> <b>Nachtragsbericht</b></p> <p><b>23</b> <b>Risikobericht</b></p> <p>24 Marktrisiken</p> <p>24 Softwareentwicklungsrisiken</p> <p>25 Organisationsrisiken</p> <p>25 Finanzrisiken</p> <p>25 Technische Risiken</p> <p><b>26</b> <b>Prognosebericht</b></p>	<p><b>28</b> <b>KONZERNABSCHLUSS</b></p> <hr/> <p>28 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</p> <p>29 Konzernbilanz</p> <p>30 Entwicklung des Konzerneigenkapitals</p> <p>31 Kapitalflussrechnung</p> <p>32 Anhang zum Konzernabschluss</p> <p>55 <b>Bestätigungsvermerk</b></p> <p>56 <b>Bericht des Aufsichtsrats</b></p> <p>58 <b>Impressum</b></p> <p>U5 <b>Höhepunkte 2007</b></p> <p>U7 <b>Aareon-Kunden</b></p>
--	---	--

## Vorwort des Vorstands



### Der Vorstand (v.l.n.r.)

Dr. Manfred Alflen (Vorstandsvorsitzender)  
 Jürgen Pfeiffer  
 Gereon Neuhaus  
 Eberhard Villmow

### Sehr geehrte Damen und Herren,

„Zukunft baut auf Erfahrung“ – unter diesem Motto feierten wir im Geschäftsjahr 2007 bereits unser 50-jähriges Jubiläum. Seit den Ursprüngen im Jahr 1957 hat sich Aareon dank des Vertrauens der Kunden in seine immobilienwirtschaftliche und IT-Kompetenz zum führenden Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft entwickelt. Kundenorientierte und zukunftsweisende Lösungen sind das Ergebnis der langjährigen und vertrauensvollen Geschäftsbeziehung. Um mit unseren Kunden und Mitarbeitern gebührend zu feiern, haben Jubiläumsaktionen dieses besondere Jahr begleitet.

Wirtschaftlich war 2007 für Aareon ein erfolgreiches Jahr. Das umfangreiche Restrukturierungsprojekt WoWi+ zur Verbesserung des Produkt- und Dienstleistungsangebots für unsere Kunden und zur Steigerung der Ertragskraft wurde zum großen Teil bereits in 2006 umgesetzt und konnte in 2007 erfolgreich beendet werden. Im Ergebnis zeigt der Konzernabschluss 2007 deutlich die Steigerung der Profitabilität aufgrund dieses Projekts. Die positiven Marktreaktionen bestätigten darüber hinaus die Richtigkeit der im Rahmen des Projekts eingeschlagenen Mehrproduktstrategie (Blue Eagle und SAP®, GES, WohnData, Wodis, Integrierte Services/Zusatzprodukte).

Der Unternehmenserfolg spiegelt sich in den Geschäftszahlen wider. So konnten wir an den positiven Ergebnistrend der letzten beiden Jahre anknüpfen. Der Konzernüberschuss nach Steuern legte deutlich um 54,9% zu und beträgt 11,0 Mio. €. Der EBIT stieg um 59,6% auf 16,6 Mio. €. Die Ergebnissteigerung ist durch die effizientere Leistungserstellung der Aareon Gruppe bedingt. Dies belegt auch die niedrigere Cost Income Ratio, die von 94,1% auf 89,9% zurückgegangen ist. Der Betriebsaufwand ist signifikant um -11,8% auf 147,6 Mio. € gesunken. Insbesondere der Materialaufwand (-19,6%, 34,9 Mio. €) und der Personalaufwand (-11,4%, 74,2 Mio. €) sind bedeutend niedriger.

In der Produktlinie Blue Eagle und SAP® konnten wir unsere Kundenbasis deutlich ausbauen. Bereits mehr als 60 Kundensysteme sind produktiv. Das SAP®-Fachwissen in der Aareon Gruppe haben wir durch die Einstellung von SAP®-Beratern und -Entwicklern nochmals gestärkt. Ihre Gesamtzahl im Unternehmen beläuft sich auf rund 120 Mitarbeiter für dieses Segment.

Die Aareon Wodis GmbH hat sich seit der Übernahme im Herbst 2006 sehr gut in die Aareon Gruppe integriert. Der Vertrieb der Lösung Wodis läuft erfolgreich, sodass der Kundenstamm weiter gewachsen ist. Durch die Integration in die Aareon Gruppe können Wodis-Kunden auch von unseren Integrierten Services wie zum Beispiel dem Service-Portal Mareon profitieren.

Die Vertriebsregion West haben wir nach Beendigung der Kooperation mit der WRW in 2006 mit großem Erfolg aufgebaut. Dieser resultiert aus den Informationsveranstaltungen und dem Engagement unserer Mitarbeiter. So konnten wir in dieser Region rund 300 Verträge abschließen.

Profitabilität gesteigert

Integration von Aareon  
 Wodis ist sehr gut verlaufen



Links: Jürgen Pfeiffer, Vorstandsmitglied Aareon, mit den Gewinnern des Aareon Awards.

Rechts: Dr. Manfred Alfien, Vorstandsvorsitzender Aareon, übergibt die Spende an den Generalsekretär der DESWOS, Georg Potschka, für das Hilfsprojekt Aleppey in Kerala.

Am Standort des Aareon-Firmensitzes, Mainz, werden wir unsere Gebäudesituation verbessern. Zu diesem Zweck haben wir am 6. Juli 2007 einen Mietvertrag für ein neues Gebäude als unseren Hauptsitz unterzeichnet. Mittelfristig werden wir so alle Mitarbeiter am Standort Mainz in einem Gebäude vereinen und dadurch Synergien nutzen. Das neue Bürogebäude wird von dem Unternehmen Wohnbau Mainz erstellt und mit einem auf Nutzung von Geothermie (Erdwärme) basierenden innovativen Energiekonzept realisiert.

Neben der Verantwortung gegenüber Kunden, Aktionären, Mitarbeitern und Partnern bekennt sich die Aareon AG zu ihrer gesellschaftspolitischen und sozialen Verantwortung. So unterstützen wir immobilienwirtschaftliche Wettbewerbe, die Nachwuchsförderung sowie soziale und kulturelle Einrichtungen und Institutionen.

Bei unseren Kunden, Mitarbeitern, dem Betriebsrat und unseren Partnern bedanken wir uns für ein erfolgreiches Jahr. Der Dialog mit unseren Kunden – unter anderem bei den Kundenbeiratsveranstaltungen – hat uns wieder wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung der Aareon-Produkte und -Services geliefert, die unseren Kunden einen großen Nutzen stiften. Dank der Kompetenz und des Engagements unserer Mitarbeiter konnten wir auch 2007 unsere Marktführerschaft unterstreichen. Dem Betriebsrat danken wir für die konstruktive, vertrauensvolle Zusammenarbeit. Durch die Kooperation mit unseren Partnern sind wir in der Lage, unseren Kunden weitere Vorteile zu bieten, die über das Kernangebot von Aareon hinausgehen.

Unsere Ausgangssituation für das Jahr 2008 bewerten wir positiv. Die Marktführerschaft der Aareon AG werden wir weiter stärken und ausbauen. Wachstumspotenziale sehen wir insbesondere für Blue Eagle und SAP® und den damit verbundenen Umsatz aufgrund von Consulting-Leistungen, für die ERP-Lösung Wodis sowie für die Integrierten Services. So sind direkt zum 1. Januar 2008 drei weitere Kunden mit Blue Eagle produktiv gegangen. Unsere internationalen Aktivitäten wollen wir auf große strategische Märkte fokussieren. Wir werden unsere Marktführerschaft mit den bestehenden Produkten weiter stärken.

In der gesamten Aareon Gruppe wird weiterhin die Generierung von Kundennutzen im Fokus der Tätigkeit stehen. Mit den Aareon-Produkten und -Dienstleistungen wollen wir auch zukünftig unsere Kunden dabei unterstützen, ihre Ziele besser, leichter und schneller zu erreichen.

Zusammenarbeit zum Nutzen aller – Dank an Kunden, Mitarbeiter, Betriebsrat und Partner

Dr. Manfred Alfien

Gereon Neuhaus

Jürgen Pfeiffer

Eberhard Villmow

# Konzernlagebericht

Aareon - Europas führendes  
Beratungs- und Systemhaus für  
die Immobilienwirtschaft



## Geschäft und Rahmenbedingungen

### Geschäftsaktivität

Die Aareon AG ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Fokus der Geschäftsaktivität ist die Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse bei kleinen, mittelständischen und großen Immobilienunternehmen. Das integrierte Leistungsspektrum umfasst Beratung, Software, Services, Support und Training. Die immobilienwirtschaftliche und IT-Kompetenz von Aareon sowie die gewachsenen Beziehungen zu Kunden, Verbänden und Partnern sind weitere Säulen der Marktführerschaft.

Im Geschäftsjahr 2007 feierte das Unternehmen sein 50-jähriges Firmenjubiläum. Die Aareon Gruppe ist an 22 Standorten in Europa präsent - 13 befinden sich in Deutschland. Das Unternehmen ist mit Tochtergesellschaften in Frankreich, Großbritannien, Italien und der Schweiz vertreten.

Die Aareon AG gehört zur Aareal Bank Gruppe, Wiesbaden - einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten. Sie ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Aareal IT Beteiligungen GmbH, Wiesbaden, deren Anteile zu 100% die Aareal Bank AG, Wiesbaden, hält. In der Aareal Bank Gruppe ist Aareon dem Geschäftsfeld Consulting/Dienstleistungen zugeordnet.

Aareon ist der Partner der Immobilienwirtschaft, der Prozesse effizienter gestaltet und Unternehmen unterstützt, Kosten zu senken sowie neue Ertragsfelder zu erschließen. Das Leistungsportfolio ist konsequent auf die Bedürfnisse der Kunden ausgerichtet. Den verschiedenen Zielgruppen bieten wir mehrere - in den jeweiligen Segmenten führende - Softwarelösungen: Blue Eagle auf Basis von SAP® ERP 6.0, GES, WohnData und Wodis. Je nach Produkt hat der Kunde die Wahl zwischen unterschiedlichen Betriebsarten (Application Service Providing [ASP], Hosting, Inhouse). Kombiniert wird das Produktangebot mit umfangreichen Beratungsdienstleistungen. Unsere Branchenerfahrung in der Immobilienwirtschaft sorgt nicht nur für hocheffiziente ERP-Systeme, sondern unterstützt durch die Integrierten Services auch die Vernetzung von Immobilienunternehmen und deren Zielgruppen wie Mieter, Handwerker oder Versicherungen und Banken. Zu den Integrierten Dienstleistungen gehören beispielsweise das internetbasierte Service-Portal Mareon, Aareon Dokumentenmanagementsysteme, IT-gestützte Versicherungsabläufe sowie der Integrierte Zahlungsverkehr. Laut Lünendonk-Liste 2007 - einer seit vielen

Aareon ist Marktführer  
in Europa

Aareon bietet alles aus einer  
Hand: Software, Beratung  
und Integrierte Services

Jahren etablierten Markterhebung – zählt Aareon zu den 25 führenden IT-Service-Unternehmen in Deutschland<sup>1</sup>. Mitbewerber des Unternehmens bei Softwareprodukten für die Immobilienwirtschaft sind mehrere kleinere Anbieter. Hierzu gehören beispielsweise die Unternehmen ESS EDV-Software-Services AG in Preußisch Oldendorf und GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen. Rechenzentrumsleistungen werden ebenfalls von weiteren Mitbewerbern angeboten, allerdings nicht so umfassend wie von Aareon. Auf dem Markt der Service-Portale für die Immobilienwirtschaft sind neben dem Marktführer Mareon viele Nischenanbieter tätig. Die Beratungshäuser, die im weiteren Sinne als Wettbewerber von Aareon bezeichnet werden können, sind in erster Linie auf SAP<sup>®</sup>-, E-Business- und IT-Beratung spezialisiert, wie beispielsweise die Promos Consult GmbH & Co. KG, Berlin, die DKB IT-Services GmbH, Potsdam, die Services for Business IT Ruhr GmbH (SBI Ruhr), Gelsenkirchen, die COMLINE Computer + Softwarelösungen AG, Hamburg, und die Wiscore GmbH, Bochum.

## Gesamt- und immobilienwirtschaftliche Entwicklungen

Nach dem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts 2006 um 2,9% beträgt der Anstieg in Deutschland für 2007 2,6% (Schätzung des Sachverständigenrats in seinem Jahresgutachten 2007/2008<sup>2</sup>). Dieser basiert auf einer Zunahme der Ausrüstungsinvestitionen sowie einer hohen Auslandsnachfrage. Bremssende Effekte sind auf die Umsatzsteuersatzerhöhung 2007 sowie die Verunsicherungen aufgrund der Krise auf den Finanzmärkten zurückzuführen. Für das Jahr 2008 werden 1,9% Bruttoinlandsproduktwachstum prognostiziert. Das Wachstum wird dann insbesondere von der Binnennachfrage getragen werden. Die Schätzung 2007 für den Euroraum beläuft sich ebenfalls auf 2,6% (Vorjahr: 2,8%), für die Europäische Union auf 2,9% (Vorjahr: 3,0%).

Die Arbeitslosenquote konnte nach 2006 auch in 2007 weiter reduziert werden. Die Schätzung beträgt 8,3% (Vorjahr: 9,8%) und liegt wie bereits in den vergangenen beiden Jahren über den Werten des Euroraums (7,3%) und der Europäischen Union (7,0%).

Die Immobilienbranche in Deutschland blieb auch 2007 in Bewegung. Nach den Erstakquisitionen von Immobilienportfolios in den vergangenen Jahren finden inzwischen bereits zahlreiche Wiederverkäufe statt. Dies eröffnet gleichzeitig Chancen für Immobilienunternehmen bei der Optimierung ihrer Portfolios. Die hohen Wohnnebenkosten – insbesondere aufgrund der Energiekosten – bleiben weiterhin eine Herausforderung. Obwohl die Leerstandsquote im Durchschnitt gesunken ist, ist die Situation in einigen Regionen Deutschlands immer noch problematisch. Umso mehr hat die Steigerung der Attraktivität von Mietwohnungen sowie die zielgruppenorientierte Kundenansprache an Bedeutung gewonnen. Längst ist nicht mehr nur die Wohnung das zu vermarktende Produkt. Zunehmend bieten Immobilienunternehmen ergänzende Services zur Steigerung der Attraktivität des Mietobjekts an.

Auf dem Markt der IT für die Immobilienverwaltung sind eine steigende Zahl an Anbietern sowie eine zunehmende Individualisierung festzustellen<sup>3</sup>. Es handelt sich um einen Verdrängungsmarkt, wobei die Wechselrate zu einem neuen Softwareanbieter nicht sehr hoch ist<sup>4</sup>.

Die gesetzlichen Änderungen wie die Umsatzsteuersatzerhöhung 2007, die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes zum 1. Juli 2007 sowie die steuerliche Begünstigung haushaltsnaher Dienstleistungen gemäß § 35a EStG hat Aareon in seinen Produkten problemlos abgebildet.

Als zukunftsorientierter Spezialist in der Immobilienwirtschaft, der seine Kunden bei der Realisierung ihrer Ziele unterstützt, fördert Aareon innovatives Handeln. So hat das Unternehmen 2007 zum vierten Mal gemeinsam mit der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft den Zukunftspreis für die Immobilienwirtschaft vergeben.

