

Aareon Geschäftsbericht 2021

Pioneering Tomorrow



Inhalt

3	Das Unternehmen	3	Pioneering Tomorrow – Credo
		4	Geschäftsjahr 2021
		6	Aareon auf einen Blick
		8	Pioneering Tomorrow
		16	Vorwort des Vorstands
		19	Der Vorstand
20	Konzernlagebericht	22	Grundlagen des Konzerns
		30	Wirtschaftsbericht
		37	Unsere Mitarbeiter
		39	Internes Kontrollsystem
		41	Risikobericht
		46	Chancenbericht
		49	Prognosebericht
52	Konzernabschluss	54	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
		55	Konzernbilanz
		56	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
		57	Konzern-Kapitalflussrechnung
		58	Anhang zum Konzernabschluss
		92	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
96	Weitere Informationen	96	Bericht des Aufsichtsrats
		99	Impressum

➔ Den Geschäftsbericht gibt es auch als [Online-Version](#)

Pioneering Tomorrow

Durch fortschrittliches, nachhaltiges und kollaboratives Denken und Handeln gestalten wir schon heute den Erfolg von morgen – für unsere Kunden, Partner und die Immobilienbranche im Ganzen. Das ist der zukunftsorientierte Pionieranspruch von Aareon als Technologie- und Branchenführer. Indem wir Transformation und Wachstum zielgerichtet vorantreiben, ermöglichen wir die Entwicklung innovativer Lösungen nah am Menschen. So ebnen wir den Weg für nachhaltige Lebens- und Arbeitsräume – zum Wohle aller.

Geschäftsjahr 2021

23%

Umsatzwachstum im
Bereich digitale Lösungen
(exklusive Consulting)

Forschung und Entwicklung

52,4 Mio. €

Kennzahlen IFRS (in Mio. €)

	2021	2020	Veränderung ¹⁾
Umsatz	269,3	258,1	4,4%
davon international	105,1	94,2	11,6%
Adjusted EBITDA	66,8	62,1	7,5%
Konzernüberschuss nach Steuern	-0,6	17,9	-103,4%
Bilanzsumme	546,1	380,0	43,7%
Eigenkapital	209,0	201,0	4,0%
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	36,2	55,6 ²⁾	-34,9%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	119,6	-11,7 ²⁾	n. a.
Aufwendungen für Forschung und Entwicklung	52,4	41,9	25,1%
Mitarbeiterzahl (Stichtag 31.12.)	2.010	1.795	12,0%
davon international	875	752	16,4%

1) Aus rechentechnischen Gründen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

2) Angepasst



SaaS- Kampagne

Erfolgreicher Kampagnenstart
in Deutschland

20 Jahre Mareon

Aareons erste digitale
SRM-Lösung

Mehr als

31.000

Green-Consulting-Tage



6

Mergers & Acquisitions
realisiert

Vermarktungsstart
der KI-basierten
digitalen Lösung

PrediMa

Aareon auf einen Blick

Aareon ist der führende Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Das Unternehmen digitalisiert die Branche mit nutzerorientierten Softwarelösungen, die Leben und Arbeiten erleichtern sowie mehr Wertschöpfung ermöglichen.

Unsere Werte



Pionierarbeit leisten

Immer an der Spitze: Mit unserem technischen Gespür und unserem Innovationsgeist nehmen wir die Bedürfnisse unserer Kunden vorweg und realisieren ihre Ziele.



Erfolg sichern

Unsere Stakeholder können auf die Zukunft vertrauen: Als erfahrener und zuverlässiger Partner stehen wir bei allen Herausforderungen zur Seite und sichern den Erfolg.



Wert erzeugen

Gemeinsam erreicht man mehr: In enger Zusammenarbeit, mit gleichem Ziel und einem starken Antrieb entsteht mehr Wert für alle Stakeholder.

9

Länder

Der Hauptsitz ist in Mainz. Neben der DACH-Region hat Aareon Repräsentanzen in Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden.

> 7.000

Kunden

nutzen Softwarelösungen von Aareon und profitieren von der digitalen Transformation ihres Unternehmens. Sie managen damit rund 12 Millionen Einheiten.

> 2.000

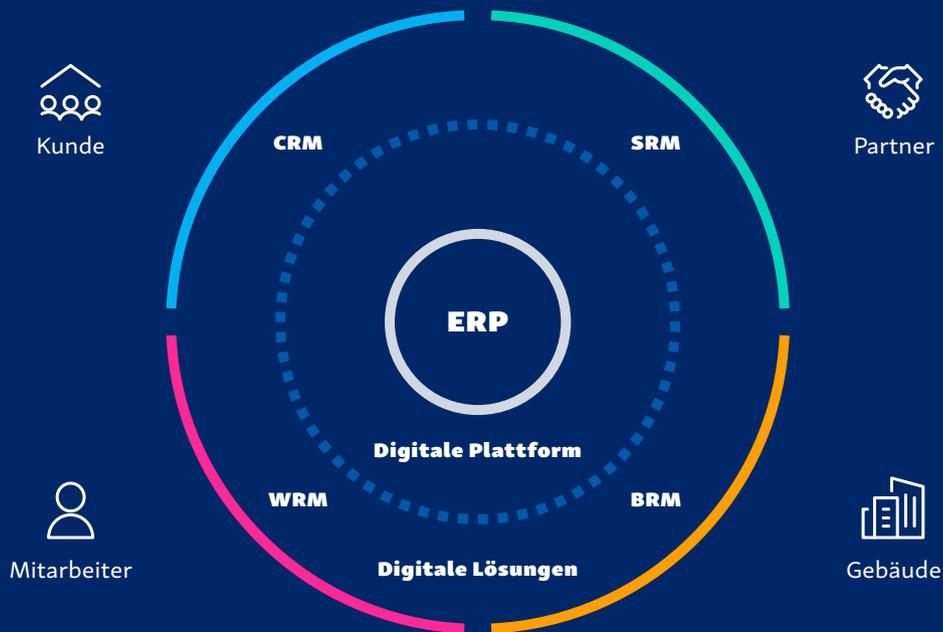
Mitarbeiter

verschiedener Nationalitäten, Kulturen und Altersgruppen sind der Schlüssel zum Erfolg. Sie verfügen über IT- und immobilienwirtschaftliche Kompetenz, sind innovativ, engagiert und haben den Kunden stets im Fokus.

64

Jahre Erfolgsgeschichte

Seit der Gründung des damaligen Rechenzentrums im Jahre 1957 hat Aareon Pionierarbeit geleistet und ist heute aus gutem Grund der Software-Experte für die Immobilienwirtschaft.



Aareon Smart World

Das integrierte digitale Ökosystem Aareon Smart World, mit den länderspezifischen ERP-Systemen als Kernstück, vernetzt Immobilienunternehmen bzw. deren Mitarbeiter über eine Vielzahl an digitalen Lösungen mit Kunden, Geschäftspartnern sowie technischer Geräteausstattung in Wohnungen und Gebäuden. Über die Digitale Plattform sind alle ERP-Systeme mit den digitalen Lösungen von Aareon verbunden und spielen so optimal zusammen. Dies gewährleistet nahtlose Ende-zu-Ende-Prozesse für die verschiedenen Stakeholder. So bildet die Aareon Smart World die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft in einem einzigen Ökosystem ab – mit dem Vorteil, dass Unternehmen ihre komplexen Beziehungsgefüge einfacher, transparenter und effizienter steuern können.

Aus Daten lernen

Mit künstlicher Intelligenz lassen sich aus enormen Datenmengen wertvolle Informationen und Erkenntnisse für die vorausschauende Wartung von Gebäuden gewinnen.

[➔ Zum Online-Journal](#)



Mehr Wertschöpfung – ganz sicher

Aareon unterstützt ihre Kunden bei der digitalen Transformation und setzt dabei verstärkt auf Software as a Service.

[➔ Zum Online-Journal](#)



Gemeinsam Mehrwert schaffen

Elke Wolff und Dr. Roland Claussen sprechen über die Kunst der Integration von akquirierten Unternehmen, kognitive Diversität und neu geschaffenen Mehrwert für Kunden.

[➔ Zum Online-Journal](#)



Technologie für mehr Nachhaltigkeit

Aareon setzt sich für den energetischen Umbau des Gebäudesektors ein: mit smarterer Software, Investitionen in vielversprechende Start-up-Unternehmen und konsequenter Reduktion der eigenen CO₂-Emissionen.

[➔ Zum Online-Journal](#)



Vorwort des Vorstands

Liebe Leserinnen und Leser,

heute schon die Welt von morgen gestalten: Pioneering Tomorrow – das ist unser Anspruch bei Aareon. Gerade im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir wichtige Weichenstellungen für die kommenden Jahre vorgenommen. Denn wir wollen unsere Kunden bei der Realisierung von zukünftigen Chancen unterstützen. Daher haben wir umfassend in den weiteren nutzerorientierten Ausbau unseres Angebotsportfolios Aareon Smart World – unter Berücksichtigung neuer Technologien, wie beispielsweise künstliche Intelligenz – investiert. So beliefen sich die Aufwendungen für Forschung und Entwicklung auf 52 Mio. € (2020: 42 Mio. €). Zudem haben wir mit der Realisierung unseres Wertschöpfungsprogramms begonnen, das wir zusammen mit unseren Anteilseignern Aareal Bank und Advent International entwickelt hatten. Mit Blick auf das ebenfalls strategisch verfolgte anorganische Wachstum haben die sechs Akquisitionen im Jahr 2021 unsere professionelle Mergers&Acquisitions-(M&A-) sowie Post-Merger-Integration-(PMI-) Organisation unterstrichen. Obwohl sich die Covid-19-Pandemie über das ganze Jahr fortgesetzt hat, ist es uns dank unseres stabilen Geschäftsmodells gelungen, ein historisches Rekordergebnis mit einem Adjusted EBITDA in Höhe von 67 Mio. € auszuweisen (Vorjahr: 62 Mio. €). Den Konzernumsatz konnten wir im Vorjahresvergleich um 4% auf 269 Mio. € steigern (2020: 258 Mio. €).

Aareon Smart World ausgebaut: Weichen für die Zukunft gestellt

Die länderspezifischen ERP-Lösungen stehen im Zentrum des Angebotsportfolios Aareon Smart World und bieten ein signifikantes Cross-Selling-Potenzial, da unsere Kunden im Zuge ihres digitalen Transformationsprozesses ihr eigenes unternehmensindividuelles digitales Ökosystem aufbauen. Als verlässlicher und vorausschauender Softwarepartner haben wir bereits in den letzten beiden Jahren damit begonnen, unsere ERP-Systeme auf ein neues Entwicklungsniveau zu heben. Damit werden zukünftige Produktgenerationen cloudfähig sein und als Software as a Service zur Verfügung stehen. Zudem ermöglicht der Einsatz neuer Technologien, wie zum Beispiel Business Intelligence, die Entwicklung von weiteren, nutzerorientierten und Mehrwert stiftenden Funktionalitäten für unsere Kunden. Vorreiterfunktion hat hier die bereits im Jahr 2020 am Markt eingeführte neue Produktgeneration Wodis Yuneo, die wir 2021 intensiv vermarktet haben – unter anderem auch in Kombination mit Maßnahmen aus unserem Wertschöpfungsprogramm. Hierzu zählten beispielsweise bedarfsgenau konzipierte Angebotspakete mit unterschiedlichem Leistungsumfang sowie die Nutzung der Software as a Service aus dem Aareon Rechenzentrum. Die neue Produktgeneration konnte auch im Wettbewerb „ERP-System des Jahres“ des Center for Enterprise Research in der Kategorie ERP-Architektur überzeugen. Weitere neue ERP-Produktgenerationen für Großbritannien und Frankreich sind in der Entwicklung.

Neben Lösungen für die Wohnungswirtschaft bietet Aareon auch Lösungen für die gewerbliche Immobilienverwaltung (CRE) an, wie zum Beispiel die ERP-Systeme REMS in den Niederlanden und RELion in der DACH-Region. Im Zuge der geplanten weiteren Durchdringung dieses Segments haben wir ein CRE Competence Center implementiert.

➔ **Aus Daten lernen:**
Wie sich Aareon künstliche Intelligenz zunutze macht – mehr im [Online-Journal](#).

In der Produktgruppe Digitale Lösungen lag der Fokus neben dem Cross-Selling auf der Entwicklung und Vermarktung neuer Anwendungen. PrediMa, die neue KI-basierte Lösung für die vorausschauende Wartung von Immobilienbeständen, befindet sich in der Vermarktung. Neben dem Virtual Assistant Neela ist PrediMa damit eine weitere digitale Lösung von Aareon, die sich künstliche Intelligenz zunutze macht. Darüber hinaus haben wir die Digital Agency entwickelt und mit deren Vermarktung begonnen. Sie begleitet als Ende-zu-Ende-Lösung den gesamten Mieterlebenszyklus. In Deutschland ergaben sich aufgrund der novellierten Heizkostenverordnung wichtige neue gesetzliche Anforderungen. Durch das Zusammenspiel

der beiden Lösungen CRM-Portal und -App sowie Wechselmanagement aus der Aareon Smart World konnten wir unseren Kunden schnell und einfach eine EED-konforme Anwendung für die neuen Informationspflichten der Immobilienwirtschaft gegenüber ihren Mietern anbieten.

→ **Technologie für mehr Nachhaltigkeit: Wie der energetische Umbau des Gebäudesektors funktionieren kann – mehr im Online-Journal.**

Das Thema CO₂-Reduktion ist in der internationalen Politik angekommen und stellt auch die Branche vor Herausforderungen. Bei Aareon verfolgen wir das Ziel, unsere Kunden mit unseren Lösungen bei der Erreichung der Energieeffizienz-Ziele zu unterstützen. So hat die Aareon-Tochtergesellschaft CalCon Deutschland GmbH beispielsweise die digitale Lösung AiBATROS® Energie- und CO₂-Analyse am Markt eingeführt. Damit können Verwalter ihren Immobilienbestand durch einen automatisierten energetischen Sanierungsprozess ziel- und zukunftsorientiert entwickeln. Um weiteren innovativen Lösungen zur CO₂-Reduktion eine Plattform zu bieten, hatte die Aareon-Tochtergesellschaft Ampolon zudem den Wettbewerb Decarbonize Real Estate Challenge für Start-ups ausgeschrieben.

Auch wenn wir die Zukunft bereits vor Augen haben, sei an dieser Stelle ein Blick in die Vergangenheit erlaubt. Denn einen besonderen Meilenstein markierte das 20-jährige Jubiläum von Mareon. Das Service-Portal war die erste webbasierte digitale Lösung der Aareon Gruppe, die quasi den Startpunkt zum Aufbau digitaler Ökosysteme kennzeichnete. Mareon vernetzt bis heute erfolgreich Handwerks- und Immobilienunternehmen miteinander und hat bereits mehr als 30 Millionen Aufträge prozessoptimiert sowie papiersparend abgewickelt.

→ **Mehr Wertschöpfung – ganz sicher: Wie SaaS zunehmend an Relevanz gewinnt – mehr im Online-Journal.**

Wertschöpfungsprogramm: Umsetzung erfolgreich gestartet

Unser Wertschöpfungsprogramm soll das Wachstum von Aareon beschleunigen. Ein Schwerpunkt der Realisierung im Jahr 2021 war die Umstellung auf prozessorientierte Angebotspakete, die sich am Bedarf der Kunden orientieren und das Produktangebot vereinfachen. Dabei wurde der Fokus zugleich auf den Umstieg von on Premise auf SaaS bzw. Subskription gelegt, wodurch sich die Softwarenutzung für Kunden noch komfortabler und planungssicherer gestaltet. Bei Aareon sorgt dies für eine Erhöhung des Anteils an wiederkehrenden Erlösen. Eine Vermarktung hierzu startete zunächst in Deutschland für die neue ERP-Produktgeneration Wodis Yuneo. Zahlreiche Kunden haben sich bereits sowohl für die Angebotspakete als auch für ein SaaS-Modell entschieden. Ein weiteres zentrales Projekt war die Optimierung des Marktzugangs und der Marktorganisation (Go-to-Market), um neue Kunden zu gewinnen und neue Marktsegmente zu erschließen. Auf Basis der durchgeführten Ist-Analyse werden bereits Maßnahmen für eine verstärkte Automatisierung der Vermarktungsprozesse umgesetzt. Weitere Themenbereiche des Wertschöpfungsprogramms betrafen unter anderem die Prüfung von Nearshoring-Optionen sowie die Optimierung der operativen Prozesse in der Softwareentwicklung.

→ **Gemeinsam Mehrwert schaffen: Wie erfolgreiche M&A-Projekte gelingen – mehr im Online-Journal.**

Anorganisches Wachstum durch M&A: Sechs Übernahmen realisiert

Zur Realisierung anorganischer Wachstumspotenziale führt das Aareon-Management fortlaufend eine umfassende Auswertung über mögliche Akquisitionsziele durch und identifiziert Opportunitäten, die nach und nach systematisch weiterverfolgt werden. Für die erfolgreichen Akquisitionen sowie deren Integration in die Aareon Gruppe sind die Teams „Transactions & Corporate Development“ sowie „Post Merger Integration“ in enger Vernetzung mit relevanten Fachbereichen verantwortlich. Im Ergebnis haben wir 2021 sechs Unternehmen übernommen. In der DACH-Region haben wir im Oktober unser ERP-Produktportfolio durch die Akquisition der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH (GAP-Group), Bremen, um das ERP-System immotion® erweitert. Im August wurde die wohnungshelden GmbH, München, übernommen. Das Start-up bietet eine Softwarelösung an, durch deren Einsatz Wohnungsunternehmen ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren können. Mit diesen jüngsten Akquisitionen hat Aareon das Cross-Selling-Potenzial ausgebaut.

In Großbritannien hat Aareon mit drei Übernahmen den Markt für kleine und mittelständische Unternehmen als neues Segment für sich erschlossen: Im Januar erfolgte das Closing der Übernahme von Arthur Online Ltd., London, im Nachgang zur Vertragsunterzeichnung im Dezember 2020. Das Unternehmen bietet eine SaaS-ERP-Lösung für die Immobilienverwaltung an. Mit der Akquisition des Unternehmens Tactile Ltd. (Fixflo), London, im Mai hat Aareon ihr Produktangebot in Großbritannien um Software für die Instandhaltung und Wartung von Immobilien erweitert. Im Juli wurden zudem die RentPro Ltd. und Curo Software Ltd., beide Warrenpoint, akquiriert, die unter dem Namen „Tilt Property Software“ („Tilt“) aktiv sind.

In den Niederlanden hat Aareon mit der Übernahme von BriqVest B.V. (Twinq), Oosterhout, einem Anbieter von Software für die Verwaltung von Immobilieneigentum, im Mai das Marktsegment der WEG-Verwaltung erschlossen. Die Akquisition bietet Cross-Selling-Potenzial mit Lösungen aus der Aareon Smart World.

Ausblick: Mehrwerte für morgen schaffen

2021 haben wir eine sehr gute Basis für die Beschleunigung unseres Wachstums geschaffen. Die neuen ERP-Produktgenerationen werden wir weiter intensiv vertreiben. Dabei werden wir auch von der Automatisierung der Vermarktungsprozesse profitieren. Dies gilt ebenfalls für die digitalen Lösungen. Bei der weiteren Transformation zu einem Unternehmen, das Software as a Service anbietet, sind wir auf einem guten Weg, den wir mit Nachdruck weiterverfolgen werden. Auch die anderen Teilprojekte unseres Wertschöpfungsprogramms werden wir weiter realisieren.

An die erfolgreiche Realisierung von M&A werden wir anknüpfen und weitere Übernahmen aus unserer Pipeline forcieren. Die Cross-Selling- und Synergie-Potenziale durch die im Jahr 2021 akquirierten Unternehmen werden wir weiter vorantreiben. So haben wir beispielsweise bereits im Januar 2022 die BriqVest B.V. (Twinq) auf die Aareon Nederland B.V. verschmolzen. In Großbritannien werden wir die akquirierten Unternehmen zum Aareon SMB Hub UK Ltd. unter einem übergeordneten Management für das neu erschlossene Marktsegment der kleinen und mittleren Immobilienunternehmen zusammenfassen.

Die zukünftigen Herausforderungen für die Branche sind vielfältig: CO₂-Reduktion, bezahlbarer Wohnraum, demografischer Wandel sowie neue Wohn-, Arbeits- und Lebenskonzepte. Als Technologieführer und Branchenexperte wollen wir die treibende Kraft sein, um gemeinsam mit unseren Kunden und Partnern Lösungen für die Zukunft zu entwickeln. Allen an diesem Entwicklungsprozess Beteiligten danken wir vielmals für diese wegweisende Zusammenarbeit.

Mit den besten Grüßen



Dr. Manfred Alflen



Dr. Imad Abdallah



Sabine Fischer



Dr. André Rasquin



Christian M. Schmahl

Der Vorstand



Dr. André Rasquin
Vorstand Operatives Geschäft
(Chief Operations Officer)



Sabine Fischer
Vorstand Marktbereich
(Chief Market Officer)



Dr. Manfred Alflen
Vorstandsvorsitzender
(Chief Executive Officer)



Christian M. Schmahl
Vorstand Finanzen
(Chief Financial Officer)



Dr. Imad Abdallah
Vorstand Digitale Lösungen
(Chief Digital and Ventures Officer)

Konzernlagebericht

22 Grundlagen des Konzerns

- 22 **Angebotsportfolio von Aareon**
- 25 **Ziele und Strategien**
- 26 Ausbau des operativen Geschäfts
- 27 Realisierung des Wertschöpfungsprogramms (VCP)
- 27 Anorganisches Wachstum durch Mergers & Acquisitions
- 28 **Qualitäts- und Sicherheitsstandards**
- 29 **Forschung und Entwicklung**

30 Wirtschaftsbericht

- 30 **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**
- 30 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 30 Konjunktur
- 31 Branchenentwicklung
- 31 **Leistungsindikatoren**
- 32 **Geschäftsverlauf**
- 32 Geschäftssegment DACH
- 33 Geschäftssegment Internationales Geschäft
- 33 **Wirtschaftliche Lage**
- 33 Ertragslage
- 35 Vermögenslage
- 35 Finanzlage

37 Unsere Mitarbeiter

- 37 Qualifizierung und Weiterbildung
- 38 Ausbildung und Nachwuchsförderung
- 38 Wegweisende Unternehmenskultur
- 39 Vergütungsgrundsätze

39 Internes Kontrollsystem

41 Risikobericht

- 42 Finanzrisiken
- 43 Marktrisiken
- 43 Führung und Organisation
- 43 Umwelt- und Umgebungsbedingungen
- 44 Produktionsrisiken

46 Chancenbericht

- 46 Chancen durch Kundenfokus
- 46 Chancen durch wegweisende Lösungen
- 47 Chancen durch aktives Markenmanagement und hohes Qualitätsniveau
- 47 Chancen als internationale Unternehmensgruppe
- 47 Chancen als bevorzugter Arbeitgeber
- 48 Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

49 Prognosebericht

- 49 Geschäftssegment DACH
- 50 Geschäftssegment Internationales Geschäft
- 51 Investitionen in neue Produkte und anorganisches Wachstum

Grundlagen des Konzerns

Aareon ist ein Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Das Unternehmen digitalisiert die Immobilienbranche mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten. In ihrer Forschung und Entwicklung verfolgt Aareon einen kollaborativen Ansatz, bei dem Wissen und Kompetenz von Aareon mit Bedürfnissen und Anforderungen von Kunden zusammentreffen. So entstehen Lösungen, die Leben und Arbeiten erleichtern und für Unternehmen neue Wertschöpfungspotenziale realisierbar machen. Die Aareon Gruppe ist ein internationales Unternehmen mit Standorten in der DACH-Region, Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden. In Rumänien ist Aareon mit einer Entwicklungsgesellschaft tätig.

Die Aareon AG steht im mehrheitlichen Eigentum der Aareal Bank AG, Wiesbaden. Wesentlicher Minderheitseigentümer ist die AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., Luxemburg, ein Unternehmen von Advent International Corporation, Boston, USA.

Angebotsportfolio von Aareon

Kernstück des von Aareon angebotenen digitalen Ökosystems Aareon Smart World sind die länderspezifischen ERP- (Enterprise-Resource-Planning-)Systeme. Die ERP-Systeme unterstützen die Kunden bei ihren Geschäftsprozessen in der Immobilienwirtschaft, zum Beispiel bei der Prozesseffizienz und -qualität, der Geschäftssteuerung sowie beim Risikomanagement. Neben den Kernprozessen lassen sich dabei auch alle wichtigen Abläufe der Kundenbeziehung und des Bestandsmanagements organisieren, zum Beispiel des Vertrags- und Forderungsmanagements sowie Reportinglösungen für gewerbliche Immobilienanbieter. Mit diesen ERP-Systemen möchte Aareon die Kundenbasis sichern und ein stabiles und langfristig robustes Geschäftsvolumen generieren, was sich auch durch das Cross-Selling der digitalen Lösungen in wiederkehrenden Umsätzen nieder-

schlägt. Die Kundenbeziehungen bestehen oftmals seit Jahrzehnten. Die ERP-Systeme, die technologisch stetig weiterentwickelt werden, können in der Aareon Smart World mit den digitalen Lösungen, deren Portfolio weiter ausgebaut wird, technisch über die Digitale Plattform vernetzt werden. Bestands- und Neukunden nutzen diese integrierten digitalen Lösungen für die Vernetzung von Stakeholdern wie Mitarbeitern (WRM – Workforce Relationship Management), Kunden (CRM – Customer Relationship Management) und Geschäftspartnern (SRM – Supplier Relationship Management) sowie technischen Geräten in Wohnungen und Gebäuden (BRM – Building Relationship Management). Dadurch können Prozesse neu gestaltet und optimiert werden.

Die Berichterstattung des Aareon Konzerns erfolgt nach den zwei Geschäftssegmenten „DACH“ und „Internationales Geschäft“. Das Geschäftssegment DACH umfasst die Geschäftstätigkeit in Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Sowohl in der DACH-Region als auch international bietet Aareon Softwarelösungen an, die in verschiedenen Betriebsarten genutzt werden können: Software as a Service (SaaS) und Hosting aus der exklusiven Aareon Cloud einerseits sowie Hosting bei den Kunden „inhouse“ andererseits. Der Trend, Software als Service zu nutzen, setzt sich dabei immer mehr durch. Die Daten der Kunden befinden sich bei SaaS und beim Hosting aus der Aareon Cloud im zertifizierten Aareon Rechenzentrum in Mainz, das Datensicherheit und Datenschutz gewährleistet (siehe Kapitel „Qualitäts- und Sicherheitsstandards“, S. 28). Erfolgt das Hosting beim Kunden „inhouse“ erhält der Kunde nach erfolgreicher Beratung eine Lizenz zur Nutzung der Software. Die weitere Betreuung erfolgt in der Regel im Rahmen eines Gebührenmodells, das neben der Wartung und Weiterentwicklung der Software auch den regelmäßigen Support der eingesetzten Software abdeckt und über die Laufzeit Umsätze generiert.

In der Region DACH vertreibt Aareon ERP-Produkte für die Wohnungswirtschaft sowie die gewerbliche Immobilienbranche. In der Wohnungswirtschaft sind dies insbesondere

die Produkte Wodis Yuneo als neue Produktgeneration von Wodis Sigma sowie die SAP®-Lösungen von Aareon inklusive Blue Eagle. Mit der Akquisition der GAP-Group im Oktober 2021 erweiterte Aareon ihr ERP-Produktportfolio in Deutschland um das ERP-System immotion®. Im gewerblichen Immobilienmarkt und bei Kunden, die sowohl Bestände in der gewerblichen als auch in der wohnungswirtschaftlichen Immobilienbranche managen, ist Aareon insbesondere mit dem ERP-Produkt RELion vertreten. Darüber hinaus werden in der Region DACH Aareon Cloud Services und das Versicherungsmanagement mit BauSecura angeboten.

Im Internationalen Geschäft bieten die Tochtergesellschaften jeweils länderspezifische ERP-Produkte an. In den Niederlanden vertreibt Aareon Nederland für die soziale Wohnungswirtschaft die SaaS-Lösung Tobias 365 auf Basis von Microsoft® Dynamics® 365 als neue Produktgeneration von Tobias AX. Die BriqVest B.V. (Twinq), die Aareon im Mai 2021 übernommen hat, bietet eine ERP-Software für die Verwaltung von Immobilieneigentum im niederländischen Marktsegment der WEG-Verwaltung an. Im gewerblichen Immobilienmarkt wird die ERP-Lösung REMS vertrieben. Sie wird seit 2021 auch als „REMS 365“ auf Microsoft-Basis angeboten. In Frankreich werden die ERP-Produkte Prem'Habitat sowie Portallmmo Habitat vertrieben. In Großbritannien vermarktet Aareon UK das ERP-Produkt Aareon QL mit der neuen Produktgeneration QL Next Generation. Die im Januar 2021 übernommene Arthur Online Ltd. bietet eine SaaS-Lösung für die Immobilienverwaltung an, die Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer auf einer einzigen Plattform zusammenbringt. Die Kunden der wiederum von der Arthur Online Ltd. im Juli 2021 gekauften Unternehmen RentPro Ltd. und Curo Software Ltd., die unter dem Namen „Tilt Property Software“ auf dem Immobilienmarkt in Großbritannien aktiv sind, werden seit dem vierten Quartal 2021 auf die SaaS-Lösung von Arthur Online migriert. Im skandinavischen Raum vertreiben Aareon Sverige und ihre Tochtergesellschaften Aareon Norge sowie Aareon Finland das ERP-Produkt Aareon Incit Xpand inklusive einer integrierten BIM-Lösung (Building Information Modeling).

Darüber hinaus liefert Aareon Sverige ihren Kunden sogenannte Fact Books – Nachschlagewerke, die Standardinformationen zu Betriebs- und Wartungskosten enthalten.

Übersicht der neuen Akquisitionen in 2021

Produkt	Gesellschaft
Arthur Online	Arthur Online Ltd.
Fixflo	Tactile Ltd.
Tilt	RentPro Ltd.
	Curo Software Ltd.
Twinq	BriqVest B.V.
	Twinq Holding B.V.
	Twinq Facilitair B.V.
	Twinq Uitwijk en Escrow B.V.
	Twinq Verkoop en Service B.V.
wohnungshelden	wohnungshelden GmbH
GAP	Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH
	Alexander Quien Nova GmbH
	ImmoProConsult GmbH

Aareon hat darüber hinaus die verbleibenden Anteile des Bürovermietungs-PropTech OFI Group GmbH, Frankfurt am Main, erworben und ist damit Alleineigentümerin geworden. Zuvor hielt Aareon bereits knapp 36% der Anteile an der Online-Plattform für die digitale Bürovermietung.

In der Aareon Smart World können die angebotenen ERP-Produkte in der Region DACH und im Internationalen Geschäft mit den digitalen Lösungen über die Digitale Plattform vernetzt werden. Das Angebot erstreckt sich über die Bereiche WRM (Workforce Relationship Management), CRM (Customer Relationship Management), SRM (Supplier Relationship Management) und BRM (Building Relationship Management).

WRM-Produkte sorgen innerhalb der Immobilienunternehmen für mehr Prozesseffizienz und Vereinfachungen bei der täglichen Arbeit der Mitarbeiter. Mobile Lösungen erleichtern

den Mitarbeitern im Außendienst die Prozesse der Beauftragung, Verkehrssicherheitsprüfung, Wohnungsübergabe, Bestandsdatenpflege sowie die Bearbeitung von Kundenvorgängen.

CRM-Lösungen unterstützen und vereinfachen die Prozesse zwischen Mietern oder Eigentümern und den Immobilienunternehmen. Dies erstreckt sich von der Wohnungssuche über den Einzug bis hin zu Serviceanfragen und Wohnungswechsel. Die Aareon-CRM-Lösungen ermöglichen es Immobilienunternehmen, ihren Kunden Self-Services anzubieten, sodass diese auf Dokumente wie Mietvertrag, Antrag auf Haustierhaltung, Betriebskostenabrechnungen, Vertragsdaten zugreifen und Mieterbescheinigungen für die Meldebehörde ausdrucken können. Des Weiteren können Mieter Schadensmeldungen aufgeben, den Stand von Tickets abrufen und feststellen, wie weit ihr Anliegen schon bearbeitet ist. Der KI-basierte Virtual Assistant Neela kommuniziert selbstständig mit den Mietern, beantwortet Standardanfragen und kann somit bislang durch Routineaufgaben gebundene Ressourcen ersetzen. Mit der digitalen Lösung der wohnungshelden GmbH, die Aareon im August 2021 übernommen hat, können Wohnungsunternehmen ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren. Damit wird das bestehende Produktportfolio zum Vermietungsprozess mit der Aareon-Lösung ImmoBlue Pro ergänzt.

SRM-Produkte fördern die nahtlose Zusammenarbeit zwischen Servicepartnern. Mithilfe dieser digitalen Lösungen können die Auftraggeber zum Beispiel die Arbeit der Handwerker effizient koordinieren und sie über mobile Endgeräte mit allen Informationen versorgen, die sie vor Ort benötigen. Beauftragung, Dokumentation und Rechnungslegung der Servicepartner lassen sich online organisieren – papierlos, schnell und nachvollziehbar. Die integrierte Verwendung von Daten aus CRM- und ERP-Lösungen bietet Immobilienunternehmen zudem die Möglichkeit, aus dem digitalen Kundenkontakt heraus Beauftragungen für Partnerunter-

nehmen auf den Weg zu bringen. Der Sachstand zum Beispiel von Reparaturaufträgen kann dann über das Portal an die Eigentümer zurückgemeldet werden. Kommunikation, Verwaltung und Instandhaltung gehen somit auf digitaler Basis Hand in Hand. Kunden sowohl aus den Bereichen Immobilien als auch Energiewirtschaft können von diesem integrierten Angebotsportfolio profitieren. An der Schnittstelle zwischen SRM-Lösung und CRM-Lösung bietet Aareon ihren Kunden durch das Zusammenspiel von Wechselmanagement und CRM-App bzw. -Portal zudem eine EED-konforme Lösung für die neuen Informationspflichten der Immobilienwirtschaft in Deutschland gegenüber ihren Mietern an.

BRM-Produkte zielen auf das professionelle Gebäudemanagement ab. Mit diesen Lösungen können Immobilienunternehmen alle anfallenden Informationen rund um ihre Objekte einheitlich erfassen, auswerten und für Optimierungen nutzen. Die Daten helfen dem Unternehmen dabei, seinen Bestand in der Gesamtheit einfacher zu verwalten und für die Zukunft zu planen. Ein weiterer Vorteil der digitalen Anwendungen: Ist ein Mitarbeiter im Objekt unterwegs, greift er per Tablet oder Smartphone auf alle relevanten Daten zu und ist so genau über Ausstattungsmerkmale, Zustand und Wartungszyklus informiert. Zudem kann er in Echtzeit ersichtlich die Bestandsdaten aktualisieren. Im Bereich der BRM-Produkte hat Aareon mit der Übernahme der Tactile Ltd. im Mai 2021 ihr Produktangebot in Großbritannien um die Software Fixflo für die Instandhaltung und Wartung von Immobilien erweitert. Fixflo bietet eine Best-in-Class-SaaS-Lösung, die Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer auf einer speziellen SaaS-Plattform für das Reparatur- und Instandhaltungsmanagement vernetzt und die Geschäftsprozesse umfassend optimiert. CalCon Deutschland hat im September 2021 die neue digitale Lösung AiBATROS® Energie- und CO₂-Analyse auf den Markt gebracht. Mit ihr lässt sich mithilfe einer mobilen App zur Datenerfassung der bauliche Ist-Zustand einer leer stehenden Wohnung standardisiert bewerten und verschiedene

Instandhaltungsvarianten können samt ihrer Kosten abgebildet werden.

In den Niederlanden setzt Aareon Nederland das Produkt Trace & Treasury ein, welches für die Verwaltung von Vermögenswerten das Cashmanagement erlaubt und Geschäftspläne erstellt.

Neben der Entwicklung innerhalb der Geschäftssegmente wird die Entwicklung in neue Produkte vorangetrieben. So wurde die Digital Agency zusammen mit Kooperationspartnern entwickelt. In dieser Lösung werden die CRM-Teilprozesse der Wohnungssuche und des Wohnens entlang des Mieterlebenszyklus ganzheitlich digital abgebildet. Auch die neue BRM-Lösung PrediMa (Predictive Maintenance), eine Lösung für die vorausschauende Wartung und Instandhaltung wurde zusammen mit Kooperationspartnern entwickelt. Durch Nutzung von Bestandsdaten, Sensoren und künstlicher Intelligenz sollen Schäden an und in der Immobilie automatisch erkannt und gemeldet bzw. vorbeugende Maßnahmen eingeleitet werden können. So kann PrediMa Empfehlungen geben, die das Unternehmen bei der Entscheidung unterstützen, wann und welche Reparaturen oder Wartungen erforderlich sind, und im Bedarfsfall automatisch die richtigen Prozesse einleiten.

Mit ihren ERP-Systemen, den digitalen Lösungen und den Aareon Cloud Services steht Aareon national und international im Wettbewerb mit anderen Unternehmen. Bei den Mitbewerbern von Aareon handelt es sich um Anbieter eigenentwickelter Branchenprodukte, um SAP®-Partner und vermehrt um PropTech-Unternehmen, die einzelne digitale Lösungen anbieten. Aareon setzt im Markt auf die Aareon Smart World als integriertem Produktportfolio sowie begleitende Beratung. Die Aareon Smart Word vernetzt die Stakeholder der Immobilienunternehmen und sorgt für durchgängige Ende-zu-Ende-Prozesse.

Ziele und Strategien

Aareon verfolgt eine internationale Wachstumsstrategie mit dem Ziel, Aareon zu einem SaaS-Unternehmen zu transformieren, das bis 2025 der „Rule of 40“ entspricht. Die Kenngröße „Rule of 40“ ist bei Technologieunternehmen weitverbreitet und wird dort zur Bewertung der Leistungsfähigkeit herangezogen. Sie dient dazu, die Güte des Geschäftsmodells zu beurteilen, die sich dann bei Erreichung in einer höheren Bewertung niederschlägt. Die Kennzahl wird aus Umsatzwachstum und EBITDA-(Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)Marge ermittelt. Deren Summe soll 40% betragen, um eine Balance zwischen Wachstum und Profitabilität herzustellen.

Um das Ziel „Rule of 40“-Unternehmen bis 2025 zu erreichen, wurde Ende 2020 – ergänzend zu der bestehenden Wachstumsstrategie für das operative Geschäft – das Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program – VCP) entwickelt. Das Wertschöpfungsprogramm hat zum Ziel, das Geschäftsmodell von Aareon und die damit einhergehenden Prozesse zu optimieren. Teilbereiche dieses Programms sind:

- Go-To-Market: Optimierung der Markteinführung von Produkten mit Schwerpunkt auf Neukunden und Cross-Selling/Up-Selling sowie der Ausbau des Angebots an wertschöpfenden Lösungspaketen für Kunden – bei gleichzeitiger Unterstützung der Digitalisierung in der Branche.
- Beschleunigung bei der Transformation zu einem SaaS-Unternehmen: Das bestehende für den Kunden komfortable SaaS-Angebot wird weiter ausgebaut. Dadurch wird auch der Anteil wiederkehrender Umsätze weiter gesteigert werden.
- Effizienz bei der Softwareimplementierung: Durch hoch-effiziente Softwareimplementierungen kann das Wachstum beschleunigt werden.

- Operative Exzellenz: Potenzielle organisatorische Wertschöpfungshebel, die das Wachstum unterstützen können, sollen identifiziert und genutzt werden.
- 36One: Es soll ein sogenannter „Data-Lake“ für ein verbessertes Reporting generiert werden. Ebenso soll die Back-Office-Performance durch verstärkte Automatisierung und Standardisierung optimiert werden.

Zusätzliches Wachstumspotenzial über die „Rule of 40“ hinaus wird durch weitere M&A erschlossen werden. Dabei profitiert Aareon auch vom M&A-Netzwerk und der Expertise ihres Minderheitsaktionärs Advent International, um das Wachstum und die Wertsteigerung von Aareon zu beschleunigen.

Die Aareon-Wachstumsstrategie, die mit ihren strategischen Handlungsfeldern im sogenannten „Aareon Flight Plan“ abgebildet ist, basiert demnach auf

- dem Ausbau des operativen Geschäfts
- der Realisierung des Wertschöpfungsprogramms (VCP)
- dem anorganischen Wachstum durch Mergers & Acquisitions

Ausbau des operativen Geschäfts

Die ERP-Lösungen sind der Kern des Angebotsportfolios von Aareon. Aareon investiert in die stetige technologische Weiterentwicklung ihrer ERP-Systeme. Die zukünftigen ERP-Produktgenerationen der Aareon Gruppe sollen cloud-fähig sein und als Software as a Service zur Verfügung stehen. Zudem sollen sie mit neuen Technologien (Business Intelligence, künstliche Intelligenz, Machine Learning, Robotics) kompatibel und nutzerorientiert sein sowie neue – zum Beispiel selbstlernende – Funktionalitäten bieten. Hierzu wurde bereits 2019 das unternehmensweite Projekt „ERP 2025“ aufgesetzt. Nachdem im Rahmen dessen im Jahr 2019 bereits die neue ERP-Produktgeneration Tobias 365 in den Niederlanden eingeführt worden war, wurde im September 2020 in Deutschland die neue Produktgeneration Wodis Yuneo eingeführt und 2021 weiter intensiv vermarktet, bei-

spielsweise in Form von prozessorientierten Produktpaketen, die sich am individuellen Bedarf der Kunden orientieren und die Angebotsstruktur für den Kunden vereinfachen. Bei der Vermarktung wurde der Fokus zudem auf die Nutzung von SaaS und Subskription gelegt (siehe Kapitel „Geschäftsverlauf“, S. 32). Auch die sukzessive Umstellung vom Lizenz- auf das Subskriptionsmodell, die zu einem steigenden Anteil wiederkehrender Erlöse führt, ist Teil der Unternehmensstrategie. Weitere ERP-Produktgenerationen befinden sich in der Entwicklung. Darüber hinaus werden für die bestehenden Produktgenerationen in allen Ländern regelmäßig neue Releases realisiert.

Auch im gewerblichen Immobilienmarkt (CRE – Commercial Real Estate) soll die Marktdurchdringung als Teil der Wachstumsstrategie gesteigert werden. Mit den ERP-Lösungen REMS und RELion sowie den digitalen Lösungen Trace & Treasury, Facilitor und AiBATROS® ist Aareon auf diesem Markt bereits vertreten. Im Herbst 2021 hat Aareon zusätzliche Weichen gestellt und intern das CRE Competence Center sowie die Rolle eines CRE Market Officer geschaffen. Damit wird ein spezieller Fokus auf dieses Marktsegment gelegt, um weiteres Marktpotenzial zu nutzen.

Die ERP-Systeme bieten Cross-Selling-Potenzial. Denn Kunden ergänzen ihre ERP-Systeme häufig sukzessive um weitere digitale Lösungen und bauen so ihre unternehmenseigenen digitalen Ökosysteme auf. Um die sich bietenden Potenziale der digitalen Transformation auszuschöpfen, wird in den Ausbau der digitalen Lösungen investiert. Diese werden durch eigene Forschungs- und Entwicklungsteams ausgebaut, sodass – wie bei der Weiterentwicklung der ERP-Systeme – ein gruppenweiter Wissenstransfer stattfindet. In diesem Kontext arbeitet Aareon auch nutzerorientiert mit Kunden und Partnern zusammen (siehe Kapitel „Angebotsportfolio“, S. 22). Weitere Produkte, beispielsweise Digital Agency, PrediMa oder AiBATROS® Energie- und CO₂-Analyse wurden 2021 entwickelt und beworben und werden zukünftig zur Umsetzung der digitalen Wachstumsstrategie beitragen (siehe Kapitel „Angebotsportfolio“, S. 22).

Ein weiterer Aspekt zum Ausbau des digitalen Angebots ist die Zusammenarbeit mit Start-ups. Aareon hat Kooperationspartnerschaften mit PropTechs. Über ihre Tochtergesellschaft Ampolon (AV Management Gesellschaft mbH) ist Aareon mit der PropTech-Szene vernetzt und Mitbegründer der Ventures Refurbio GmbH, Berlin, mit dem digitalen Einrichtungsberater foxxbee, sowie der Ecaria GmbH, Berlin, mit dem gleichnamigen Produkt Ecaria für die digitale Unterstützung pflegender Angehöriger. Darüber hinaus versetzt Ampolon innovative Start-ups und Grown-ups sowie Unternehmen der Immobilienbranche mit dem API-Marktplatz „Ampolon Connect“ in die Lage, ihre Lösungen einfacher, schneller und skalierbarer in die IT-Ökosysteme der Immobilienbranche zu integrieren. APIs (Application Programming Interface) sind Programmierschnittstellen, mit denen unterschiedliche Softwaresysteme technisch verbunden werden. Zudem hat Ampolon 2021 den europaweiten Wettbewerb „Decarbonize Real Estate Challenge“ gestartet mit dem Ziel, junge Start-ups zu finden, die mit ihren digitalen Lösungen dabei helfen, die Immobilienwirtschaft nachhaltiger zu machen.

In den Niederlanden ist Aareon unmittelbar an der OSRE B.V. (digitale Plattform für Immobilientransaktionen) beteiligt. Die Minderheitsbeteiligung am PropTech Immomio (digitale Vermietungsplattform) wurde im Herbst 2021 im Rahmen der Neuausrichtung des Produktportfolios rund um den digitalen Vermietungsprozess an die W&W brandpool GmbH, Stuttgart, verkauft. Zudem hält Aareon Anteile an den strategischen Partnern blackprint Booster und blackprint Booster International, die zukunftsfähige Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld fördern.

Realisierung des Wertschöpfungsprogramms (VCP)

2021 wurde im Rahmen des Wertschöpfungsprogramms ein Schwerpunkt darauf gelegt, den Kunden prozessorientierte ERP-Produktpakete bzw. Pakete mit digitalen Lösungen anzubieten, die sich am Bedarf der Kunden orientieren und die Angebotsstruktur für den Kunden vereinfachen. Dabei wurde der Fokus zugleich auf den Umstieg auf SaaS bzw. Subskription gelegt, was den Anteil wiederkehrender Erlöse

erhöht. Eine Vermarktung hierzu wurde im zweiten Quartal 2021 zunächst in Deutschland für die neue ERP-Produktgeneration Wodis Yuneo gestartet. Einige Kunden konnten bereits in den ersten Monaten der Kampagne von den Vorteilen der Produktpakete überzeugt werden. Im dritten Quartal 2021 wurde dies auf ausgewählte Kunden in den Niederlanden und Frankreich erweitert. Ein weiterer Schwerpunkt des Programms lag auf der Optimierung der operativen Prozesse im Bereich Softwareentwicklung. Es wurden Nearshoring-Optionen geprüft und auf den Weg gebracht. Zentrales Projekt war in 2021 die Optimierung des Marktzugangs und der Marktorganisation (Go-To-Market). Ziel ist hier die Gewinnung von neuen Kunden und neuen Märkten bzw. das Up- bzw. Cross-Selling. Im Rahmen des Go-To-Market-Projekts wurde 2021 – auch mithilfe externer Experten – eine ausführliche Analyse der Ist-Situation der Sales- und Marketingprozesse durchgeführt. Verschiedene Maßnahmen wurden identifiziert. So werden unter anderem die Sales- und Marketingprozesse von Aareon zukünftig stärker automatisiert und datengestützt sein. Auch die Schaffung des CRE Competence Center sowie eines CRE Market Officers in 2021 resultiert aus der Analyse.

Anorganisches Wachstum durch Mergers & Acquisitions

Ein wichtiger Teil der Wachstumsstrategie ist die Realisierung anorganischer Wachstumspotenziale. Daher führt das Aareon-Management fortlaufend eine umfassende Auswertung über mögliche Akquisitionsziele durch und identifiziert Opportunitäten, die nach und nach systematisch weiterverfolgt werden, um durch den Ausbau des Produktportfolios den Kunden Mehrwerte zu bieten. Für die erfolgreichen M&A sowie deren Integration in die Aareon Gruppe sind die Teams „Transactions & Corporate Development“ sowie „Post Merger Integration“ in enger Vernetzung mit relevanten Fachbereichen verantwortlich. Im Ergebnis hat Aareon in 2021 mehrere Übernahmen durchgeführt.

Im britischen Markt hat Aareon mit drei Übernahmen den Markt für kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) als neues Segment erschlossen: Im Januar erfolgte das

Closing der hundertprozentigen Übernahme von Arthur Online Ltd., London, im Nachgang zur Vertragsunterzeichnung im Dezember 2020. Das Unternehmen bietet eine SaaS-ERP-Lösung für die Immobilienverwaltung an, die Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer auf einer einzigen Plattform zusammenbringt. Mit der hundertprozentigen Akquisition des britischen Unternehmens Tactile Ltd. (Fixflo), London, im Mai 2021 hat Aareon ihr Produktangebot in Großbritannien um Software für die Instandhaltung und Wartung von Immobilien erweitert. Fixflo bietet eine Best-in-Class-SaaS-Lösung an, die Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer auf einer speziellen SaaS-Plattform für das Reparatur- und Instandhaltungsmanagement vernetzt und die Geschäftsprozesse umfassend optimiert. Anfang Juli wurde darüber hinaus die Übernahme der RentPro Ltd. und Curo Software Ltd., beide Warrenpoint, bekannt gegeben, die unter dem Namen „Tilt Property Software“ („Tilt“) aktiv sind. Die Kunden von Tilt werden auf die ERP-Lösung von Arthur Online migriert.

In den Niederlanden hat Aareon mit der hundertprozentigen Übernahme von BriqVest B.V. (Twinq), Oosterhout, einem Anbieter von Software für die Verwaltung von Immobilieneigentum, im Mai 2021 das Marktsegment der WEG-Verwaltung erschlossen. Twinq bietet verschiedene moderne und webbasierte Kundenportale an, wie das Eigentümerportal, das Inkassoportal und das Auftragnehmerportal. Diese tragen dazu bei, den Verwaltungsaufwand der Immobilienverwaltung für die Kunden zu reduzieren. Die Akquisition bietet Cross-Selling-Potenzial aus der Aareon Smart World.

In der DACH-Region hat Aareon im August 2021 die wohnungshelden GmbH, München, übernommen. Sie bietet eine Softwarelösung an, durch deren Einsatz Wohnungsunternehmen ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren können: vom Vermarkten einer Immobilie über das Interessenten- und Terminmanagement bis hin zum Vertragsabschluss. Im

Oktober 2021 hat Aareon ihr ERP-Produktportfolio durch die Akquisition der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH (GAP-Group), Bremen, um das ERP-System immotion® erweitert. Mit diesen jüngsten Akquisitionen hat Aareon ihre Marktposition in Deutschland gestärkt und das Cross-Selling-Potenzial ausgebaut. Aareon hat darüber hinaus die verbleibenden Anteile des Bürovermietungs-PropTech OFI Group GmbH, Frankfurt am Main, erworben und ist damit Alleineigentümerin geworden. Zuvor hielt Aareon bereits knapp 36% der Anteile an der Online-Plattform für die digitale Bürovermietung.

Qualitäts- und Sicherheitsstandards

Datenschutz und Datensicherheit stehen bei Aareon im Fokus. Zahlreiche nationale und internationale Kunden nutzen die Aareon-Lösungen als Service aus der exklusiven Aareon Cloud – das heißt, die Daten werden ausschließlich in Deutschland im Aareon Rechenzentrum sowie in einer deutschen Ausweichlokation gespeichert. Der Betrieb des Aareon Rechenzentrums wird regelmäßig nach dem Prüfungsstandard PS 951 nF des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V. (IDW) testiert. Die TÜV Saarland Gruppe hat das Aareon Rechenzentrum erneut als „Geprüftes Verbund-Rechenzentrum – Ausfallsicher Stufe 4“ bis Ende 2022 rezertifiziert. Bereits seit 2010 lässt Aareon regelmäßig freiwillige externe Datenschutz-Auditierungen nach § 9a Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) durchführen. Im Jahr 2019 erfolgte die Rezertifizierung mit der TÜV Rheinland i-sec GmbH als Zertifizierungsanbieter: Das Zertifikat ist bis 2022 gültig. Die TÜV Rheinland i-sec GmbH zeichnete Aareon als „Dienstleister mit geprüftem Datenschutzmanagement“ aus. Das Informationssicherheitsmanagement ist nach der international anerkannten ISO/IEC 27001:2013 zertifiziert. Das Überwachungsaudit erfolgte bereits 2017 und bestätigt die Zertifizierung bis Dezember 2023.

Forschung und Entwicklung

Das Fundament für die stetige technologische Weiterentwicklung sowie den Ausbau des digitalen Ökosystems Aareon Smart World bilden die kollaborativen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Diese sind nutzerorientiert aufgestellt – der Mehrwert für Kunden und Partner steht im Mittelpunkt. Dabei arbeitet Aareon nach dem Co-Creation-Ansatz unter Berücksichtigung der Design-Thinking-Methode. Darüber hinaus profitiert Aareon als internationale Gruppe bei ihrer Forschung und Entwicklung von den länderspezifischen Schwerpunkten der Digitalisierung und der damit verbundenen Expertise. Um frühzeitig intensive Tests vornehmen zu können und möglichst schnell von der Idee zum Prototyp zu gelangen, setzt Aareon auf einen agilen Entwicklungsansatz. Die länderübergreifend tätigen Entwicklungsteams berücksichtigen die gesellschaftlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen sowie technischen Einflussfaktoren und integrieren sie in bestehende und neue Lösungen.

Zusätzlich unterstützt der Kundendialog im täglichen Geschäft die Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Kundenanforderungen werden im kontinuierlichen Austausch, zum Beispiel in Gremien wie Kundenbeiräten, aufgenommen und durch regelmäßig durchgeführte gruppenweite Kundenbefragungen erhoben.

Neue Technologien werden bei der Forschung mit Blick auf ihren Nutzen für die Immobilienwirtschaft und ihre technische Integrationsmöglichkeit berücksichtigt. Im April 2021 startete die Vermarktung der neuen BRM-Lösung PrediMa für die vorausschauende Wartung. Im Juni 2021 wurde mit der Vermarktung der Digital Agency begonnen. Sie integriert viele CRM-Teilprozesse in eine Lösung für den gesamten Mieterlebenszyklus. Zuvor hatte die InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag von Aareon Ende 2020 eine

repräsentative Studie zum Produktbereich „Predictive Maintenance“ in der Wohnungswirtschaft in Deutschland durchgeführt. Im September 2021 hat CalCon die neue digitale Lösung AiBATROS® Energie- und CO₂-Analyse auf den Markt gebracht. (Nähere Informationen zu den neuen Produkten siehe Kapitel „Angebotsportfolio von Aareon“, S. 22.) 2021 wurde darüber hinaus das Kompetenzzentrum für Business Intelligence in ERP-Systemen als Teil des Projekts „ERP 2025“ gegründet. Ziel ist die Entwicklung neuer Lösungen zur optimierten Datennutzung.

Die Aufwendungen für Forschung und Entwicklung unterteilen sich in die Entwicklung von neuen Produktgenerationen, Updates, Wartung und Pflege bestehender Funktionen sowie die stetige Entwicklung neuer Funktionen und die Schaffung neuer Produkte. Die Gesamtaufwendungen der Teams für Forschung und Entwicklung beliefen sich im Jahr 2021 auf 52,4 Mio. € (2020: 41,9 Mio. €). Die Investitionen zur Entwicklung neuer Funktionen und Produkte für unsere Kunden waren zum Teil aktivierungspflichtig. Die Aktivierungsquote bezogen auf die Gesamtaufwendungen liegt bei 44%. Die Abschreibungen der aktivierten selbst erstellten Software betrugen 6,5 Mio. €. Aareon nimmt Leistungen Dritter für Forschungs- und Entwicklungszwecke in Anspruch.

Wirtschafts- bericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung rund um die Covid-19-Pandemie prägte auch im Jahr 2021 die weltweite wirtschaftliche Entwicklung. Durch den zu Beginn des Jahres erfolgten Start der Impfprogramme und unter Einfluss sowohl geldpolitischer als auch fiskalischer Impulse zeigte die Konjunktur in vielen Volkswirtschaften im Jahresverlauf eine zum Teil starke Erholung. Im Wesentlichen wurde dies durch eine Rückführung der Infektionsschutzmaßnahmen getrieben, was zu einer Belebung des privaten Konsums und insbesondere der Umsätze im Dienstleistungssektor führte. Die Erholung der Weltwirtschaft verlor in der zweiten Jahreshälfte allerdings wieder an Schwung. Lieferkettenstörungen und die Ausbreitung von Covid-19-Mutationen bremsen in einigen Ländern wieder die Wirtschaftsaktivität. Ungleichgewichte bei Angebot und Nachfrage im Zusammenhang mit der Belebung der Wirtschaft haben darüber hinaus zu einem erheblichen Anstieg der Inflation beigetragen.

Konjunktur

In der Eurozone konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 5,1% gegenüber 2020 zulegen. Nachdem noch zu Beginn des Jahres Infektionsschutzmaßnahmen und regionale Lockdowns die Wirtschaftsleistung bremsten, erfasste im Einklang mit der sich verbessernden pandemischen Situation ein breiter Aufschwung ab dem zweiten Quartal vor allem den kontaktintensiven Dienstleistungssektor. Neben der weiterhin hohen Auslastung im Verarbeitenden Gewerbe führten steigende Investitionen und ein starker privater Konsum dazu, dass die Wirtschaftsleistung am Ende des dritten Quartals nur noch 0,3%-Punkte unter dem Niveau vor der Pandemie lag. Im Laufe des vierten Quartals haben jedoch eine Vielzahl von Belastungsfaktoren dazu geführt, dass die Wirtschaft gegenüber dem Vorquartal lediglich um 0,3% wuchs. Unter anderem erschwerten ausgeprägte Lieferkettenprobleme die Abarbeitung des hohen Auftragsbestands im Verarbeitenden Gewerbe. Außerdem

sorgten schwache Exporte sowie eine Verschlechterung der Gesundheitslage durch erneut hohe Neuinfektionszahlen für eine spürbare konjunkturelle Belastung, insbesondere im Dienstleistungssektor. Für das Gesamtjahr 2021 betrug das Wirtschaftswachstum in den größten Euroländern in Frankreich 6,7%, in Italien 6,3%, in Spanien 4,9% und in Deutschland 2,5%.

Die Staaten in der EU unterstützten auch im Jahr 2021 Unternehmen und Arbeitnehmer mit fiskalischen Hilfsmaßnahmen. Neben Liquiditäts- und Kapitalhilfen für Unternehmen wurden in einigen Staaten zum Beispiel Einkommensunterstützungen bereitgestellt oder Schulden- und Vertragsentlastungen ermöglicht. Während einzelne Maßnahmen im Laufe des Jahres ausliefen, wurden andere Programme wie bspw. der erleichterte Zugang zu Kurzarbeitergeld in Deutschland bis Ende März 2022 verlängert. Auf europäischer Ebene hat im Juni 2021 der befristete Wiederaufbaufonds Next-GenerationEU damit begonnen, Finanzierungsmittel durch die Ausgabe von Anleihen am Kapitalmarkt aufzunehmen. Das Hauptziel des Fonds ist es, die negativen Folgen der Pandemie durch gezielte Investitionen zu bekämpfen, die der Digitalisierung, der Dekarbonisierung und dem Zusammenhalt der EU dienen sollen.