Immobilienbranche bleibt in Bewegung

<sup>1</sup> Vgl. Lünendonk-Liste 2006, Lünendonk GmbH, Bad Wörishofen 2007 – Stand 29. Mai 2007

<sup>2</sup> Vgl. Jahresgutachten 2007/2008 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung „Das Erreichte nicht verspielen“, November 2007

<sup>3</sup> Vgl. Aktuelle Tendenzen des Marktes der IT für die Immobilienverwaltung, HMC Dr. K. Höring, 20.03.2007

<sup>4</sup> Vgl. Wohnungswirtschaftliche Systeme im Vergleich, Hörings EDV-Welt, Die Wohnungswirtschaft, 5/2007

Strategische Neuausrichtung von Aareon wird von Immobilienbranche positiv aufgenommen

## Unternehmensstrategie

Die bereits im Geschäftsjahr 2006 vorgenommene strategische Neuausrichtung der Aareon AG zur stärkeren Fokussierung des Unternehmens auf die Bedürfnisse der jeweiligen Kundengruppe wurde vom Markt positiv aufgenommen. Insbesondere mit der neuen Mehrproduktstrategie bieten wir führende Lösungen für verschiedene Kundenzielgruppen. Wachstumspotenziale erschließen wir mit der Gewinnung von Neukunden sowie der weiteren Durchdringung unserer Bestandskunden mit Integrierten Services. Auf dem Wachstumsmarkt für SAP®-Real-Estate-Lösungen haben wir unsere Position mit der Produktlinie Blue Eagle und SAP® gestärkt.

Das zur strategischen Neuausrichtung in 2006 gestartete Projekt „WoWi+“ wurde in 2007 fortgesetzt. Es verfolgt auf Basis der Marktfokussierung die Ziele:

- Stärkung der Ertragskraft
- Aufbau eines strategiekonformen Produktportfolios
- Anpassung der Unternehmensstruktur
- Weiterer Ausbau einer zeitgemäßen Unternehmenskultur

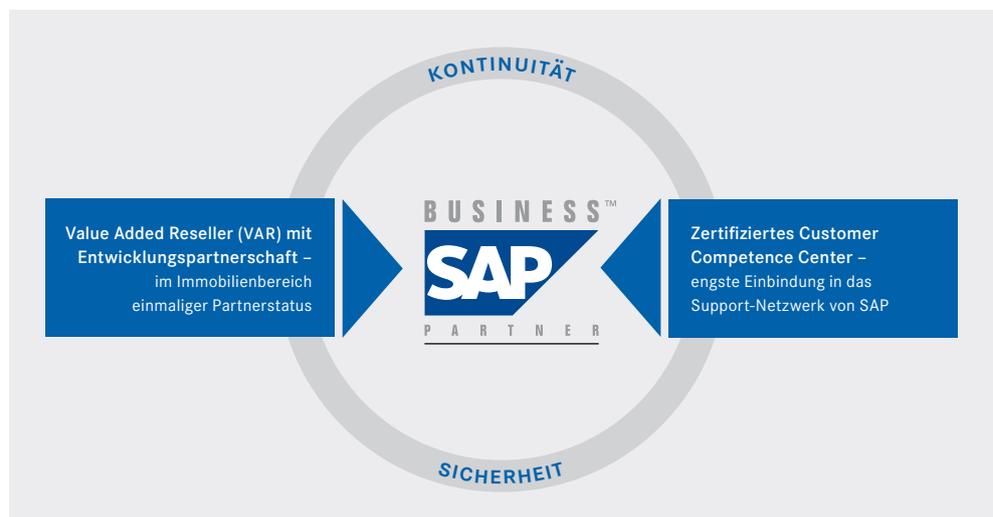
Wesentliche Maßnahmen zur Zielerreichung haben wir bereits im Vorjahr umgesetzt (s. Aareon-Geschäftsbericht 2006). Weitere Teilprojekte in 2007 betrafen die Überprüfung der Auslandsstrategie im Hinblick auf Wachstumspotenziale, den Aufbau der auf SAP®-Beratung spezialisierten Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH (AIPG), den Aufbau der Vertriebsregion West, die Weiterentwicklung der Vertriebssteuerung und der Vertragsverwaltung sowie den Abschluss des Stellenabbaus.

Den Rahmen für die Aareon-Strategie bilden die folgenden Eckpfeiler:

- **Klarer Markt- und Kundenfokus:** Die Schaffung von Kundennutzen sowie die Zufriedenheit unserer Kunden haben oberste Priorität. Für unsere Kunden wollen wir ein stabiler Partner sein. Die Kundeneinigung erheben wir mittels einer jährlichen Befragung. Die Kundenzufriedenheit bewegte sich auch in 2007 auf hohem Niveau. So gaben 95% der befragten Kunden an, mit Aareon zufrieden bis sehr/vollkommen zufrieden zu sein (Vorjahr: 93% inklusive der Kunden der Aareon Wodis GmbH).
- **Kundenorientiertes Lösungsangebot:** Mit unserem integrierten Produkt- und Leistungsportfolio, das auf Qualität und Innovation setzt, erhält der Aareon-Kunde alles aus einer Hand. Die Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft und IT berücksichtigen wir bei der Weiterentwicklung der Produkte und Services. Um nutzbringende Lösungen anzubieten, steht Aareon mit seinen Kunden und Partnern im Dialog. Kundenanforderungen werden in Gremien wie den Kundenbeiräten behandelt und bei der Produktentwicklung berücksichtigt.

Schaffung von Kundennutzen hat oberste Priorität

SAP-Partnerschaft



Durch Partnerschaften vereinen wir die Kernkompetenzen verschiedener Unternehmen zum Nutzen unserer Kunden. Zu den Partnern von Aareon zählen SAP AG, Walldorf (Entwicklungs- und Vertriebskooperation), Techem AG, Eschborn (strategische Partnerschaft), CSC Deutschland Solutions GmbH, Wiesbaden (Kooperation zur gemeinsamen Implementierung von Blue Eagle bei Immobilienkunden), Immobilien Scout GmbH, Berlin (Partnerschaft beim Service-Portal Mareon), sowie TTW Erfurt Treuhandgesellschaft für die Thüringer Wohnungswirtschaft mbH, Erfurt, und die ista Deutschland GmbH, Essen (Vertriebskooperationen).

- **Leistungsorientierte und motivierte Mitarbeiter:** Ausschlaggebend für die Zufriedenheit unserer Kunden und letztlich den Unternehmenserfolg von Aareon sind unsere Mitarbeiter. Auf dem Arbeitsmarkt wollen wir ein bevorzugter Arbeitgeber sein. Wesentliche Aspekte der Aareon-Unternehmenskultur sind der offene Dialog und faire Umgang miteinander. Die Mitarbeiter von Aareon verfügen über ausgeprägtes immobilien- sowie IT-spezifisches Fachwissen und zeichnen sich durch hohe Leistungsbereitschaft aus. Stetige Weiterbildung ist für uns unerlässlich.
- **Kundenorientierte interne Prozesse:** Nicht nur unsere Produkte und Services orientieren sich an unseren Kunden, sondern auch unsere internen Prozesse. Sie unterliegen einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess unter Berücksichtigung von Qualitätsmanagement-Standards. Als projektorientiertes Unternehmen fördert Aareon Ziel- und Ergebnisorientierung sowie Transparenz bei der Realisierung der Aufgaben.



Am Firmensitz in Mainz startete 2007 das Projekt „Neubau“. Der Spatenstich erfolgte im November.

### Veränderungen in der Unternehmensstruktur

Nach den Veränderungen der Unternehmensstruktur in 2006 (Aufbau einer an Produktlinien orientierten Organisation) wurden im Geschäftsjahr 2007 Maßnahmen zur weiteren Optimierung durchgeführt.

Der Konzernbereich Interne Projekte und Dienstleistungen, der insbesondere für die Einführung und Umsetzung der Aareon-Projektmanagementstandards in den vergangenen Jahren verantwortlich war, wurde als eigenständiger Bereich aufgelöst und in bestehende Konzernbereiche integriert.

Nachdem im Geschäftsjahr 2006 die Gründung der neuen Tochtergesellschaft Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH (AIPG) in die Wege geleitet worden war, haben die Mitarbeiter ihre Arbeit wie geplant im Laufe des Jahres aufgenommen. Mit der Integration der AIPG in den Aareon Konzern wurde das SAP®-Know-how weiter ausgebaut.

Der Vertrieb für die Produktlinie Blue Eagle und SAP® wurde durch die Einstellung neuer Mitarbeiter gestärkt.

SAP®-Fachwissen mit AIPG gesteigert

Die Produktlinie IT-Consulting haben wir – wie bereits im Geschäftsjahr 2006 vorbereitet – unter dem Dach der Aareon DSK GmbH, Berlin, zusammengefasst. Zuvor war diese Leistung innerhalb der Aareon Gruppe auch von der Aareon Deutschland GmbH erbracht worden.

Der 2006 gestartete Aufbau der Vertriebsregion West – nach der Beendigung des Kooperationsvertrags mit der WRW, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH, Düsseldorf – verlief sehr erfolgreich: Ein eigenes Vertriebsnetzwerk wurde aufgebaut, und verschiedene Kundenveranstaltungen fanden statt. Nahezu 100% der Kunden haben sich für eine weitere Nutzung der Aareon-Produkte entschieden.

Um die Aareon-Regionen noch besser an die Verbandsregionen anzupassen, wurde eine Veränderung des Zuschnitts der Vertriebsregionen West, Südwest und Süd vorbereitet. Dieser wird mit Beginn 2008 wirksam.

Am Firmensitz in Mainz startete das Projekt „Neubau“. Anfang Juli hat Aareon einen Mietvertrag für einen neuen Hauptsitz in Mainz unterzeichnet. Damit führt das Unternehmen seine drei Bürostandorte zusammen und bekennt sich klar zum Standort Mainz. Die Zentralisierung vereinfacht die Vernetzung der Bereiche sowie die interne Kommunikation. Das neue Gebäude wird in zwei Phasen in 2009 und 2011 fertiggestellt und bezogen.

## Aareon-Produkte und -Dienstleistungen

In der Vergangenheit hat Aareon nach den Geschäftssegmenten Consulting, IT-Solutions und IT-Services berichtet. Mit dem Geschäftsjahr 2007 haben wir die Berichterstattung auf folgende Produktgruppierungen umgestellt:

Steuerung der Produktlinien  
über das Produktergebnis

- ERP-Produkte
- Integrierte Dienstleistungen
- Internationales Geschäft
- Sonstige Produkte

Dies erfolgte in Verbindung mit der Anpassung unserer Produktstrategie in 2006. Damit steuern wir die Produkte im Wesentlichen über das Produktergebnis. Die Beratungsleistungen (Prozess- und ERP-Beratung) werden innerhalb der Produktlinien erbracht. Hierzu stehen auf die Produkte spezialisierte Beratungsteams zur Verfügung.

### Consulting bei Aareon bedeutet:

- Kundenwünsche erkennen, verstehen und professionell lösen
- Werte für den Kunden schaffen
- Kompetente und engagierte Mitarbeiter in der Nähe zum Kunden
- Mit anderen Aareon-Bereichen beste Dienstleistungen für die Kunden erbringen
- Marktführerschaft durch Qualifikation und Innovation
- Größte Beratungskompetenz in der Immobilienwirtschaft in Europa

Die ERP-Lösungen bieten wir je nach Produkt in verschiedenen Betriebsarten an: ASP, Hosting, Inhouse. Das Aareon-Rechenzentrum stellt die Betriebsarten ASP (Application Service Providing) und Hosting auf technisch hohem Niveau sicher. Für Aareon hat die IT-Sicherheit im Rechenzentrum oberste Priorität.



Links: (v.l.n.r.) Gereon Neuhaus, Vorstandsmitglied Aareon, Kerstin Mallwitz, Geschäftsführerin NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, und Norbert Friedenbogen, Aareon. Die NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH wurde als Blue-Eagle-Neukunde gewonnen.

## ERP-Produkte

### Blue Eagle

Im Vergleich zu anderen Systemhäusern im Segment Immobilienwirtschaft verzeichnet Aareon mit mehr als 60 produktiven Kunden die größte Anzahl an SAP®-Installationen in Europa und ist somit führend im SAP®-Real-Estate-Markt. Mit circa 120 SAP®-Beratern und -Entwicklern verfügt Aareon über ausgereiftes SAP®-Know-how. SAP hat Aareon dafür den im Immobilienbereich einmaligen Partnerstatus „Value Added Reseller (VAR) mit Entwicklungspartnerschaft“ verliehen.

Jede SAP®-Lösung von Aareon sorgt für optimale Einbindung in die Unternehmensstruktur, nachhaltige Investitionssicherheit und die Flexibilität, um auf künftige Herausforderungen zu reagieren. Entscheidend für die Auswahl der geeigneten SAP®-Lösung ist die jeweilige Unternehmensstrategie. Vom standardisierten System bis hin zur individuellen Lösung bietet Aareon den Kunden verschiedene Lösungen. Dabei kann der Individualisierungsgrad des Systems nach erfolgreicher Einführung dynamisch erhöht werden.

Aareon ist führend im SAP®-Real-Estate-Markt

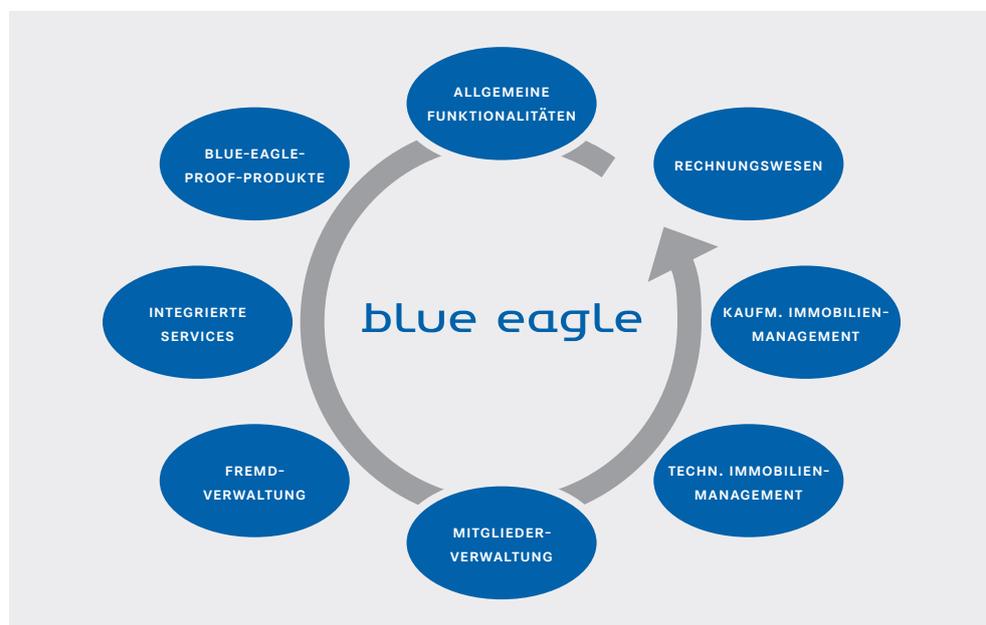


Blue Eagle: Ausgereifter Standard - flexibel in der Ausprägung

Blue Eagle wurde im Rahmen der im Januar 2002 geschlossenen Kooperation mit der SAP AG entwickelt und zwei Jahre später auf den Markt gebracht. Blue Eagle basiert auf SAP® ERP 6.0 und SAP NetWeaver™. Besondere Merkmale von Blue Eagle sind:

- vollständige Prozessabdeckung
- Rechnungswesen und Controlling mit flexiblem Reporting inklusive Konsolidierung – IFRS
- Individualisierbarkeit aller Funktionen
- Integrierte Services wie das Zahlungsverkehrssystem BKXL®, das Service-Portal Mareon oder die Versicherungsservices der BauSecura

Leistungsumfang der  
SAP®-basierten Lösung  
Blue Eagle



Die Marktdurchdringung von Blue Eagle hat sich im Geschäftsjahr 2007 weiter positiv entwickelt. Rund 100 Kunden haben sich bereits für Blue Eagle entschieden. Blue-Eagle-Implementierungsprojekte starteten unter anderem bei der ABG Frankfurt Holding GmbH, TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG, Hamburg, HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, und der Neuland GmbH, Wolfsburg. Produktivsetzungen erfolgten bei der TREUREAL Gruppe, Leipzig, und der Franconofurt AG, Frankfurt.

Schwerpunkte der Weiterentwicklung von Blue Eagle waren unter anderem die Fremdverwaltung (Wohnungseigentumsgesetz/WEG, Hausverwaltung/HV, Vermietetes Sondereigentum/VSE) und der Regiebetrieb. Im Jahr 2007 wurde das Blue-Eagle-Release 4.1 erfolgreich eingeführt.

## GES

Das Bestandssystem GES ist die bewährte ASP-Lösung von Aareon. Rund 1.200 Kunden setzen GES zur Verwaltung ihrer 3,7 Mio. Einheiten (inkl. Garagen) ein. Dieses System ist ideal für Unternehmen, die sich auf wichtige Prozesse in der Immobilienverwaltung fokussieren und weniger umfangreiche Individualisierungsansprüche an ihre IT-Lösung stellen. Mit der neuen Aareon-Mehrproduktstrategie und der damit verbundenen Laufzeitgarantie für GES haben sehr viele Kunden ihre bestehenden Verträge prolongiert.

Mit den zwei Versionierungen in 2007 wurden Themen wie Kennzahlenreporting, § 35a EStG, WEG-Novellierung, elektronischer Mahnbescheid und Energieausweis berücksichtigt. In der Vertriebsregion West haben sich über 95% der GES-Kunden entschlossen, ab 2008 direkt mit Aareon zusammenzuarbeiten. Das GES-Beratungsteam wird ab 2008 auch in dieser Region tätig.

#### **WohnData**

WohnData ist eine Bestandslösung für Inhouse-Kunden. Das System wird von nahezu 120 Kunden für das Management ihrer rund 1,1 Mio. Einheiten eingesetzt. In der Vertriebsregion West werden die WohnData-Kunden seit 2007 direkt von Aareon betreut. Das neue Release 9.3 mit Produktinnovationen wurde auf der Veranstaltung WohnData Change im Oktober 2007 in Hamburg mit sehr guter Resonanz vorgestellt. Die Mehrzahl der WohnData-Kunden hat sich für die neuen Dienstleistungsverträge mit einer Laufzeit bis 2011 entschieden.

#### **Wodis**

Seit Herbst 2006 ergänzt Wodis das Aareon-Produktportfolio um eine Mittelstandslösung. Rund 400 Wohnungsunternehmen verwalten über 1,0 Mio. Nutzeinheiten mit Wodis. Die Integration der Aareon Wodis GmbH in die Aareon Gruppe ist positiv verlaufen und die Wodis-Kunden profitieren nunmehr auch von den Integrierten Dienstleistungen der Aareon AG. Die Wodis-Basismodule sind auf die zentralen Kernprozesse des Wohnungsunternehmens zugeschnitten. Darauf aufbauend sind weitere Modulpakete verfügbar, beispielsweise für das Thema Vermarktung.

Um die Zufriedenheit der Wodis-Kunden – gerade auch vor dem Hintergrund des Gesellschafterwechsels – zu ermitteln, wurden diese bereits direkt im Herbst 2006 mit der Aareon-Kundenzufriedenheitsbefragung angesprochen. Maßnahmen aufgrund der Ergebnisse waren:

- Verstärkung der Kommunikation
- Stärkung der Bereiche Consulting und Support

Markterfolge konnten wir bei der aktiven Neukundenakquise verzeichnen: 12 Neukunden wurden gewonnen. Nahezu 30 Kunden wurden in 2007 auf Wodis migriert. Um den fachlichen Dialog mit unseren Wodis-Kunden weiter auszubauen, haben wir unter anderem den Wodis-Beirat gegründet. Auf dem Aareon Kongress im Juni war Wodis zum ersten Mal vertreten. Im November fand das traditionelle jährliche Wodis Forum in Bochum statt.

### **Integrierte Dienstleistungen**

Die Produktgruppe Integrierte Dienstleistungen von Aareon umfasst Integrierte Services, Outsourcing und IT-Consulting.

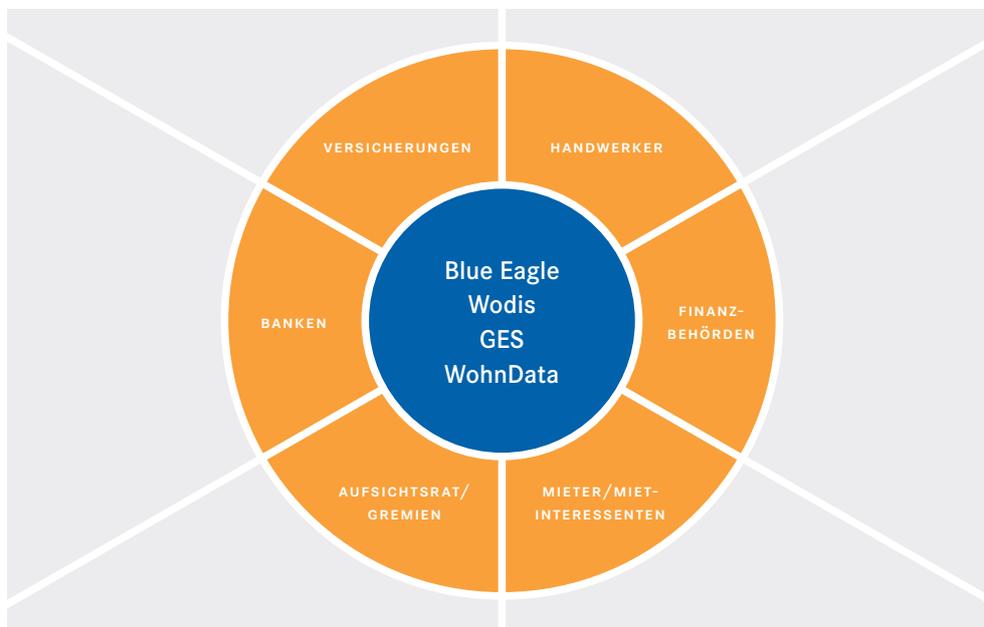
#### **Integrierte Services**

Alle ERP-Lösungen können mit Integrierten Services und Zusatzprodukten wie beispielsweise dem Service-Portal Mareon, dem Integrierten Zahlungsverkehr, Personal- und Gehalts-Services, Dokumenten- und Informationsmanagementsystemen sowie dem Angebot des Versicherungsmaklers BauSecura ergänzt werden. Die Integrierten Services helfen Wohnungsunternehmen, interne und unternehmensübergreifende Prozesse zu verbessern sowie Kosten zu sparen, und liefern Managementinformationen/Reports für fundierte Entscheidungen.

Aareon Wodis GmbH  
erfolgreich in Aareon Gruppe  
integriert

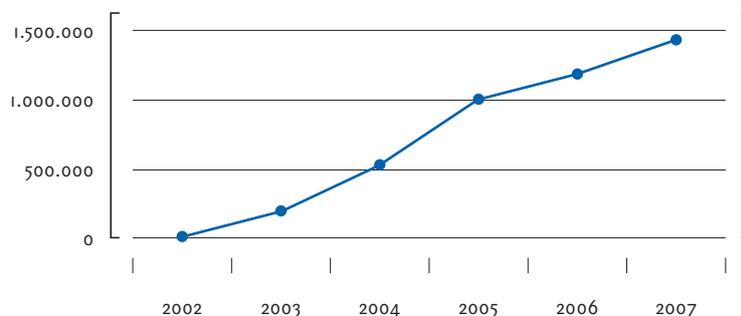
Integrierte Services  
- vereinfachen Prozesse  
- führen zu Kosteneinsparungen  
- vernetzen Marktbeteiligte

Integrierte Services von Aareon vernetzen die ERP-Systeme unserer Kunden aus der Immobilienwirtschaft mit ihren unterschiedlichen Zielgruppen.



**Mareon** ist das internetbasierte Service-Portal der Aareon Deutschland GmbH, das beteiligte Geschäftspartner vernetzt und durch ein hohes Automatisierungspotenzial Vorteile für alle Beteiligten bietet. Mit den Modulen Handwerkeranbindung, Bestandsdatenmanagement und Versicherungsanbindung unterstützt es alle wesentlichen Prozesse der Instandhaltung sowie von technischen Bauprojekten. Mit über 60% Marktanteil ist das Portal Marktführer in Deutschland. Rund 130 Immobilienunternehmen setzen Mareon ein. 6.000 Handwerksbetriebe nutzen Mareon. Die Anzahl der zertifizierten Schnittstellen zu Handwerker-Software-Programmen beträgt 47. Rund vier Millionen Aufträge und mehr als eine Milliarde Euro Auftragsvolumen wurden bisher über Mareon abgewickelt. 2007 belief sich das abgewickelte Auftragsvolumen auf mehr als 300 Mio. €.

#### Mareon: Entwicklung der pro Jahr angenommenen Aufträge



**Aareon Personalwirtschaft** steigert die Produktivität im Bereich Personalmanagement, insbesondere bei der Gehaltsabrechnung. Wir bieten die Systeme GES Lohn und Gehalt sowie mySAP HR an. Beide Lösungen können entweder als separate IT-Lösung oder als integraler Bestandteil des ERP-Systems eingesetzt werden.

**BauSecura:** Die BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg, ist ein Joint Venture zwischen der Aareon AG (51 %) und dem internationalen Versicherungsdienstleister Funk Gruppe, Hamburg. Aareon-Kunden profitieren mit BauSecura von Wert- und Effizienzsteigerungen durch ein integriertes Risiko- und Versicherungsmanagement. Serviceleistungen umfassen zudem die Beratung bei allen versicherungsspezifischen Fragen, Analyse und Auswertung der individuellen Risikosituation und die Erstellung von Versicherungskonzepten.

Risiko- und Versicherungsmanagement mit BauSecura

**epiqr®** vereinfacht die mittel- und langfristige Instandhaltungsplanung durch die Bewertung des baulichen Zustands und die damit verbundenen Kostenkennwerte der einzelnen Gebäude. Zudem können mit diesem Produkt verbrauchs- und bedarfsbasierte Energieausweise erstellt werden.

**Aareon-NetOffice-Produktportfolio** macht Geschäftsprozesse effizienter, schneller und transparenter durch spezialisierte Zusatzprodukte. Zum Produktportfolio zählen u. a. Aareon Archiv, Aareon Bilddatenbank und Aareon Contact Manager.

**Integrierter Zahlungsverkehr:** Aareon bietet mit der Aareal Bank zusammen für die Systeme GES, WohnData und Wodis das Zahlungsverkehrssystem BK01® an und für Blue Eagle das analoge System BKXL®. Dank dieser Systeme verschmelzen Buchung, Zahlung und Rechnungswesen zu einer Einheit: Der Mieter zahlt auf das ihm zugeordnete Konto, die Einzahlung wird automatisch auf dem richtigen Konto gebucht und gleichzeitig automatisch bilanziell zugeordnet. Die Immobilienunternehmen profitieren von der Rationalisierung bei der täglichen Arbeit.

Der Umstieg auf das neue Kontoführungssystem der Aareal Bank erfolgte 2007 für die WohnData- und Wodis-Kunden. Für GES wird die Umstellung in 2008 beendet sein. Damit sind auch die technischen Grundlagen für SEPA (Single Euro Payments Area) geschaffen. Die betriebswirtschaftlichen Vorbereitungen für den einheitlichen europäischen Zahlungsverkehr verlaufen planmäßig. Für BKXL® wurde als neuer Sicherheitsstandard die integrierte Signatur eingeführt.

#### Outsourcing

Das IT-Outsourcing-Angebot von Aareon können sowohl Unternehmen der Immobilienbranche als auch anderer Branchen in Anspruch nehmen. Der Kunde profitiert von einem leistungsfähigen und reibungslos funktionierenden IT-System. Der Service umfasst unter anderem den Großrechnerbetrieb, den Betrieb von Unix-, Linux-, Windows- oder SAP®-Systemen, Datenbanken, die Betreuung lokaler Netze und Datenfernverbindungen inklusive modernster Firewall-Technologien. Aareon übernimmt die Installation und Wartung von Hard- und Software, erstellt Backups, hält die Systeme aktuell und sorgt dafür, dass die Applikationen verfügbar sind.

#### IT-Consulting

In der Produktlinie IT-Consulting erarbeitet die Aareon DSK GmbH intelligente IT-Lösungen für IT-Infrastrukturen inklusive Hard- und Software. So hat die Aareon DSK im abgelaufenen Geschäftsjahr unter anderem eine neue IT-Infrastruktur bei der WGS Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G. installiert. Zudem führte sie bei Kunden zur Reduzierung der DFÜ-Kosten mehr als 100 VPN-Umstellungen durch. Ein weiteres bedeutendes Projekt war die Aktualisierung von Teilen der weltweiten Systemlandschaft bei dem IT-Outsourcing-Kunden DEPFA BANK plc, Dublin.

Intelligente IT-Lösungen für IT-Infrastrukturen

## Internationales Geschäft

### Aareon France SAS

Aareon France SAS, Orléans, ist mit ihren 60 Mitarbeitern auch in Lyon, Nantes und Paris vertreten. In ihrem Stammmarkt „IT-Lösungen für soziale Wohnungsunternehmen“ ist die französische Tochtergesellschaft weiter gewachsen. Prem' Habitat ERP - die ERP-Lösung des Unternehmens - ist auf Wohnungsunternehmen sowie Betreiber von Gewerbeimmobilien ausgerichtet. Für die Zielgruppe industrieverbundene Unternehmen wurde Prem' Property entwickelt. Im Fokus der Marktkommunikation standen der Kundenkongress im März in Paris sowie zahlreiche Informationsveranstaltungen. Die Anzahl der Kunden von Aareon France beträgt rund 130. Zu den Neukunden, die im abgelaufenen Geschäftsjahr akquiriert wurden, zählen OPAC de l'Indre, Châteauroux, CIF Habitat, Nantes, und Opac des Vosges, Epinal. Im noch jungen Segment „Gewerbliche Kunden“ konnten wir den Port Autonome de Paris (Hafen von Paris) als neuen Kunden gewinnen.

### Aareon Italia S.r.l.

Aareon Italia S.r.l., Rom, bietet die ERP-Systeme SGAP2000 und Esse-RE an, die von rund 25 Kunden eingesetzt werden. Bei der italienischen Tochtergesellschaft arbeiten 25 Mitarbeiter. Zu den Kunden zählen Ferservizi S.p.A., die italienische Eisenbahngesellschaft, und Sogei S.p.A. Die Zahl der Kunden des Systems Esse-RE wurde deutlich gesteigert. So konnte zum Beispiel IGD Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A., Ravenna, als neuer Kunde gewonnen werden.

### Aareon Schweiz AG

Aareon Schweiz AG, Otelfingen, zählt rund 20 Mitarbeiter. In der Schweiz verwalten 16.000 Anwender mit den Systemen der Aareon Schweiz rund eine Million Einheiten. Die Anzahl der Kunden beläuft sich bei den Mehrplatzlizenzen auf 850, bei den Einplatzlizenzen auf 2.500. Angeboten werden die ERP-Systeme Rimo R4 und das SAP®-basierte System Blue Eagle. Kunden sind beispielsweise Swiss Re, Zürich, Sulzer Immobilien AG, Winterthur, und graf.riedi ag, Bern.

### Aareon UK Ltd.

Aareon UK Ltd., Coventry, beschäftigt rund 50 Mitarbeiter und zählt insbesondere soziale Wohnungsgesellschaften (Registered Social Landlords) zu seinen Kunden. Das Unternehmen bietet die ERP-Lösung QL an, die in 2007 um das Modul QL Reporting Services erweitert wurde. Als bedeutende Neukunden für QL konnten wir hier Charnwood Borough Council and Wessex Housing Partnership akquirieren. Insgesamt setzen rund 100 Kunden in Großbritannien die Aareon-Systeme ein.

## Erfolgsfaktor Mitarbeiter

Ausschlaggebend für unseren Unternehmenserfolg sind unsere Mitarbeiter. Die Mitarbeiterzufriedenheit hat für uns einen hohen Stellenwert. Daher führen wir jährlich eine Mitarbeiterbefragung durch, die als Indikator für die Stimmung im Unternehmen und den Erfolg unserer Führungsarbeit dient. Ende September startete die siebte konzernweite Mitarbeiterbefragung. Beteiligt haben sich 66% der Befragten – zwei Prozent mehr als im Vorjahr. Die Gesamtzufriedenheit hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Dies betrifft das Inland genauso wie die internationalen Tochtergesellschaften.