Länder der Europäischen Union, welche nicht der Eurozone angehören, zeigten teilweise einen milderen Aufschwung, als er im Durchschnitt der Eurozonen-Länder zu beobachten war. So erreichte Schweden 2021 ein Wirtschaftswachstum von 4,7%.

Die Wirtschaft in Großbritannien wurde weiterhin durch den Brexit beeinflusst, in dessen Folge sich die Exporte trotz Handelsabkommens mit der EU schwach entwickelten, aber auch ein Mangel an Arbeitskräften durch deren Abwanderung zu verzeichnen war. Andere Faktoren wirkten hingegen stimulierend auf die Konjunktur: Der zügige Impffortschritt unterstützte früher als in vielen europäischen Ländern die Aufhebung von Infektionsschutzmaßnahmen und förderte den privaten Konsum. Zudem sorgte eine expansive Fiskal-

politik für eine Unterstützung der wirtschaftlichen Erholung. Im Laufe des zweiten Halbjahres verstärkten sich jedoch Belastungsfaktoren in Form von Lieferkettenproblemen und einer erneuten Verschlechterung der Gesundheitssituation, die zu einer verstärkten Vorsicht bei Verbrauchern und Unternehmen führte. Insgesamt konnte die Wirtschaftsleistung 2021 um 7,2% gegenüber 2020 zulegen.

In vielen Ländern standen die Arbeitsmärkte zeitweise oder über das ganze Jahr unter dem Einfluss der staatlichen Hilfsprogramme. Besonders der Dienstleistungssektor profitierte im Jahresverlauf von der Wiedereröffnung kunden- und konsumnaher Bereiche und konnte einen deutlichen Beschäftigungsaufbau verzeichnen. Zum Jahresende 2021 lag die Arbeitslosenquote in der Eurozone bei 7,3% und damit auf Höhe des Vorkrisenniveaus vom Jahresende 2019. In den USA lag sie zum Jahresende 2021 mit 3,9% nur noch knapp über dem Vorkrisenniveau und deutlich niedriger als zum Jahresende 2020 mit 6,7%.

Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %		
	2021 ¹⁾	2020 ²⁾
Eurozone	5,1	-6,5
Deutschland	2,5	-4,9
Finnland	3,6	-2,9
Frankreich	6,7	-8,0
Großbritannien	7,2	-9,4
Niederlande	4,6	-3,8
Norwegen	4,1	-1,3
Österreich	4,6	-6,8
Schweden	4,7	-3,1
Schweiz	3,6	-2,5

(Quelle: Oxford Economics) 1) Vorläufige Zahlen; 2) Angepasst an finale Zahlen

Branchenentwicklung

Der digitale Transformationsprozess in der Immobilienwirtschaft in den für uns relevanten Märkten setzt sich weiter

fort. Gerade die Covid-19-Pandemie hat bereits seit 2020 zu einer deutlichen Beschleunigung der Digitalisierung der Arbeitswelt geführt. Der Aufbau eigener unternehmensspezifischer digitaler Ökosysteme hat weiter an Bedeutung gewonnen. Dabei hat sich der Trend, die Software komfortabel als Service aus der Cloud zu beziehen (sog. SaaS, Software as a Service), fortgesetzt. Betrieb, Wartung und Service von Software werden bei diesem Betriebsmodell von den Immobilienunternehmen an den IT-Dienstleister ausgelagert. Neben der Vernetzung der Immobilienunternehmen mit Geschäftspartnern und Mietern/Eigentümern rückt die Vernetzung mit dem Gebäude bzw. mit technischen Geräten im Gebäude immer mehr in den Fokus. Neue Technologien wie künstliche Intelligenz und Big Data eröffnen Zukunftspotenziale für Aareon. Vor dem Hintergrund des Klimawandels gewinnen in der Immobilienbranche immer stärker digitale Lösungen an Bedeutung, die dazu beitragen den CO₂-Ausstoß zu mindern und den Energieverbrauch zu senken. Der zunehmende Wunsch, im Alter unabhängig zu bleiben, führt zudem zu einem steigenden Bedarf an digitalen Lösungen, die den Verbleib in der eigenen Wohnung auch im hohen Alter unterstützen.

Leistungsindikatoren

Als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren, die zur internen Steuerung dienen, nutzt Aareon die Leistungsindikatoren Umsatz und die in der Softwarebranche übliche Erfolgsgröße Adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). „Adjusted“ bezeichnet Anpassungen, die einen einmaligen und außergewöhnlichen Charakter haben. Dies betrifft in der Regel akquisitionsbezogene Aufwendungen, wie zum Beispiel Due-Diligence-Kosten, oder Aufwendungen aus Rechtsstreitigkeiten. Außerdem sind Investitionen in das Wertschöpfungsprogramm, in neue Produkte und in Venture-Aktivitäten von Aareon korrigiert.

Geschäftsverlauf

Wie schon 2020 war auch das Geschäftsjahr 2021 von der Covid-19-Pandemie geprägt. Zeitweise arbeiteten nahezu alle Mitarbeiter von Aareon im Homeoffice und hielten den Geschäftsbetrieb weiter aufrecht. Die Pandemie wirkte sich insbesondere auf das Beratungsgeschäft von Aareon aus und konnte nicht vollständig durch Green Consulting kompensiert werden. Einige Projekte wurden nicht oder nur verzögert durchgeführt und aufgrund von Zutrittsbeschränkungen war eine Beratung vor Ort oftmals nicht möglich. Die Anzahl der „Green Consulting Days“, d.h. Consulting-Personentage, die nicht vor Ort beim Kunden geleistet wurden, stabilisierte sich auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2020 bei mehr als 31.000 Tagen.

Aareon konnte trotz der Pandemie ihren Service aufrechterhalten, sodass die Kunden ihren Geschäftsbetrieb in der Krise digital fortsetzen konnten. Kunden mit einem höheren Digitalisierungsgrad waren hier bereits im Vorteil. Kundenveranstaltungen sowie größere Events wie Aareon Live als deutsches Branchenevent mit mehr als 1.000 Teilnehmern fanden im Wesentlichen virtuell statt. Insgesamt hat sich die Bedeutung der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft durch die Covid-19-Pandemie nochmals weiter verstärkt.

Trotz der Covid-19-Pandemie hält Aareon weiterhin an dem Ziel, bis 2025 ein „Rule of 40“-Unternehmen zu werden, fest. 2021 betrug die „Rule of 40“, die Summe aus Umsatzwachstum und Adjusted EBITDA-Marge, 29%.

Geschäftssegment DACH

In der Region DACH lagen die Umsatzerlöse 2021 auf dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatz des ERP-Geschäfts war im Vorjahresvergleich pandemiebedingt durch geringere Consulting-Umsätze rückläufig. Das Umsatzvolumen mit Wodis Sigma war aus demselben Grund rückläufig. Im Zuge der Realisierung des Wertschöpfungsprogramms (VCP) startete Aareon im Juni 2021 für die neue Produktgeneration Wodis Yuneo eine Kampagne, um den Trend der Software-

nutzung als Service und damit die Transformation zu einem SaaS-Unternehmen weiter zu fokussieren. Dabei wurden gleichzeitig prozessorientierte Produktpakete angeboten, die sich am individuellen Bedarf der Kunden orientieren und die Angebotsstruktur für den Kunden vereinfachen. Entsprechend erhöhte sich der Anteil der wiederkehrenden Umsatzerlöse (siehe auch Kapitel „Ziele und Strategien“, S. 25). Die Umsätze mit der ERP-Software SAP®-Lösungen und Blue Eagle sowie mit RELion für den gewerblichen Bereich lagen aufgrund niedriger Consulting-Umsätze annähernd auf Vorjahresniveau. Im Oktober 2021 hat Aareon ihr ERP-Produktangebot durch die Übernahme der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH (GAP-Group), Bremen, um das ERP-System immotion® erweitert (siehe auch Kapitel „Ziele und Strategien“, S. 25) und hiermit weitere Potenziale für Cross-Selling der digitalen Lösungen geschaffen. Das Versicherungsgeschäft von BauSecura entwickelte sich positiv.

In der DACH-Region konnte das Geschäftsvolumen mit den digitalen Lösungen 2021 weiter gesteigert werden. Insbesondere die digitalen Lösungen aus den Bereichen WRM (Workforce Relationship Management) und CRM (Customer Relationship Management) wurden sehr nachgefragt. Mit dem Marketing Launch von Digital Agency bietet Aareon ihren Kunden in Deutschland eine Plattform, die den gesamten Mieterlebenszyklus vom Anfang bis zum Ende abbildet. Die Entwicklung des KI-basierten Virtual Assistant Neela (CRM-Lösung) wurde zusammen mit Kooperationspartnern und Pilotkunden 2021 fortgeführt. Das Service-Portal Mareon für die Handwerkeranbindung (SRM) feierte 2021 sein 20-jähriges Jubiläum. Mareon liefert bereits seit Jahren zuverlässig stetige Umsatzbeiträge. Bereits vor der neuen Heizkostenverordnung hat Aareon ihren Kunden durch das Zusammenspiel von CRM-App/-Portal und Wechselmanagement (CRM) eine EED-konforme Lösung für die neuen Informationspflichten der Immobilienwirtschaft gegenüber ihren Mietern angeboten. Im August 2021 hat Aareon das PropTech wohnungshelden GmbH übernommen. Mit der CRM-Softwarelösung von wohnungshelden können

Wohnungsunternehmen ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren. Damit ergänzt die Lösung von wohnungshelden das bestehende Produktportfolio zum Vermietungsprozess. Im Bereich BRM (Building Relationship Management) hat Aareon zusammen mit Kooperationspartnern PrediMa entwickelt, eine digitale Lösung für die vorausschauende Wartung (siehe Kapitel „Angebotsportfolio von Aareon“, S. 22). Die Umsätze der Produkte epiqr® und AiBATROS® lagen infolge der geringeren Nachfrage nach Consulting-Leistungen aufgrund der Corona-Pandemie deutlich unter dem Vorjahr.

Geschäftssegment Internationales Geschäft

Das Geschäftsvolumen im Internationalen Geschäft konnte im Vorjahresvergleich deutlich gesteigert werden. Im internationalen ERP-Geschäft bewegte sich der Umsatz über dem Niveau des vergangenen Jahres. Dazu trugen vor allem Aareon France und Aareon Nederland bei. In den Niederlanden hat sich die Transformation des Geschäftsmodells zu einem SaaS-Betrieb weiter fortgesetzt. In den Niederlanden hat Aareon im Mai 2021 zudem mit der hundertprozentigen Übernahme von BriqVest B.V. (Twinq), Oosterhout, einem Anbieter von Software für die Verwaltung von Immobilien-eigentum, das Marktsegment der WEG-Verwaltung im niederländischen Markt erschlossen. Ab dem Geschäftsjahr 2022 wird Twinq auf Aareon Nederland verschmolzen. In Frankreich wurde das in 2020 eingeführte neue Release von Prem'Habitat stark nachgefragt. In den Nordics konnte das erwartete Umsatzniveau aufgrund der verzögerten Auslieferung des neuen Releases von Aareon Incit Xpand sowie der Fokussierung des Geschäfts auf den Kernmarkt Schweden nicht erreicht werden. Der Umsatz von Aareon UK entsprach dem des Vorjahres. Aareon hat in Großbritannien 2021 mit Arthur Online und Tilt den Markt der kleinen und mittleren Immobilienverwalter erschlossen. Arthur Online und Tilt konnten bereits eine große Anzahl neuer Einheiten gewinnen, während die Kundenmigration der Software „Tilt“ auf die Software von Arthur Online gut voranschreitet. Zur effizienten Steuerung der erworbenen Unternehmen und zur Hebung weiterer

Synergien wurde am 22. November 2021 die Aareon SMB Hub UK Ltd. gegründet, an welche die Akquisitionen Arthur Online Ltd. und Tactile Ltd. im Folgejahr konzernintern verkauft werden sollen. Der Consulting-Umsatz war auch international im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, was durch Green Consulting nicht vollständig kompensiert werden konnte.

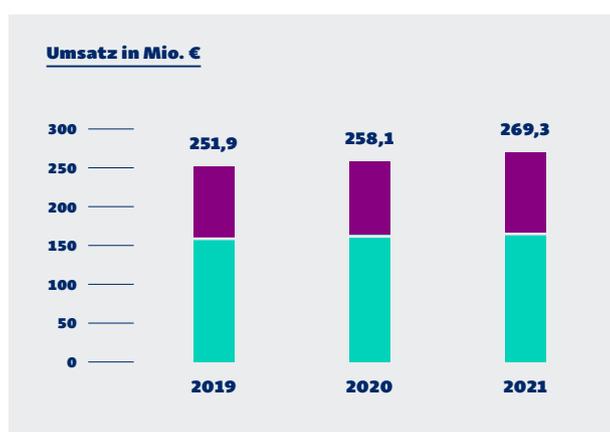
Digitale Lösungen wurden im Internationalen Geschäft im Jahr 2021 insbesondere in den Niederlanden und in Frankreich stark nachgefragt, in den Nordics lagen die Umsätze hingegen unter dem Vorjahr. Insbesondere Lösungen aus den Bereichen WRM (Workforce Relationship Management) und CRM (Customer Relationship Management) waren nachgefragt. Die BRM-Lösungen des im Mai 2021 übernommenen britischen Unternehmens Tactile Ltd. (Fixflo) haben bereits deutlich zum Umsatz beigetragen. Hier hat auch das Cross-Selling begonnen.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Aareon steigerte den Konzernumsatz in 2021 um 4,4% auf 269,3 Mio. € (2020: 258,1 Mio. €). Das Geschäftsvolumen mit den ERP-Lösungen ist im Vorjahresvergleich um 1,1% gewachsen (2,9% ohne Berücksichtigung der Consulting-Umsätze). Das Geschäftsvolumen mit den digitalen Lösungen ist im Vorjahresvergleich um 14,9% gewachsen (23,3% ohne Berücksichtigung der Consulting-Umsätze).

Das Adjusted EBITDA von Aareon lag mit 66,8 Mio. € um 7,5% über dem Vorjahreswert (2020: 62,1 Mio. €). Die Guidance zum Konzernumsatz (270,0 Mio. € bis 274 Mio. €) wurde aufgrund der Covid-19-Pandemie sowie der Umstellung des Vertragsmodells von Lizenz auf SaaS und Subskription knapp nicht erreicht. Der tatsächlich erreichte Umsatz 2021 lag bei 269,3 Mio. €. Demgegenüber wurden die Erwartungen zum Adjusted EBITDA (63,0 Mio. € bis 65,0 Mio. €) übertroffen.



■ International
■ DACH

Neben der weiteren operativen Entwicklung der Geschäftssegmente DACH und Internationales Geschäft wurde im Geschäftsjahr insbesondere die Realisierung des Wertschöpfungsprogramms vorangetrieben. Darüber hinaus wurde die M&A-Roadmap mit insgesamt sechs abgeschlossenen Transaktionen forciert.

Die Sondereffekte für das Geschäftsjahr, welche für das Adjusted EBITDA herausgerechnet wurden, lagen mit 24,0 Mio. € über den Erwartungen. Dies war insbesondere durch das Wertschöpfungsprogramm (VCP) und die Unternehmenszukaufe bedingt.

Die gestiegenen Investitionen im Jahr 2021 gingen mit einer Erhöhung der aktivierten Eigenleistung in 2021 von 14,2 Mio. € einher (2020: 8,2 Mio. €). Der Gesamtaufwand für Forschung und Entwicklung betrug 2021 52,4 Mio. € (2020: 41,9 Mio. €); (vgl. auch Kapitel „Forschung und Entwicklung“, S. 29).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 5,9 Mio. € (2020: 4,8 Mio. €). Diese wurden wie in der Vergangenheit durch Bewertung der akquisitionsbedingten Kaufpreisver-

bindlichkeiten 2021 beeinflusst. Darüber hinaus leistete der Übergang der Bewertungsgrundlage von At-Equity zur Vollkonsolidierung einer Gesellschaft einen Beitrag.

Der Materialaufwand erhöhte sich um 7,0% auf 48,4 Mio. € (2020: 45,3 Mio. €) und geht einher mit dem gestiegenen Umsatzniveau. Der Anstieg des Personalaufwands um 12,7% auf 160,7 Mio. € (2020: 142,7 Mio. €) ist im Wesentlichen durch die höhere Mitarbeiteranzahl begründet, die mit dem organischen Wachstum sowie der Integration der Mitarbeiter der akquirierten Gesellschaften einhergeht. Die sonstigen Aufwendungen sind um 26,1% auf 37,5 Mio. € angestiegen (2020: 29,8 Mio. €). Dies ist insbesondere durch Beratungsleistungen im Rahmen des Wertschöpfungsprogramms (VCP) begründet.

Im Geschäftssegment DACH bewegte sich der Umsatz mit 164,2 Mio. € auf Vorjahresniveau (2020: 163,9 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose von 175,0 Mio. € bis 177,0 Mio. € konnte aufgrund der andauernden Covid-19-Pandemie nicht erreicht werden. Das ist insbesondere dem niedrigeren Consulting-Umsatz im Vergleich zum Vorjahr geschuldet.

Demgegenüber entwickelten sich die wiederkehrenden Umsätze im Vorjahresvergleich positiv.

Bei den ERP-Produkten zeigten sich Umsatzsteigerungen der wiederkehrenden Erlöse durch die Umstellung von Lizenz- hin zu SaaS- und Subskriptionsverträgen, wohingegen die Lizenzerlöse zurückgingen. Die Kommissionserträge im Versicherungsgeschäft mit BauSecura entwickelten sich im Vergleich zum Vorjahr positiv. Die Neuaquisitionen GAP-Group sowie wohnungshelden trugen zur Umsatzentwicklung bei. Die digitalen Produkte verzeichneten Umsatzsteigerungen, insbesondere in Form von wiederkehrenden Erlösen bei den CRM- (wohnungshelden), SRM- (Mareon) und WRM-Produkten (Archiv kompakt und mobile Lösungen). Sowohl die ERP- als auch die digitalen Produkte waren vom Consulting-Rückgang betroffen, da aufgrund der Pandemie Implementationsprojekte von Kunden verschoben wurden. Das einerseits unveränderte Umsatzniveau gepaart mit deutlich niedrigeren Reise- und Marketingaufwendungen sowie andererseits höheren Personalaufwendungen durch die Integration der Neuaquisitionen und dem Anstieg der aktivierten Eigenleistung führten dazu, dass das Adjusted EBITDA im Geschäftssegment DACH mit 45,4 Mio. € über dem Vorjahr (2020: 40,6 Mio. €) und auch über der Prognose (42,0 Mio. € bis 43,0 Mio. €) lag.

Der Umsatz im Geschäftssegment Internationales Geschäft stieg um 11,6% auf 105,1 Mio. € (2020: 94,2 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose in Höhe von 101,0 Mio. € bis 103,0 Mio. € wurde übertroffen. Die Umsätze mit den ERP-Produkten lagen deutlich über Vorjahresniveau. Dabei unterstützten auch die Akquisitionen in Großbritannien (Arthur Online, Tactile, RentPro/Curo Software) und den Niederlanden (Twinq). Insbesondere in den Niederlanden waren starke Zuwächse bei den wiederkehrenden Umsätzen zu verzeichnen, die sich dann auch in einem deutlich höheren Adjusted EBITDA niederschlugen. Neben den Akquisitionen war hierfür die Transformation des Geschäftsmodells in Richtung SaaS verantwortlich. In Frankreich konnten die Consulting-Umsätze gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. In den Nordics konnte sowohl das erwartete Umsatzniveau als auch das erwartete

Adjusted EBITDA aufgrund der verzögerten Auslieferung des neuen Releases von Aareon Incit Xpand sowie der Fokussierung des Geschäfts auf den Kernmarkt Schweden nicht erreicht werden. Die digitalen Produkte konnten ein starkes Wachstum verzeichnen. Einen großen Anteil hatten die BRM-Produkte mit Fixflo in Großbritannien und die CRM-Produkte in Frankreich. Das Adjusted EBITDA lag in Summe mit 21,4 Mio. € wie erwartet auf Vorjahresniveau.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von Aareon betrug im Jahr 2021 546,1 Mio. € und ist im Vorjahresvergleich um 43,7% gestiegen (2020: 380,0 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte bewegten sich mit 448,2 Mio. € um 69,3% über dem Vorjahresniveau (2020: 264,7 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus immateriellen Vermögenswerten, welche aus dem Erwerb von Unternehmen aus der Softwarebranche resultieren. Daneben führten die hohen Investitionen in die Weiterentwicklung des Lösungsangebots zu einem Anstieg der selbst erstellten Software. Die kurzfristigen Vermögenswerte sind gegenüber dem Vorjahr um 15,1% auf 97,9 Mio. € gesunken (2020: 115,4 Mio. €). Infolge der getätigten Übernahmen verringerten sich die liquiden Mittel.

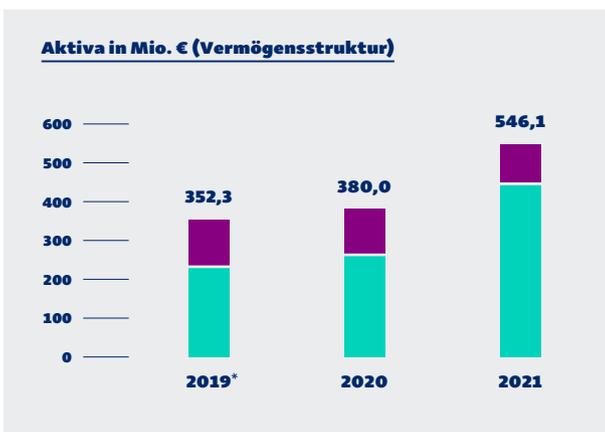
Finanzlage

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,0% von 201,0 Mio. € auf 209,0 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die Neubewertung (Fair-Value) von Finanzinstrumenten und auf Kurseffekte zurückzuführen.

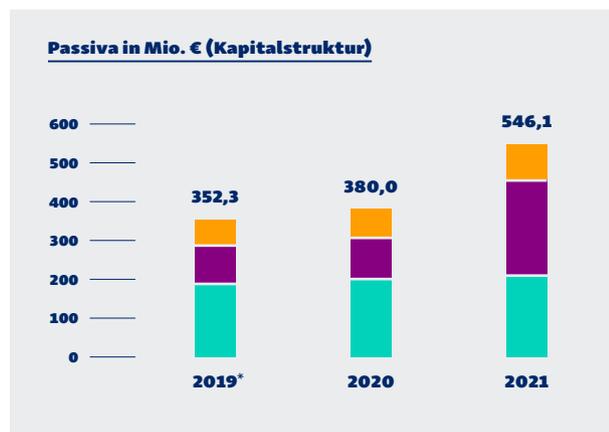
Die langfristigen Schulden erhöhten sich auf 246,1 Mio. € (2020: 106,1 Mio. €). Der Anstieg ist getrieben durch passive latente Steuern im Rahmen der Erstkonsolidierung der Übernahmen sowie durch den Darlehensvertrag zur Finanzierung der Akquisitionen.

Die kurzfristigen Schulden liegen mit 91,1 Mio. € um 24,8% über dem Vorjahresniveau (2020: 73,0 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten im Zuge der Erhöhung der wiederkehrenden



■ Kurzfristiges Vermögen
 ■ Langfristiges Vermögen

* Angepasst



■ Kurzfristiges Fremdkapital
 ■ Langfristiges Fremdkapital
 ■ Eigenkapital

* Angepasst

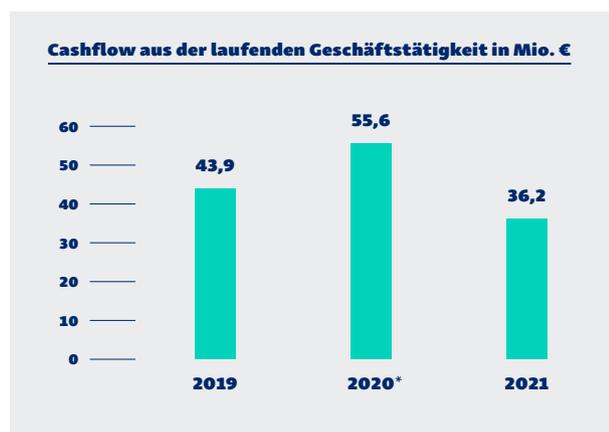
Umsätze (Wartung und SaaS) sowie aus der Erhöhung der Kaufpreisverbindlichkeiten im Rahmen der getätigten Transaktionen.

Liquidität

Die Liquiditätsanalyse erfolgt anhand der Kapitalflussrechnung. Der Finanzmittelfonds betrug 2021 32,5 Mio. € gegenüber 50,4 Mio. € im Vorjahr.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt mit 36,2 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (2020: 55,6 Mio. €). Treiber für die Verringerung des operativen Cashflows war die Verringerung des EBIT (Earnings before Interest and Taxes) unter anderem aufgrund der Investitionen im Rahmen des Wertschöpfungsprogramms.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist mit -173,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr angestiegen (2020: -45,4 Mio. €). Wesentlicher Treiber waren Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen in Höhe von -148,6 Mio. € (2020: -22,2 Mio. €).



* Angepasst

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 119,6 Mio. € (2020: -11,7 Mio. €) und ist im Wesentlichen durch die Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten (Darlehensvertrag siehe oben) für die Finanzierung der M&A-Strategie begründet.

Unsere Mitarbeiter

In der digitalen Arbeitswelt, die in der Covid-19-Pandemie deutlich an Bedeutung gewonnen hat, und im Zuge des digitalen Transformationsprozesses ist eine Personalpolitik wichtig, die den Mitarbeiter als Menschen in den Fokus stellt. Aareon verfolgt bereits seit Langem eine nachhaltige lebensphasenorientierte Personalpolitik. Diese berücksichtigt die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben – auch unter Nutzung flexibler Arbeitszeit- und Arbeitsortmodelle – sowie die Leistungsfähigkeit des Menschen in seiner jeweiligen Lebensphase. Themen wie Wissen und Kompetenz, Gesundheit, Chancengleichheit und Diversität sowie die eigene berufliche Entwicklung sind wichtige Bestandteile, die auch den gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen. Hierzu zählen Digitalisierung, demografischer Wandel, späterer Beginn der Rentenzeit sowie Einwanderung. Vor dem Hintergrund der immer schnelleren technischen Weiterentwicklungen und Veränderungen ist agiles Handeln zunehmend wichtiger geworden. Flexibilität und lebenslanges Lernen sind erfolgskritische Faktoren und werden von Aareon personalpolitisch gefördert.

Aareon führt bereits seit rund 20 Jahren eine konzernweite anonyme Mitarbeiterbefragung jährlich durch. Diese dient als „Stimmungsbarometer“ und liefert Ansatzpunkte zur Realisierung konkreter Verbesserungsmaßnahmen. Die Rücklaufquote der Mitarbeiterbefragung in der Aareon Gruppe von 74% zeigt, dass Mitarbeitern und Führungskräften die Beteiligung an der erfolgreichen Weiterentwicklung von Aareon wichtig ist. Die allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit ist weiterhin hoch. Das Management der Corona-Krise bei Aareon bekam sehr positives Feedback. Das Arbeiten im Homeoffice und die damit verbundene Flexibilität wird von den Mitarbeitern positiv bewertet.

Während der Covid-19-Pandemie konnten die Mitarbeiter auch 2021 im Homeoffice arbeiten. Zeitweise waren Standorte komplett geschlossen bzw. die maximal mögliche Mitarbeiterpräsenz war auf bis zu 25% reduziert. Zudem hat

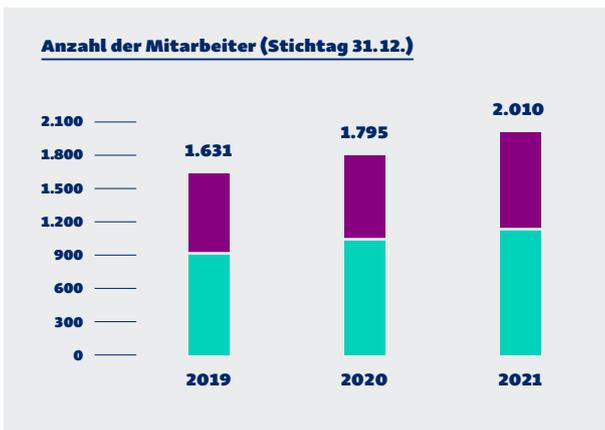
Aareon in Deutschland allen ihren Mitarbeitern sowie deren Familienangehörigen ein Impfangebot gemacht, das von vielen Beschäftigten angenommen wurde.

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte Aareon 2.010 Mitarbeiter (2020: 1.795). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 10,3 Jahren (2020: 9,9 Jahre). Bei den internationalen Tochtergesellschaften sind 43,5% der Mitarbeiter tätig (2020: 42,0%). Aareon unterstützt flexible Arbeitsmodelle und hat bereits 2019 die Betriebsvereinbarung für mobiles Arbeiten eingeführt, sodass Mitarbeiter Teile ihrer Arbeit flexibel im Homeoffice oder mobil erledigen. Während der Covid-19-Pandemie waren zeitweise fast alle Mitarbeiter im Homeoffice tätig. Der Anteil an Mitarbeiterinnen bei Aareon beträgt 33,9% (2020: 34,4%), der Anteil an Frauen in Führungspositionen 23,1% (2020: 25,5%).