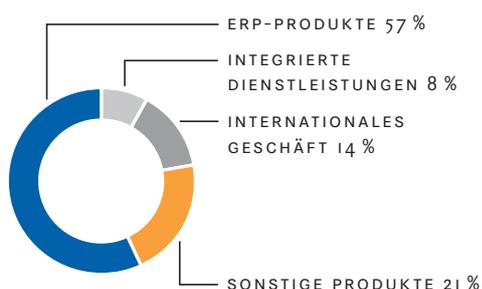
Zu den zentralen Projekten des Bereichs Personal im abgelaufenen Geschäftsjahr zählte die Überarbeitung des Beurteilungssystems E<sup>2</sup> (Entfalten und Entwickeln). Ziel war es, das System zu vereinfachen und die Beurteilung gerechter zu gestalten. Als weiteres Projekt startete das Audit „familieundberuf“, das die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützen und damit einen Mehrwert für die Mitarbeiter und das Unternehmen schaffen soll. Nach erfolgreicher Erstauditierung durch die Herti-Stiftung werden in einem Folgeprojekt gezielte Maßnahmen zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf durchgeführt.

Im Rahmen unserer strategischen Neuausrichtung in 2006 starteten wir mit der Anpassung der Personalkapazitäten, die wir in 2007 abgeschlossen haben. Hier konnten wir mehr als zwei Drittel des gesamten Stellenabbaus durch Altersteilzeit, Aufhebungen und Versetzungen realisieren. Der durchschnittliche Personalbestand (inklusive Geschäftsführer, Auszubildende, Aushilfen, Elternzeit) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,3% auf 1.014 Mitarbeiter verringert (Vorjahr: 1.082).

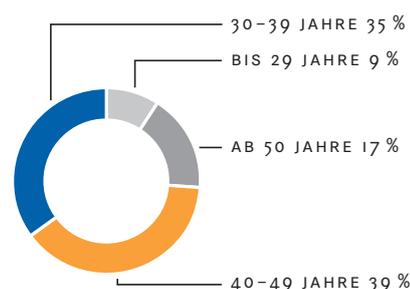
Trotz der geschilderten Maßnahmen haben wir u.a. für die Produktlinie Blue Eagle und SAP® neue Mitarbeiter eingestellt, um unser SAP®-Fachwissen weiter zu stärken.

Projekt „familieundberuf“

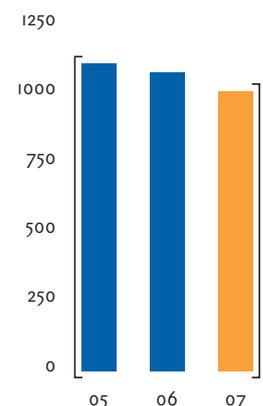
Mitarbeiter nach Produktgruppen



Mitarbeiter nach Altersstruktur



Mitarbeiter (Durchschnitt)



Zentrale Weiterbildungsthemen in 2007 waren:

- Arbeitsrecht für Führungskräfte
- Pflichtschulung aller Mitarbeiter zum Antidiskriminierungsgesetz
- SAP®-Schulungen
- Microsoft-Office-Schulungen
- Projektmanagement-Schulungen

Zum Jahresende 2007 beschäftigte Aareon 16 Auszubildende. Durch die Zusammenarbeit mit Hochschulen knüpft Aareon schon frühzeitig Kontakt zu hoch qualifizierten Nachwuchskräften. Wir arbeiten mit folgenden Hochschulen zusammen:

Technische Fachhochschule Berlin, Universität Mainz, Fachhochschule Mainz, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Berufsakademie Stuttgart, Berufsakademie Leipzig.

Links: Der DW Zukunftspreis für die Immobilienwirtschaft wurde auf dem Aareon Kongress zum vierten Mal verliehen.

Rechts: An den Lerninseln 2007 nahmen fast 60 Auszubildende aus der Immobilienwirtschaft teil.



## Gesellschaftliches Engagement/Corporate Social Responsibility

Die Aareon AG bekennt sich zu ihrer gesellschaftspolitischen und sozialen Verantwortung als Unternehmen. Sie begreift sich nicht nur als Partner der Wirtschaft, sondern auch als aktives Mitglied der Gesellschaft. Die Organisationen und Initiativen, die wir unterstützen, konzentrieren sich auf drei Bereiche:

- Immobilienwirtschaftliche Wettbewerbe
- Nachwuchsförderung
- Soziales Engagement

Aareon unterstützt immobilienwirtschaftliche Wettbewerbe, um Innovationen zu fördern und immobilienwirtschaftliches Fachwissen in der Branche zu vertiefen. Unterstützt werden „DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ und „Immobilienverwalter des Jahres“.

Nachwuchsförderung betrachten wir als Investition in die Zukunft. Daher unterstützen wir Auszubildende und Studenten in der Immobilienwirtschaft. Hierzu gehört die „Lerninsel“ als gemeinsame Initiative mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und anderen Verbandsorganisationen. Sie soll zukünftige Leistungsträger der Immobilienwirtschaft für spannende Aufgabenbereiche sensibilisieren und ihre innovativen Potenziale fördern. An der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen, engagieren wir uns im Studiengang Immobilienwirtschaft. Aareon unterstützt im Rahmen einer Stiftung die Immobilienprofessur für DV-gestützte Informationssysteme. In Fachvorträgen vermitteln Spezialisten von Aareon den Studierenden Praxiswissen.

Sozial engagiert sich Aareon für verschiedene Initiativen. So haben wir auf dem Aareon Kongress im Juni in Garmisch-Partenkirchen eine Spende in Höhe von 10.000 Euro an die DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohn- und Siedlungswesen, Köln, übergeben. Mit dem Geld wird ein Projekt zur Trinkwasserversorgung in Tansania unterstützt. Weitere Spenden haben beispielsweise die Mainzer Hospizgesellschaft Christopherus e.V. und das Heilpädagogium Schillerhain, Kirchheimbolanden, erhalten.

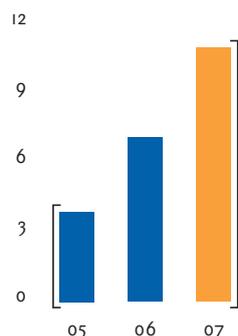
Im Zuge des Neubaus des Aareon-Firmensitzes in Mainz ist für Aareon die Realisierung eines innovativen Energiekonzepts zum nachhaltigen Klimaschutz von hoher Bedeutung. Die Geothermie (Erdwärme) wird als Energiequelle genutzt.

## Wirtschaftliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit

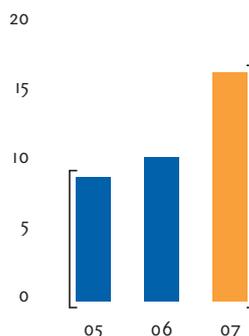
### Ertragslage

Der positive Ergebnistrend der letzten beiden Jahre setzte sich im Jahr 2007 ganz klar fort. Die Ertragssituation des Aareon Konzerns hat sich deutlich verbessert. Der Konzernüberschuss nach Steuern stieg um 54,9% auf 11,0 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €). Dies ist auf die Verbesserung der Profitabilität in der Aareon Gruppe durch die Umsetzung des strategischen Programms WoWi+ zurückzuführen. Insbesondere ist es gelungen, die Aufwandspositionen zu reduzieren. Die Steigerung der Effektivität innerhalb der Aareon Gruppe unterstreicht auch die niedrigere Cost Income Ratio, die von 94,1% auf 89,9% zurückgegangen ist. Der EBIT legte um 59,6% zu und beträgt 16,6 Mio. € (Vorjahr: 10,4 Mio. €). Damit hat sich der Return on Equity von 19,9% auf 31,0% verbessert.

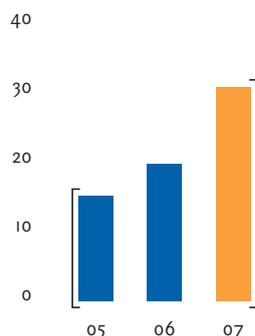
Konzernüberschuss nach Steuern in Mio. €



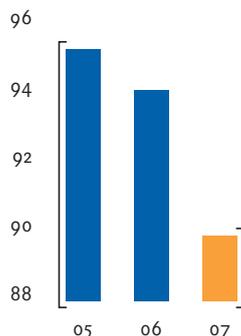
EBIT in Mio. €



Return on Equity in %



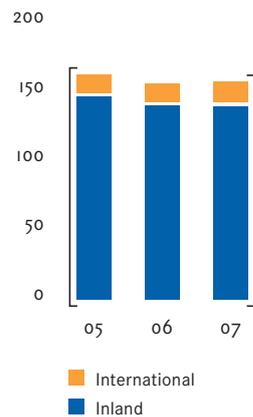
Cost Income Ratio in %



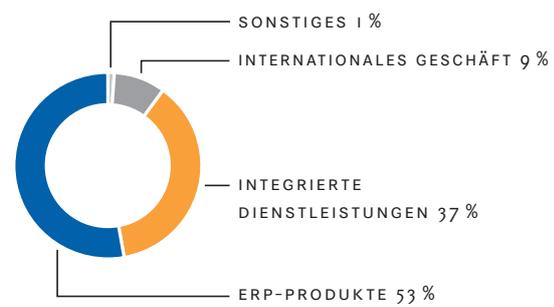
Der Umsatz stieg leicht um 0,8% auf 157,3 Mio. € (Vorjahr: 156,1 Mio. €). Während sich der Umsatz im Inland mit 141,1 Mio. € in etwa auf Vorjahresniveau bewegt (Vorjahr: 141,5 Mio. €), nahm er international um 11,7% zu und beträgt 16,2 Mio.<sup>1</sup> € (Vorjahr: 14,5 Mio. €). Dabei beläuft sich der internationale Anteil am Gesamtumsatz auf 10,3%. Den größten Anteil am Gesamtumsatz haben die ERP-Produkte mit 82,6 Mio. €, gefolgt von den Integrierten Dienstleistungen mit 58,1 Mio. €. Der verbleibende Anteil wird im Wesentlichen vom internationalen Geschäft getragen (14,6 Mio.<sup>1</sup> €), die sonstigen Produkte erzielen einen Umsatz von 2,0 Mio. €.

<sup>1</sup> Die Abweichungen zwischen dem Auslandsumsatz und der Produktgruppe Internationales Geschäft sind durch den Auslandsumsatz im Bereich Integrierte Dienstleistungen bedingt. Dieser wird nicht der Produktgruppe Internationales Geschäft, sondern den Integrierten Dienstleistungen zugerechnet.

Umsatz in Mio. €



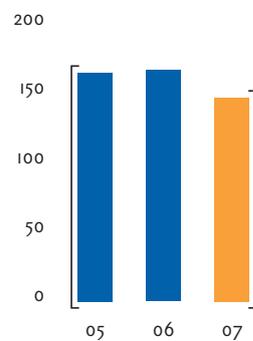
Umsatz 2007



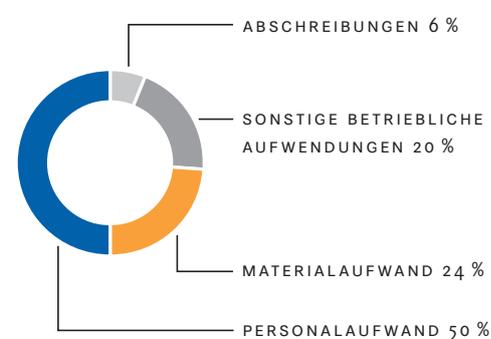
Als Ergebnis der Kostenreduzierungsmaßnahmen im Rahmen von WoWi+ ist der Betriebsaufwand deutlich um -11,8% auf 147,6 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 167,4 Mio. €). Der Materialaufwand konnte nochmals signifikant um -19,6% auf 34,9 Mio. € reduziert werden (Vorjahr: 43,4 Mio. €). Der Personalaufwand ist nach der Anpassung der Personalkapazitäten in 2006 und 2007 um -11,4% geringer und beträgt 74,2 Mio. € (Vorjahr: 83,7 Mio. €). Der sonstige betriebliche Aufwand ist ebenfalls leicht um -5,2% gefallen und beläuft sich auf 29,4 Mio. € (Vorjahr: 31,0 Mio. €).

Die Trends in der Immobilienwirtschaft und Informationstechnologie berücksichtigen wir bei der Entwicklung und Weiterentwicklung unserer Produkte. Forschung und Entwicklung sind bei Aareon daher von zentraler Bedeutung. Wie im Vorjahr konzentrieren sich die Aktivitäten im Wesentlichen auf Blue Eagle. In 2007 beträgt der Aufwand für Forschung und Entwicklung 3,6 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 2,4% an den Betriebsaufwendungen. Der Rückgang resultiert aus dem Fertigstellungsgrad des Produkts Blue Eagle.

Aufwendungen in Mio. €



Aufwendungen nach Aufwandsblöcken



## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 5,0% auf 132,9 Mio. € gestiegen (Vorjahr: 126,6 Mio. €). Dies ist insbesondere dadurch bedingt, dass sich die liquiden Mittel nahezu verdoppelt haben. Sie belaufen sich auf 31,8 Mio. € (Vorjahr: 16,0 Mio. €). Während die langfristigen Vermögenswerte um -7,9% geringer sind und 71,9 Mio. € betragen (Vorjahr: 78,1 Mio. €), sind die kurzfristigen Vermögenswerte mit 61,1 Mio. € um 26,0% höher (Vorjahr: 48,5 Mio. €). Ursächlich für den Rückgang der langfristigen Vermögenswerte sind die niedrigeren immateriellen Vermögenswerte (47,8 Mio. €; Vorjahr: 51,0 Mio. €), Sachanlagen (14,2 Mio.€; Vorjahr: 15,7 Mio. €) sowie langfristigen Steueransprüche (6,5 Mio. €; Vorjahr: 7,8 Mio. €). Bei den kurzfristigen Vermögenswerten werden die niedrigeren Vorräte durch den starken Anstieg der liquiden Mittel mehr als kompensiert.

Das den Anteilseignern der Aareon AG zurechenbare Eigenkapital ist um 3,2% auf 54,6 Mio. € gestiegen (Vorjahr: 52,9 Mio. €). Dies ist auf das erwirtschaftete Konzernergebnis in Höhe von 3,7 Mio. € nach Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 8,5 Mio. € zurückzuführen (Vorjahr: 1,9 Mio. €). Die Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital sind geringfügig um -9,5% auf 0,67 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 0,74 Mio. €). Sie werden von der BauSecura Versicherungsmakler GmbH gehalten.

Der Finanzmittelfonds hat sich im Jahresverlauf um 98,8% auf 31,8 Mio. € erhöht (Vorjahr: 16,0 Mio. €). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde um -9,2% auf 20,8 Mio. € gesenkt (Vorjahr: 22,9 Mio. €). Gleichzeitig ist der Mittelabfluss aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit erheblich gesunken: -4,2 Mio. € (Vorjahr: -15,4 Mio. €). Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit beträgt -0,7 Mio. € und ist im Vergleich zum Vorjahr um -95% zurückgegangen (Vorjahr: -14,7 Mio. €).

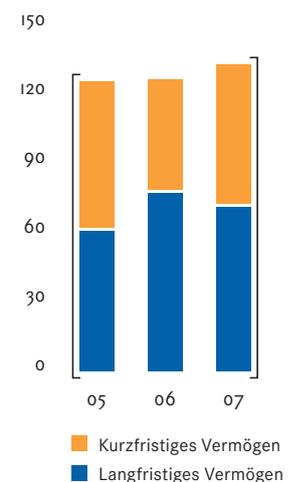
## Nachtragsbericht

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.