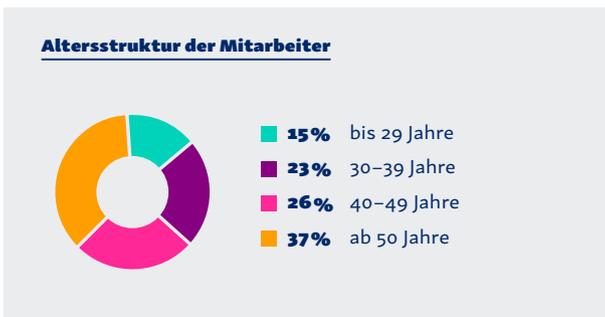
Qualifizierung und Weiterbildung

Auch im Jahr 2021 wurden Maßnahmen zur Personalentwicklung während der Covid-19-Pandemie digital fortgesetzt. Über das Cornerstone Learning Management System wurden Trainings zu wohnungswirtschaftlichen Themen von der EBZ Bochum und zu Führung, agilem Projektmanagement, Softskills, Kommunikation und Gesundheit von der Pink University angeboten. Weitere Angebote waren: interkulturelle Trainings, spezielle Consulting-Schulungen, ein mehrmonatiges digitales Coaching-Programm sowie Online-Sprachkurse.

Die fünfte Runde des Cross-Mentoring-Programms wurde 2021 abgeschlossen. Cross Mentoring ist der gezielte Austausch von Mitarbeitern aus unterschiedlichen Unternehmen und eine Maßnahme der Personalentwicklung, um den Wissenstransfer zu fördern. Besonderheit in 2021 war, dass in diesem Jahr zwei Runden des Programms gestartet wurden. Die sechste Runde hat im Juni 2021 begonnen und dauert noch an.



■ International
 ■ DACH



Ausbildung und Nachwuchsförderung

Neben Traineeprogrammen bietet Aareon das Duale Studium „Wirtschaftsinformatik“ und das Duale Studium „Medien, IT und Management“ sowie verschiedene Berufsausbildungen an: Kaufmann/-frau für Büromanagement, Fachinformatiker/-in für Anwendungsentwicklung bzw. Systemintegration. Zum Jahresende 2021 beschäftigte die Aareon Gruppe in Deutschland 15 Auszubildende und 3 Studenten, die ein Duales Studium absolvieren.

Im Zuge der Nachwuchsförderung unterstützte Aareon die Initiative JOBLINGE für junge Menschen mit schwierigen Startbedingungen. Zwischenzeitlich haben bereits drei ehemalige JOBLINGE bei Aareon ihre Ausbildung abgeschlossen und wurden übernommen. Drei Aareon-Mitarbeiter unterstützen die Initiative JOBLINGE ehrenamtlich als Mentoren.

Zur Förderung von Nachwuchs und Wissenschaft kooperiert Aareon mit mehreren Hochschulen, bietet Praktika an und unterstützt Studenten im Rahmen des Deutschlandstipendiums an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz.

Wegweisende Unternehmenskultur

Als innovatives Unternehmen, das den digitalen Transformationsprozess ganzheitlich vorantreibt und den damit verbundenen Veränderungsprozess für die Mitarbeiter steuert, hat Aareon bereits in der Vergangenheit im Rahmen des 2020 abgeschlossenen Projekts „work4future“ zahlreiche Maßnahmen durchgeführt. 2019 wurde die Betriebsvereinbarung für mobiles Arbeiten umgesetzt, die die Arbeitsflexibilität für die Mitarbeiter weiter steigert. Für die interne Kommunikation wurde damals ein digitales Kollaborationstool eingeführt, das insbesondere auch in der Covid-19-Pandemie seit 2020 trotz sozialer Distanz die Mitarbeiter noch näher zusammengebracht hat. Unterstützt wurde dies von verschiedenen Aktionen und regelmäßigen Vorstands-Posts. Im betrieblichen Gesundheitsmanagement wurden 2021 – gerade auch vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie – zahlreiche Maßnahmen zur Unterstützung der Mitarbeiter in einer digitalen Arbeitswelt umgesetzt. Die Raumkonzepte wurden entsprechend den Anforderungen einer modernen, inspirierenden Arbeitswelt weiterentwickelt. Viele offene Bereiche, Nischen und Besprechungsiseln unterstützen die neue Form der Zusammenarbeit.

Die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben hat für Aareon einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen ist mit dem Zertifikat berufundfamilie ausgezeichnet. Die erste Zertifi-

Internes Kontrollsystem

zierung erfolgte bereits 2008. Zu den personalpolitischen Serviceleistungen in diesem Kontext gehören die Arbeitsflexibilisierung, die Zusammenarbeit mit einem Familien-service-Unternehmen, Eltern-Kind-Büros sowie Krippen- und Kindergartenplätze in einer Kindertagesstätte in Kooperation mit einem anderen Unternehmen in Mainz. Im September 2021 hat Aareon zudem die Zertifizierung als attraktiver Arbeitgeber nach dem Great Place to Work®-Standard für Deutschland und Frankreich erhalten.

Chancengleichheit ist bei Aareon fester Bestandteil der Personalpolitik. Frauen sind in verschiedenen Führungsrollen sowie im Vorstand vertreten. Darüber hinaus arbeiten viele Mitarbeiterinnen in Projekt- und Teilprojektverantwortung sowie Fachverantwortung. Aareon verfolgt das Ziel, hier eine noch größere Ausgewogenheit herzustellen. In diesem Kontext wurde bereits 2018 die gesetzliche Festlegung von Zielgrößen – basierend auf dem Gesetz zur Förderung des Anteils weiblicher Führungskräfte in Spitzenpositionen – für die Tochtergesellschaft Aareon Deutschland GmbH vorgenommen.

Vergütungsgrundsätze

Die Vergütungssysteme unterstützen die strategischen Ziele von Aareon. Ziel ist eine für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktive und motivierende Vergütung, die position-, markt- und leistungsorientiert ist. Dies schließt die gleiche Vergütung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei gleichwertiger Tätigkeit ein und dient zudem der Gewinnung und Bindung hoch qualifizierter, engagierter und potenzialstarker Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Ausgestaltung der Vergütungssysteme auf der Basis dieser Grundsätze erfolgt eigenständig in den einzelnen Gesellschaften. Die jeweiligen Geschäftsleitungen tragen die Verantwortung dafür. Die Mitbestimmungsrechte der Arbeitnehmergremien in den Gesellschaften und die gesetzlichen Bestimmungen in den jeweiligen Ländern werden dabei berücksichtigt. Die Grundsätze für die Vergütungssysteme von Aareon werden in den Gesellschaften veröffentlicht.

Das interne Kontrollsystem (IKS) von Aareon besteht aus systematisch gestalteten organisatorischen Maßnahmen und Kontrollen zur Einhaltung von Richtlinien im Unternehmen und zur Abwehr von Schäden, die durch das eigene Personal oder Dritte verursacht werden könnten (Compliance Management). Dabei hat Aareon einen risikoorientierten Ansatz gewählt.

Die Aufgaben des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems liegen darin, die ordnungsgemäße rechtliche und wirtschaftliche Geschäftstätigkeit des Unternehmens sicherzustellen. Dabei sollen im Besonderen die Ordnungsmäßigkeit der internen und externen Rechnungslegungsprozesse gewährleistet und die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Neben den Kernprozessen Kunden und Produkte sind im Wesentlichen die Prozesse der Themenbereiche Liquidität, Personal und Recht betroffen.

Der Vorstand der Aareon AG ist für die Konzeption, Einrichtung, Anwendung, Weiterentwicklung und Überprüfung eines angemessenen internen Kontrollsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess verantwortlich. Die Steuerung der Prozesse zur (Konzern-)Rechnungslegung erfolgt bei der Aareon AG durch den Konzernbereich Corporate Finance. Dieser übernimmt auch die Konzernberichterstattung. In den Konzernabschluss werden sämtliche Tochtergesellschaften einbezogen. Der Konzernbereich Rechnungswesen und Vertragsmanagement übernimmt für die Aareon AG sowie für ihre Tochtergesellschaften Aareon Deutschland GmbH, phi-Consulting GmbH, Aareon RELion GmbH, AV Management GmbH und CalCon Deutschland GmbH in Teilen die Finanzbuchhaltung einschließlich der Erstellung des Jahresabschlusses in der Konzernsoftware SAP®. Für die Finanzbuchhaltung von BauSecura ist die Funk Gruppe zuständig. Aareon UK, Aareon France, Aareon Nederland und die skandinavischen Gesellschaften haben eine eigenständige Finanzbuchhaltung, die ebenfalls die Finanzdaten selbstständig in der Konzernsoftware SAP® erfasst. Im Geschäftsjahr 2021 übernahmen die Mitarbeiter

des Finanzbereichs in Deutschland für die CalCon-Gesellschaften in Österreich und Rumänien, die wohnungshelden GmbH, die OFI Group GmbH und die GAP-Group sowie für die internationalen Gesellschaften Arthur Online Ltd., Tactile Ltd., RentPro Ltd. und Curo Software Ltd. die Erfassung der gemeldeten Daten in die Konzernsoftware. Die Finanzbuchhaltung von Aareon Nederland erfasste die Daten der Twinq-Gesellschaften. Nach Buchungsschluss der Einzelabschlüsse werden die gemeldeten Daten in die Konsolidierungssoftware SAP® EC-CS übernommen. Bilanzwerte werden im Rahmen der Konsolidierungsmaßnahmen zum Stichtagskurs und GuV-Werte zum Durchschnittskurs automatisch in die funktionale Währung Euro umgerechnet und zur Summenbilanz/-GuV aufaddiert. Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen innerhalb des Konzerns werden eliminiert. Beteiligungsbuchwerte und Kapital sowie einseitige Vorgänge wie Dividendenausschüttungen werden ebenfalls konsolidiert. Schließlich erfolgen manuelle Konzernbuchungen wie Erst- und Entkonsolidierungen sowie Fortführung von Vermögenswerten und latenten Steuern aus den Erstkonsolidierungen.

Für die Erstellung der Einzelabschlüsse und des Konzernabschlusses von Aareon sind interne Bilanzierungsanweisungen für den Rechnungslegungsprozess in einem Konzernhandbuch definiert. Diese Anweisungen werden allen Tochterunternehmen von Aareon zur Verfügung gestellt, regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Im Rahmen der Abschlusserstellung erfolgen im Rechnungswesen der Tochtergesellschaften neben der Analyse wesentlicher Einzel Sachverhalte zusätzlich Plausibilitätsprüfungen. Zudem gibt es einen Abschlussterminplan – eine Grundlage für den Abschlusserstellungsprozess –, nach dem alle Tochtergesellschaften ihre Abschlüsse termingerecht fertigstellen und der Konzernabteilung zur Erstellung des Konzernabschlusses zur Verfügung stellen. Kontrollprozesse bei automatisierten und manuellen Buchungen sind implementiert. Ein nachträgliches Vier-Augen-Prinzip ist für die wesentlichen Vorgänge im Rechnungswesen umgesetzt. Um vor unberechtigten Zugriffen zu schützen, existiert ein Berechtigungskonzept

für die Systeme des Finanz- und Rechnungswesens. Des Weiteren bedient sich Aareon externer Dienstleister, zum Beispiel für die Bewertung von Pensionsverpflichtungen.

Die Einhaltung von Richtlinien und Arbeitsanweisungen wird regelmäßig im Rahmen des Compliance-Managements bei Aareon durch die verantwortlichen Stellen überwacht.

Aareon hat ihre wesentlichen Kernprozesse in Form einer Matrix dargestellt. Sie hat die jeweils relevanten Kontrollziele und geeignete Kontrollaktivitäten erhoben. Die Durchführung der Kontrollaktivitäten und damit die Wirksamkeit der Kontrollen werden mithilfe unterschiedlicher Nachweise dokumentiert.

Die Berichterstattung des Konzernergebnisses erfolgt quartalsweise an den Aufsichtsrat.

Die interne Revision der Aareon AG hat eine prozessunabhängige Überwachungsfunktion. Sie ist dem Vorstand unmittelbar unterstellt und erbringt Prüfungs- und Beratungsdienstleistungen, die darauf ausgerichtet sind, die Geschäftsprozesse von Aareon hinsichtlich Ordnungsmäßigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit zu überwachen.

Aareon ist in die Finanzprozesse ihrer Muttergesellschaft Aareal Bank AG eingebunden.

Die Aareon AG verfügt über ein Risikomanagementhandbuch, das die wesentlichen Elemente des Risikomanagementsystems beinhaltet. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

Gemäß regulatorischen Anforderungen sind Ausführungen zur Effektivität und zur Effizienz des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess nicht erforderlich. Die Aareon AG hat kein internes Kontroll- oder Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess. Relevante Risiken und deren Abbildung werden im Risikobericht diskutiert.

Risikobericht

Weit überwiegend war das Jahr 2021 geprägt von dem ambitionierten Wachstumskurs der Aareon einerseits und von den Auswirkungen der Covid-19 Pandemie andererseits. Durch die Akquisition neuer Unternehmen (M&A) erhöht Aareon ihren Marktanteil und tritt in neue Marktsegmente ein. Um die Integration neuer Gesellschaften und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Aareon Gruppe zu unterstützen, wurde die neue Organisationseinheit „Post Merger Integration“ eingerichtet. Das „Value Creation Program“ wurde entwickelt, um das Wachstum innerhalb der Aareon Gruppe weiter zu beschleunigen. Ein flexibles und digitales Arbeitsumfeld sowie das digitale Beratungsangebot „Green Consulting“ ermöglichen es Aareon, die Covid-19-Pandemie erfolgreich zu bewältigen. Daneben setzte das Pandemie-Kernteam die Arbeit fort, um Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter zu entwickeln und umzusetzen.

Zur Überwachung und Kontrolle der Unternehmensrisiken wurde in einem Softwareumstellungsprojekt die neue Standardsoftware R2C_GRC eingeführt, die als Nachfolgelösung des bisherigen Tools ein konzernweites Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion ermöglicht. Das Risikomanagementsystem sieht die regelmäßige Erfassung und Bewertung der Risiken – nicht jedoch der Chancen – durch die jeweils für Geschäftsbereiche, Beteiligungen und Projekte Verantwortlichen sowie die Ausarbeitung von Maßnahmen zum aktiven Risikomanagement vor. Dabei erfolgt die Bewertung der Risiken getrennt nach Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit. Zur Risikobewertung findet die Netto-Betrachtung Anwendung, das heißt, dass das nach Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen verbleibende Restrisiko angegeben wird. Neben den allgemeinen Unternehmensrisiken sind die Informationssicherheitsrisiken als besonderer Fokus in einem separaten Informationssicherheitsinventar erfasst und bewertet. Während die allgemeinen Unternehmensrisiken unmittelbar in das Risikomanagementsystem einfließen, werden die Informationssicherheitsrisiken in aggregierter Form berücksichtigt.

Die so generierten Risikoberichte werden vom Konzernbereich Recht, Risikomanagement und Compliance konsolidiert und

bilden die Grundlage für das quartalsweise Risikoreporting. Dieses wird regelmäßig in den Gremiensitzungen behandelt und ist ebenso Teil des Quartalsreportings für den Aufsichtsrat der Aareon AG. Mit dem Risikoreporting schafft Aareon Transparenz über die Risikosituation des Unternehmens und liefert eine Entscheidungsbasis hinsichtlich der von der Unternehmensleitung zu ergreifenden Maßnahmen. Zu den Risiken des jeweils aktuellen Quartals mit den zehn höchsten Erwartungswerten (Produkt aus Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung) werden die von den Risikoverantwortlichen angegebenen Maßnahmen im Risikoreporting dokumentiert, sofern der Erwartungswert dieser Risiken einen bestimmten Schwellenwert überschreitet. Zurzeit liegt der Schwellenwert bei 100 T€. In dem für den Abschlussstichtag maßgeblichen Reporting des vierten Quartals erfüllten zwölf Risiken dieses Kriterium auf Einzelrisikoebene. Zusätzlich zu der Dokumentation der Maßnahmen des aktuellen Quartals werden auch Maßnahmen zu Risiken dokumentiert, die in einem der vorangegangenen drei Quartale zu den Risiken mit den zehn am höchsten bewerteten Erwartungswerten zählten. Diese Nebeneinanderstellung von Risiken und Maßnahmen dient sowohl der besseren Nachvollziehbarkeit der Risikoeinschätzungen als auch dazu, die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen zu überprüfen. Darüber hinaus beschließen sowohl der Vorstand der Aareon AG als auch die Geschäftsleitung der größten Konzern-Region DACH¹⁾ Maßnahmen zu den Risiken, deren Erwartungswert jeweils einen weiteren definierten Schwellenwert überschreitet.

Der Konzernbereich Innenrevision der Aareon AG führt Überprüfungen des Risikomanagementsystems durch. Dabei wird die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der konzerneinheitlichen Richtlinien, die im Risikomanagementhandbuch dokumentiert sind, kontrolliert. Zusätzlich prüft ein Kontrollverantwortlicher in einem internen Audit gemäß IDW PS 951 nF, ob die eingerichteten internen Kontrollen im Risikomanagement wirksam sind.

Die Risikokategorien von Aareon sind Finanz- und Marktrisiken, Risiken der Führung und Organisation, Umwelt- und Umgebungsbedingungen sowie Produktionsrisiken. In der

1) D = Deutschland, A = Österreich, CH = Schweiz

Kategorie Finanzrisiken werden Liquiditäts-, Kosten- und Umsatzrisiken betrachtet. Zu den Marktrisiken gehören die Kunden- und Wettbewerbsrisiken, Risiken der Meinungsführung der Verbände und Beiräte sowie Lieferantenrisiken und Risiken, die sich aus anorganischem Wachstum ergeben. Unter Führung und Organisation sind Risiken zu Personal sowie zu internen Prozessen zusammengefasst. Die Kategorie Umwelt- und Umgebungsbedingungen beinhaltet die rechtlichen Risiken sowie Compliance-Risiken. Die Produktionsrisiken umfassen Produkt- und Projektrisiken sowie Risiken der Informationssicherheit. Zwischen den einzelnen Risiken bestehen Interdependenzen. Auf der Ebene der Risikokategorien wird kein Gesamtwert der Risiken ermittelt. Der Planungszeitraum beträgt auf dieser Ebene ein Jahr.

Durch die Einführung von Kategorien und Subkategorien wird zunächst ein einheitlicher Risikoatlas und damit auch eine einheitliche Betrachtungsweise erreicht. Der Risikoatlas gibt einen Überblick über die von den einzelnen Bereichen bzw. Gesellschaften überwachten Risiken und Indikatoren.

Bei wesentlichen Änderungen organisatorischer, strategischer oder steuerungspolitischer Art, die im Rahmen der Gremiensitzungen beschlossen werden, wird der Risikoatlas durch das zentrale Risikomanagement angepasst.

Im Durchschnitt der Quartals-Risikoeinschätzungen wurden die Risiken im Jahr 2021 insgesamt höher eingeschätzt als im Vorjahr. Insgesamt gab es keine bestandsgefährdenden Risiken bzw. Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Aareon hatten. Im Folgenden werden die für den Abschlussadressaten wesentlichen Risiken beschrieben.

Finanzrisiken

In der Aareon Gruppe steigt der Kapitalbedarf aufgrund des starken Wachstums stetig. Die Deckung dieses Kapitalbedarfs erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Aareal Bank

Gruppe. Die durch die Aareal Bank bilateral zur Verfügung gestellte Kreditlinie wurde im Wesentlichen zur Finanzierung der Übernahme von Unternehmen verwendet.

Das Liquiditätsrisiko ist definiert als das Risiko, dass eine Gesellschaft möglicherweise ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Aareon ist davon überzeugt, dass die bestehenden Kreditfazilitäten mit der Aareal Bank AG sowie Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Deckung des vorhersehbaren Liquiditätsbedarfs des Konzerns ausreichen. Um Liquiditätsrisiken in der gesamten Aareon Gruppe zu vermeiden, erfolgen in der DACH-Region Überwachung und Steuerung anhand einer wöchentlichen und monatlichen Liquiditätsplanung. Kurzfristige Schwankungen im Cashflow werden tagesgenau beobachtet und im Bedarfsfall geeignete Maßnahmen ergriffen. Im Ausland erfolgt die Liquiditätsvorausschau auf monatlicher Basis. Darüber hinaus wurde bei der Aareon AG für das Geschäftsjahr 2021 der Abschluss gefasst, die Gewinne auf neue Rechnung vorzutragen.

Um bei der Vielzahl von Implementierungsprojekten sicherzustellen, dass das Umsatzziel erreicht wird, werden mithilfe eines Ressourcenmanagement-Planungstools die verfügbaren Consulting-Ressourcen mit ihrem jeweiligen Know-how den abzuarbeitenden Projekten zugewiesen. Darüber hinaus erfolgt ein präzises Controlling der Projekte, um frühzeitig Abweichungen über den Plan bzw. Forecast hinaus zu erkennen.

Sowohl durch anorganisches Wachstum als auch durch die zunehmende Komplexität der Geschäftsvorfälle steigt das steuerliche Risiko. Dieses kann sich beispielhaft aus Nachforderungen aus Betriebsprüfungen oder aus Verlusten, die nicht als Verlustvorträge genutzt werden können, ergeben. Um den steigenden Risiken entgegenzuwirken, wurde ein Tax-Compliance-System eingerichtet.

Die Erhöhung der Finanzrisiken im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die höhere Bewertung steuerlicher Risiken sowie der externen Finanzierung des Wachstumskurses zurückzuführen.

Marktrisiken

Dem Risiko, die geplanten Preise am Markt nicht durchsetzen zu können, begegnet Aareon mit einem regelmäßigen Reporting der Marktsituation an den Vorstand. Die Aareon Gruppe setzt sich auch mit den allgemeinen Marktrisiken auseinander. Dazu zählen auch Indikatoren, wie beispielsweise die Abwanderung von Kunden oder der Markteintritt von neuen Wettbewerbern. Dem Risiko der möglichen Verschlechterung der Kundenbeziehungen begegnet Aareon mit einer regelmäßigen Überprüfung der Kundenzufriedenheit. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Erfolgsmessung der Vertragsumstellung auf das neue SaaS-/Subskriptions-Preismodell.

Vor dem Hintergrund dieser Umstellung wurden die Marktrisiken höher bewertet als im Vorjahr. Aareon hat darauf reagiert und eine „Grace Period“ für die Kunden eingeführt, damit diese mehr Zeit für den internen Entscheidungsprozess bzw. die Entscheidungsfindung haben.

Führung und Organisation

Um die sich wandelnden Kundenanforderungen zu erfüllen, müssen die notwendigen Mitarbeiter-Ressourcen mit den benötigten Qualifikationen an den richtigen Orten zu den entsprechenden Zeitpunkten bereitgestellt werden. Der zunehmende Fachkräftemangel, insbesondere im Umfeld der IT und durch die geringere Wechselbereitschaft während Corona, macht die zeitgenaue Besetzung offener Stellen zur Umsetzung des Geschäftsbetriebs immer schwieriger. Diesem Risiko begegnet Aareon mit neuen Lösungsansätzen im Bereich Personalbeschaffung, wie Personalmarketing via Social Media und Employer Branding. Auch Substitute zu den traditionellen Beschäftigungsmodellen kommen zum Einsatz oder werden geprüft, z.B. der Ausbau von Nearshoring oder Outsourcing. Bei der Inanspruchnahme von Leistungen externer Dienstleister ist sich Aareon der Risiken insbesondere im Hinblick auf eine mögliche unerlaubte Arbeitnehmer-

überlassung bewusst und hat Maßnahmen zur Reduzierung dieser Risiken implementiert.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Risikoeinschätzung in der Kategorie Führung und Organisation in moderatem Umfang erhöht.

Umwelt- und Umgebungsbedingungen

Umwelt- und Umgebungsbedingungen werden bei Aareon als rechtliche Risiken, als Risiken aus Politik und Regulation sowie als Compliance-Risiken erfasst. Als IT-Dienstleister ist Aareon insbesondere mit Risiken aus Verstößen gegen IT-relevante Vorschriften konfrontiert. Diese werden in mindestens einem der Managementsysteme der Bereiche Informationssicherheit (IS), Datenschutz oder Compliance verarbeitet. Diese Bereiche arbeiten eng miteinander zusammen, um den Risiken wirksam und effizient zu begegnen und dabei Widersprüche bei der Bewertung von IT-relevanten Bedrohungen zu vermeiden. Das fördert den Einklang der Compliance-Maßnahmen mit den IS-Maßnahmen.

Aareon legt einen besonderen Fokus darauf, die vorgenannten Managementsysteme kontinuierlich weiterzuentwickeln. Die dort entwickelten Überwachungs- und Kontrollmaßnahmen dienen mithin der kontinuierlichen Verbesserung der Compliance-relevanten Prozesse in der Aareon Gruppe.

Um Risiken aus der Vertrags-Compliance zu managen, nutzt Aareon standardisierte Vertragsmuster, die kontinuierlich weiterentwickelt und an Änderungen der Produkte, Gesetze und Rechtsprechung angepasst werden. Zudem überwachen die Geschäftsführer mittels des etablierten Beschwerdemanagements die drohenden Schadensersatzansprüche, um diese weitestgehend vermeiden zu können, was der guten Reputation von Aareon als einem zuverlässigen Vertragspartner dient. Besondere Kundenanforderungen werden zudem mit den jeweiligen Vertragspartnern diskutiert und für die Zusammenarbeit konkretisiert und dokumentiert.

Die sich aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) ergebenden Auswirkungen auf das bei Aareon etablierte Risikomanagementsystem werden im Rahmen der für die gesamte Aareon Gruppe aufgesetzten Aareon-Datenschutz-Organisation berücksichtigt. Datenschutz ist Bestandteil des Aareon-Geschäfts. Die daraus erwachsenen Aufgaben zur Erhaltung des Datenschutz-Managementsystems werden ebenfalls kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt.

Die Risikoeinschätzungen in der Kategorie Umwelt- und Umgebungsbedingungen sind gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig erhöht.

Produktionsrisiken

Die Softwareentwicklung birgt – wie jedes Projekt – das Risiko, die Entwicklungsergebnisse nicht zu den geplanten Kosten, in der erwarteten Qualität oder innerhalb des vom Markt erwarteten Zeitrahmens erbringen zu können. Die Entwicklung erfolgt daher grundsätzlich auf international anerkannten Standards basierenden Entwicklungs- und Managementmethoden. Vorgehen und Standards werden durch eine einheitliche internationale Entwicklungsrichtlinie – mit besonderen Schwerpunkten auf Sicherheit und Datenschutz – geregelt. Sie berücksichtigt sowohl agile als auch klassische Entwicklungsmethoden. Entwicklungs- und Kundenprojekte werden zunehmend mithilfe agiler Methoden durchgeführt. Dadurch können Risiken frühzeitig erkannt und weiterverfolgt werden. Im Rahmen der Aufbauorganisation sind Verantwortlichkeiten für kontinuierliche Verbesserungsprozesse der Softwarequalität eingeführt worden. Besondere Schwerpunkte sind hier der Ausbau der Cloud-Angebote und die Investition in Sicherheit sowie in Test- und Betriebsautomatisierung, um gleichmäßig hohe Qualitätsstandards bei reduziertem Aufwand zu schaffen sowie die kontinuierliche Auslieferung zu unterstützen.

Das Informationssicherheits-Managementsystem ist auf Basis des international anerkannten Standards ISO 27001 aufgebaut und unterliegt einem kontinuierlichen, risikoorientierten Verbesserungsprozess. In diesem Rahmen wurden technische und organisatorische Kontrollen eingerichtet, um ein Schutzniveau der Informationsverarbeitung zu gewährleisten. Dies betrifft nicht nur die Angriffsfläche in öffentlichen Netzen an sich, sondern auch den angemessenen, proaktiven Umgang mit Bedrohungen der Informationssicherheit in Bezug auf die Schutzziele Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit. Im Zuge der kontinuierlichen Verbesserung wurden auf Basis der Aareon-Sicherheitsstrategie einheitliche Standards gemäß der Norm ISO 27001:2013 für das Sicherheitsmanagement gruppenweit eingeführt. Darüber hinaus wurden risikoorientiert Prozesse, Richtlinien und Kontrollen weiterentwickelt.

Zur Minimierung der Risiken möglicher schwerwiegender Störfälle beim Betrieb der Kundensoftware werden praxisgerechte und dokumentierte Gegenmaßnahmen durchgeführt. Bisher wurden keine Störfälle, die zu einem längerfristigen Ausfall der Leistungen führten, registriert. Um das Risiko einer Störung der Anwendung durch unbefugte Ein- oder Zugriffe zu minimieren, wurden technische und organisatorische Maßnahmen getroffen, die im internen Kontrollsystem gemäß IDW PS 951 nF verankert sind, sowie angemessene Brandschutz-, Verlustsicherungs- und Katastrophenschutzmaßnahmen umgesetzt. Ausfälle von einzelnen Systemen oder Komponenten werden durch interne Redundanzen abgefangen. Die Rechenzentren von Aareon wurden 2011 erbaut – vom TÜV geprüft und gemäß der Hochverfügbarkeitsstufe 4 zertifiziert. Wesentlich war die Nutzung aktueller Technologien von der Gebäudeinfrastruktur mit Wärmerückgewinnung bis zur Datenspiegelung zwischen den beiden Rechenzentren über Glasfaserkabel mit modernster Verschlüsselungstechnik. Darüber hinaus 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 Aareon von einem Dritten wegen eines bei der Ausübung ihrer Tätigkeit als IT-Dienstleister entstandenen Vermögensschadens haftbar gemacht wird.

Die Erhöhung der Produktionsrisiken im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die höhere Bewertung von Cyberrisiken zurückzuführen. Neben Schulungen der Mitarbeiter zur Steigerung der Sensibilität werden regelmäßig PEN-Tests durchgeführt, um die Sicherheit der Rechenzentrums-Infrastruktur an den verschiedenen Standorten zu gewährleisten. Auch die Verlagerung einer ausländischen Domain in das Aareon Rechenzentrum wurde bereits durchgeführt.

Anfang Februar 2022 wurde das REMS-Rechenzentrum in den Niederlanden Opfer einer professionellen Cyberattacke,

die von den eigenen Sicherheitssystemen erkannt wurde. Das Rechenzentrum wurde umgehend offline genommen und alle Kunden wurden informiert. Die Systeme wurden mithilfe von Back-ups im Aareon Rechenzentrum wieder in Betrieb genommen.