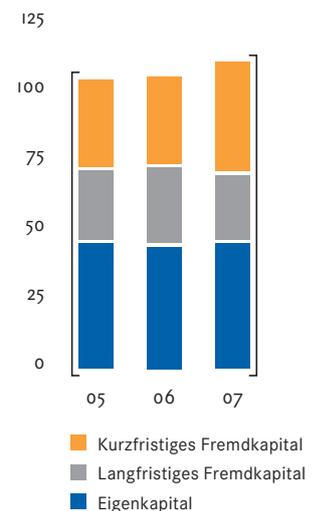
## Risikobericht

Zur Überwachung und Kontrolle der Unternehmensrisiken der Aareon AG nutzen wir ein konzernweites Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion. Das bereits seit Jahren bewährte System basiert auf der Software „Aareon Risikoanalyse“ und wird kontinuierlich an neue Anforderungen angepasst. Das Risikomanagementsystem sieht die regelmäßige Erfassung und Bewertung der Risiken durch die jeweils für Produktlinien, Beteiligungen und Projekte Verantwortlichen vor sowie die Ausarbeitung von Maßnahmen zum aktiven Risikomanagement. Die so generierten Risikoberichte werden vom Bereich Risikomanagement konsolidiert und bilden die Grundlage für das monatliche Risikoreporting. Dieses wird regelmäßig in der Vorstandssitzung behandelt und ist ebenso Teil des Quartalsreportings für den Aufsichtsrat der Aareon AG. Mit dem Risikoreporting schaffen wir Transparenz über die Risikosituation des Unternehmens und liefern eine Entscheidungsbasis hinsichtlich der von der Unternehmensleitung zu ergreifenden Maßnahmen, um Risiken zu eliminieren und/oder zu reduzieren. Solche, vom Management durchgeführte Maßnahmen dokumentiert der Bereich Risikomanagement zentral.

**Aktiva in Mio. €**  
(Vermögensstruktur)



**Passiva in Mio. €**  
(Kapitalstruktur)



Die Konzernrevision kontrolliert die Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen und der konzern einheitlichen Richtlinien, die im Risikomanagementhandbuch dokumentiert sind, durch zielgerichtete Prüfungen und empfiehlt bei Bedarf entsprechende Maßnahmen, die von der Geschäftsleitung ggf. umgesetzt werden. Wesentliche Risikogruppen von Aareon sind Softwareentwicklungs- sowie Organisationsrisiken. Darüber hinaus sind die Risikogruppen Markt-, Finanz- und technische Risiken bedeutend. In den überwiegenden Fällen sind diese Risiken miteinander verknüpft.

Insgesamt gab es im Berichtsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken bzw. Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Aareon AG gehabt haben können.

### Marktrisiken

Der Wandel in der Immobilienwirtschaft setzte sich auch im Jahr 2007 fort. Den heterogener werdenden Anforderungen und zunehmenden Individualisierungsansprüchen unserer Kunden haben wir bereits im Geschäftsjahr 2006 mit der neuen Mehrproduktstrategie Rechnung getragen. Für die unterschiedlichen Kundenzielgruppen bietet Aareon verschiedene – in dem jeweiligen Segment führende – ERP-Lösungen an: Blue Eagle auf Basis von SAP® ERP 6.0, GES, WohnData und Wodis. Der Markt hat diese Produktstrategie positiv aufgenommen.

Zur Minimierung der qualitativen Risiken erhebt die Aareon AG die Anforderungen ihrer Kunden regelmäßig. Darüber hinaus werden vor Implementierung der neuen Releases jeweils umfangreiche Qualitätssicherungen durchgeführt. Wesentliches Barometer hinsichtlich der Kundenakzeptanz der Produkte ist die jährliche, anonyme und standardisierte Kundenbefragung. Marktanforderungen kann Aareon daher frühzeitig erkennen und in der Produktentwicklung berücksichtigen.

### Softwareentwicklungsrisiken

Die ERP-Lösungen und Integrierten Dienstleistungen der Aareon AG werden zukunftsorientiert weiterentwickelt. Dabei steht für uns die Schaffung von Kundennutzen im Vordergrund. Die Softwareentwicklung birgt das Risiko, die Entwicklungstätigkeiten nicht zu den geplanten Kosten, in der erwarteten Qualität und innerhalb des vom Markt erwarteten Zeitrahmens erbringen zu können. Die Entwicklung erfolgt daher grundsätzlich im Rahmen des Aareon-Projektmanagements. Dieses basiert auf international anerkannten Standards und dient der einheitlichen und professionellen Vorgehensweise in der Projektarbeit. Durch die Anwendung des Aareon-Projektmanagements werden die Softwareentwicklungsrisiken reduziert. Zur Abwendung von Risiken bei der Weiterentwicklung von Blue Eagle wurden bereits eingerichtete Gremien zur Überwachung und Steuerung aufrechterhalten, in denen Mitglieder des Vorstands unmittelbar involviert sind. Darüber hinaus wird das angebotene Leistungsspektrum kontinuierlich überprüft und an die marktspezifischen Anforderungen angepasst.

Zudem besteht bei der Softwareentwicklung das Risiko, dass nicht alle Kundenanforderungen in dem nächsten Release berücksichtigt werden können. Zur Verringerung dieses Risikos soll zukünftig der branchenübliche Ansatz, Anforderungen möglichst im Rahmen von Kundenprojekten umzusetzen, dazu beitragen, sehr vielen Kundenanforderungen individuell zu entsprechen.

Das Risiko möglicher Schadensersatzansprüche aus Softwareimplementierungsprojekten wird durch ein neu initiiertes Beschwerdemanagement gemindert mit dem Ziel, die Zufriedenheit der Kunden, die eine Beschwerde eingereicht haben, durch zeitnahe und qualifizierte Bearbeitung so schnell wie möglich wieder herzustellen. Durch das frühzeitige Eingehen auf Kundenbeschwerden können Fehlentwicklungen behoben und daraus resultierende Schäden vermieden werden. Aus Vorsichtsründen sind entsprechende Rückstellungen vorbeugend gebildet worden.

### Organisationsrisiken

Die in 2006 vorgenommenen strategischen Veränderungen bargen das Risiko, dass die Unternehmensstruktur nicht mehr mit der neuen Ausrichtung harmoniert. Diesem Risiko hat Aareon mit der Einführung einer neuen Aufbauorganisation, die an den Produktlinien orientiert ist, vorgebeugt. Im Geschäftsjahr 2007 erfolgte die Berichterstattung erstmalig nach den Produktlinien. Den Risiken, die sich aufseiten der Mitarbeiter bei Umstrukturierungsmaßnahmen ergeben können, begegnet Aareon seit Mitte 2006 mit einer intensivierten internen Kommunikation mit dem Ziel, die Mitarbeiter für die strategische Neuausrichtung des Unternehmens zu gewinnen. Für ungewisse Verbindlichkeiten durch Personalmaßnahmen aus dem WoWi+-Projekt sind in ausreichender Höhe Rückstellungen gebildet.

Interne Organisationsanforderungen wurden erkannt und in Projekten umgesetzt. Dem Risiko, dass nicht alle internen Anforderungen umgesetzt werden können, begegnen wir durch einen umfangreichen Priorisierungsprozess unter Einbindung der Geschäftsleitung.

Es besteht grundsätzlich das Risiko einer nicht erfolgreichen Internationalisierung. Die Auslandsbeteiligungen wurden im Berichtsjahr im Rahmen von WoWi+ einer eingehenden Prüfung unterzogen. Im Ergebnis wird das Blue-Eagle- und SAP®-Geschäft in den einzelnen Ländern differenzierter und zum Teil überhaupt nicht mehr verfolgt. Die Auslandsgesellschaften in England, Italien, Frankreich und der Schweiz werden weiterhin regelmäßig im Rahmen eines eigenen Steuerungsregimes des Auslandsgeschäfts betrachtet.

### Finanzrisiken

Wir gehen davon aus, mit der Einführung der Mehrproduktstrategie in 2006 potenzielle Umsatz- und Ertragsrisiken minimiert zu haben. Den Risiken auf der Kostenseite begegnen wir durch kostenbewusstes Handeln, das durch eine entsprechende Budgetierung realisiert wird. Unsere Ertragskraft haben wir durch gezielte Einzelmaßnahmen im Rahmen des Programms WoWi+ bereits gestärkt. Unser Ziel ist es, diese weiter zu verbessern. Umsatzrisiken resultieren beispielsweise daraus, dass nicht alle erwarteten Aufträge realisiert werden. Hintergrund ist ein Kundentrend, der verstärkt zu Prolongationen in Bestandssystemen führt. Wir reagieren darauf mit der Verbesserung der Bestandskundendurchdringung mit bestehenden Produkten.

### Technische Risiken

Die Risiken möglicher schwerwiegender Störfälle werden durch praxiserrechte und dokumentierte Gegenmaßnahmen, die regelmäßigen Übungen unterliegen, so weit minimiert, dass die Ausfallzeiten tolerierbar sind und dadurch keine geschäftsrelevanten Schäden für den Auftraggeber oder Auftragnehmer entstehen. Bisher konnten, abgesehen von nicht vermeidbaren Problemen und kurzzeitigen Unterbrechungen, keine Störfälle registriert werden, die zu einem längerfristigen Ausfall der

Leistungen führten. Generell ist dennoch nicht ausgeschlossen, dass es zu Stör- bzw. Notfällen kommt, die das Risiko der Verletzung vertraglich festgelegter Standards (SLA) beinhalten. Für diese Art von Ausfällen stehen vertraglich abgesicherte Ausweichlokationen (Backups) zur Verfügung, die es nach einer festgelegten Anpassungsfrist ermöglichen, die vertraglichen Verpflichtungen vorübergehend von dort weiter zu erfüllen.

Weiterhin sind umfassende Datensicherungsprozesse installiert, die jederzeit eine Rekonstruktion vollständiger oder partieller Datenbestände mit entsprechenden Zeitvarianten gewährleisten. Zur Verringerung des Haftungsrisikos wurde eine in Bezug auf Versicherungsumfang und Deckungssumme begrenzte Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Versicherung bietet Schutz für den Fall, dass die Aareon AG von einem Dritten wegen eines bei der Ausübung ihrer Tätigkeit als IT-Dienstleister entstandenen Vermögensschadens haftbar gemacht wird.

## Prognosebericht

Unsere Zielbranche, die Immobilienwirtschaft, befindet sich in einer stabilen Verfassung. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen der letzten Jahre hat sich die Branche den veränderten Marktbedingungen gestellt und auch neue Wege beschritten. Gerade in Anbetracht des Kostendrucks ist das Thema Prozessoptimierung zur Senkung der Kosten und zur Verbesserung der Rendite nach wie vor aktuell. Als erfahrener und stabiler Partner der Immobilienwirtschaft ist Aareon in diesem Umfeld richtig positioniert. Die 2006 eingeführte Mehrproduktstrategie wurde vom Markt positiv aufgenommen. Angesichts der heterogenen Anforderungen und Ziele in der Immobilienwirtschaft sind wir mit unseren differenzierten Produkten für die Zukunft gut aufgestellt. Auf dieser Basis können wir unsere Marktführerschaft stärken und weiter ausbauen.

Bei der Weiterentwicklung unserer Produkte steht der Kundennutzen im Vordergrund. Für das Jahr 2008 sind die beiden Blue-Eagle-Releases 5.0 und 5.1 geplant. Mit den Blue-Eagle- und SAP®-Lösungen werden wir weitere Wachstumspotenziale erschließen – beispielsweise auch bei Kundengruppen außerhalb der reinen Immobilienwirtschaft. Wir sehen Blue Eagle als Zielsystem vor allem für größere Aareon-Kunden und Kunden mit komplexeren Anforderungen. Die Investitionsphase für Blue Eagle wurde abgeschlossen, und wir erwarten 2008 ein positives Produktergebnis für Blue Eagle und SAP®. Eine deutliche Steigerung der mit Blue Eagle verwalteten Einheiten wird für 2008 und 2009 prognostiziert, verbunden mit einer erheblichen Steigerung des Consulting-Umsatzes. Hierfür bauen wir unsere Beratungskapazität auch durch Berater der Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH aus.

Bei unseren Bestandsprodukten GES und WohnData werden wir unsere Marktanteile im Wesentlichen halten. Für 2008 wird für das Produktergebnis von GES ein leichter Rückgang erwartet, da einige Kunden zu Blue Eagle wechseln werden. Dieser Trend wird sich auch in den Folgejahren fortsetzen. Für WohnData wird sogar ein leichter Umsatzanstieg für 2008 durch die Anpassung von Dienstleistungsverträgen erwartet. Für Wodis werden wir weiteres Wachstum realisieren können. Hier werden zahlreiche Neukunden für 2008 geplant. Durch die Integration von Wodis in die Aareon Gruppe ist das Produkt durch die zusätzlichen zur Verfügung stehenden integrierten Dienstleistungen für den Markt noch interessanter geworden.

Mit unseren Integrierten Services bieten wir den Kunden einen Mehrwert, der uns wesentlich vom Wettbewerb unterscheidet. Hier wird unser Fokus auf der weiteren Durchdringung bei den Bestandskunden liegen. Für das Produktergebnis wird eine deutliche Steigerung erwartet. Den größten Anteil hat hierbei das Produkt Mareon.

Für die Produktgruppe Outsourcing entwickelt sich das Produktergebnis ebenfalls positiv.

Einen positiven Ergebnisbeitrag erwarten wir durch die Beendigung der Kooperation mit der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH, Düsseldorf, und den in 2007 geleisteten erfolgreichen Aufbau der Vertriebsregion West.

Wir gehen davon aus, dass sich der positive Trend bei unseren internationalen Tochtergesellschaften fortsetzen wird. Unser Ziel ist es, die Marktführerschaft in diesen Märkten anzustreben bzw. weiter auszubauen – auch durch die Erschließung neuer Zielgruppen. Der Schwerpunkt der internationalen Gesellschaften liegt auf den jeweiligen Bestandsprodukten. Wir fokussieren uns auf Märkte mit gutem Wachstumspotenzial.

Für das Jahr 2008 erwarten wir eine deutliche Steigerung des Konzern-EBIT – im Wesentlichen durch Umsatzwachstum.

Mainz, den 29. Januar 2008

Der Vorstand



Dr. Manfred Alflen



Gereon Neuhaus



Jürgen Pfeiffer



Eberhard Villmow

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 im Konzernlagebericht sind nicht Bestandteil des geprüften Berichts.

# Konzernabschluss

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007

(Angaben in T€)	ANHANG	2007	2006
Umsatzerlöse	4.1	157.311	156.071
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.226	3.860
Sonstige betriebliche Erträge	4.2	5.609	17.913
Materialaufwand	4.3	34.873	43.447
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		8.574	4.679
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		26.299	38.768
Personalaufwand	4.4	74.189	83.747
a) Löhne und Gehälter		62.317	70.831
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		11.872	12.916
davon für Altersversorgung: 2.566 T€ (Vorjahr: 2.811 T€)			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.998	8.964
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.5	29.366	31.041
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.6	594	654
davon aus verbundenen Unternehmen: 270 T€ (Vorjahr: 176 T€)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.6	427	466
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>16.887</b>	<b>10.833</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.7	5.706	3.465
Sonstige Steuern		169	232
<b>Konzernjahresüberschuss /-fehlbetrag</b>		<b>11.012</b>	<b>7.136</b>
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		10.405	6.473
Minderheitsgesellschafter		607	663

# Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2007

(Angaben in T€)	ANHANG	2007	2006
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	5.1	47.822	51.010
Sachanlagen	5.2	14.217	15.717
Finanzanlagen	5.3	3.365	3.503
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	5.6	11	62
Langfristige Steueransprüche	5.9	6.450	7.764
		<b>71.865</b>	<b>78.056</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	5.5	4.559	8.456
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	5.6	23.195	22.790
Kurzfristige Steueransprüche	5.7	1.568	1.295
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.8	31.756	15.976
		<b>61.078</b>	<b>48.517</b>
		<b>132.943</b>	<b>126.573</b>

(Angaben in T€)	ANHANG	2007	2006
<b>Eigenkapital</b>			
	5.10/5.11/		
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	5.12	54.579	52.935
Anteile anderer Gesellschafter	5.13	670	743
		<b>55.249</b>	<b>53.678</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.14.1	19.539	19.217
Sonstige langfristige Rückstellungen	5.14.2	4.785	5.010
Latente Steuerschulden	5.9	3.482	5.709
Übrige Verbindlichkeiten	5.16	1.712	4.470
		<b>29.518</b>	<b>34.406</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	5.14.2	16.104	17.066
Kurzfristige Steuerschulden	5.15	8.521	4.076
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	5.16	23.551	17.347
		<b>48.176</b>	<b>38.489</b>
		<b>132.943</b>	<b>126.573</b>

# Entwicklung des Konzerneigenkapitals

vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007

(in T€)	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	FREMD- WÄHRUNGS- DIFFERENZEN	ERWIRTSCHAFTETES KONZERN- ERGEBNIS	GESAMT
<b>Davon entfällt auf den Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>					
<b>01. Januar 2007</b>	<b>25.000</b>	<b>26.400</b>	<b>-360</b>	<b>1.895</b>	<b>52.935</b>
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-8.564	-8.564
Konzernergebnis	0	0	0	10.405	10.405
Übrige Veränderungen	0	0	-197	0	-197
<b>31. Dezember 2007</b>	<b>25.000</b>	<b>26.400</b>	<b>-557</b>	<b>3.736</b>	<b>54.579</b>
<b>Davon entfällt auf die Minderheitsgesellschafter</b>					
<b>01. Januar 2007</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>664</b>	<b>743</b>
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-680	-680
Konzernergebnis	0	0	0	607	607
Übrige Veränderungen	0	0	0	0	0
<b>31. Dezember 2007</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>591</b>	<b>670</b>

vom 1. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2006

(in T€)	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	FREMD- WÄHRUNGS- DIFFERENZEN	ERWIRTSCHAFTETES KONZERN- ERGEBNIS	GESAMT
<b>Davon entfällt auf den Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>					
<b>01. Januar 2006</b>	<b>25.000</b>	<b>26.400</b>	<b>-344</b>	<b>3.453</b>	<b>54.509</b>
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-8.000	-8.000
Konzernergebnis	0	0	0	6.473	6.473
Übrige Veränderungen	0	0	-16	-31	-47
<b>31. Dezember 2006</b>	<b>25.000</b>	<b>26.400</b>	<b>-360</b>	<b>1.895</b>	<b>52.935</b>
<b>Davon entfällt auf die Minderheitsgesellschafter</b>					
<b>01. Januar 2006</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>650</b>	<b>729</b>
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-720	-720
Konzernergebnis	0	0	0	663	663
Übrige Veränderungen	0	0	0	71	71
<b>31. Dezember 2006</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>644</b>	<b>743</b>

# Kapitalflussrechnung

des Aareon Konzerns nach IFRS

(Angaben in T€)	2007	2006
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor Zinsergebnis und Steueraufwand	16.550	10.413
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.998	8.964
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	-53
Gezahlte Ertragsteuern	-3.421	-4.554
Gezahlte Zinsen	-426	-465
Erhaltene Zinsen	594	654
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.323	7.254
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	3.896	2.266
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-445	3.820
Zunahme (-)/Abnahme der sonstigen Aktiva	159	99
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten	-3.979	6.234
Zunahme/Abnahme (-) der sonstigen Passiva	226	-48
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens	0	-11.716
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>20.828</b>	<b>22.868</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.171	-17.688
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	1.496
Erlöse aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	795
Wechselkursbedingte Änderungen des Anlagevermögens	0	-19
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.171</b>	<b>-15.416</b>
Veränderung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-680	-720
Auszahlung an Gesellschafter	0	-14.000
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-680</b>	<b>-14.720</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	15.977	-7.268
Wechselkursbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	-197	-16
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt</b>	<b>15.780</b>	<b>-7.284</b>
<b>Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode</b>	<b>15.976</b>	<b>23.260</b>
<b>Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>31.756</b>	<b>15.976</b>

# 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 2007 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 2007 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 Aareon AG ist eine hundertprozentige Tochter der Aareal IT Beteiligungen GmbH, Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden.

Die Aareon AG wird in den Konzernabschluss ihrer obersten Muttergesellschaft, der Aareal Bank AG, Wiesbaden, nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung einbezogen. Die Aareon AG ist damit gemäß § 291 HGB von der Aufstellung eines handelsrechtlichen Konzernabschlusses befreit. Die Erstellung des Konzernabschlusses der Aareon AG erfolgte daher in Übereinstimmung mit den von der EU endorsed International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den nach § 315 a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften.

[1.2]

### Angaben zur Geschäftstätigkeit

Die Aareon AG ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Das Angebot umfasst alle wesentlichen Anforderungen für das Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien: Beratung, Software, Services, Support und Training.

Etwa 55.000 Aareon-Anwender in ganz Europa verwalten rund 9 Millionen Mieteinheiten. Am Unternehmenssitz in Mainz sowie an zahlreichen Standorten im In- und Ausland beschäftigt das Unternehmen rund 1.000 Mitarbeiter.

Zu den Kundengruppen zählen private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Wohnungseigentümergeinschaften, Versicherungen, Immobilienfonds, Unternehmen mit Immobilienbeständen (Corporate Real Estate), Betreiber von Gewerbeimmobilien und Finanzinvestoren.

## Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

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. Zwei Tochterunternehmen wurden liquidiert, die bisher auch nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde zudem ein Tochterunternehmen, die Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH, gegründet. Die Erstkonsolidierung erfolgt nach den Vorschriften des IFRS 3.

Die Abschlüsse der einzelnen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss entsprechend den IFRS 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.

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 internationalen Gesellschaften sind selbstständige Teileinheiten, deren Abschlüsse nach dem Konzept der „funktionalen Währung“ in Euro umgerechnet werden. 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	
	31.12.2007	31.12.2006	2007	2006
Großbritannien GBP	0,73335	0,6715	0,6871	0,6821
Schweiz CHF	1,6547	1,6069	1,6455	1,5764

[2]

[2.1]

Konsolidierungskreis

[2.2]

Konsolidierungsgrundsätze

[2.3]

Währungsumrechnung

### [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 den ERP-Produkten Blue Eagle, GES, Wodis und Integrierte Dienstleistungen zugeordnet. Dies trägt der im Jahr 2006 eingeführten Mehrproduktstrategie Rechnung.

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. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wird ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor von 15 nach Steuern zugrunde 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. Die Abschreibung erfolgt dann planmäßig entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, wobei bei der wohnungswirtschaftlichen Software von einer planmäßigen Nutzungsdauer von zehn Jahren und bei den übrigen Anwendungsprogrammen von durchschnittlich drei Jahren ausgegangen wird.

#### [3.2] Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Sinne von IAS 16 bewertet und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wertminderungen im Sinne von 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.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind gemäß IAS 40 Immobilien, die vom Eigentümer zum Zwecke der Erzielung von Miet- und Pächterträgen gehalten werden. Die teilweise Fremdvermietung zuvor selbstgenutzter Immobilien ist nicht wesentlich und wird daher nicht im Rahmen des IAS 40 berücksichtigt.

#### [3.3] Leasing

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 Leasingvertrags abgeschrieben. Die aus den künftigen Leasingraten resultierenden Zahlungsverpflichtungen sind abgezinst als Verbindlichkeit passiviert.

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 Nachmietvertrags oder ein Ankaufsrecht für den Leasingnehmer zum jeweiligen Restwert bzw. die Überlassung an den Leasingnehmer zur Verschrottung. Als Diskontierungsfaktor dient der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zins. Ist dieser nicht bekannt, wird ein Grenzfremdkapitalzins von 4% berücksichtigt.

In T€	2008	2009-2012	NACH 2012
Leasingzahlungen	1.348	310	0
Abzinsungsbeträge	256	67	0
Barwerte	1.092	243	0

Operating-Leasing-Vereinbarungen betreffen im Wesentlichen Kraftfahrzeuge, Büroausstattung sowie Telekommunikation. Mindestleasingzahlungen aufgrund von Operating-Leasing-Verhältnissen ergeben sich wie folgt:

In T€	2008	2009-2012	NACH 2012
Leasingzahlungen	5.228	15.830	12.232

Finanzinstrumente sind Verträge, 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:

- „Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente“
- „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 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 Wertberichtigungen 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. Dienstleis-

**[3.4]**  
**Finanzinstrumente**

tungsaufträgen sind mit ihren Herstellungskosten sowie einem ihrem Fertigstellungsgrad entsprechenden Gewinnaufschlag aktiviert, soweit das Ergebnis des Auftrags 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. 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.

**[3.5]  
Vorräte**

Vorräte werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum jeweils niedrigeren Betrag aus Anschaffungskosten einerseits und realisierbaren Nettoveräußerungspreis andererseits. Dabei wird grundsätzlich der Nettoveräußerungspreis des Endprodukts zugrunde gelegt.

**[3.6]  
Latente Steuern**

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. Bei der Berechnung der latenten Steuern wird die sogenannte „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 28 bis 39 %.

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.

**[3.7]  
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden hauptsächlich aufgrund von Versorgungsplänen für Zusagen auf Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen gebildet. Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen, die ausschließlich Verpflichtungen gegenüber inländischen Mitarbeitern betreffen, beruht auf dem in IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbewertungsverfahren (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 sogenannte „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.

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

**[3.8]  
Steuerrückstellungen**

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.

**[3.9]  
Sonstige Rückstellungen**

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.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-Verträgen werden mit dem Barwert der Leasingraten ausgewiesen.

**[3.10]  
Verbindlichkeiten**

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.

**[3.11]  
Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsätze durch

- Beratungsprojekte und Training
- Lizenz- und Wartungsverträge
- ASP- und Hosting-Dienstleistungen
- Integrated Banking
- das Service-Portal Mareon
- die Vermittlung von Versicherungen für die Immobilienwirtschaft (BauSecura)

ASP- und Hosting-Dienstleistungen werden monatlich berechnet und als Umsatzerlöse erfasst.

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 zugrunde 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. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

## [4]

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung des Aareon Konzerns

## [4.1]

## Umsatzerlöse

In T€	UMSATZERLÖSE NACH PRODUKTEN	
	2007	2006
ERP-Produkte	82.564	56.794
Integrierte Dienstleistungen	58.093	75.715
Internationales Geschäft	14.613	14.528
Sonstige Produkte	2.041	1.565
Nicht zuzuordnen		7.469
<b>Gesamt</b>	<b>157.311</b>	<b>156.071</b>

Im Geschäftsjahr hat die Aareon AG ihr Berichtswesen von einer Spartenberichterstattung auf eine an Produktgruppen orientierte Berichterstattung umgestellt. Ein Teil des Vorjahresumsatzes ist rückwirkend nicht auf die Produkte zu verteilen. Dies betrifft im Wesentlichen Consultingumsätze. Der Umsatz im Bereich ERP-Produkte ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies liegt zum einen am gestiegenen Lizenzumsatz bzw. ERP-Consultingumsatz der Produktlinie Blue Eagle und SAP® sowie am gestiegenen Umsatz der Produktlinie Wodis. Die Aareon Wodis GmbH wurde erst im 4. Quartal 2006 in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Die Umsätze im Bereich Integrierte Dienstleistungen sind um 17.622 T€ gesunken. Dies ist insbesondere durch den Verkauf der BauTec Energiemanagement GmbH in 2006 begründet.

Neben Deutschland war die Aareon AG in 2007 durch Tochtergesellschaften in Frankreich, Großbritannien, Italien und der Schweiz vertreten.

In T€	UMSATZERLÖSE NACH REGIONEN	
	2007	2006
Deutschland	141.119	141.543
International	16.192	14.528
<b>Gesamt</b>	<b>157.311</b>	<b>156.071</b>

## [4.2]

Sonstige betriebliche  
Erträge

In T€	2007	2006
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	2.762	1.348
Erträge aus Sachbezügen	1.166	1.108
Erträge aus Vermietung von Räumen	223	219
Erträge aus Auflösung und Herabsetzung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen	242	124
Sonstige Erträge	1.216	15.114
<b>Gesamt</b>	<b>5.609</b>	<b>17.913</b>

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus dem Entkonsolidierungserfolg der BauTec Energiemanagement in Höhe von 11.802 T€ in 2006.

In T€	2007	2006
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	8.574	4.679
Aufwendungen für bezogene Leistungen	26.299	38.768
<b>Gesamt</b>	<b>34.873</b>	<b>43.447</b>

[4.3]  
Materialaufwand

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren sind aufgrund höherer SAP®-Lizenzkäufe gegenüber dem Vorjahr um 3.895 T€ angestiegen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind aufgrund des 2006 veräußerten Geschäftsbereichs BauTec Energiemanagement gesunken.

In T€	2007	2006
Gehälter	62.317	70.831
Soziale Abgaben	11.872	12.916
davon Aufwendungen für Altersversorgung	2.566	2.811
<b>Gesamt</b>	<b>74.189</b>	<b>83.747</b>

[4.4]  
Personalaufwand /  
Mitarbeiter

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 9.558 T€ gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf Restrukturierungsmaßnahmen in 2006 im Sinne von IAS 37.10 sowie gesunkener durchschnittlicher Mitarbeiterzahlen in 2007 zurückzuführen.

Durchschnittszahl der Mitarbeiter - ohne Geschäftsführer, Aushilfen und Auszubildende (Quartalsdurchschnitt):

	2007	2006
Deutschland	847	877
Übriges Europa	140	163
<b>Gesamt</b>	<b>987</b>	<b>1.040</b>

## [4.5]

Sonstige betriebliche  
Aufwendungen

In T€	2007	2006
Raumkosten	6.716	6.887
Leasing/Mieten	233	325
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.792	4.635
Werbung/Marketing	2.724	2.664
Reisekosten	2.995	2.981
Sonstige Personalaufwendungen	816	728
Weiterbildung	657	793
Kraftfahrzeugkosten	2.714	2.580
Kommunikationskosten	910	1.038
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	800	844
Instandhaltungskosten	909	963
Versicherungsbeiträge	520	525
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften	259	264
Leiharbeitsplätze	46	401
Aufsichtsrat- und Beiratskosten	342	318
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	6.933	5.095
<b>Gesamt</b>	<b>29.366</b>	<b>31.041</b>

Der sonstige betriebliche Aufwand ist um 1.675 T€ gesunken. Dies liegt im Wesentlichen an gesunkenen Beratungsaufwendungen.

## [4.6]

## Zinsergebnis

In T€	2007	2006
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	594	654
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	427	466
<b>Gesamt</b>	<b>167</b>	<b>188</b>

## [4.7]

Steuern vom Einkommen  
und vom Ertrag

In T€	2007	2006
Inländische Ertragsteuern	5.607	2.127
Ausländische Ertragsteuern	247	-102
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>	<b>5.854</b>	<b>2.025</b>
Latenter Steueraufwand /-ertrag	-148	1.440
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>5.706</b>	<b>3.465</b>

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 2007 gültige Konzernsteuersatz von 39,75 % mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

In T€	2007	2006
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>16.718</b>	<b>10.601</b>
Gewerbesteuer	3.037	1.926
Körperschaftsteuer	3.420	2.169
Solidaritätszuschlag	188	119
<b>Erwarteter Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>6.645</b>	<b>4.214</b>
<b>Überleitung:</b>		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	64	728
Steuern Vorjahre	-128	-2.755
Änderung Steuersatz latente Steuern Inland	-469	52
Sonstige Unterschiede	-406	1.226
<b>Ausgewiesener Steueraufwand</b>	<b>5.706</b>	<b>3.465</b>

Der Überleitungswert resultiert im Wesentlichen aus der Änderung des Steuersatzes zur Berechnung der latenten Steuern von 39,75 % auf 31,2 %.