Das aus der Cyberattacke resultierende Reputationsrisiko wurde in Anlehnung an die bei der Aareal Bank AG gebräuchlichen Kriterien zur Bestimmung eines potenziellen Reputationsschadens nach aktuellem Sachstand wie folgt bewertet: Ein niedriges Reputationsrisiko besteht bezüglich der Medienwirkung und des Kundenverlustes. Dagegen besteht ein mittleres Reputationsrisiko bezüglich der Wahrnehmung von Störungen durch einzelne Stakeholder sowie bezüglich der Anzahl der Kundenbeschwerden. Die Ermittlung des Rechtsrisikos ist noch nicht abgeschlossen. Nach aktuellem Sachstand stuft Aareon Nederland B.V. das Rechtsrisiko vorläufig als niedrig ein. Mögliche Erstattungen aus der Cyberversicherung lassen sich derzeit noch nicht abschätzen.

Chancenbericht

Chancen zu identifizieren, zu schaffen und zu nutzen, spielt in der Unternehmensstrategie von Aareon eine wichtige Rolle, um den digitalen Transformationsprozess zielgerichtet zu steuern. Dies erfolgt insbesondere durch die stetige Beobachtung und Analyse der Entwicklungen in der Immobilienbranche, der Informationstechnologie, im Wettbewerbsumfeld und in der Gesellschaft sowie durch Forschung und Entwicklung bei Aareon. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in das Strategieprogramm Aareon Flight Plan ein. In dieses ist seit dem Jahr 2021 auch das zusätzliche Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program) integriert. Die sich ergebenden Chancen, die teilweise miteinander korrelieren, werden wie folgt kategorisiert und sind in ihrer Ausprägung im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert:

- Chancen durch Kundenfokus
- Chancen durch wegweisende Lösungen
- Chancen durch aktives Markenmanagement und hohes Qualitätsniveau
- Chancen als internationale Unternehmensgruppe
- Chancen als bevorzugter Arbeitgeber
- Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

Bei der Wahrnehmung von Chancen wägt Aareon die diesen gegenüberstehenden Risiken ab.

Chancen durch Kundenfokus

Der Kunde steht bei Aareon im Fokus. Ziel ist es, mit dem Aareon-Angebotsportfolio den Mehrwert für die Kunden zu erhöhen, auch indem ihnen die tägliche Arbeit leichter gemacht wird. Mit ihren ERP-Systemen und digitalen Lösungen hilft Aareon der Immobilienwirtschaft, vor dem Hintergrund des bestehenden Fachkräftemangels und des steigenden Mietenniveaus effizienter zu wirtschaften. Die Beziehungen zu Kunden und zur Immobilienbranche sowie zu deren Partnern sind oftmals bereits über viele Jahre gewachsen. Das Unternehmen ist Mitglied in mehreren immobilien-

wirtschaftlichen Verbänden, unter anderem im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Darüber hinaus wird der konstruktive Dialog mit den Kunden systematisch in den Aareon-Kundenbeiräten sowie auf zahlreichen Veranstaltungen und in Kundengesprächen geführt. Aus dieser Branchen- und Kundennähe resultiert die Chance, Trends, Bedürfnisse und Anforderungen der Kunden frühzeitig zu kennen und bei der Weiterentwicklung und dem Ausbau des Angebotsportfolios zu berücksichtigen. In diesem Kontext nutzt Aareon auch agile Entwicklungsmethoden, wie Design Thinking, und arbeitet mit Kunden und Partnern in Pilotprojekten (Co-Creation) zusammen. Durch diese Vorgehensweisen kann der Nutzen für die Kunden weiter erhöht werden.

Chancen durch wegweisende Lösungen

Der digitale Transformationsprozess in Gesellschaft und Wirtschaft schreitet voran und wird durch neue technologische Möglichkeiten geprägt. Die Covid-19-Pandemie wirkt in diesem Kontext als zusätzlicher Beschleuniger. Die sich hieraus ergebenden Chancen integriert Aareon in ihre Produktstrategie: Das digitale Ökosystem Aareon Smart World mit den ERP-Systemen als Kern sowie den integrierten, innovativen, digitalen und mobil nutzbaren Lösungen wird stetig weiterentwickelt und ausgebaut – auch mit Lösungen von PropTech-Partnern. Die Aareon Smart World vernetzt die Partner in der Immobilienwirtschaft. Die Kunden können mit einer Datenbasis komfortabel und prozesseffizient arbeiten, ihren eigenen Kundenservice ausbauen sowie Potenziale für neue Geschäftsmodelle realisieren. Bei der Nutzung der Lösungen als Software as a Service befinden sich die Daten in der exklusiven Aareon Cloud im zertifizierten Aareon Rechenzentrum. Rund um alle Produkte und Services bietet Aareon fundierte Beratungsleistungen an. Die Aareon-Berater unterstützen die Kunden bei der Erstellung einer digitalen Agenda, der Fokussierung auf die richtigen Produkte und Lösungen zur Optimierung ihrer Geschäftsprozesse und begleiten sie bei Implementierungsprojekten. Oftmals

möchten Unternehmen ihre IT-Leistungen aufgrund der immer höheren Komplexität von einem einzigen Dienstleistungspartner erhalten. Chancen ergeben sich für Aareon im Wettbewerbsvergleich durch die Fähigkeit, Beratung, Software und Services aus einer Hand anzubieten. Das Wachstumspotenzial, das sich durch neue Trends und Anforderungen von Kunden und Markt ergibt, wird bei der stetigen Weiterentwicklung sowie bei Neuentwicklungen von Produkten und Services genutzt. Die CRM-Lösungen adressieren den zunehmenden Wunsch, bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung unabhängig zu bleiben. So kann beispielsweise eine Mieter-App Nachbarschaftshilfe, wie das Einkaufengehen für ältere, immobile Menschen, unterstützen oder perspektivisch mit Pflegediensten vernetzt sein. Die sich nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie wandelnde Arbeitswelt mit zunehmender Nutzung von Homeoffice und Co-Working-Spaces sowie mobilem Arbeiten erfordert technische und organisatorische Grundlagen, die die Aareon-Lösungen schaffen können: Raumbuchungen für Co-Working-Spaces sowie andere Community-Räume könnten über eine Mieter-App vorgenommen werden. Mobile WRM-Lösungen unterstützen die Beschäftigten der Immobilienbranche bei der Arbeit vor Ort in den Gebäuden.

Um das Wachstumspotenzial der Digitalisierung nutzen zu können, spielen Forschung und Entwicklung bei Aareon eine zentrale Rolle (s. S. 29). Hier arbeitet Aareon auch gemeinsam mit den Immobilienunternehmen nach dem Design-Thinking-Ansatz (s. S. 46). Darüber hinaus kooperiert Aareon mit PropTech-Unternehmen und unterstützt als strategischer Partner den blackprint Booster Fonds (s. S. 27).

Chancen durch aktives Markenmanagement und hohes Qualitätsniveau

Aareon steuert ihre Marke aktiv. So wurden im September 2021 Vision, Mission und Werte, die Aareon antreiben, weiterentwickelt. Damit wird die Unternehmensidentität geschärft. Das ist zur Unterstützung der Wachstumsstrategie von

zentraler strategischer Bedeutung, da es zur Kaufentscheidung der Kunden beiträgt. Aareon verfolgt den Anspruch, jedem Kunden die richtige Lösung bzw. das richtige Lösungspaket anzubieten. Durch die konsequente Umsetzung sieht Aareon die Chance zu wachsen. Um diese Ansprüche erfolgreich umzusetzen, nutzt Aareon systematisch Qualitätsmanagementinstrumente wie Kunden- und Mitarbeiterbefragung und lässt regelmäßig Audits und Zertifizierungen in verschiedenen Bereichen durchführen. Darüber hinaus werden die entwickelten IT-Lösungen in mehreren Qualitätssicherungszirkeln getestet und geprüft.

Chancen als internationale Unternehmensgruppe

Aareon ist eine international agierende Unternehmensgruppe und verfolgt einen internationalen Wachstumskurs. Durch die enge Zusammenarbeit der internationalen Tochtergesellschaften bestehen vielfältige Möglichkeiten, Synergien zu heben: Produkte eines Aareon-Ländermarktes können beispielsweise auch in anderen Ländermärkten ausgerollt werden. Dies gilt genauso für Produkte, die in einem Ländermarkt neu entwickelt werden. Sie kommen allen Kunden der Gruppe zugute. Die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft zeitigt in den Ländern, in denen Aareon vertreten ist, unterschiedliche Schwerpunkte. Hieraus ergeben sich Chancen für den internationalen gruppenweiten Wissensaustausch und die Forschung und Entwicklung (s. Kapitel „Forschung und Entwicklung“, S. 29), die Aareon für den weiteren Ausbau der Aareon Smart World nutzt und damit für zusätzliche Wachstumspotenziale sorgt. Dabei vereint das Engagement für die Schaffung von Mehrwert für die Aareon-Kunden die Mitarbeiter in ganz Europa.

Chancen als bevorzugter Arbeitgeber

Im Zuge der demografischen Entwicklung nimmt der Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte zu. Darüber hinaus gilt

es, den Veränderungsprozess in eine digitale Arbeitswelt zu steuern und dabei die Mitarbeiter mitzunehmen. Daher ist ein Erfolgsfaktor, das Profil als bevorzugter und attraktiver Arbeitgeber stetig zu schärfen. Aareon hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen realisiert und baut diese weiter aus. Themenfelder sind ein innovatives und inspirierendes Arbeitsumfeld, die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben – auch durch mobiles Arbeiten –, eine lebensphasenorientierte Personalpolitik, Chancengleichheit, Diversity, Wissenstransfer sowie ein betriebliches Gesundheitsmanagement. Verbindliche Führungsleitlinien sowie Teamspirit zwischen Führungskräften und ihren Mitarbeitern sind weitere Bestandteile des Arbeitgeberprofils. Hieraus ergeben sich Chancen, die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung weiter zu erhöhen sowie die Gewinnung neuer qualifizierter Arbeitskräfte zu erleichtern. Im Wettbewerb um qualifizierten Mitarbeiternachwuchs setzt Aareon unter anderem auf ein Personalmarketing, auch auf Social-Media-Kanälen, das frühzeitig eine Bindung zu potenziellen Nachwuchskräften aufbaut.

Digitalisierung mit kundenorientierten und qualitativ hochwertigen IT-Lösungen, ein hohes Datenschutz- und Datensicherheitsniveau, eine verantwortungsvolle und lebensphasenorientierte Personalpolitik, die die Chancen der digitalen Arbeitswelt nutzt, sowie ein systematisches Ressourcenmanagement. Im jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht der Aareal Bank Gruppe werden die Nachhaltigkeitsmaßnahmen von Aareon ebenfalls dargestellt. Alle Dienstreisen von Aareon werden über den entsprechenden Anbieter CO₂-kompensiert. Daneben ist Aareon Mitglied in der Allianz für Klima und Entwicklung.

Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

Aareon verfolgt das Ziel, Umwelt-, soziale und Governance-(ESG-)Aspekte in den Wertschöpfungsprozessen zu verankern und bei unternehmerischen Entscheidungen zu berücksichtigen. Hieraus ergeben sich Chancen, die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens mit langfristigem Blick zu gewährleisten sowie das Image von Aareon als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen bei den Stakeholdern positiv zu besetzen. Die Aareal Bank Gruppe, und damit auch Aareon, ist seit 2012 unter anderem mit dem „Prime Status“ im Nachhaltigkeitsranking der renommierten ISS ESG Ratingagentur ausgezeichnet. Zentrale Nachhaltigkeitsthemen von Aareon sind ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges Geschäftsmodell, die Aareon Smart World zur Nutzung der Potenziale der

Prognose- bericht

Aareon wird im Geschäftsjahr 2022 ihre Wachstumsstrategie beschleunigen, um sich mittelfristig bis 2025 zu einem sogenannten „Rule of 40“-Unternehmen zu entwickeln. Die Kennzahl wird aus dem Umsatzwachstum und der (Adjusted) EBITDA-(Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)Marge ermittelt. Deren Summe soll 40% betragen, um eine Balance zwischen Wachstum und Profitabilität herzustellen. In diesem Kontext wird der Aareon Flight Plan weiter umgesetzt (siehe Kapitel „Ziele und Strategien“, S. 25). Hierin integriert sind Investitionen in bestehende und neue Produkte sowie die Maßnahmen aus dem Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program), welche ihren Höhepunkt im vergangenen Geschäftsjahr hatten. Hinzu kommt anorganisches Wachstum durch Mergers & Acquisitions. Zu den Maßnahmen des Wertschöpfungsprogramms zählen die Ausweitung der Vertriebsaktivitäten, wie die in 2021 begonnene Vermarktung von prozessorientierten Produktpaketen – in denen ein ERP-Produkt mit verschiedenen digitalen Lösungen zusammengefasst ist –, die beschleunigte Transformation von der Betriebsart Inhouse zur Betriebsart SaaS (Software as a Service) bzw. die Umstellung auf das Mietmodell (Subskription), Effizienzsteigerungen bei der Implementierung der Softwarelösungen, die weitere Optimierung der betrieblichen Prozesse (Operational Excellence) sowie der Ausbau interner Reporting-Prozesse.

Der Konzernumsatz von Aareon für das Geschäftsjahr 2022 soll auf 305,0 Mio. € bis 325,0 Mio. € (2021: 269,3 Mio. €) stark ansteigen. Dies soll zum einen durch den Ausbau des operativen Geschäfts realisiert werden, und zum anderen werden die in 2021 unterjährig getätigten Akquisitionen dazu beitragen. Nach den signifikanten Einflüssen der Covid-19-Pandemie auf das Consulting-Geschäft in den Jahren 2020 und 2021 erwartet Aareon 2022 einen starken Anstieg der Beratungserlöse. Darauf aufbauend rechnet Aareon damit, dass bei den digitalen Lösungen die angekündigte langfristige Wachstumsrate deutlich über dem Vorjahr liegt (2021: 15%). Das Umsatzwachstum der ERP-Produkte sollte im unteren zweistelligen Prozentbereich liegen. Der geplante weitere

Ausbau des SaaS-Geschäfts, gepaart mit dem Mietmodell als Zahlungsoption, wird zu deutlich geringeren Lizenzumsätzen führen. Allerdings ist in der kurzen bis mittleren Frist mit signifikanten Umsatzsteigerungen in Form von wiederkehrenden Erlösen zu rechnen. Das Adjusted EBITDA dürfte mit 73,0 Mio. € bis 78,0 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (2021: 66,8 Mio. €) liegen. Das Management sieht Aareon durch die genannten Initiativen gut aufgestellt, die gesetzten Ziele bis 2025 zu erreichen. Hierzu wird das Geschäftsjahr 2022 seinen Beitrag in Form der ausgeführten Erwartungen leisten.

Geschäftssegment DACH

Es wird davon ausgegangen, dass der Umsatz 2022 im Geschäftssegment DACH deutlich auf 195,0 Mio. € bis 205,0 Mio. € (2021: 164,2 Mio. €) ansteigen wird. Das Adjusted EBITDA wird mit 48,0 Mio. € bis 51,0 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (2021: 45,4 Mio. €) erwartet.

Für das ERP-Geschäft im Geschäftssegment DACH geht Aareon für 2022 von einem starken Umsatzwachstum aus. Im Bereich des Consulting-Geschäfts wird mit einem Anstieg gerechnet, da Stand jetzt erwartet wird, dass die Covid-19-Pandemie einen geringeren Effekt hat und die Nachfrage seitens der Bestandskunden nach Beratungsleistungen im Zuge der Implementierung der neuen Produktgeneration Wodis Yuneo zunehmen wird. Das im September 2020 eingeführte ERP-System Wodis Yuneo, das bisher sehr positive Marktresonanz erfahren hat, wird 2022 als Subskriptionsmodell und in Form von Software as a Service ein Umsatztreiber sein. Für das Produkt SAP®-Lösungen und Blue Eagle erwartet Aareon Erlöse auf Vorjahresniveau. Der Umsatz mit der ERP-Lösung RELion, deren Schwerpunkt auf der gewerblichen Immobilienwirtschaft liegt, wird vor allem aufgrund der wieder erstarkten Beratungsleistungen stark über dem des Jahres 2021 erwartet. Das Geschäftsvolumen mit Aareon Cloud Services und dem Versicherungsmanagement mit

BauSecura wird auf Vorjahresniveau liegen. Das durch die Übernahme der GAP-Group in das Produktangebot aufgenommene ERP-System immotion® wird zu der starken Entwicklung der ERP-Umsatzerlöse in 2022 beitragen.

Die digitalen Lösungen werden entscheidend für die Realisierung der Wachstumspotenziale im Geschäftssegment DACH sein. Seit 2021 wird ein Teil der digitalen Lösungen in verschiedenen prozessorientierten Produktpaketen zusammen mit Wodis Yuneo vertrieben, wodurch der Umsatz mit den digitalen Lösungen zusätzlich gesteigert wird. Bei den WRM- und CRM-Produkten (Definition siehe Kapitel „Angebotportfolio von Aareon“, S. 22) wird insbesondere ein Anstieg der SaaS-Erlöse aufgrund weiterer Produktivsetzungen sowie der Angebotserweiterung um die digitale Lösung der wohnungshelden GmbH erwartet. Eine Umsatzsteigerung mit SRM-Produkten (Definition siehe Kapitel „Angebotportfolio von Aareon“, S. 22) soll durch ein höheres Volumen an Handwerkeraufträgen, die über das Service-Portal Mareon abgewickelt werden, sowie durch Neukunden für die Lösung Wechselmanagement erreicht werden. Für die BRM-Lösung der CalCon Deutschland GmbH geht Aareon von einem sehr starken Umsatzwachstum in 2022 aus. Die Einschätzung basiert insbesondere auf der Annahme, dass die Covid-19-Einschränkungen in 2022 gelockert werden und die Beratung zum Produkt vor Ort erst dann wieder vollständig erfolgen kann.

Um die Steigerung des Geschäftsvolumens und die damit verbundenen mittelfristigen Wachstumsziele zu erreichen, werden Kapazitäten ausgeweitet, sodass es zu höheren Material- und Personalaufwendungen kommen wird. Auch die Aufwendungen durch das unterjährige anorganische Wachstum werden zur Kostensteigerung beitragen. Die sonstigen Kosten werden in 2022 wegen wieder ansteigender Reisetätigkeit und vermehrter Marketing-Aktivitäten steigen.

Geschäftssegment Internationales Geschäft

Im Geschäftssegment Internationales Geschäft wird erwartet, dass der Umsatz im Jahr 2022 deutlich auf 110,0 Mio. € bis 120,0 Mio. € (2021: 105,1 Mio. €) ansteigen wird. Das Adjusted EBITDA wird auch aufgrund der in 2021 getätigten Unternehmenserwerbe auf 25,0 Mio. € bis 27,0 Mio. € in 2022 (2021: 21,4 Mio. €) deutlich steigen.

Die Umsätze mit ERP-Produkten werden im Internationalen Geschäft deutlich über dem Vorjahr liegen. Die Beratungserlöse im Internationalen Geschäft werden sich in 2022 wieder langsam dem Vor-Pandemie-Niveau annähern. In den Niederlanden wird insbesondere der SaaS-Anteil signifikant steigen, getrieben durch die Transaktion der BriqVest B.V. (Twinq) im Mai 2021, mit der ein neues Marktsegment erschlossen wurde. In Frankreich wird erwartet, dass das Umsatzniveau stark ausgebaut werden kann. Im Geschäftsjahr 2022 ist die Umsetzung eines Großkundenprojekts geplant. Für den britischen Markt soll die von Aareon UK vertriebene ERP-Software QL ab 2022 in einer SaaS-fähigen Version zur Verfügung stehen, weswegen ein sehr starker Anstieg der wiederkehrenden Umsätze erwartet wird. Im Marktsegment der kleinen und mittelständischen Kunden (siehe Kapitel „Ziele und Strategien“, S. 25) wird mit einer Fortführung der hohen Neukundengewinne gerechnet. In den nordischen Ländern gehen wir ebenfalls von einem Anstieg der wiederkehrenden Erlöse aus. Die angebotene Softwarelösung wird künftig als Standard-Software angeboten, sodass die Beratungserlöse auf Vorjahresniveau liegen werden.

Die Umsätze mit digitalen Lösungen im Internationalen Geschäft werden deutlich über dem Vorjahresniveau erwartet. Wesentliche Treiber sind zum einen die in 2021 hinzugewonnenen digitalen Lösungen durch die Übernahmen.

Zum anderen wird das Cross-Selling von digitalen Lösungen an unsere Bestandskunden ein Treiber sein. Bei den SRM- und CRM-Produkten (Definition siehe Kapitel „Angebotsportfolio von Aareon“, S. 22) sollte sowohl mit Lizenzerlösen als auch mit wiederkehrenden Erlösen mehr Umsatz generiert werden. Für die WRM-Produkte (Definition siehe Kapitel „Angebotsportfolio von Aareon“, S. 22) wird ein Anstieg bei den wiederkehrenden Erlösen erwartet. Hierzu trägt unter anderem eine neue Produktgeneration von Mobile in Großbritannien bei. Die internationalen BRM-Produkte (Definition siehe Kapitel „Angebotsportfolio von Aareon“, S. 22) sollten höhere SaaS-Umsatzerlöse verzeichnen. Auch international wird ein Teil der Lösungen in Produktpaketen vertrieben, was die Durchdringung mit digitalen Lösungen steigern soll.

Auf der Kostenseite werden die Personalkosten und der Personalbestand infolge des Ausbaus des Geschäftsvolumens zur Erreichung der mittelfristigen Wachstumsziele ansteigen. Der Materialaufwand, der unter anderem die Kosten für externe Berater beinhaltet, wird sich ebenfalls erhöhen. Die sonstigen Kosten werden wie in der Region DACH aufgrund der Annahme, dass unter anderem die Reisetätigkeiten wieder zunehmen, deutlich steigen.

Investitionen in neue Produkte und anorganisches Wachstum

Die Entwicklungsoffensive in neue Produkte und Services wird Aareon auch 2022 fortführen. Der Virtual Assistant Neela wird planmäßig weiterentwickelt und um neue Funktionalitäten ergänzt. Der Marketing-Launch wurde bereits in allen Ländern vollzogen. Erste Pilotkunden befinden sich in der Einführungs- bzw. Testphase und werden in 2022 produktiv gehen. Dies gilt ebenso für die Lösungen Aareon Smart Platform und Smart Partner, die in 2022 dann eben-

falls in allen Ländern angeboten werden. Zudem sind in 2022 weitere Investitionen in neue Produkte geplant. Beispielsweise wird an einer Lösung für vorausschauende Wartung und Instandhaltung sowie zur Vernetzung von Kunden, Vermietern und Partnern auf einer digitalen Plattform gearbeitet. Darüber hinaus werden die für M&A und Post Merger Integration aufgebauten Kapazitäten genutzt, um das anorganische Wachstum von Aareon auch in 2022 weiter zu forcieren (siehe Kapitel „Ziele und Strategien“, S. 25) und getätigte Übernahmen erfolgreich zu integrieren. Die Aareal Bank wird ihrer Tochter dafür zusätzliche 100 Mio. € zur Verfügung stellen, die Kreditlinie für Zukäufe beläuft sich damit im Planungszeitraum bis 2024 auf insgesamt 350 Mio. €.

Der EBITDA-Effekt aus den „Adjustments“ wie Investitionen in neue Produkte und Kosten aus M&A sowie Post Merger wird auf einem Niveau von -13,0 Mio. € bis -15,0 Mio. € erwartet.

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.

Konzernabschluss

**54 Konzern-Gesamt-
ergebnisrechnung**

55 Konzernbilanz

**56 Entwicklung des
Konzerneigenkapitals**

**57 Konzern-Kapital-
flussrechnung**

**58 Anhang zum
Konzernabschluss**

58 Allgemeine Angaben

**58 Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs-
und Konsolidierungsmethoden**

58 Rechnungslegungsgrundsätze

59 Konsolidierungsgrundsätze

59 Währungsumrechnung

59 Konsolidierungskreis

62 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungs-
methoden

62 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

62 Immaterielle Vermögenswerte

64 Sachanlagen

64 Leasing

65 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle
Verbindlichkeiten

66 Vorräte

66 Latente Steuern

67 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen

67 Ertragsteuerverbindlichkeiten

67 Sonstige Rückstellungen

67 Verbindlichkeiten

67 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

69 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

- 69 Umsatzerlöse
- 70 Sonstige Erträge
- 70 Materialaufwand
- 70 Personalaufwand/Mitarbeiter
- 71 Sonstige Aufwendungen
- 72 Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen
- 72 Steuern vom Einkommen und Ertrag

72 Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe

- 72 Immaterielle Vermögenswerte
- 74 Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2021
- 76 Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten
- 77 Finanzanlagen
- 78 Angaben zu assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen
- 79 Angaben zum Anteilsbesitz
- 80 Latente Steuern
- 80 Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen
- 81 Sonstige Vermögenswerte
- 81 Liquide Mittel
- 81 Gezeichnetes Kapital
- 82 Kapitalrücklage
- 82 Erwirtschaftetes Konzernergebnis
- 82 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter
- 82 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- 85 Sonstige Rückstellungen
- 85 Kaufpreisverbindlichkeiten
- 86 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 86 Vertragsverbindlichkeiten
- 86 Sonstige Verbindlichkeiten

87 Sonstige Erläuterungen

- 87 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 87 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- 88 Aktienbasierte Vergütungspläne
- 89 Honorare des Konzernabschlussprüfers
- 89 Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB
- 89 Kapitalmanagement
- 89 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

90 Organe der Gesellschaft

- 90 Aufsichtsrat
- 91 Vorstand

92 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember

Angaben in T€

	Anhang	2021	2020
Umsatzerlöse	04.1	269.327	258.055
DACH		164.208	163.893
Internationales Geschäft		105.119	94.162
Andere aktivierte Eigenleistungen	05.1	14.244	8.177
Sonstige Erträge	04.2	5.888	4.750
Materialaufwand	04.3	48.434	45.248
Personalaufwand	04.4	160.712	142.658
Sonstige Aufwendungen	04.5	37.533	29.766
EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)		42.780	53.310
Abschreibungen und Wertberichtigungen		30.785	24.321
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)		11.995	28.989
Finanzerträge	04.6	78	116
Finanzierungsaufwendungen	04.6	-6.553	-1.339
At-Equity-Ergebnis	05.3	-501	-473
EBT (Earnings before Taxes)		5.019	27.293
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	04.7	5.625	9.435
Konzernjahresüberschuss		-606	17.858
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		-2.737	15.823
nicht beherrschende Gesellschafter		2.131	2.035
Sonstiges Ergebnis (OCI)		6.549	-1.966
Posten, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		3.137	-92
Währungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe		3.137	-92
Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		3.412	-1.874
Gewinne aus der Fair-Value-Bewertung von Finanzinstrumenten	05.3	1.000	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen	05.14	3.508	-2.662
Ertragsteuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen	05.14	-1.096	788
Gesamtergebnis		5.943	15.892
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		3.812	13.857
nicht beherrschende Gesellschafter		2.131	2.035

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember

Aktiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	05.1	361.348	173.436
Sachanlagen		14.387	14.625
Nutzungsrechte	05.2	54.753	55.175
Finanzanlagen	05.3/05.4	11.448	14.176
Sonstige langfristige Vermögenswerte	05.2	1.677	2.056
Aktive latente Steuern	05.6	4.592	5.202
		448.205	264.670
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		290	424
Vertragsvermögenswerte*	05.7	19.954	18.425
Kundenforderungen*	05.7	29.477	33.487
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	05.8	6.558	7.492
Kurzfristige Ertragsteuerforderungen		9.047	5.146
Wertpapiere		53	0
Liquide Mittel	05.9	32.548	50.385
		97.927	115.359
		546.132	380.029

Passiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital			
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	05.10/11/12	206.656	198.791
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	05.13	2.326	2.225
		208.982	201.016
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	05.14	33.412	37.713
Sonstige langfristige Rückstellungen	05.15	1.417	1.451
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	53.210	54.413
Passive latente Steuern	05.5	19.118	10.498
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	4.220	1.975
Finanzierungsverbindlichkeiten	06.2	134.687	0
		246.064	106.050
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	05.15	19.009	14.908
Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.126	361
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	3.630	276
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	05.17	13.585	11.173
Vertragsverbindlichkeiten	05.18	23.591	19.888
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	8.495	8.038
Sonstige Verbindlichkeiten	05.19	21.650	18.319
		91.086	72.963
		546.132	380.029

* Vorjahreszahl angepasst

Entwicklung des Konzernerneigenkapitals

Vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2021

Angaben in T€

	Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital				Gesamt vor nicht beherrschende Gesellschafter	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Fremdwährungs-differenzen	Erwirtschaftetes Konzernergebnis		Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzernergebnis	
1. Januar 2020	25.000	41.900	-5.004	123.038	184.934	84	2.041	187.059
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-1.948	-1.948
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	13	13
Gesamtergebnis für die Periode	0	0	-92	13.949	13.857	0	2.035	15.892
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	15.823	15.823	0	2.035	17.858
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	-92	-1.874	-1.966	0	0	-1.966
31. Dezember 2020	25.000	41.900	-5.096	136.987	198.791	84	2.141	201.016
1. Januar 2021	25.000	41.900	-5.096	136.987	198.791	84	2.141	201.016
Kapitalerhöhung	48	1.614	0	0	1.662	0	0	1.662
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-2.029	-2.029
Ausbuchung Eigenkapitalinstrumente in Gewinnrücklagen	0	0	0	2.391	2.391	0	0	2.391
Gesamtergebnis für die Periode	0	0	3.137	675	3.812	0	2.131	5.943
Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss	0	0	0	-2.737	-2.737	0	2.131	-606
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	3.137	3.412	6.549	0	0	6.549
31. Dezember 2021	25.048	43.514	-1.959	140.053	206.656	84	2.243	208.983

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember

Angaben in T€

	2021	2020
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)	11.995	28.989
Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	30.785	24.321
Gezahlte und erhaltene Ertragsteuern	-10.264	-13.227
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge*	-2.162	-1.863
Einzahlungen aus Leasingforderung*	485	470
Zunahme (-)/Abnahme (+) aus Veränderungen der Aktiva	5.408	7.493
Zunahme (+)/Abnahme (-) Veränderungen der Passiva*	-97	9.451
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	36.150	55.634
Netto-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-28.163	-19.277
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen (abzüglich übernommener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)	-148.554	-22.207
Kapitalerhöhungen bei sonstigen Geschäftseinheiten	-990	0
Einzahlungen aus der Veräußerung der Immomio GmbH	4.150	0
Einzahlungen/Auszahlungen aus Darlehen	0	-3.950
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-173.557	-45.434
Aufnahme langfristige Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute	137.500	0
Im Voraus bezahlte Gebühr für Darlehensvergabe	-3.750	0
Tilgungs- und Zinsanteil von Leasingzahlungen	-10.159	-9.866
Zinseinzahlungen*	8	4
Zinsauszahlungen*	-3.062	-145
Auszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter	-2.029	-1.948
Kapitalerhöhungen/-rückzahlungen und sonstige Eigenkapitaltransaktionen*	1.062	222
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	119.570	-11.733
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-18.056	-1.475
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	219	-58
Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt	-17.837	-1.533
Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode	50.385	51.918
Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode	32.548	50.385

* Vorjahr angepasst

Anhang zum Konzernabschluss

01 Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der Aareon AG, Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Mainz (HR B-Nr. 7713) wurde für das Geschäftsjahr 2021 nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC) erstellt, wie sie in der EU anwendbar sind, sowie den nach § 315e Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften. Alle für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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.

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

Die Aareon AG steht im mehrheitlichen Eigentum der Aareal Bank AG, Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden. Wesentlicher Minderheitseigentümer ist die AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., 2–4 Rue Beck, 1222 Luxembourg, ein Unternehmen von Advent International Corporation, 800 Boylston Street, Boston, USA. Die Eigentumsverhältnisse sind wie folgt: 58,7% Aareal Bank AG, Wiesbaden; 25,1% AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., Luxembourg; 16% Houses 2021 MEP Beteiligungs GmbH, Wiesbaden; 0,2% Houses Nominee Ltd., Großbritannien. Die Aareal Bank AG stellt den Konzernabschluss für

den größten und zugleich auch kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Die Einbeziehung der Aareon AG in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, der im Bundesanzeiger bekannt gemacht wird, erfolgt nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung.

02 Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

02.1 Rechnungslegungsgrundsätze

Um die Vergleichbarkeit der Abschlüsse im Zeitvergleich zu gewährleisten, erfolgen die Anwendungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Darstellung des Abschlusses stetig.

Bei der Angabe von Informationen wird der Grundsatz der Wesentlichkeit beachtet. Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit auftreten. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Kurzfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten haben alle eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Darstellung des Konzernabschlusses unterliegt den der Abschlusserstellung zugrunde liegenden Ansatz- und Bewertungsmethoden sowie der Unsicherheit künftiger Ereignisse von Schätzungen und Annahmen. Sind für die Bilanzierung und Bewertung Annahmen und Schätzungen erforderlich, werden diese in Übereinstimmung mit den jeweiligen Rechnungslegungsstandards vorgenommen. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf historischen Erfahrungen und anderen Faktoren wie Planungen. Die Schätzungen und Beurteilungen sowie die zugrunde liegenden Beurteilungsfaktoren und Schätzverfahren werden regelmäßig überprüft und mit den tatsächlich eingetretenen Ereignissen verglichen. In Bezug auf die im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung vorgenommenen Schätzungen und getroffenen Annahmen wird auf die postenbezogenen

Angaben in den nachfolgenden Abschnitten verwiesen. Nach unserer Ansicht sind die verwendeten Parameter auch unter Berücksichtigung der aktuellen Covid-19-Pandemie sachgerecht und vertretbar.

02.2 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse der einzelnen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss nach IFRS einheitlich – nach den von der Aareon AG vorgegebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – einbezogen. Bei den in den Konsolidierungskreis einbezogenen Tochterunternehmen werden die Anschaffungskosten nach der „Purchase-Methode“ mit dem auf sie entfallenden zum Fair Value bewerteten Eigenkapital zum jeweiligen Erwerbszeitpunkt verrechnet. Hieraus verbleibende Geschäfts- oder Firmenwerte werden unter den immateriellen Vermögenswerten bilanziert.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Umsätze, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen werden eliminiert. Für nicht dem Mutterunternehmen gehörende Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen wird ein entsprechender Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter gebildet.

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss von Aareon einbezogen.

02.3 Währungsumrechnung

Die zur Aareon Gruppe gehörenden Gesellschaften sind selbstständige Teileinheiten. Abschlüsse, die nicht in Euro erfolgen, werden nach dem Konzept der „funktionalen Währung“ in Euro umgerechnet. Die Posten der Gesamtergebnisrechnung werden zum Durchschnittskurs, alle monetären und nicht monetären Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten werden zum Bilanzstichtag umgerechnet. Durchschnitts- und Stichtagskurs werden anhand des Referenzkurses der Europäischen Zentralbank ermittelt. Fremdwährungsgewinne/-verluste werden aus der Abwicklung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung von Fremdwährungen im Gewinn oder Ver-

lust erfasst. Die Differenzen, die das Eigenkapital betreffen, werden bis zum Abgang der Tochtergesellschaft erfolgsneutral im „Sonstigen Ergebnis“ innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Dies gilt auch für die Abweichungen zwischen dem zum Stichtagskurs umgerechneten Bilanzgewinn und der sich auf Basis durchschnittlicher Kurse ergebenden Erfolgsgröße in der Gesamtergebnisrechnung. Die in die Kapitalkonsolidierung einzubeziehenden Bestandteile des Eigenkapitals werden mit historischen Kursen umgerechnet.

Folgende Kurse wurden für die Umrechnung verwendet:

1 € =

		Bilanz		Gesamtergebnisrechnung	
		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		2021	2020	2021	2020
Großbritannien	GBP	0,8403	0,8990	0,8596	0,8892
Schweden	SEK	10,2503	10,0343	10,1465	10,4881
Norwegen	NOK	9,9888	10,4703	10,1633	10,7248
Rumänien	RON	4,9490	4,8683	4,9215	4,8380
Schweiz	CHF	1,0331	1,0802	1,0811	1,0703

Die Berücksichtigung des Schweizer Wechselkurses CHF erfolgt, da die Aareon RELion GmbH mit einer Betriebsstätte in der Schweiz vertreten ist.

02.4 Konsolidierungskreis

Zum Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen gehören neben der Aareon AG alle Tochterunternehmen, bei denen der Aareon AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte oder das Recht, die Mehrheit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu bestellen oder anderweitig Beherrschung über ein Unternehmen zu erlangen, zusteht (siehe Kapitel 5.5).

Aufgrund der Vielzahl von Unternehmenszusammenschlüssen werden diese im Geschäftsjahr 2021 tabellarisch dargestellt und in drei Regionen (Großbritannien, Niederlande und DACH) zusammengefasst.

In Großbritannien hatte die Aareon AG bereits am 23. Dezember 2020 einen Vertrag zum Erwerb von 100% der Anteile an der Arthur Online Ltd. (Arthur), London, unterzeichnet. Der Erwerb fand mit Wirkung zum 29. Januar 2021 statt. Aareon vollzieht damit den Eintritt in ein neues Marktsegment mit kleinen und mittleren Kunden in Großbritannien. Mit der 100%-Akquisition des britischen Unternehmens Tactile Ltd. (Fixflo), London, am 21. Mai 2021 hat Aareon ihr Produktangebot in Großbritannien um Software für die Instandhaltung und Wartung von Immobilien erweitert. Am 2. Juli 2021 erfolgte darüber hinaus die 100%-Übernahme der RentPro Ltd. und der Curo Software Ltd., beide Warrenpoint, die unter dem Namen „Tilt Property Software“ (Tilt) aktiv sind. Der aus den in Großbritannien durchgeführten Akquisitionen entstandene Goodwill repräsentiert die Markteintrittschancen in das Segment mit kleinen und mittleren Kunden. Das Plattform-Konzept von Arthur verspricht hohe Margen für Aareon und umfangreiche Services für die Kunden. Daneben beinhaltet der Goodwill Synergie-Effekte durch Cross-Selling der digitalen Lösung Fixflo der Gesellschaft Tactile Ltd. an Kunden der Arthur Online Ltd. sowie Chancen, die Umsätze insbesondere mit den Kunden von Tilt, die auf die Arthur-Plattform migriert werden, signifikant zu erhöhen. Zur effizienten Steuerung der erworbenen Unternehmen wurde am 22. November 2021 die Aareon SMB Hub UK Ltd. gegründet, an welche die akquirierten Unternehmen Arthur Online Ltd. und Tactile Ltd. im Folgejahr konzernintern verkauft werden sollen.

In den Niederlanden wurde am 7. Mai 2021 die BriqVest B.V., Oosterhout, mit vier weiteren Tochtergesellschaften (Twinq) zu 100% übernommen. Hiermit wird der Markteintritt in das Segment der WEG-Verwaltungen auf dem niederländischen Markt vollzogen. Der Goodwill repräsentiert die Markteintrittschancen in das Segment der WEG-Verwalter, einem Nischenmarkt, der bisher von Aareon Nederland nicht besetzt war. Es bietet sich hier ein hohes Cross-Selling-Potenzial aus der Aareon Smart World an.

In der Region DACH wurde am 10. August 2021 das Start-up wohnungshelden GmbH, München, zu 100% übernommen. Mit der digitalen Lösung von wohnungshelden können Wohnungsunternehmen ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren. Die Lösung ergänzt das bestehende Produktportfolio zum Vermietungsprozess mit der Aareon-Lösung Immoblie Pro. Am 17. August 2021 hat Aareon die verbleibenden Anteile des Bürovermietungs-PropTech OFI Group GmbH, Frankfurt am Main, erworben und ist damit Alleineigentümerin geworden. Zuvor hielt Aareon bereits knapp 36% der Anteile an der Online-Plattform für die digitale Bürovermietung (siehe auch Kapitel 4.2). Am 29. Oktober 2021 wurden 100% der Anteile an der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen, sowie einer weiteren Tochtergesellschaft (GAP-Group) übernommen. Es handelt sich hierbei um einen langjährigen Anbieter einer ausgereiften ERP-Lösung am deutschen Markt. Der durch die Übernahmen in der Region DACH entstandene Goodwill repräsentiert Chancen aus der Erhöhung der Marktanteile, insbesondere über die Akquisition der GAP-Group. Durch den Unternehmenszusammenschluss können Synergien wie Cross-Selling der digitalen Lösungen aus der Aareon Smart World realisiert werden.

Unternehmenszusammenschlüsse in T€ – VORLÄUFIG			
	Arthur Online	Tactile	Twinq
Beizulegender Zeitwert der Gegenleistung			
Zahlungsmittel	17.662	41.199	32.813
Eigenkapitalanteile der Aareon AG	1.663	0	0
Erfasste Beträge für übernommene Vermögenswerte und Schulden			
Goodwill	14.626	35.527	24.345
Erworbene Software und übrige immaterielle Vermögenswerte	3.122	1.953	5.605
Kundenbeziehungen	1.041	3.649	9.405
Markenrechte	651	301	278
Sachanlagen und RoU Assets	243	18	721
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	179	199	812
Sonstige Vermögenswerte	334	191	337
Zahlungsmittel	394	927	1.878
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214	99	962
Finanz- und Leasing- verbindlichkeiten	214	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	360	905	6.157
Passive latente Steuern	476	563	3.447
Erworbenes Nettovermögen	19.326	41.198	32.813
Sonstige Angaben			
Zugehörige Abschlusskosten	1.210	1.024	400
Erlöse seit Erwerbszeitpunkt	2.314	3.545	2.131
Gewinn/Verlust seit Erwerbszeitpunkt	-1.115	617	702
Erlöse, wenn zum 01.01. erworben (geschätzt)	2.524	5.318	5.524
Gewinn/Verlust, wenn zum 01.01. erworben (geschätzt)	-1.217	926	1.053

Unternehmenszusammenschlüsse in T€ – VORLÄUFIG			Übrige aggregierte Zusammen- schlüsse
	GAP-Group		
Beizulegender Zeitwert der Gegenleistung			
Zahlungsmittel	53.132		13.910
Zugang aus dem Übergang zur Voll- konsolidierung der OFI Group GmbH	0		1.005
Bedingte Gegenleistung			
Erfasster Betrag	0		3.976
Schätzung der Bandbreite der Ergebnisse (nicht abgezinst)	0		0–7.782
Erfasste Beträge für übernommene Vermögenswerte und Schulden			
Goodwill	43.322		16.526
Erworbene Software und übrige immaterielle Vermögenswerte	4.533		1.478
Kundenbeziehungen	8.425		2.774
Markenrechte	408		152
Sachanlagen und RoU Assets	1.267		21
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	280		102
Sonstige Vermögenswerte	213		866
Zahlungsmittel	2.575		1.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160		49
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten	1.102		2.955
Sonstige Verbindlichkeiten	2.434		406
Passive latente Steuern	4.194		1.320
Erworbenes Nettovermögen	53.132		18.890
Sonstige Angaben			
Zugehörige Abschlusskosten	1.512		800
Erlöse seit Erwerbszeitpunkt	1.387		807
Gewinn/Verlust seit Erwerbszeitpunkt	529		121
Erlöse, wenn zum 01.01. erworben (geschätzt)	8.320		1.904
Gewinn/Verlust, wenn zum 01.01. erworben (geschätzt)	3.175		342

Die Spalte „Übrige aggregierte Zusammenschlüsse“ beinhaltet die Akquisitionen von Tilt, wohnungshelden und OFI Group, die einzeln betrachtet unwesentlich sind. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten keine Cashflows, die voraussichtlich uneinbringlich sind, oder wesentliche Wertberichtigungen. Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und auch kein für steuerliche Zwecke abzugsfähiger Goodwill. Es bestehen bedingte Kaufpreise aus der Übernahme von Tilt, die an eine Migration der Tilt-Kunden auf Arthur Online geknüpft sind, sowie aus der Übernahme von wohnungshelden, die von der Steigerung des wiederkehrenden Umsatzes abhängen. Alle zugehörigen Abschlusskosten sind im Aufwand unter „Sonstige Aufwendungen“ erfasst.

02.5 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende Änderungen der IFRS-Standards, die für nach dem 1. Januar 2021 beginnende Berichtsperioden anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf die Bilanzierung von Aareon. Dazu gehört insbesondere:

- Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) – Phase 2: Änderungen an IFRS 9 (Finanzinstrumente), IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung), IFRS 7 (Finanzinstrumente: Angaben), IFRS 4 (Versicherungsverträge) und IFRS 16 (Leasingverhältnisse), alle vom August 2020 – Änderungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der IBOR-Reform und Fragen, die sich aus dem Austausch eines Referenzzinssatzes durch einen anderen Referenzzinssatz ergeben.

Zukünftige neue oder geänderte IFRS-Standards sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Ab dem 1. April 2021: Covid-19-bezogene Mieterleichterungen nach dem 30. Juni 2021 (Änderungen an IFRS 16)
- Ab dem 1. Januar 2022: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung (Änderungen an IAS 37), jährliche Verbesserungen an den IFRS-Standards 2018–2020, Sachanlagen: Erträge vor der geplanten Nutzung (Änderungen

an IAS 16), Verweis auf das Rahmenkonzept (Änderungen an IFRS 3)

- Ab dem 1. Januar 2023: Einstufung von Verbindlichkeiten als kurz- bzw. langfristig (Änderungen an IAS 1), Versicherungsverträge (Änderungen an IFRS 17), Angabe von Rechnungslegungsmethoden (Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2), Definition von Schätzungen (Änderungen an IAS 8), Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion (Änderungen an IAS 12)

Die Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden seit dem Berichtsjahr 2021 in der Konzernbilanz gemäß IAS 1.54h getrennt ausgewiesen. Die Vorjahreszahl wurde entsprechend angepasst. Weitere Anpassungen des Ausweises ohne zusätzlichen Informationsgehalt erfolgten in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, in der Eigenkapitalveränderungsrechnung und in der Konzernkapitalflussrechnung. Aufgrund der in 2021 abgeschlossenen Fremdfinanzierung hat sich der Charakter der Finanzierungsaufwendungen verändert. Diese werden nun im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Die Vorjahreszahl wurde ebenfalls entsprechend angepasst.

03 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

03.1 Immaterielle Vermögenswerte

Der Goodwill wird grundsätzlich für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit (Cash Generating Unit; kurz „CGU“) jährlich zum 31. Dezember im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Aareon unterscheidet die sechs CGUs Aareon DACH, SMB UK, Aareon Netherlands, Aareon France, Aareon Nordics und Aareon UK. Aufgrund des ähnlichen Geschäftsmodells werden die Annahmen und Methoden zu den Werthaltigkeitsprüfungen grundsätzlich in allen CGUs identisch angewandt. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme (Value in Use), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden.

Dabei werden die geplanten Cashflows aus der vom Vorstand der Aareon AG verabschiedeten und vom Aufsichtsrat genehmigten Dreijahresplanung verwendet. Innerhalb der ersten drei Jahre erfolgt somit eine individuelle Planung der Erlös- und Aufwandspositionen. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zu Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft mit Bestandskunden. Diese stellen zugleich auch die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten dar. Regelmäßige Umsatzerlöse wie Wartung und Gebühren aus dem Bestandskundengeschäft unterliegen in der Regel keinen größeren Schätzungsunsicherheiten. Die Planung des Materialaufwands wird abgeleitet aus der Umsatzplanung. Die Personalaufwandsplanung berücksichtigt im Wesentlichen Mitarbeiterzahlen sowie Lohnentwicklung. Die sonstigen Kosten werden unter der Berücksichtigung bekannter Sondereffekte in der Regel basierend auf dem Vorjahr fortentwickelt. Schätzungsunsicherheiten auf der Aufwandseite ergeben sich durch nicht geplante Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit, je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont von vier Jahren hinausgehenden Cashflows erfolgt in der Regel die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente. In allen CGUs rechnen wir im Wesentlichen aufgrund des forcierten Cross-Sellings mit digitalen Lösungen, der Erholung der Beratungserlöse und der getätigten Akquisitionen (zutreffend für Aareon DACH und Aareon Netherlands) mit steigendem EBITDA. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor konzerneinheitlich von 7,50% nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus einem risikolosen Basiszins von 0,07% zuzüglich einem unternehmensspezifischen Risikozuschlag von 7,50% multipliziert mit einem Beta-Faktor von 0,99. Angesichts der Planungsunsicherheiten über das dritte Jahr hinaus wird aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2% unterstellt. Die

erzielbaren Beträge weisen mit Ausnahme der CGU Nordics – Teil des Internationalen Geschäfts, das die Länder Schweden, Norwegen und Finnland abdeckt – eine Überdeckung der Buchwerte auf. Im Berichtszeitraum ergab sich in der CGU Nordics ein Wertminderungsbedarf für den Goodwill in Höhe von 3.000 T€. Bei allen anderen CGUs ergibt sich auch bei einer signifikanten Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen, wie der Erhöhung des risiko-adäquaten Abzinsungsfaktors um 1%, der Reduzierung des in den Cashflow einbezogenen EBITDA um 5% oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1%, ceteris paribus betrachtet, keine Wertminderung. Der erzielbare Betrag für die CGU Nordics leitet sich aus dem Nutzungswert ab und beträgt umgerechnet 17.000 T€. Wesentliche Annahme für das EBITDA ist, dass dieses nach einem Investitionsjahr 2022 mit 0 T€ in 2023 bis 2025 auf umgerechnet 1.800 T€ bis 2.200 T€ steigen wird und sich in den Folgeperioden um die Wachstumsrate von 2% weiterentwickelt. Um den erzielbaren Betrag zu erreichen, müsste das EBITDA ca. 10% höher erwartet werden.

Die Wertminderung des Goodwills der CGU Nordics war infolge der Umstellung des Geschäftsmodells auf ein weniger beratungsintensives Softwareangebot erforderlich. In der Vergangenheit konnten Projekte aufgrund der vielen kundenindividuellen Anpassungen nicht immer zur vollen Zufriedenheit der Kunden implementiert werden. Dies wird zu einem deutlichen Rückgang der Beratungserlöse im Vergleich zu den früheren Jahren führen, der dann schrittweise mit geringeren Kosten verbunden sein wird. Um weiterhin eine moderne und SaaS-fähige ERP-Lösung anbieten zu können, wird in den folgenden Jahren weiter investiert werden, sodass es in Summe zu geringeren Cashflows kommen wird als in den früheren Planungen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte, im Wesentlichen Software, Kundenbeziehungen und Marke, werden zu Anschaffungskosten und selbst erstellte Software wird zu Herstellungskosten aktiviert. Die lineare planmäßige Abschreibung erfolgt entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen

Nutzungsdauer. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern unterliegen einer jährlichen Überprüfung.

Nutzungsdauer der immateriellen Vermögenswerte

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	3–10 Jahre
Erworbene immaterielle Vermögenswerte (Software, Kundenbeziehungen und Marken)	3–25 Jahre

Die erworbene und selbst erstellte Software wird den Kunden von Aareon als ERP-Systeme und digitale Lösungen angeboten. Länderspezifische ERP-Systeme unterstützen die Kunden bei ihren Geschäftsprozessen in der Immobilienwirtschaft, zum Beispiel bei der Prozesseffizienz und -qualität, der Geschäftssteuerung sowie beim Risikomanagement. Neben den Kernprozessen lassen sich dabei auch alle wichtigen Abläufe des Bestandsmanagements organisieren, zum Beispiel des Vertrags- und Forderungsmanagements sowie Reportinglösungen für gewerbliche Immobilienanbieter. Diese können mit den digitalen Lösungen technisch über die Digitale Plattform vernetzt werden.

Forschungskosten werden entsprechend IAS 38 als laufender Aufwand behandelt. Entwicklungskosten für selbst erstellte Software werden aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung entsprechend IAS 38 vorliegen.

03.2 Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aktivierungsfähiger Rückbauverpflichtungen im Sinne von IAS 16 bewertet und – soweit abnutzbar – entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Komponenten linear abgeschrieben. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden einer jährlichen Überprüfung unterzogen. Die Nutzungsdauern der wesentlichen Komponenten werden nachfolgend dargestellt:

Nutzungsdauer der Sachanlagen

Gebäude	40 Jahre
Mietereinbauten	8–15 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3–23 Jahre

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.

03.3 Leasing

Alle Leasingverhältnisse von Aareon – mit Ausnahme solcher über immaterielle Vermögenswerte gemäß IFRS 16.4 – und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten werden gemäß IFRS 16 in der Bilanz erfasst, es sei denn, es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (unter 4.000 €). Ist Aareon Leasingnehmer, wird ein Vermögenswert erfasst, der das Recht auf Nutzung des zugrunde liegenden Leasinggegenstands repräsentiert. Zudem wird eine Leasingverbindlichkeit erfasst, die die Verpflichtung zur Zahlung der Mietzahlungen darstellt. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Leasingzahlungen mit dem Zinssatz abgezinst, der sich anhand des Grenzfremdkapitalzinssatzes im entsprechenden Laufzeitband und in der entsprechenden Währung ergibt. Die Laufzeit von Leasingverhältnissen wird anhand der unkündbaren Grundlaufzeit unter Einbeziehung von Verlängerungs- und Kündigungsoptionen des Leasingnehmers bestimmt, wenn diese hinreichend sicher ausgeübt werden. Ist Aareon Leasinggeber, gelten die Leasingverträge entweder als Finanzierungs- oder als Operating-Leasingverhältnisse. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Nutzungsrechte werden linear über den Zeitraum der Vertragsverhältnisse abgeschrieben. Wenn Verträge

neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Regelung in IFRS 16.15 Gebrauch gemacht, und es wird auf eine Trennung dieser Komponenten verzichtet. Die Nutzungsrechte wurden im Rahmen eines jährlichen Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Die Vorgehensweise entspricht grundsätzlich der Vorgehensweise bei der Überprüfung des Goodwills (Kapitel 3.1). Auch hier ergab sich im Berichtszeitraum kein Wertminderungsbedarf.

03.4 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte richtet sich nach IFRS 9 nach dem jeweiligen Geschäftsmodell und der Erfüllung des Zahlungsstromkriteriums. Bei Fremdkapitalinstrumenten (zum Beispiel Forderungen oder festverzinsliche Wertpapiere) können folgende Geschäftsmodelle vorliegen:

- „Halten zur Erzielung vertraglicher Zahlungsströme“
- „Halten und Verkaufen“
- Andere Geschäftsmodelle (solche, die keinem der beiden erstgenannten zugeordnet werden können)

Des Weiteren wird unterschieden, ob die finanziellen Vermögenswerte einem vertraglichen Zahlungsstrom unterliegen bzw. die Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungsleistungen zu dem Vermögenswert darstellen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte, Leasingforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte klassifiziert Aareon als „Halten zur Erzielung vertraglicher Zahlungsströme“. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind von Kunden geschuldete Beträge für im gewöhnlichen Geschäftsverlauf verkaufte Güter bzw. erbrachte Dienstleistungen. Beim erstmaligen Ansatz werden finanzielle Vermögenswerte zum Betrag der unbedingten Gegenleistung erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Ebenso werden finanzielle

Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Option zur Bewertung zum Fair Value wird nicht ausgeübt. Anfallende Transaktionskosten werden von den jeweiligen finanziellen Verbindlichkeiten abgesetzt und mittels der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der zugrunde liegenden Schuld amortisiert. Dieser Kategorie sind insbesondere Finanzschulden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie nichtderivative sonstige kurz- und langfristige Verbindlichkeiten zugeordnet.

Die bei den finanziellen Vermögenswerten inhärenten Ausfallrisiken werden niedrig eingeschätzt. Grundsätzlich zeichnet sich das Branchenumfeld – die Immobilienwirtschaft – als robust aus, was insbesondere während der Covid-19-Pandemie deutlich wurde. Die Mehrheit der Kunden steht im Besitz der öffentlichen Hand, sodass auch hieraus kein oder nur ein geringes Ausfallrisiko erwächst. Zudem besteht mit den ca. 8.000 Kunden eine diversifizierte Kundenbasis ohne wesentliches Klumpenrisiko. Die beschriebene Einschätzung zur Branche ist stabil und auch zutreffend für die Zukunft, sofern sich daraus keine Änderung der Risikoeinschätzung ergibt. Möglichen Risiken wird mittels Wertberichtigungen Rechnung getragen. Dies geschieht nach dem in IFRS 9 zulässigen vereinfachten Verfahren, d.h. auf Basis der Restlaufzeit zu erwartenden Kreditverlusten. Es kommen dabei sowohl pauschalisierte als auch individuelle Verfahren unter Berücksichtigung der Kundensituation und der Altersstruktur zum Einsatz. Bei Anwendung von pauschalisierten Verfahren wird folgende Berechnungsmethode angewandt:

Kundenforderung überfällig

	Pauschaler Wertminderungssatz
0 bis 90 Tage	0%
91 bis 180 Tage	50%
181 bis 360 Tage	80%
über 360 Tage	100%

Neben individuellen und pauschalen auf die Altersstruktur bezogenen Verfahren wird zusätzlich ein pauschaler Satz auf alle Kundenforderungen und Vertragsvermögenswerte von 0,5% angewendet. Wertgeminderte Forderungen werden im Rahmen eines Mahnverfahrens weiterverfolgt. Im nächsten Schritt werden in der Regel direkt Gespräche mit dem Kunden angesetzt, um die Zahlung auszulösen. Im letzten Schritt wird bei Wesentlichkeit der Forderung ein gerichtliches Verfahren angestrebt.

Auf Konzernebene erfolgt eine Risikobetrachtung der finanziellen Risiken im Rahmen des Risikomanagementsystems. Dabei erfolgt die Bewertung der Risiken getrennt nach Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit. Einzelne Risikoberichte aus den Unternehmensabteilungen werden vom Konzernbereich Recht, Risikomanagement und Compliance konsolidiert und bilden die Grundlage für das quartalsweise Risikoreporting. Dieses wird regelmäßig in den Gremiensitzungen behandelt und ist ebenso Teil des Quartalsreportings für den Aufsichtsrat der Aareon AG. Mit dem Risikoreporting schafft Aareon Transparenz über die Risikosituation des Unternehmens und liefert eine Entscheidungsgrundlage der von der Unternehmensleitung zu ergreifenden Maßnahmen. Das Risikoreporting ist in die Risikokategorien Finanz- und Marktrisiken, Risiken der Führung und Organisation, Umwelt- und Umgebungsbedingungen sowie Produktionsrisiken unterteilt. In der Kategorie Finanzrisiken werden Liquiditäts-, Kosten- und Umsatzrisiken betrachtet. Es liegen keine Kreditzusagen und Finanzgarantien vor.

Fremdwährungsforderungen werden mit dem Bilanzstichtagskurs umgerechnet.

Vertragsvermögenswerte aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Dienstleistungsaufträgen werden nach ihrem Leistungsfortschritt (Input-orientierte Methode) bilanziert. Der Leistungsfortschritt wird anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten zu den insgesamt erwarteten Auftragskosten ermittelt. Übrige unfertige Kunden-

aufträge sind in Höhe der entstandenen Auftragskosten bilanziert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

Bei Eigenkapitalinstrumenten entscheidet Aareon fallweise, ob das Wahlrecht auf erfolgsneutrale Bewertung ausgeübt wird. Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes werden im sonstigen Ergebnis (OCI) erfasst. Bei Ausbuchung der Eigenkapitalinstrumente werden diese in die Gewinnrücklage übertragen. Liegen Derivate vor, werden diese ebenfalls erfolgswirksam zum Fair Value bewertet.