## [5] Erläuterungen zur Bilanz des Aareon Konzerns

## Entwicklung des Anlagevermögens 2007 (Konzern)

In T€	ANSCHAFFUNGS- /HERSTELLUNGSKOSTEN					31.12.2007
	01.01.2007	UMRECH- NUNGS- DIFFERENZ	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMGLIE- DERUNGEN	
<b>I. Immaterielle Vermögenswerte</b>						
1. Geschäfts- oder Firmenwert	61.138	-267	0	0	0	60.871
2. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	39.712	-70	2.924	-1.015	557	42.108
3. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögenswerte	2.257	0	0	-1.700	-557	0
	<b>103.107</b>	<b>-337</b>	<b>2.924</b>	<b>-2.715</b>	<b>0</b>	<b>102.979</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	10.238	-25	147	-1.076	0	9.284
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.824	-17	84	-131	0	1.760
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.583	11	3.318	-3.755	0	28.157
4. Geleistete Anzahlungen	17	0	0	-16	0	1
	<b>40.662</b>	<b>-31</b>	<b>3.549</b>	<b>-4.978</b>	<b>0</b>	<b>39.202</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Beteiligungen	37	0	0	-37	0	0
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	19	-1	0	-18	0	0
3. Sonstige Ausleihungen	3.890	0	0	-82	0	3.808
	<b>3.946</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-137</b>	<b>0</b>	<b>3.808</b>
	<b>147.715</b>	<b>-369</b>	<b>6.473</b>	<b>-7.830</b>	<b>0</b>	<b>145.989</b>

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
	01.01.2007	UMRECH- NUNGS- DIFFERENZ	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31.12.2007	31.12.2007	VORJAHR
	33.604	-127	0	0	33.477	27.394	27.534
	18.493	-42	4.181	-952	21.680	20.428	21.219
	0	0	0	0	0	0	2.257
	<b>52.097</b>	<b>-169</b>	<b>4.181</b>	<b>-952</b>	<b>55.157</b>	<b>47.822</b>	<b>51.010</b>
	5.655	-14	365	-1.073	4.933	4.351	4.583
	626	-16	182	-131	661	1.099	1.198
	18.664	12	4.270	-3.555	19.391	8.766	9.919
	0	0	0	0	0	1	17
	<b>24.945</b>	<b>-18</b>	<b>4.817</b>	<b>-4.759</b>	<b>24.985</b>	<b>14.217</b>	<b>15.717</b>
	0	0	0	0	0	0	37
	0	0	0	0	0	0	19
	443	0	0	0	443	3.365	3.447
	<b>443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>443</b>	<b>3.365</b>	<b>3.503</b>
	<b>77.485</b>	<b>-187</b>	<b>8.998</b>	<b>-5.711</b>	<b>80.585</b>	<b>65.404</b>	<b>70.230</b>

**[5.1]  
Immaterielle  
Vermögenswerte**

Die Zugänge bei den „gewerblichen Schutzrechten und ähnlichen Rechten und Werten“ betreffen im Wesentlichen den Kauf von SAP®-Lizenzen sowie die Aktivierung der Entwicklungskosten für Blue-Eagle-Release 4.0.1/4.1, 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. Der aktivierte Buchwert für Blue Eagle in der Berichtsperiode beträgt 10.415 T€ mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von acht Jahren. Zusätzlich wurden 1.226 T€ Entwicklungskosten für Blue Eagle aktiviert. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 3.633 T€ für Forschung und Entwicklung aufgewendet.

Die fortgeführten Buchwerte des Goodwills auf die Produkte teilen sich wie folgt auf:

1. ERP-Produkte:	21.396 T€
2. Integrierte Dienstleistungen:	4.429 T€
3. Internationales Geschäft:	1.396 T€
4. Sonstige Produkte:	173 T€

**[5.2]  
Sachanlagen**

Siehe Anlagengitter.

**[5.3]  
Finanzanlagen**

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

**[5.4]  
Angaben zum  
Anteilsbesitz**

Name und Sitz des Unternehmens	ANTEIL AM KAPITAL IN %	EIGENKAPITAL 2007 IN T€	ERGEBNIS 2007 IN T€
Aareon AG, Mainz			
Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100	40.482	900
Aareon DSK GmbH, Berlin	70	185	155
Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH, Oberhausen	51	-154	-179
Aareon Wodis GmbH, Dortmund	100	4.879	1.738
BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51	1.368	1.238
Aareon France SAS, Orléans, Frankreich	100	672	213
Aareon Italia S.r.l., Rom, Italien	100	108	-504
Aareon Schweiz AG, Otelfingen, Schweiz	100	-482	139
Aareon UK Ltd., Coventry, Großbritannien	100	1.189	481

**[5.5]  
Vorräte**

Die Vorräte umfassen im Wesentlichen geleistete Anzahlungen. Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich überwiegend um eine Anzahlung an die SAP AG. Für die ausgewiesenen Vorräte bestehen keine Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen.

In T€	2007	2006
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Aufträgen	2.150	1.250
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.758	14.132
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	11	62
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	185	1.244
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Forderungen gegen Gesellschafter	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Vorauszahlungen	2.483	2.791
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Sonstige Vermögenswerte	630	3.435
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

[5.6]  
Forderungen und sonstige  
Vermögenswerte

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€	2007	2006
Bis zum Stichtag als Ertrag vereinnahmte Auftragslöse	5.828	1.761
Bis zum Stichtag als Aufwand erfasste Auftragskosten	6.329	1.101
Bis zum Stichtag als Aufwand erfasste Impairmentabschreibungen	0	0
<b>Kumulierte ausgewiesene Gewinne abzüglich Verluste</b>	<b>-501</b>	<b>660</b>
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Aufträgen	4.690	1.561
Erhaltene Anzahlungen	2.540	311
<b>Saldo der Fertigungsaufträge</b>	<b>2.150</b>	<b>1.250</b>
Der Saldo setzt sich zusammen aus:		
Aktivischem Saldo der Fertigungsaufträge, bei denen die Kosten einschließlich Gewinn- oder Verlustanteil die erhaltenen Anzahlungen übersteigen	2.150	1.250
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“ zu finden. Die als Ertrag vereinnahmten Auftragslöse betragen im Berichtsjahr 4.304 T€. 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 800 T€ vorgenommen.

[5.7]

**Kurzfristige  
Steueransprüche**

In T€	2007	2006
Kurzfristige Steuerforderungen	935	1.295
Aktive Steuerabgrenzung	633	0
<b>Kurzfristige Steueransprüche</b>	<b>1.568</b>	<b>1.295</b>

[5.8]

**Liquide Mittel**

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

Liquide Mittel nach Fristigkeit:

In T€	2007	2006
Barreserve	8	13
Guthaben bei Banken	31.748	15.963
<b>Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu 3 Monaten</b>	<b>31.756</b>	<b>15.976</b>

[5.9]

**Latente Steuern**

In T€	2007	2006
Pensionsrückstellungen	1.006	1.311
Verbindlichkeiten	534	1.303
Sonstige Rückstellungen	1.719	1.336
Verlustvorräte Inland	381	788
Verlustvorräte Ausland	0	15
Sonstiges	485	194
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>4.125</b>	<b>4.947</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.869	4.704
Sachanlagen	475	1.257
Sonstiges	829	183
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>5.173</b>	<b>6.144</b>

Die aktiven latenten Steuern sind in der Bilanz in Höhe von 3.492 T€ in den langfristigen Steueransprüchen enthalten. Daneben werden noch Ansprüche in Höhe von 2.958 T€ aus der Aktivierung von Erstattungsansprüchen aus Körperschaftsteuerguthaben nach dem SEStEG den langfristigen Steueransprüchen zugeordnet. Von den passiven latenten Steuern wurden 1.691 T€ den kurzfristigen Steuerschulden und 3.482 T€ den langfristigen latenten Steuerschulden zugeordnet.

Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorräte, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen im Inland 2.099 T€ und im Ausland 6.743 T€.

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG setzt sich per 31. Dezember 2007 wie folgt zusammen:

[5.10]

Gezeichnetes Kapital

Anzahl und Gattung der Aktien	T€
25.000.000 nennwertlose Stammaktien	25.000

Auf jede Aktie entfällt ein rechnerischer Nennwert von 1 €.

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

[5.11]

Kapitalrücklage

Das erwirtschaftete Konzernergebnis beinhaltet andere Gewinnrücklagen im Sinne handelsrechtlicher Ausweisvorschriften. 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.

[5.12]

Erwirtschaftetes  
Konzernergebnis

Gemäß IAS 27.33 in Verbindung mit 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 Immobilien Projekt Gesellschaft mbH, Oberhausen.

[5.13]

Anteile anderer Gesellschafter

Entwicklung der Rückstellungen:

[5.14]

Rückstellungen

In T€	STAND 01.01.2007	ZUFÜHRUNG	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	STAND 31.12.2007
Pensionsrückstellungen	19.217	1.391	1.069	0	19.539
Steuerrückstellungen	1.910	2.433	542	0	3.801
Sonstige Rückstellungen	22.076	12.223	10.648	2.762	20.889
<b>Gesamt</b>	<b>43.203</b>	<b>16.047</b>	<b>12.259</b>	<b>2.762</b>	<b>44.229</b>

[5.14.1]

Rückstellungen für  
Pensionen und ähnliche  
Verpflichtungen

## Entwicklung der Pensionsrückstellung:

In T€	2007	2006
<b>Pensionsrückstellung zum 01.01.</b>		
1. Pensionsrückstellung zum 31.12. des Vorjahres (Accrued Pension Cost)	19.217	18.622
<b>Aufwand für das Wirtschaftsjahr</b>		
2. Nettoaufwand für das Wirtschaftsjahr		
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	246	313
b) Verzinsung PBO (Interest Cost)	1.023	1.020
c) Amortization	122	243
- Gains (-)/Losses	0	0
- Prior Service Cost	0	0
- Initial Net Obligation	0	0
	<b>1.391</b>	<b>1.576</b>
3. Inanspruchnahme tatsächlich	1.069	1.005
4. Sonstige Zuführungen und Transfers	0	24
<b>Pensionsrückstellung zum 31.12.</b>	<b>19.539</b>	<b>19.217</b>
<b>Verpflichtungen zum 01.01.</b>		
Projected Benefit Obligation (PBO) zum 01.01.	23.238	24.453
<b>Aufwand für das Wirtschaftsjahr</b>		
5. Nettoaufwand für das Wirtschaftsjahr		
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	246	313
b) Verzinsung PBO (Interest Cost)	1.023	1.020
c) Amortization	122	243
- Gains (-)/Losses	0	0
- Prior Service Cost	0	0
- Initial Net Obligation	0	0
	<b>1.391</b>	<b>1.576</b>
6. Inanspruchnahme tatsächlich	1.069	1.005
7. Sonstige Zuführungen und Transfers	0	0
8. Actuarial Gain (-)/Loss	-2.458	-1.786
<b>Pensionsverpflichtung zum 31.12.</b>	<b>21.102</b>	<b>23.238</b>

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

In %	2007	2006
Zinssatz	5,5	4,5
Gehaltstrend	2,25	2,25
Erwartete Inflationsrate	2,0	2,0
Fluktuationsrate	3,2	3,2
Rechnungsgrundlagen	„Richttafeln 2005 G“*	„Richttafeln 2005 G“*

\*Prof. Klaus Heubeck

Die Service- bzw. Interest Costs sowie die im Geschäftsjahr zu amortisierenden versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden im Personalaufwand ausgewiesen.

Bei der Bewertung wurde erstmalig das RVAGAnpG 2007 berücksichtigt, das eine stufenweise Erhöhung des gesetzlichen Renteneintrittsalters von 65 Jahren auf 67 Jahre vorsieht. Die Auswirkungen der Gesetzesänderung wurden durch die Gesellschaft als Änderung der versicherungsmathematischen Annahmen gewertet und entsprechend als versicherungsmathematische Gewinne/Verluste erfasst.

In der Aareon AG existieren derzeit sechs verschiedene Altersvorsorgepläne. Diese sind geschlossen, sodass keine weiteren Mitarbeiter mehr aufgenommen werden. Sie stellen allesamt leistungsorientierte Pläne im Sinne von IAS 19 dar. Dies bedeutet, dass dem Begünstigten in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen die Höhe des jeweiligen Versorgungsanspruchs seitens der Aareon AG garantiert wird. Die Höhe des Versorgungsanspruchs hängt je nach Versorgungstyp von verschiedenen Faktoren ab, wie pensionsfähiges Gehalt, Dauer der Betriebszugehörigkeit, Höhe der gesetzlichen Rente sowie Leistungen aus einer Direktversicherung.

#### Entwicklung in 2007 (2006)

[5.14.2]

Sonstige Rückstellungen

In T€ Vorjahreswerte in Klammern	STAND 01.01.	ZUFÜHRUNG	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	STAND 31.12.
Gewährleistungen	1.127 (1.173)	0 (0)	0 (0)	0 (46)	1.127 (1.127)
Gehaltsbestandteile Mitarbeiter	787 (2.242)	335 (516)	794 (1.748)	30 (223)	298 (787)
Jubiläumsverpflichtungen	3.883 (4.070)	236 (520)	224 (374)	237 (333)	3.658 (3.883)
Tantiemen, Sonderzahlungen	4.379 (3.688)	6.168 (4.291)	4.216 (3.331)	98 (269)	6.233 (4.379)
Restrukturierung	4.856 (0)	730 (4.856)	3.220 (0)	1.473 (0)	893 (4.856)
Übrige Rückstellungen	7.044 (5.756)	4.754 (4.700)	2.194 (2.954)	924 (458)	8.680 (7.044)
<b>Gesamt 2007</b>	<b>22.076</b>	<b>12.223</b>	<b>10.648</b>	<b>2.762</b>	<b>20.889</b>
<b>Gesamt 2006</b>	<b>(16.929)</b>	<b>(14.883)</b>	<b>(8.407)</b>	<b>(1.329)</b>	<b>(22.076)</b>

Gewährleistungsrückstellungen wurden für mit entsprechenden Ansprüchen behaftete Umsatzerlöse gebildet. Hierfür wurde die durchschnittliche Vertragslaufzeit von drei Jahren zugrunde gelegt. Diese wird mit ihrem langfristigen Anteil sowie die Jubiläumsrückstellung 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 Restrukturierungsrückstellungen wurden gemäß IAS 37.70 ff. aufgrund eines angekündigten Restrukturierungsplans gebildet und beinhalten im Wesentlichen Abfindungsleistungen an die betroffenen Mitarbeiter.

Die übrigen Rückstellungen werden ebenfalls nach IAS 37 für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe ihres wahrscheinlichen Eintritts berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen nach Fristigkeiten:

In T€ (Vorjahreswerte in Klammern)	< 1 JAHR		> 1 JAHR	
	01.01.	31.12.	01.01.	31.12.
Gewährleistungen	0 (455)	0 (0)	1.127 (718)	1.127 (1.127)
Gehaltsbestandteile Mitarbeiter	787 (2.242)	298 (787)	0 (0)	0 (0)
Jubiläumsverpflichtungen	0 (0)	0 (0)	3.883 (4.070)	3.658 (3.883)
Tantiemen, Sonderzahlungen	4.379 (3.688)	6.233 (4.379)	0 (0)	0 (0)
Restrukturierung	4.856 (0)	893 (4.856)	0 (0)	0 (0)
Vorruhestandsrückstellungen	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Übrige Rückstellungen	7.044 (5.756)	8.681 (7.044)	0 (0)	0 (0)
<b>Gesamt 2007</b>	<b>17.066</b>	<b>16.104</b>	<b>5.010</b>	<b>4.785</b>
<b>Gesamt 2006</b>	<b>(12.141)</b>	<b>(17.066)</b>	<b>(4.788)</b>	<b>(5.010)</b>

[5.15]

Kurzfristige  
Steuerschulden

In T€	2007	2006
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	5.492	2.346
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	3.029	1.730
	<b>8.521</b>	<b>4.076</b>

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]  
Verbindlichkeiten

In T€ (Vorjahreswerte in Klammern)	RESTLAUFZEIT BIS 1 JAHR	RESTLAUFZEIT ÜBER 1 JAHR BIS 5 JAHRE	RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	SUMME
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.178 (152)	0 (0)	0 (0)	1.178 (152)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.351 (4.836)	1.712 (4.470)	0 (0)	6.063 (9.306)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.872 (12)	0 (0)	0 (0)	6.872 (12)
Sonstige Verbindlichkeiten	11.167 (9.560)	0 (0)	0 (0)	11.167 (9.560)
Erhaltene Vorauszahlung	3.011 (2.787)	0 (0)	0 (0)	3.011 (2.787)
<b>Gesamt 2007</b>	<b>26.579</b>	<b>1.712</b>	<b>0</b>	<b>28.291</b>
<b>Gesamt 2006</b>	<b>(17.347)</b>	<b>(4.470)</b>	<b>(0)</b>	<b>(21.817)</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr betreffen mit 1.712 T€ die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten überwiegend die Rückstellungen aus sonstigen Lieferantenrechnungen, Urlaubsverpflichtungen sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aufgrund der Gewinnausschüttung für das Jahr 2006.