03.5 Vorräte

Vorräte werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum jeweils niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten einerseits und realisierbarem Nettoveräußerungspreis andererseits.

03.6 Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für sämtliche temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen der Steuerbilanz und der Konzernbilanz gebildet (Temporary-Konzept). Ebenso 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 Berechnung der latenten Steuern erfolgt im Wesentlichen auf Basis der landesspezifischen Steuersätze, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Aktive latente Steuern werden in dem Maße bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar ist, bei dem die temporären Differenzen und noch nicht genutzte Verlustvorträge gegenerechnet werden können. Die Buchwerte werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Wenn nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichende steuer-

pflichtige Gewinne zur Verrechnung zur Verfügung stehen werden, werden latente Steueransprüche entsprechend vermindert (Bewertungsabschlag).

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

03.7 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 beruht auf dem in IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) für Leistungszusagen auf Altersversorgung. Es handelt sich in der Regel um leistungsorientierte Zusagen, d.h. die zugesagte Leistung an den jeweiligen Arbeitnehmer ist abhängig von der Entwicklung des Entgelts und der Anzahl der geleisteten Dienstjahre (Defined Benefit Obligation). Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Die Rückstellung ist zum Barwert der verdienten Ansprüche der Berechtigten auf Versorgungsleistungen anzusetzen. Zu verrechnende „Plan Assets“ sind bewertet mit ihrem „Fair Value“ gegenzurechnen.

03.8 Ertragsteuerverbindlichkeiten

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

03.9 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn Aareon aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung hat und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu

einem Abfluss von Ressourcen führen wird. Die Rückstellungshöhe entspricht der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Rückstellungen, die nicht schon im Folgejahr zu einem Ressourcenabfluss führen, werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, sofern sich kein wesentlicher Zinseffekt ergibt. Der Erfüllungsbetrag umfasst auch die am Bilanzstichtag zu berücksichtigenden Kostensteigerungen. Rückstellungen in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

03.10 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen sowie die Kaufpreisverbindlichkeiten werden zum Fair Value ausgewiesen.

03.11 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. sonstigen Erträgen erfolgt, wenn die Leistungsverpflichtung erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse und Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wurden, d.h. der Kunde die Verfügungsmacht erlangt hat.

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsätze im Wesentlichen durch

- Lizenzverträge
- Wartungs-, Subskriptions- und SaaS-Verträge
- Beratungsverträge

Die Verträge werden einzeln, aber auch kombiniert angeboten. So wird zum Lizenzvertrag in der Regel auch ein Wartungsvertrag angeboten. Diese werden wirtschaftlich zusammen betrachtet. Die Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtung erfolgt nach am Markt beobachtbarem Preis.

Erlöse aus Lizenzverträgen betreffen insbesondere die Einräumung von Nutzungsrechten an Softwareprodukten, die von Kunden im Inhouse-Modell betrieben werden. Inhouse-Modell bedeutet, dass Kunden die Softwareprodukte von

Aareon auf eigenen Servern nutzen und für deren Funktionsfähigkeit verantwortlich sind. Die von Aareon entwickelten Lösungen basieren dabei auf Datenbanken von Drittanbietern wie SAP®, Oracle® oder Microsoft®. In den überwiegenden Fällen handelt Aareon bei dem Vertrieb von solchen Drittlizenzen auf eigene Rechnung und trägt das Implementierungsrisiko. Nur in Fällen von untergeordneter Bedeutung tritt Aareon als Agent auf und erhält eine Kommissionsgebühr für die Vermittlung der Drittlizenz. Das Nutzungsrecht wird in den überwiegenden Fällen zeitlich unbegrenzt gewährt. Bei dem Produkt Tobias AX ist die Gewährung zeitlich befristet, sodass die Kunden regelmäßig Lizenzverlängerungen erwerben müssen. Bei den Softwareprodukten handelt es sich um technische Lösungen, mit deren Hilfe die Kunden aus der Immobilienbranche ihre betrieblichen Abläufe organisieren und beispielsweise ihre Wohnungsbestände verwalten und steuern. Aareons Leistungsverpflichtung gegenüber den Kunden besteht in der Einräumung des Nutzungsrechts an den Softwareprodukten. Die Erlöse aus Lizenzverträgen gelten als realisiert, wenn ein beidseitig unterschriebener Vertrag ohne Rücktrittsrecht vorliegt, das Produkt vollständig ausgeliefert ist (zum Beispiel über Lizenzschlüssel) und die Lizenzgebühr feststeht. Der Kunde erhält damit die Verfügungsmacht über das ihm eingeräumte Nutzungsrecht. Die Zahlung erfolgt im Wesentlichen nach Abschluss des Lizenzvertrags oder nach erfolgreicher Implementierung der Software mit einem Zahlungsziel von bis zu 45 Tagen.

Wartungsverträge werden abgeschlossen, wenn der Kunde einen Lizenzvertrag nach dem oben dargestellten Inhouse-Modell abschließt (d.h. der Kunde betreibt die Software auf eigenen Servern und ist somit auch für deren Funktionsfähigkeit verantwortlich). Zu den Leistungen gehören bei der Wartung die regelmäßige Bereitstellung von Updates sowie Support-Services zum laufenden Betrieb der Software.

Seit dem Geschäftsjahr 2021 bietet Aareon auch Subskriptionsverträge (Mietsoftware) an. In der Region DACH verpflichtet sich Aareon, in sehr kurzen Abständen neue wesentliche Funktionalitäten an den Kunden auszuliefern. Der Kunde

andererseits ist gefordert, diese neuen Funktionalitäten und Versionsstände zeitnah einzuspielen, da Aareon nur für diese ihren Wartungs- und Support-Service zur Verfügung stellt. Im Gegensatz zum Lizenzvertrag ist Aareon auch hier jederzeit verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der vermieteten Software sicherzustellen. Der Kunde ist zur unbeschadeten Herausgabe nach Beendigung des Mietvertrags verpflichtet.

Bei SaaS-(Software-as-a-Service-)Verträgen wird das Softwareprodukt nicht Inhouse, also vom Kunden selbst, betrieben. Vielmehr erhält der Kunde einen Zugang zum Server von Aareon, über den die Funktionen der Software bereitgestellt werden. Die Leistung von Aareon beinhaltet die Bereitstellung des Zugangsrechts sowie analog zum Wartungsvertrag die Durchführung regelmäßiger Updates und die Erbringung von Support-Services.

Die Realisierung von Erlösen aus Wartungs- und Subskriptionsverträgen mit dem Produkt Wodis Yuneo sowie SaaS-Leistungen erfolgt zeitanteilig (pro rata temporis), d.h. gleichbedeutend mit der Rechnungsstellung über den vertraglichen Leistungserbringungszeitraum. Der Beginn des vertraglichen Leistungszeitraums ist hierbei der Zeitpunkt der Produktivsetzung. Die Kunden zahlen ihre Gebühren monatlich oder für einen bestimmten Zeitraum (maximal ein Jahr) im Voraus. Die Vorauszahlungen werden für den Teil der noch nicht erfüllten Leistungsverpflichtung unter den Vertragsverbindlichkeiten abgegrenzt und entsprechend den künftigen Leistungserbringungen ratierlich umsatzwirksam aufgelöst. Dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu, und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während sie erbracht wird.

Unter Beratungsleistungen fallen unter anderem Anpassungswünsche von Kunden hinsichtlich ihrer Produkte, Schulungsleistungen, wie die Software(-module) anzuwenden ist, oder Implementierungsleistungen für Migrationsprojekte. Die Umsatzrealisierung erfolgt nach erbrachter Leistung. Dabei werden auch Vermögenswerte erstellt oder verbessert, über welche die Kunden Verfügungsmacht haben. Die Umsatz-

realisierung sowie die Bildung des Vertragsvermögenswertes erfolgen in diesen Fällen nach dem Leistungsfortschritt, dem eine Input-orientierte Methode zugrunde liegt. Der Leistungsfortschritt der Projekte wird hierbei anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten – im Wesentlichen durch eingesetztes Personal/externe Berater – mit den insgesamt erwarteten Auftragskosten des Projekts ermittelt. Kunden leisten Anzahlungen für die von Aareon erbrachten Leistungen. Diese werden mit den zugehörigen Vertragsvermögenswerten saldiert oder als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die erhaltene Anzahlung den Vertragsvermögenswert überschreitet.

In vielen Fällen beinhalten die Verträge von Aareon eine einzige Leistungsverpflichtung, sodass eine Aufteilung des Transaktionspreises nicht notwendig ist. In den Fällen, in denen mehrere Verträge kombiniert werden oder mehrere Leistungsverpflichtungen in einem Vertrag abgebildet sind, entsprechen die separat fakturierten Beträge den relativen Einzelveräußerungspreisen. In den wenigen Fällen, in denen die Faktura nicht den relativen Einzelveräußerungspreisen entspricht, wird eine buchhalterische Aufteilung und bilanzielle Abgrenzung nach dem „Adjusted-Market-Assessment-Ansatz“ vorgenommen.

Betriebliche Aufwendungen sowie Zinserträge und -aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Verursachung ergebniswirksam erfasst.

Neben dem länderspezifischen ERP-Geschäft in der Immobilienwirtschaft sowie der Energiewirtschaft bietet Aareon digitale Lösungen an – zum Teil länderübergreifend – im Bereich CRM (Customer Relationship Management), WRM (Workforce Relationship Management), SRM (Supplier Relationship Management) und BRM (Building Relationship Management). Darüber hinaus hat Aareon weitere Produkte und Services in ihrem Angebotsportfolio, wie Versicherungsmanagement mit BauSecura und Aareon Cloud Services (Hosting). Die Produkte werden seit dem Geschäftsjahr 2021

auch in Produktpaketen, d.h. ein ERP-Produkt zusammen mit mehreren digitalen Lösungen, vertrieben.

04 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

04.1 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse nach Geschäftssegmenten in T€

	2021	2020
DACH	164.208	163.893
Internationales Geschäft	105.119	94.162
Gesamt	269.327	258.055

Umsatzerlöse nach Produktgruppen in T€

	2021	2020
ERP-Produkte	199.650	197.415
Digitale Lösungen	69.677	60.640
Gesamt	269.327	258.055

Umsatzerlöse nach Kategorien in T€

	2021	2020
Lizenz Erlöse	18.983	21.217
Beratungserlöse	58.607	63.887
Wartungserlöse	67.110	65.209
SaaS und Gebühren	124.627	107.742
Gesamt	269.327	258.055

Die Umsatzerlöse des Geschäftssegments **DACH** sind um 315 T€ und die des Geschäftssegments **Internationales Geschäft** um 10.957 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anteil des Internationalen Geschäfts am Konzernumsatz beträgt 39,0% (im Vorjahr 36,5%). Das Wachstum im Internationalen Geschäft wurde insbesondere durch die unterjährigen

Akquisitionen verstärkt. Die **Lizenz Erlöse** bewegten sich trotz eines Anstiegs des SaaS-Geschäftsmodells nur leicht unter dem Vorjahresniveau. Die **Beratungserlöse** waren aufgrund der Covid-19-Pandemie sowie zurückhaltender Nachfrage aufgrund des bei vielen Kunden anstehenden Wechsels zur neuen Produktgeneration Wodis Yuneo rückläufig. Bei den **ERP-Produkten** haben sich insbesondere die Steigerungen bei den wiederkehrenden Erlösen (**Wartungserlöse** sowie **SaaS und Gebühren**) niedergeschlagen. Bei den Digitalen Lösungen schreitet die Durchdringung der Kundenbasis mit weiteren digitalen Lösungen voran.

Sämtliche Umsatzerlöse stammen aus Verträgen mit Kunden und spiegeln den Teil des Gesamttransaktionspreises wider, für den die Leistung bereits erfüllt ist. In der Berichtsperiode wurden Umsatzerlöse von 1.539 T€ aus in früheren Perioden erfüllten (oder teilweise erfüllten) Leistungsverpflichtungen (Änderungen des Transaktionspreises) erfasst.

04.2 Sonstige Erträge

Sonstige Erträge in T€		
	2021	2020
Erträge aus Sachbezügen	1.569	1.599
Bewertung der Kaufpreisverbindlichkeiten	1.286	1.863
Aufwertung aus dem Übergang von At-Equity- zur Vollkonsolidierung	875	0
Versicherungsentschädigungen	510	0
Forschungszuschüsse	385	185
Erträge aus der Auflösung und Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	349	122
Erträge mit verbundenen Unternehmen außerhalb des Teilkonzernkreises	290	369
Übrige Erträge	624	612
Gesamt	5.888	4.750

Zur Entwicklung der Erträge aus der Anpassung der Kaufpreisverbindlichkeiten siehe Kapitel 5.16. Die Aufwertung aus dem Übergang von At-Equity- zur Vollkonsolidierung (Sukzessiverwerb) beträgt 875 T€ (siehe hierzu auch Kapitel 5.4).

04.3 Materialaufwand

Materialaufwand in T€		
	2021	2020
Software- und Hardwarekosten	3.840	3.855
Aufwendungen für bezogene Leistungen	44.594	41.393
Gesamt	48.434	45.248

Der Materialaufwand im Jahr 2021 liegt akquisitionsbedingt um 3.186 T€ über dem Vorjahr.

04.4 Personalaufwand / Mitarbeiter

Personalaufwand in T€		
	2021	2020
Gehälter	132.770	117.463
Soziale Abgaben	27.942	25.195
davon Aufwendungen für Altersversorgung	4.889	4.537
Gesamt	160.712	142.658

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 18.054 T€ gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf dem Zugang durch akquirierte Unternehmen sowie weiteren geplanten Personaleinstellungen im Rahmen des Unternehmenswachstums.

Die Zahl der Beschäftigten von Aareon – ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten – stellt sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresendbestand		
	2021	2020
Angestellte	1.837	1.605
Leitende Angestellte	96	94
Gesamt	1.933	1.699
davon Teilzeitbeschäftigte	377	344

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt		
	2021	2020
Angestellte	1.735	1.561
Leitende Angestellte	97	90
Gesamt	1.833	1.651
davon Teilzeitbeschäftigte	356	345

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt nach Segmenten		
	2021	2020
DACH	1.020	949
Internationales Geschäft	813	702
Gesamt	1.833	1.651

04.5 Sonstige Aufwendungen

Sonstige Aufwendungen in T€

	2021	2020
Rechts- und Beratungsaufwand/ Prüfungskosten	16.092	9.284
Softwarewartung	3.748	2.539
Werbung/Marketing/Repräsentation	2.823	2.067
Raumkosten	2.808	3.483
Sonstige Personalaufwendungen und Zeitarbeit	2.485	2.632
Kraftfahrzeugkosten	1.866	1.907
Kommunikationskosten	1.076	1.002
Reisekosten	1.027	1.843
Weiterbildung	899	694
Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Forderungen	802	638
Technikkosten	769	674
Sonstige Steuern	681	821
Versicherungsaufwand	553	498
Beiträge und Bankgebühren	518	550
Aufsichtsrats- und Beiratskosten	229	121
Büromaterial	220	194
Fremdwährungsbewertung	207	322
Verluste aus Anlagenabgang	171	101
Andere sonstige Aufwendungen	559	394
Gesamt	37.533	29.766

Die **sonstigen Aufwendungen** liegen insbesondere aufgrund gestiegener Beratungskosten im Rahmen des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) über dem Vorjahr. Aufgrund der Covid-19-Pandemie sind insbesondere die Reise- und Werbekosten weiter gesunken. Sämtliche Wertberichtigungen stammen aus Verträgen mit Kunden.

04.6 Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen

Finanzergebnis in T€		
	2021	2020
Finanzerträge	78	116
davon bei verbundenen Unternehmen	-36	-63
Finanzierungsaufwendungen	6.554	1.339
davon bei verbundenen Unternehmen	5.288	60
Gesamt	-6.476	-1.223

Die **Finanzerträge** und **Finanzierungsaufwendungen** beinhalten ausschließlich Zinskomponenten. In den Finanzierungsaufwendungen sind Aufzinsungen von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 1.159 T€ enthalten. Die Finanzierungsaufwendungen bei verbundenen Unternehmen enthalten die Zinsen aus dem von der Aareal Bank gewährten Darlehen.

04.7 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag in T€		
	2021	2020
Inländische Ertragsteuern	2.096	4.450
Ausländische Ertragsteuern	4.175	3.563
Tatsächlicher Steueraufwand	6.271	8.013
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-646	1.422
Gesamt	5.625	9.435

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 2021 gültige Konzernsteuersatz von 31,7% (Vorjahr: 31,7%) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Überleitung Steueraufwand in T€

	2021	2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.019	27.293
Gewerbesteuer	753	4.094
Körperschaftsteuer	797	4.333
Solidaritätszuschlag	41	225
Erwarteter Steueraufwand	1.591	8.652
Überleitung:		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	3.858	640
Steuerfreie Erträge	-330	-292
Steuern Vorjahre	57	133
Steuersatzunterschiede ausländischer Tochtergesellschaften	645	-175
Sonstige Unterschiede	-196	477
Ausgewiesener Steueraufwand	5.625	9.435

Die nicht abzugsfähigen Aufwendungen beinhalten im Berichtsjahr unter anderem Zinsaufwendungen, die aufgrund der steuerlichen Zinsschranke nicht angesetzt werden konnten. Weiterhin nicht steuerlich ansetzbar waren Wertminderungen des Goodwills sowie Akquisitionskosten im Rahmen der Unternehmenserwerbe.

05 Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe

05.1 Immaterielle Vermögenswerte

Der Goodwill resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von Unternehmen der Softwarebranche. Er wird den Cash Generating Units zugeordnet, die aus den Synergien des Erwerbs Nutzen ziehen und auf denen der Goodwill durch das Management für interne Steuerungszwecke überwacht wird. Diese Cash Generating Units werden in den Geschäftssegmenten zusammengefasst.

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

Buchwerte in T€					
	31.12.2020	Währungseffekte	Zugänge	Wertminderung	31.12.2021
DACH	48.299	0	57.593	0	105.892
Internationales Geschäft	49.871	1.889	76.753	3.093	125.420
SMB UK	0	1.764	52.407	0	54.171
Aareon Netherlands	22.979	0	24.345	0	47.324
Aareon France	11.557	0	0	93	11.465
Aareon Nordics	10.737	-196	0	3.000	7.541
Aareon UK	4.598	321	0	0	4.919
Gesamt	98.170	1.889	134.346	3.093	231.312

Für Informationen zur Wertminderungsaufwendung auf den Goodwill der CGU Nordics wird auf Kapitel 3.1 verwiesen. Daneben wurde in der CGU France ein goodwillbezogener Geschäftsbereich in Höhe von 93 T€ wertgemindert.

Der Posten „Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte“ betrifft die Aktivierung von internen und externen Kosten für die Entwicklung, die in Übereinstimmung mit IAS 38 aktiviert wurde. Die Bewertung der aktivierten Entwicklungsleistungen erfolgte innerhalb der Tochtergesellschaften mit einem einheitlichen Tagessatz, der jährlich aktualisiert wird. Die aktivierten Buchwerte ergeben sich wie folgt:

Buchwerte		
Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte in T€		
	31.12.2021	31.12.2020
ERP-Lösungen	41.615	28.614
Aareon Wodis Sigma/Wodis Yuneo	14.221	7.806
Aareon QL	9.681	5.693
Aareon Incit Xpand	5.957	4.568
Aareon Tobias/Aareon REMS	4.746	5.518
Aareon Portallmmo/Aareon Prem'Habitat	3.336	3.329
Aareon RELion	1.678	1.700
Arthur Online	1.157	0
Fund365	839	0
Digitale Lösungen	12.794	9.485
CRM Solutions by Aareon	4.135	3.134
Smart Platform by Aareon	1.842	1.608
Neue Produkte (u. a. Smart Partner by Aareon, PrediMa by Aareon)	1.745	579
BRM Solutions by Aareon	1.627	665
WRM Solutions by Aareon	948	843
SRM Solutions by Aareon	923	720
Trace & Treasury by Aareon	695	855
Wechselmanagement by Aareon	440	514
Sonstige	439	567
Gesamt	54.409	38.099

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2021

zum 31. Dezember 2021

In T€	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten							31.12.2021
	01.01.2021	Um- rechnungs- differenz	Erwerbe durch Unternehmens- zusammen- schlüsse	Erfolgs- neutrale Bewertung	Zugänge	Abgänge	Umglie- derungen	
I. Immaterielle Vermögenswerte								
1. Geschäfts- oder Firmenwert	131.723	1.948	134.346	0	0	92	0	267.925
2. Erworbene immaterielle Vermögenswerte	91.304	234	43.824	0	1.609	19.037	224	118.158
3. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	76.451	363	0	0	22.765	20.059	-224	79.296
	299.478	2.545	178.170	0	24.374	39.188	0	465.379
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	9.609	11	48	0	547	77	36	10.174
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.962	0	0	0	0	0	0	7.962
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.117	66	1.097	0	3.421	1.884	0	20.817
4. Geleistete Anzahlungen	39	0	0	0	38	1	-36	40
	35.727	77	1.145	0	4.006	1.962	0	38.993
III. Nutzungsrechte								
1. Nutzungsrechte an Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten	60.815	71	1.506	0	5.362	1.430	0	66.324
2. Nutzungsrechte an anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.642	-1	86	0	2.411	2.194	0	8.944
	69.457	70	1.592	0	7.773	3.624	0	75.268
IV. Finanzanlagen								
1. Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	308	0	15	0	1.877	1.506	888	1.582
2. Übrige Beteiligungen	3.548	0	0	3.391	464	4.150	0	3.253
3. Sonstige Ausleihungen	10.812	1	79	0	87	2.986	-888	7.105
	14.668	1	94	3.391	2.428	8.642	0	11.940
	419.330	2.693	181.001	3.391	38.581	53.416	0	591.580

Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen							Buchwerte		
01.01.2021	Um- rechnungs- differenz	Erwerbe durch Unternehmens- zusammen- schlüsse	Zugänge Abschreibungen	Zugänge Wert- minderungen	Abgänge	Umglie- derungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
33.553	60	0	0	3.092	92	0	36.613	231.312	98.170
54.137	472	49	6.910	0	19.037	0	42.531	75.627	37.167
38.352	-2	0	6.456	0	19.919	0	24.887	54.409	38.099
126.042	530	49	13.366	3.092	39.048	0	104.031	361.348	173.436
4.278	7	29	508	0	76	0	4.746	5.428	5.331
7.574	0	0	210	0	0	0	7.784	178	388
9.250	62	151	4.423	0	1.810	0	12.076	8.741	8.867
0	0	0	0	0	0	0	0	40	39
21.102	69	180	5.141	0	1.886	0	24.606	14.387	14.625
10.207	21	0	6.050	0	755	0	15.523	50.801	50.608
4.075	0	0	3.009	0	2.092	0	4.992	3.952	4.567
14.282	21	0	9.059	0	2.847	0	20.515	54.753	55.175
0	0	0	0	0	0	0	0	1.582	308
11	0	0	0	0	0	0	11	3.242	3.537
481	0	0	0	0	0	0	481	6.624	10.331
492	0	0	0	0	0	0	492	11.448	14.176
161.918	620	229	27.566	3.092	43.781	0	149.644	441.936	257.412

Der Anstieg der Buchwerte für ERP- und digitale Lösungen (siehe Kapitel 3.1) erklärt sich im Wesentlichen durch die Entwicklung der neuen Produktgeneration Wodis Yuneo im Geschäftssegment DACH sowie der Lösungen Aareon QL in Großbritannien und Aareon Incit Xpand in Schweden. Der verbleibende Amortisationszeitraum dieser Lösungen beträgt:

Verbleibender Amortisationszeitraum in Jahren

Aareon Wodis Sigma/Wodis Yuneo	8,4
Aareon QL	5,9
Aareon Incit Xpand	4,1

Selbst erstellte Software in Höhe von 30.592 T€ ist bereits fertiggestellt, wohingegen selbst erstellte Software in Höhe von 23.817 T€ sich noch in Entwicklung befindet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 52.431 T€ Entwicklungskosten für Forschung und Entwicklung für Updates, Wartung und Pflege bestehender Funktionen sowie für die Schaffung neuer Funktionen und neuer Produkte aufgewendet. Die aktivierten Eigenleistungen des Berichtsjahres betragen 14.244 T€. Bei der Ermittlung des zur Aktivierung herangezogenen Tagesatzes werden retrospektive Schätzungen angewandt. Hinzu kamen Aktivierungen von fremdbezogenen Leistungen von 8.521 T€.

Zugänge mit wesentlicher Bedeutung im Berichtsjahr resultieren außerdem aus den im Rahmen der Unternehmenstransaktionen erworbenen Kundenbeziehungen von Twinq 9.405 T€ und GAP 8.425 T€. In beiden Fällen spiegeln diese zukünftige Potenziale wider, zumeist wiederkehrende Erlöse zu generieren. Abwanderungsraten sind in der Regel gering, sodass die Kundenbeziehungen langfristig bestehen. Die Restnutzungsdauer der Kundenbeziehungen zu Twinq betragen 24,3 Jahre, von GAP 19,8 Jahre.

Weitere Informationen zu den Bewegungen der immateriellen Vermögenswerte des Berichtsjahres ergeben sich aus dem Konzernanlagenspiegel.

05.2 Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten

Aareon mietet insbesondere Immobilien sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung. Bei einigen Leasingverträgen zu Immobilien bestehen Verlängerungsoptionen von bis zu 10 Jahren. Die Einbuchung des Leasingverhältnisses unterlag zum Teil der Annahme, dass die Verlängerungsoptionen hinreichend sicher sind, da längerfristige Mietverhältnisse angestrebt werden.

Nutzungsrechte nach Anlagenklasse in T€

	2021	2020
Buchwerte		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	50.801	50.608
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	3.952	4.567
Abschreibungen im Berichtszeitraum		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	6.050	5.707
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	3.009	3.102

Der Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten beläuft sich auf 1.159 T€. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasingnehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 10.159 T€.

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Leasingverhältnisse in T€

	2021	2020
Kurzfristige Leasingverhältnisse	460	492
Geringwertige Leasingverhältnisse	148	193

Bei Mietverhältnissen, die sowohl kurzfristig, geringwertig und/oder variabel sind, erfolgt die Priorisierung der Zuordnung in der oben aufgeführten Tabelle in absteigender Reihenfolge. Da alle variablen Leasingverhältnisse sowohl kurzfristig als auch geringwertig sind, ergibt sich ein Wert von Null.

Die folgende Übersicht zeigt die Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten.

Leasingverbindlichkeiten in T€			
	2022	2023–2026	Nach 2026
Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten	8.495	24.105	29.105
Gesamt	8.495	24.105	29.105

Aareon tritt als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auf. Es besteht ein wesentlicher Mietvertrag, der als Finance Leasing zu klassifizieren ist. Die Finanzerträge auf

die Nettoinvestition aus der Vermietung betragen im Berichtsjahr 25 T€. Nicht in die Bewertung aus Finance Leasing als Leasinggeber einbezogen wurden variable Mieten von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 550 T€. Die Mindestleasingzahlungen betragen für jedes der nächsten drei Jahre 485 T€ und für das verbleibende vierte Jahr 243 T€.

05.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten sonstige Ausleihungen sowie Beteiligungen, die at Equity oder zum Fair Value bewertet werden. Ein Teil der Beteiligungen wird gemäß IFRS 9 als Eigenkapitalinstrument erfolgsneutral bewertet.

Finanzanlagen in T€

	Anteil am Kapital (%)		
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
Termingeldanlage		4.210	4.210
Barhinterlegung (Prozessbürgschaft)		1.100	1.100
Mietkautionen		1.311	1.210
Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen		0	3.809
Übrige		3	3
Sonstige Ausleihungen (fortgeführte Anschaffungskosten)		6.624	10.332
OFI Group GmbH (zum 31.12.2021 vollkonsolidiert [100%]; im Vorjahr: 35,84%)		0	307
Refurbio GmbH (assoziiertes Unternehmen)	33,39	702	0
Ecaria GmbH (assoziiertes Unternehmen)	35,87	869	0
ImmoProConsult GmbH (Gemeinschaftsunternehmen)	50,00	11	0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (at Equity)		1.582	307
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG	12,49	250	250
blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG	49,88	420	420
Beteiligungen – Fremdkapitalinstrumente (Fair Value OCI)		670	670
OSRE B.V.	18,70	2.403	1.403
Immomio GmbH (in 2021 veräußert; im Vorjahr: 14,54%)		0	1.295
MPC Best Select Company Plan GmbH & Co. KG	<20,00	169	169
Beteiligungen – Eigenkapitalinstrumente (Fair Value PL)		2.572	2.867
Finanzanlagen		11.448	14.176

Die Termingeldanlage dient der Bürgschaftserklärung zur Absicherung von bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen im Rahmen der Mitgliedschaft in zwei Zusatzversorgungskassen. Die Erhöhung des Beteiligungsbuchwerts an OSRE B.V. ergab sich aufgrund der Fair-Value-Bewertung mittels Discounted-Cashflow-Verfahren. Die Beteiligung an der Immomio GmbH wurde im Geschäftsjahr veräußert. Der Veräußerungsgewinn von 2.391 T€ wurde im OCI erfasst und dann in die Gewinnrücklage umgegliedert. Aus der Fair-Value-Bewertung der OSRE B.V. wurde eine Anpassung des Beteiligungsbuchwerts in Höhe von 1.000 T€ vorgenommen, die im OCI ausgewiesen wird.