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

### Sonstige Erläuterungen

Gliederung der Nominalwerte der sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach Fälligkeiten:

[6]  
[6.1]  
Sonstige finanzielle  
Verpflichtungen

In T€	2008	2009-2012	NACH 2012
Lizenzverträge	2.000	12.000	0
Mietverträge	3.614	13.510	11.898
Leasingverträge	2.945	2.630	334
Sonstige Verträge	1.712	1.977	0
<b>Gesamt</b>	<b>10.271</b>	<b>30.117</b>	<b>12.232</b>

**[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“, „GES“ und „Wodis“ durchgeführten vollautomatischen und integrierten Buchungs- und Zahlungsverkehrs für Immobilienunternehmen in Deutschland (Integrated Banking),
- die Bereitstellung von Rechenzentrumsleistungen und entsprechende Implementierungsberatung,
- Consulting-Projekte und
- die Kostenbeteiligung am Aareon Kongress.

Nahestehende 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 44 verzeichnet. Alle Geschäfte mit nahestehenden 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 bzw. die Direktoren, die Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH sowie der Aufsichtsrat als Personen in Schlüsselposition gemäß IAS 24.9 identifiziert. Für das Geschäftsjahr betragen die Gesamtbezüge der Personen in Schlüsselpositionen 4.483 T€. Davon entfallen auf die Mitglieder des Vorstands 1.296 T€.

Des Weiteren wurden für Mitglieder des Vorstands Rückstellungen für aktienbasierte Vergütung (SAR) in Höhe von 68 T€ gebildet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind gesondert auf den Seiten 53 und 54 angegeben.

**[7]**

**Kapitalflussrechnung**

Als Zahlungsmittelfonds werden die Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten zugrunde 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 2007 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 laufender Geschäftstätigkeit“ beträgt 20.828 T€. Im Vergleich zum Vorjahr wirkten sich hier das höhere Periodenergebnis, aber auch die Restrukturierungsmaßnahmen aus.

Der „Cashflow aus der Investitionstätigkeit“ beträgt -4.171 T€. Der „Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit“ in Höhe von -680 T€ ergibt sich aus der Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter.

**Organe der Gesellschaft**

[8]

Thomas Ortmanns, Vorsitzender  
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vorstand

[8.1]

**Aufsichtsrat**

Dr. Peter Lammerskitten, stellvertr. Vorsitzender  
Königstein

Berater

Prof. Dr. Björn Dreher  
Fachhochschule Wiesbaden

Dozent für Informatik

Prof. Dr. Wilhelm Haarmann  
Haarmann Partnerschaftsgesellschaft, Frankfurt

Rechtsanwalt und  
Wirtschaftsprüfer

Norbert Kickum (seit 03.09.2007)  
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vorstand

Hermann J. Merkens  
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vorstand

Dr. Wolf Schumacher  
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vorstand

Dr. Manfred Schlottke  
Telekom Forum, München

Wirtschaftsberater

Christof Schörnig (bis 07.08.2007)  
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vorstand bis 07.08.2007

Lutz Freitag  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Berater

[8.2]  
Vorstand

Dr. Manfred Alflen	Vorstandsvorsitzender Stäbe, Internationales Produktmanagement, Ausland
Gereon Neuhaus	Vorstand Produktlinie Blue Eagle und SAP®, Regional- und Zentralvertrieb, Beteiligung Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH
Jürgen Pfeiffer	Vorstand Produktlinien GES und WohnData, Beteiligung BauSecura
Eberhard Villmow	Vorstand Produkte & Services, Produktlinie Wodis, Integrierte Dienstleistungen, Beteiligung Aareon DSK GmbH und Aareon Wodis GmbH

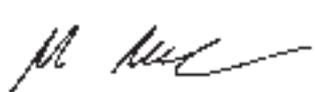
[9]

**Schlussbemerkungen**

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 29. Januar 2008

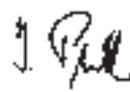
Der Vorstand



Dr. Manfred Alflen



Gereon Neuhaus



Jürgen Pfeiffer



Eberhard Villmow

# 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 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den 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 den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 im 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 des Vorstands 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 den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, 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.

Frankfurt am Main, den 30. Januar 2008

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rabeling)  
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Billeb)  
Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrats



Thomas Ortmanns, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Aareon AG und Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG

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 bedeutsame 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 2007, statt. Beschlüsse im Umlaufverfahren wurden nicht 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 Tätigkeit und Prüfungsfeststellungen der Innenrevision der Gesellschaft wurden dem Aufsichtsrat 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 und über die Zusammenarbeit mit wichtigen Kooperationspartnern unterrichtet. Erörtert wurden erneut auch Maßnahmen zur Überprüfung der Auslandsstrategie der Gesellschaft. Besonders umfassend wurde zu der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft, zur Neugestaltung des gesamten Produktangebots und zur Neuentwicklung Blue Eagle vorgetragen. Intensiv erörtert wurden außerdem alle wesentlichen Projekte mit Außenwirkung, so z. B. die Übernahme aller Kundenverträge von einem ehemaligen Kooperationspartner in Nordrhein-Westfalen.

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 PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2007 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Der Bericht des Abschlussprüfers wurde 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 Christof M. Schörnig hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 08.08.2007 niedergelegt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand danken Herrn Schörnig für die konstruktive Ausübung seines Mandats.

Die Hauptversammlung hat Herrn Norbert Kickum am 03.09.2007 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Mainz, im März 2008

Der Aufsichtsrat



Thomas Ortmanns  
(Vorsitzender)

# „Erfolg hat drei Buchstaben: TUN.“

JOHANN WOLFGANG VON GOETHE,  
DEUTSCHER DICHTER DER KLASSIK, NATURWISSENSCHAFTLER  
UND STAATSMANN

## Impressum

### Herausgeber

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

### Gestaltung

3st kommunikation GmbH, Mainz

### Fotografie

Vorstandsbilder (S. 6): Marcus Pietreck, Düsseldorf  
Foto CeBIT (S. U5): Quelle Deutsche Messe AG

### Druck

mww.druck und so... Werum GmbH, Mainz-Kastel

### Kontakt Investor Relations

Aareon AG  
Konzernbereich  
Marketing und Kommunikation  
Stephan Rohloff  
Im Münchfeld 1-5  
55122 Mainz  
Tel.: +49 6131 3396-560  
Fax: +49 6131 3396-90560

# Höhepunkte 2007



„Zukunft baut auf Erfahrung“ ist das Motto des 50-jährigen Firmenjubiläums.

Aareon und das SAP-Beratungsbüro HABeCON vereinbaren strategische Kooperation auf dem Aareon Kongress.



JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ

APRIL

MAI

JUNI

Auf der CeBIT ist Aareon als einziger SAP-Partner für die Immobilienwirtschaft auf dem SAP-Partnerstand vertreten.



Aareon mietet von der Wohnbau Mainz ein neues Bürogebäude. Die Vertragsunterzeichnung findet am 6. Juli 2007 statt, der Bau startet im November.

JANUAR Unter dem Motto „Zukunft baut auf Erfahrung“ feiert die Aareon AG 2007 ihr **50-jähriges Firmenjubiläum**. Die Ursprünge des Unternehmens gehen auf den 6. Dezember 1957 zurück. Damals richtete die DBB – Deutsche Bau- und Bodenbank AG – als erstes deutsches Kreditinstitut ein Rechenzentrum ein. Der Grundstein für die Erfolgsgeschichte der heutigen Aareon AG war gelegt.

Der Aufbau der neuen **Vertriebsregion West** schreitet mit schnellen Schritten voran. Für Kunden des ehemaligen Vertriebspartners WRW startet eine Informationsoffensive.

FEBRUAR Das Service-Portal **Mareon** knackt die Drei-Millionen-Marke bei der Anzahl der bislang über das Portal abgewickelten Aufträge.

MÄRZ **CeBIT 2007** in Hannover, die weltgrößte Fachmesse für Informationstechnologie: Auf dem SAP-Partnerstand ist Aareon als einziger SAP-Partner für die Immobilienwirtschaft vertreten.

Das **Blue-Eagle- und SAP®-Individualprojekt** bei dem Eigenbetrieb des niederländischen Verteidigungsministeriums Dienst Vastgoed Defensie (DVD) wird abgenommen.

APRIL Die TREUREAL-Gruppe, eines der am schnellsten wachsenden Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft, geht mit **Blue Eagle** produktiv.

MAI Der **17. Aareon Kongress** in Garmisch-Partenkirchen findet unter dem Jubiläumsmotto „Zukunft baut auf Erfahrung“ statt.

Auf dem Aareon Kongress wird der **DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft** „Wohnen im Wandel“ an drei Unternehmen verliehen. Den Preis übergibt Lutz Freitag, Präsident des GdW und Schirmherr dieses Wettbewerbs.

Aareon vereinbart eine strategische **Kooperation** mit dem SAP-Beratungsbüro HABeCON, Berlin.

**Aareon Italia** ist auf der Expo Italia Real Estate in Mailand vertreten.

JUNI Die AGB Frankfurt Holding GmbH entscheidet sich für **Blue Eagle**.

Aareon präsentiert das Blue-Eagle- und SAP®-Angebot auf dem **SAP-Kongress für die Immobilienwirtschaft** in Duisburg.

Symbolisch schneidet Thomas Ortmanns, Vorstand Aareal Bank, das Band für den neuen Berliner Standort durch.



JULI                      AUGUST                      SEPTEMBER                      OKTOBER                      NOVEMBER                      DEZEMBER



Erster Spatenstich am 14. November 2007 für das neue Bürogebäude von Aareon in Mainz.



**JULI Aareon-Neubau** in Mainz: Aareon unterschreibt die Verträge für den Bau des neuen Hauptsitzes in Mainz. Das Gebäude wird von der Wohnbau Mainz nach den speziellen Wünschen der Aareon AG errichtet. Ziel ist es, mittelfristig alle Mitarbeiter an den verschiedenen Standorten in Mainz in einem Gebäude zu vereinen. Dadurch werden die interne Vernetzung und Kommunikation weiter verbessert.

**AUGUST Lerninseln 2007:** Im Rahmen der **Nachwuchsförderung** von Auszubildenden in der Immobilienwirtschaft finden die Lerninseln 2007 statt. Veranstaltungsorte im August sind wieder Berlin-Schwanenwerder und die Nordseeinsel Juist. Im Oktober findet die Lerninsel erstmalig in Hormersdorf im Erzgebirge statt.

**SEPTEMBER** Auf der **WohnData Change** in Hamburg werden 25 Jahre WohnData gefeiert.

Aareal-Bank-Vorstandsmitglied Norbert Kickum wird neues Mitglied im **Aufsichtsrat** von Aareon.

Das Service-Portal **Mareon** durchbricht beim Rechnungsvolumen die Milliardengrenze.

Aareon ist mit einem Stand auf der International SAP Real Estate Management Conference in Barcelona vertreten. Im Fokus standen die verschiedenen Varianten der IT-Lösung **Blue Eagle** auf Basis von SAP® ERP 6.0.

**OKTOBER** Das Projekt **„berufundfamilie“** startet. Es soll die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützen und auf diese Weise einen Mehrwert für die Mitarbeiter und Aareon schaffen.

Die Standorte des Aareal Bank Konzerns in **Berlin** werden unter einem Dach zusammengeführt.

**NOVEMBER** Erster Spatenstich für den **neuen Aareon-Hauptsitz** durch den Oberbürgermeister der Stadt Mainz Jens Beutel, die Geschäftsführung der Wohnbau Mainz sowie den Aareon-Vorstandsvorsitzenden Dr. Manfred Alfien.

„Klausur im Kloster“ – anlässlich des Jubiläumsjahrs lädt Aareon seine Kundenbeiräte zu einer gemeinsamen **Beiratssitzung** ein. Die Abendveranstaltung dieser außergewöhnlichen Beiratssitzung findet in den historischen Mauern des Klosters Eberbach statt.

Das zweite **Wodis Forum** unter dem Dach der Aareon Gruppe findet in Bochum statt.

**DEZEMBER** Zum Ende des Aareon-Jubiläumsjahres wird für alle Mitarbeiter in Deutschland eine gemeinsame **Jubiläumsweihnachtsfeier** veranstaltet.

Diesjährige **Spenden** zu Weihnachten gehen an die hilfebedürftigen Organisationen Mainzer Pfarrer Landvogt Hilfe e. V. für Obdachlose, Mainzer Hospiz Gesellschaft sowie an das Heilpädagogium Schillerhain für psychisch labile und misshandelte Kinder und Jugendliche.

# Aareon-Kunden

## Deutschland (Auszug)

### Blue Eagle

- ABG Immobilien-Management Gesellschaft mbH & Co. KG, Frankfurt am Main
- Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG, Chemnitz
- DEGEWO Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige AG, Berlin
- Franconofurt AG, Frankfurt am Main
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie-Reform eG, Magdeburg
- HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH, Hamburg
- Neuland Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz, Chemnitz
- TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG, Hamburg
- TREUREAL Gruppe, Leipzig
- Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel
- Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G., Dresden

### GES

- Barg Holding GmbH, Berlin
- GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen
- Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG), Chemnitz
- GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main
- HOWOGE Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, Berlin
- SAGA Siedlungsaktiengesellschaft, Hamburg
- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock

### WohnData

- Becker & Kries Immobilien Management GmbH & Co. KG, Berlin
- FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG, Halle
- LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH, Düsseldorf
- LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig
- TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin
- wbg Nürnberg GmbH, Nürnberg

### Wodis

- DERAG Deutsche Realbesitz AG + Co. KG, München
- Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main
- GHG Wohnen Service GmbH, Berlin
- GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH, Kassel
- Joseph-Stiftung, Bamberg
- swb Service-, Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr
- Wohnbau Gießen GmbH, Gießen
- WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH, Dresden

## International (Auszug)

### Großbritannien

- Bournville Village Trust, Birmingham
- Erimus Housing, Middlesborough
- Richmond Housing Partnership, London

### Frankreich

- Groupe Hainaut Immobilier, Valenciennes
- Groupe SNI, Paris
- Port Autonome de Paris, Paris

### Italien

- Beni Stabili, Rom
- Ferservizi Gruppo F. S., Rom
- Icade Italia, Mailand

### Schweiz

- Sulzer Immobilien, Winterthur
- Swiss Re, Zürich
- graf.riedi ag, Bern



Aareon AG · Im Münchfeld 1-5 · 55122 Mainz  
Tel.: +49 6131 301-0 · Fax: +49 6131 301-419  
[www.aareon.com](http://www.aareon.com)

#### Tochtergesellschaften

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

Aareon Wodis GmbH  
Am Uhlenhorst 1  
44225 Dortmund  
Tel.: +49 231 7751-0  
Fax: +49 231 7751-190

Aareon DSK GmbH  
Wallstraße 9-13  
10179 Berlin  
Tel.: +49 30 88099-810  
Fax: +49 30 88099-819

Aareon Immobilien Projekt GmbH  
Essener Straße 2-24  
46047 Oberhausen  
Tel.: +49 208 8596-800  
Fax: +49 208 8596-343

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

#### Mutterkonzern

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

#### Standorte

Berlin  
Wallstraße 9-13  
10179 Berlin  
Tel.: +49 30 88099-6  
Fax: +49 30 88099-700

Dortmund  
Am Uhlenhorst 1  
44225 Dortmund  
Tel.: +49 231 7751-106  
Fax: +49 231 7751-190

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

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  
Kriegerstraße 3  
70191 Stuttgart  
Tel.: +49 711 222909-0  
Fax: +49 711 222909-49

#### 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  
Libernstrasse 24  
8112 Otelfingen · Schweiz  
Tel.: +41 44 86432-00  
Fax: +41 44 86432-01

Ein Unternehmen der Aareal Bank