05.4 Angaben zu assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die nachstehenden Tabellen enthalten Finanzinformationen zu den in 2020 gegründeten assoziierten Unternehmen Refurbio GmbH und Ecaria GmbH sowie der OFI Group GmbH, die in 2021 aufgrund des Erwerbs der ausstehenden Anteile vollkonsolidiert wurde. Aus dem Erwerb der GAP-Group ist in 2021 das Gemeinschaftsunternehmen ImmoProConsult GmbH hinzugekommen.

Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2021 in T€	ImmoPro-Consult GmbH 50,0%	Refurbio GmbH 33,39%	Ecaria GmbH 35,87%
Anlagevermögen	1	10	205
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	36	0	2
Zahlungsmittel	16	211	382
Verbindlichkeiten	31	34	31
Nettovermögen/Eigenkapital	22	187	558
Kapitaleinzahlungen/-erwerbe durch Aareon	15	902	993
Anteil Aareon am Jahresergebnis (kumuliert)	-4	-200	-124
Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss von Aareon (at Equity)	11	702	869
Erträge	427	172	192
Operative Aufwendungen	477	743	522
Finanzergebnis	0	-6	-6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3	0	0
Jahresergebnis	-47	-577	-336
Anteil Aareon am Jahresfehlbetrag	-4	-198	-121

Assoziierte Unternehmen im Geschäftsjahr 2020 in T€	OFI Group GmbH 35,84%	Refurbio GmbH 18,40%	Ecaria GmbH 19,99%
Anlagevermögen	188	27	45
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	34	12	9
Zahlungsmittel	1.800	296	338
Verbindlichkeiten	2.931	471	488
Nettovermögen/Eigenkapital	-909	-136	-96
Kapitaleinzahlungen durch Aareon	993	2	2
Anteil Aareon am Jahres- ergebnis (kumuliert)	-686	-2	-2
Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss von Aareon (at Equity)	307	0	0
Erträge	190	25	45
Operative Aufwendungen	1.390	167	149
Finanzergebnis	-106	-6	-4
Jahresergebnis	-1.306	-148	-108
Anteil Aareon am Jahresfehlbetrag	-468	-2	-2

05.5 Angaben zum Anteilsbesitz

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in % (2021)	Anteil am Kapital in % (2020)
Aareon AG, Mainz		
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment DACH:		
Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100	100
Aareon Planungs- und Bestandsentwicklungs GmbH, Mainz	100	100
Aareon RELion GmbH, Mainz	100	100
Alexander Quien Nova GmbH, Bremen	100	0
AV Management GmbH, Mainz	100	100
BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51	51
CalCon Austria GmbH, Wien, Österreich	100	100

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in % (2021)	Anteil am Kapital in % (2020)
CalCon Deutschland GmbH, München	100	100
CalCROM S.R.L., Iasi, Rumänien	83,33	83,33
GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen	100	0
OFI Group GmbH, Frankfurt am Main	100	35,84
phi-Consulting GmbH, Bochum	100	100
wohnungshelden GmbH, München	100	0
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment Internationales Geschäft:		
Aareon Finland OY, Helsinki, Finnland	100	100
Aareon France SAS, Meudon-la-Forêt, Frankreich	100	100
Aareon Holding France SAS, Meudon-la-Forêt, Frankreich	100	0
Aareon Nederland B.V., Emmen, Niederlande	100	100
Aareon Norge AS, Oslo, Norwegen	100	100
Aareon SMB Hub UK Ltd., Kenilworth, Großbritannien	100	0
Aareon Sverige AB, Mölndal, Schweden	100	100
Aareon UK Ltd., Kenilworth, Großbritannien	100	100
Arthur Online Ltd., London, Großbritannien	100	0
BriqVest B.V., Oosterhout, Niederlande	100	0
Curo Software Ltd., Warrenpoint, Großbritannien	100	0
FIRE B.V., Utrecht, Niederlande	60	60
RentPro Ltd., Warrenpoint, Großbritannien	100	0
Tactile Ltd., London, Großbritannien	100	0
Twinq Facilitair B.V., Oosterhout, Niederlande	100	0
Twinq Holding B.V., Oosterhout, Niederlande	100	0
Twinq Uitwijk en Escrow B.V., Oosterhout, Niederlande	100	0
Twinq Verkoop en Service B.V., Oosterhout, Niederlande	100	0
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		
Ecaria GmbH, Berlin	35,87	19,99
ImmoProConsult GmbH, Leverkusen	50	0
Refurbio GmbH, Berlin	33,39	18,40

05.6 Latente Steuern

Latente Steuern in T€		
	31.12.2021	31.12.2020
Pensionsrückstellungen	5.582	6.417
Leasing (Nutzungsrechte abzüglich Leasingverbindlichkeiten)	2.151	1.502
Sonstige Rückstellungen	115	652
Verlustvorträge	3.748	538
Sonstiges	32	0
Summe aktive latente Steuern vor Saldierung	11.629	9.109
Anlagevermögen	7.037	-3.829
Sonstiges	0	-78
Summe aktive latente Steuern nach Saldierung	4.592	5.202
Immaterielle Vermögenswerte	19.068	10.453
Sonstiges	50	45
Summe passive latente Steuern	19.118	10.498

Der Ansatz der latenten Steuern auf Verlustvorträge basiert auf der Annahme, dass zukünftig ausreichend Gewinn zur Verrechnung anfällt. Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen im Inland 4.972 T€ und im Ausland 3.870 T€. Diese sind unbeschränkt nutzbar. Zudem bestehen im Inland aufgrund der Beschränkungen des Zinsabzugs durch die Zinsschrankenregelung bisher steuerlich nicht abziehbare Zinsvorträge von 3.171 T€, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, da deren Nutzung in absehbarer Zukunft ebenfalls als nicht wahrscheinlich angesehen wird. Die Zinsvorträge sind unbeschränkt nutzbar. Latente Steuern aus Pensionsrückstellungen wurden in Höhe von 1.096 T€ (Vorjahr: -788 T€) im sonstigen Ergebnis erfasst. Alle übrigen latenten Steuern aus der Veränderung des bilanzansatzbezogenen Werts wurden erfolgswirksam erfasst.

05.7 Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen

Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen in T€		
	31.12.2021	31.12.2020
Vertragsvermögenswerte (brutto)	20.335	18.942
Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte	-381	-517
Vertragsvermögenswerte	19.954	18.425
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	30.491	34.383
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	721	1.080
Wertberichtigungen auf Kundenforderungen	-1.735	-1.977
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.477	33.487

Der noch nicht erfüllte Teil der Leistungsverpflichtungen aus Projekten in Höhe von 6.786 T€ wird voraussichtlich mit 6.765 T€ in 2022 sowie mit 21 T€ in 2023 ff. realisiert. Auf die Angabe des nicht erfüllten Teils der Leistungsverpflichtung aus Wartungs- und SaaS-Verträgen wird verzichtet, da die Gegenleistung des Kunden der erbrachten Leistung von Aareon entspricht. Die Vertragsvermögenswerte unterliegen keiner signifikanten Änderung – außer der akquisitionsbedingten Steigerung.

Aufgrund der kurzfristigen Art der Forderungen entspricht deren Buchwert dem beizulegenden Zeitwert. Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen. Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Informationen zur Risikoeinschätzung zum Ausfall werden in Kapitel 3.4 erläutert. Die Vertragsvermögenswerte sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Wertberichtigungen, die sich wie folgt entwickelt haben:

**Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte
in T€**

	2021	2020
Wertberichtigungen zum 1. Januar	517	343
Zuführung	0	221
Auflösung	166	35
Währungseffekte	30	-12
Gesamt zum 31. Dezember	381	517

**Wertberichtigungen auf Kundenforderungen
in T€**

	2021	2020
Wertberichtigte Kundenforderungen	7.251	7.124
Wertberichtigungen zum 1. Januar	1.977	1.768
Veränderung Konsolidierungskreis	143	14
Zuführung	369	435
Auflösung	200	126
Inanspruchnahme	562	104
Währungseffekte	8	-10
Gesamt zum 31. Dezember	1.735	1.977

05.8 Sonstige Vermögenswerte

Sonstige Vermögenswerte in T€

	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.325	1.679
Sonstige kurzfristige nichtfinanzielle Vermögenswerte	5.233	5.813
Gesamt	6.558	7.492

Die sonstigen kurzfristigen nichtfinanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die abgegrenzten Vorauszahlungen von 5.035 T€ für die Folgeperioden.

05.9 Liquide Mittel

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

Liquide Mittel in T€

	31.12.2021	31.12.2020
Kassenbestände	13	15
Guthaben bei Banken	32.535	50.370
davon bei verbundenen Unternehmen	11.354	34.294
Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten	32.548	50.385

Zum 31. Dezember 2021 bestehen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Aareal Bank AG in Höhe von 137.500 T€ (siehe Kapitel 6.2).

05.10 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG ist voll eingezahlt. Das gezeichnete Kapital setzt sich per 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

Anzahl und Gattung der Aktien in T€

25.048.418 nennwertlose Stammaktien	25.048
-------------------------------------	--------

Die Erhöhung des gezeichneten Kapitals um 48 T€ auf 25.048 T€ erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb der Arthur Online Ltd. (siehe Kapitel 2.4).

Auf jede Aktie entfällt ein rechnerischer Nennwert von 1 €. Der Aktienbesitz an der Aareon AG verteilt sich seit dem 4. Mai 2021 wie folgt: 58,7% Aareal Bank AG, Wiesbaden; 25,1% AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., Luxembourg; 16% Houses 2021 MEP Beteiligungs GmbH, Wiesbaden, sowie 0,2% Houses Nominee Ltd., Großbritannien.

In der Hauptversammlung der Aareon AG am 16. März 2021 ist beschlossen worden, den zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn von 11.247.174,06 € auf neue Rechnung vorzutragen, 0,00 € an Aktionärinnen auszuschütten und 0,00 € in Gewinnrücklagen einzustellen.

05.11 Kapitalrücklage

Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 1.614 T€ auf 43.514 T€ erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb der Arthur Online Ltd. (siehe Kapitel 2.4).

05.12 Erwirtschaftetes Konzernergebnis

Das erwirtschaftete Konzernergebnis beinhaltet andere Gewinnrücklagen im Sinne handelsrechtlicher Ausweisvorschriften. Diese enthalten Einstellungen aus den Ergebnissen des Geschäftsjahres oder früherer Jahre und Differenzen aus der erfolgsneutralen Währungsumrechnung von Abschlüssen ausländischer Tochterunternehmen. Bei der Aareon AG bestehen keine satzungsmäßigen Bestimmungen zur Bildung von Rücklagen.

05.13 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Die Anteile anderer Gesellschafter werden im Konzernabschluss als gesonderter Posten innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Sie entfallen auf die anderen Gesellschafter der BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg, der FIRE B.V., Utrecht, Niederlande, und der CalcROM S.R.L., Iasi, Rumänien.

05.14 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Entwicklung der Netto- pensionsverpflichtung in T€	Barwert der Pensions- verpflichtungen	Zeitwert des Plan- vermö- gens	Netto- pensions- verpflich- tung
1. Stand zum 1. Januar 2021	37.998	-285	37.713
2. Veränderung des Konsolidierungskreises	556	-547	9
3. Nettoaufwand für den Zeitraum			
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	467	0	467
b) Nettozinsaufwand (Interest Cost)	234	-1	233
4. Zahlungen			
a) geleistete Versorgungsleistungen	-1.508	0	-1.508
b) Beiträge des Arbeitgebers	0	-17	-17
5. Neubewertung			
a) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-1.320	0	-1.320
b) aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-2.165	0	-2.165
c) Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalku- lierten Ertrag (Planvermögen)	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2021	34.262	-850	33.412
1. Stand zum 1. Januar 2020	36.164	-266	35.898
2. Nettoaufwand für den Zeitraum			
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	416	0	416
b) Nettozinsaufwand (Interest Cost)	331	-3	328
3. Zahlungen			
a) geleistete Versorgungsleistungen	-1.580	0	-1.580
b) Beiträge des Arbeitgebers	0	-17	-17
4. Neubewertung			
a) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	780	0	780
b) aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	1.887	0	1.887
c) Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalku- lierten Ertrag (Planvermögen)	0	1	1
Stand zum 31. Dezember 2020	37.998	-285	37.713

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen.

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Annahmen in %		
	31.12.2021	31.12.2020
Zinssatz	1,06	0,61
Erwartete Inflationsrate	1,75	1,75
Einkommenstrend	2,00	2,00
Rententrend	1,75	1,75
Fluktuationsrate	3,00	3,00

Die Berechnungen der Pensionsverpflichtungen wurden im Berichtsjahr unter Verwendung der © Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck durchgeführt.

Die Veränderung der Annahmen führt zu folgenden Auswirkungen bezüglich des Barwerts der Pensionsverpflichtungen („DBO“):

Sensitivitätsanalyse 2021		
	Sensitivität	Aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (1,06%)	1,00%	30.085
Zinssatz (1,06%)	-1,00%	39.460
Rententrend (1,75%)	0,25%	35.250
Rententrend (1,75%)	-0,25%	33.288
Einkommenstrend (2,00%)	0,50%	35.248
Einkommenstrend (2,00%)	-0,50%	33.339
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	36.559
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	-1 Jahr	31.958

Sensitivitätsanalyse 2020

	Sensitivität	Aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (0,61%)	1,00%	33.096
Zinssatz (0,61%)	-1,00%	44.164
Rententrend (1,75%)	0,25%	39.145
Rententrend (1,75%)	-0,25%	36.870
Einkommenstrend (2,00%)	0,50%	39.290
Einkommenstrend (2,00%)	-0,50%	36.782
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	40.636
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	-1 Jahr	35.376

Die Sensitivitätsanalyse basiert auf der Änderung einer Annahme, während alle anderen Annahmen konstant gehalten werden. Es ist unwahrscheinlich, dass sich dieses in der Realität ereignet und Veränderungen in einigen Annahmen korrelieren könnten. Bei der Berechnung der Sensitivität der leistungsorientierten Verpflichtung zu versicherungsmathematischen Annahmen wurde dieselbe Methode verwendet, mit der Pensionsrückstellungen in der Bilanz ermittelt werden (siehe Kapitel 3.7). Die Methoden und Arten von Annahmen zur Vorbereitung der Sensitivitätsanalyse haben sich im Vergleich zur Vorperiode nicht geändert. Eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Fluktuations- und erwarteten Inflationsrate wurde nicht durchgeführt, da es sich bei diesen um nicht erhebliche versicherungsmathematische Annahmen handelt.

Die Leistungsverpflichtung untergliedert sich in folgende Kategorien nach Planteilnehmern:

Kategorien von Planteilnehmern	31.12.2021
Aktive Mitarbeiter	287
Unverfallbare Ausgeschiedene	27
Rentner	143
Gesamt	457

Die Auswirkungen auf den Cashflow in den folgenden Jahren stellen sich wie folgt dar:

Fälligkeitsprofil der Verpflichtung (DBO) in T€	
2022	1.555
2023	1.546
2024	1.529
2025	1.522
2026	1.598
2027–2031	8.155

Die Service- bzw. Interest Costs werden im Personalaufwand ausgewiesen. Der als Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne erfasste Betrag beläuft sich auf 9.666 T€. Dieser beinhaltet hauptsächlich die Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung. Aus Wesentlichkeitsgründen wird auf eine Aufteilung der Pensionsrückstellung nach Fristigkeiten verzichtet.

Aareon besitzt Altersversorgungspläne in Deutschland sowie in Frankreich. Die Altersversorgungspläne bei der Aareon AG und der Aareon Deutschland GmbH 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.

05.15 Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen in T€

	Stand 01.01.2021	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2021
Variable Gehaltsbestandteile	12.237	743	11.858	10.461	134	14.243
Übrige Rückstellungen	4.122	609	3.088	1.543	93	6.183
Gesamt	16.359	1.352	14.946	12.004	227	20.426

Die übrigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen ungewisse Verpflichtungen aus Überstunden von Mitarbeitern, Abfindungen und Freistellungen sowie aus geschätzten Beiträgen für Berufsgenossenschaften und Drohverlusten. Die sonstigen Rückstellungen werden nach IAS 37 für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe ihres wahrscheinlichen Eintritts berücksichtigt. Die Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen im Berichtsjahr betrug 42 T€.

Die Bewertung unterliegt zahlreichen Unwägbarkeiten und erfordert oftmals Einschätzungen in erheblichem Umfang durch das Management hinsichtlich verschiedener Einflussfaktoren, die sich im weiteren Verlauf als nicht zutreffend erweisen können. Die endgültige Höhe der Verbindlichkeiten kann von der im Rahmen der Bilanzierung zuvor vorgenommenen Bewertung abweichen. Das Ergebnis einzelner rechtlicher Verfahren kann zum Beispiel nicht mit Gewissheit vorhergesagt werden.

Wird nicht mit einer kurzfristigen Inanspruchnahme innerhalb von zwölf Monaten aus der Verpflichtung gerechnet, so wird die Rückstellung barwertig angesetzt.

In der Aareon AG bestehen aktienbasierte Vergütungspläne mit Barausgleich im Sinne von IFRS 2 für Mitglieder des Vorstands (siehe Kapitel 6.3).

Sonstige Rückstellungen nach Fristigkeiten:

Sonstige Rückstellungen in T€

	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021
	<1 Jahr		>1 Jahr	
Variable Gehaltsbestandteile	11.689	13.748	548	495
Übrige Rückstellungen	3.219	5.261	903	922
Gesamt	14.908	19.009	1.451	1.417

05.16 Kaufpreisverbindlichkeiten

Bedingte Kaufpreisverbindlichkeiten in T€

	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	4.220	1.975
wohnungshelden GmbH	3.515	0
CalCon-Gesellschaften	705	1.975
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	3.630	276
wohnungshelden GmbH	2.669	0
Arthur Online Ltd.	685	0
CalCon-Gesellschaften	276	276
Gesamt	7.850	2.251

Die bedingten Kaufpreisverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€						
	01.01.2021	Zugang	Bewertung	Zahlung	Aufzinsung	31.12.2021
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten						
wohnungshelden GmbH	0	3.515	0	0	0	3.515
CalCon-Gruppe	1.975	0	-1.286	0	16	705
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten						
wohnungshelden GmbH	0	2.669	0	0	0	2.669
Arthur Online Ltd.	0	685	0	0	0	685
CalCon-Gruppe	276	0	0	0	0	276
Gesamt	2.251	6.869	-1.286	0	16	7.850

05.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind vollständig kurzfristig. Sicherheiten für Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme der branchenüblichen Eigentumsvorbehalte und vergleichbarer Rechte nicht gestellt.

05.18 Vertragsverbindlichkeiten

Die Vertragsverbindlichkeiten bestehen aus abgegrenzten Erlösen sowie aus Projekten, bei denen die erhaltenen Anzahlungen den Vertragsvermögenswert übersteigen. Zum 1. Januar 2021 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 19.888 T€. Von diesen Verbindlichkeiten wurden 17.284 T€ in der laufenden Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst. Die Vertragsverbindlichkeiten unterliegen keiner signifikanten Änderung – außer der akquisitionsbedingten Steigerung.

05.19 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten in T€		
	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsverpflichtungen	4.182	3.537
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.541	4.901
	10.723	8.438
Kurzfristige sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		
Steuerverbindlichkeiten	10.200	9.323
Übrige sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	727	558
	10.927	9.881
Gesamt	21.650	18.319

Die übrigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt. Die sonstigen Steuerverbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Umsatz- und Lohnsteuerverbindlichkeiten.

06 Sonstige Erläuterungen

06.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gliederung der Nominalwerte der sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach Fälligkeiten:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in T€			
	2022	2023–2026	Nach 2026
Bestellobligo	20.065	4.443	120
Zukünftige Leasingverträge	158	393	0
Gesamt	20.223	4.836	120

Die finanziellen Verpflichtungen aus dem Bestellobligo betreffen im Wesentlichen eingegangene Lieferantenverträge zum Wartungs- und Hosting-Geschäft aus Drittlizenzen, von denen 3.720 T€ in 2022 aus dem Erwerb von immateriellen Vermögenswerten resultieren werden.

06.2 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen steht die Aareon AG unmittelbar oder mittelbar in Ausübung der normalen Geschäftstätigkeit mit Tochtergesellschaften des Aareal Bank Konzerns in Beziehung, die in den Konzernabschluss der Aareal Bank einbezogen werden. Ein Großteil der Geschäftsbeziehungen wird mit der Aareal Bank vorgenommen.

Dies betrifft im Wesentlichen für erbrachte Leistungen

- die Kooperation mit der Aareal Bank hinsichtlich des in den Softwaresystemen Wodis Sigma, SAP®-Lösungen und Blue Eagle sowie GES durchgeführten vollautomatischen und integrierten Buchungs- und Zahlungsverkehrs für Immobilienunternehmen in Deutschland,
- die Bereitstellung von Rechenzentrumsleistungen und entsprechende Implementierungsleistung,
- die Übernahme von IT-Ausrüstung wie Mobilfunkgeräte und Arbeitsstationen.

Darüber hinaus hat die Aareon AG mit Vertrag vom 20. April 2021 mit der Aareal Bank AG einen Darlehensvertrag mit einem Volumen von über 250.000 T€ abgeschlossen. Hauptzweck des Darlehens ist die Finanzierung der Übernahmen von Unternehmen des Geschäftsjahres und der folgenden Jahre. Die Laufzeit beträgt drei Jahre zuzüglich zweier einjähriger Verlängerungsoptionen. Das Darlehen kann in verschiedenen Teilbeträgen (Tranchen) und in verschiedenen Währungen mit abweichenden Konditionen in Anspruch genommen werden. Alle derzeitigen Tranchen lauten auf Euro und werden anhand des Euribors (0%-Floor) plus einer Marge von 4,95% verzinst. Die Einbuchung der Schuld von 138.892 T€ erfolgt abzüglich der Transaktionskosten in Höhe einer einmaligen Bearbeitungsgebühr von 1,5% des Gesamtvolumens. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die saldierte Transaktionsgebühr 2.813 T€.

Weiterhin sind Gebühren für die Bereitstellung des Darlehens von 1% für nicht in Anspruch genommene Volumina sowie für die Unterschreitung von Abruflgrenzen der Inanspruchnahme von 3,95% zu leisten. Die Aareon AG hat der Aareal Bank AG die Einhaltung einer sogenannten „Covenant“, die sich neben der „Restricted Indebtedness“ (Beschränkte Verschuldung) von 2,7 auch an der „Total Net Leverage Ratio“ (Gesamtnettoverschuldungsgrad) der Aareon Gruppe orientiert, darzulegen. Bei dem Gesamtnettoverschuldungsgrad wird ein Pro-forma-Adjusted-EBITDA für die akquirierten Unternehmen auf 12 Monate Konzernzugehörigkeit hochgerechnet. Die Kennzahl darf derzeit einen Wert von 4,0 nicht überschreiten (siehe Kapitel 6.6).

Der Umfang der Geschäftsbeziehungen mit der Aareal Bank AG sowie mit Tochtergesellschaften der Aareal Bank AG (außerhalb der Aareon Gruppe) beinhaltet im Berichtsjahr Umsatz und sonstige Erträge in Höhe von 18.552 T€, Zinsaufwendungen in Höhe von 5.288 T€ sowie Materialaufwand bzw. sonstige Aufwendungen in Höhe von 404 T€. Gegenüber der Aareal Bank AG und ihren Tochtergesellschaften (außerhalb der Aareon Gruppe) bestehen zum Abschlussstichtag offene Forderungen in Höhe von 3.533 T€, Darlehens-

verbindlichkeiten in Höhe von 137,500 T€ sowie weitere Verbindlichkeiten in Höhe von 1.482 T€.

Zum Auf- und Ausbau der Geschäftsmodelle der Equity-Gesellschaften wurden im Vorjahr Darlehen in Höhe von 3.809 T€ an diese vergeben. Das an OFI Group vergebene Darlehen von 2.809 T€ zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen in 2021 wird seit dem Zeitpunkt der vollständigen Einbeziehung in den Konzern über die Schuldenkonsolidierung eliminiert. Die Darlehen an Ecaria und Refurbio von jeweils 450 T€ wurden im Berichtsjahr inklusive der aufgelaufenen Zinsen in 2021 in Eigenkapital umgewandelt.

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 in Kapitel 5.5 verzeichnet.

Alle Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen bzw. Personen sind auf Grundlage internationaler Preisvergleichsmethoden gemäß IAS 24 ausgeführt worden.

Der Vorstand der Aareon AG erhielt für seine Tätigkeit im Berichtsjahr eine Vergütung von 4.867 T€. Der beizulegende Zeitwert neuer Bezugsrechte im Rahmen der aktienbasierten Vergütung beträgt zum Gewährungszeitpunkt 100 T€. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats.

Unter Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen werden in der Aareon Gruppe die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats verstanden.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands belaufen sich auf 4.867 T€, worin Beiträge an beitragsorientierte Versorgungspläne in Höhe von 88 T€ enthalten sind. Der Gesamtaufwand für die aktienbasierte Vergütung beträgt 189 T€. Sämtliche Bezüge sind kurzfristig – bis auf die aktienbasierte Vergütung in Höhe von 141 T€. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats.

06.3 Aktienbasierte Vergütungspläne

Die Bilanzierung der Verpflichtungen, die aus den Vergütungsplänen resultieren, erfolgt über den Personalaufwand und entsprechende Rückstellungen. Der Anspruch auf die virtuellen Aktien der Aareal Bank wird in bar ausgezahlt. Die Auszahlung verteilt sich über drei bzw. fünf Kalenderjahre ab dem Zuteilungszeitpunkt. Die Rückstellung für die aktienbasierte Vergütung wird ab dem Zusagezeitpunkt in voller Höhe angesetzt. Die Höhe der Rückstellung entspricht dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Verpflichtung am Bilanzstichtag. Bei Kursänderungen werden die Rückstellungen angepasst. Die Rückstellungen für die aktienbasierte Vergütung (SAR) beträgt 396 T€. Zum Ende des Berichtsjahres sind 10.166 Stück bei einem Durchschnittspreis von 28,36 € (Vorjahr: 14.970 Stück; 28,36 €) ausstehend. Von den ausstehenden Aktien sind 583 (Vorjahr: 9.207 Stück) ausübbar bzw. 4.837 Aktien (Vorjahr: 8.503 Aktien) gewährt. Die Ausübungspreise der ausstehenden Aktien bewegen sich zwischen 22,28 € und 39,10 €.

Die Aareal Bank hat im Berichtsjahr zusammen mit Advent International ein Management-Equity-Programm (MEP) für Aareon aufgesetzt und gemäß ihrem Anteil Aareon-Aktien mit einem Marktwert von 6.000 T€ in eine Managementbeteiligungsgesellschaft eingebracht, an der sich einzelne Personen des Aareon-Managements ebenfalls zum Marktwert mit 2.436 T€ beteiligt haben. Die verbleibenden Aktien können zu einem späteren Zeitpunkt ausgegeben werden. Bei Veräußerung von Aareon führt das Programm je nach Wertentwicklung von Aareon zu einem Gewinn oder Verlust der Teilnehmer in Form von Aareon-Aktien (Equity-settled). Die Ansprüche werden quartalsweise in einem Zeitraum von fünf Jahren erdient. Die Gewinnschwelle liegt bei rund 60% Wertzuwachs und wird um eine Mindestverzinsung von 12% p.a. erhöht. Über der Gewinnschwelle partizipiert das Management mit einem Hebel von 4,5 an einem potenziellen Veräußerungsgewinn. Die Bewertung des Programms erfolgt auf Basis eines Optionspreismodells mit einer angenommenen Laufzeit von über 5 Jahren und einer historischen Volatilität von rund 30%. Es wurde kein Aufwand aus Equity-based Payments erfasst, da zum Marktwert bewertet wurde.

06.4 Honorare des Konzernabschlussprüfers

In der Berichtsperiode wurden 359 T€ für Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfungen, 0 T€ im Rahmen von Steuerberatungsleistungen sowie 0 T€ für sonstige Leistungen erfasst.

06.5 Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Die in den Konzernabschluss der Aareon AG einbezogenen Gesellschaften Aareon Deutschland GmbH, Mainz, phi-Consulting GmbH, Bochum, sowie Aareon RELion GmbH, Augsburg, sind mit Zustimmung der Gesellschafterversammlungen gemäß § 264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Offenlegung eines den Vorschriften für Kapitalgesellschaften entsprechenden Jahresabschlusses sowie der Aufstellung eines Lageberichts befreit.

06.6 Kapitalmanagement

Das Ziel beim Kapitalmanagement ist, das anorganische Wachstum von Aareon zu finanzieren, dabei aber die Sicherstellung der Fortführungsfähigkeit des Konzerns zu gewährleisten, sodass er Renditen für Anteilseigner und Nutzen für andere Stakeholder erbringt. Um die Kapitalstruktur anzupassen, kann der Konzern die Höhe der Dividenden anpassen, Kapital zurückzahlen, neue Aktien ausgeben oder Vermögenswerte veräußern, um die Schulden zu reduzieren. Der Konzern überwacht das Kapital auf Grundlage des mit der Aareal Bank AG geschlossenen Darlehensvertrags (siehe Kapitel 6.2). Die zu ermittelnde „Total Net Leverage Ratio“ zum 31.12.2021 ergibt sich wie folgt:

Total Net Leverage Ratio	31.12.2021
Adjusted EBITDA in T€	66.756
Pro-forma-Anpassungen in T€	13.232
Summe Pro-forma-Adjusted-EBITDA in T€	79.988
Finanzierungsverbindlichkeit ohne Transaktionskosten in T€	137.500
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten in T€	8.495
Langfristige Leasingverbindlichkeiten in T€	53.210
Liquide Mittel in T€	-32.548
Summe Nettoverschuldung in T€	166.657
Total Net Leverage Ratio	2,1

06.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Aareal Bank AG wird Aareon in 2022 für ihr anorganisches Wachstum zusätzliche 100.000 T€ zur Verfügung stellen. Nach Vertragsabschluss wird die Kreditlinie für Zukäufe dann insgesamt 350.000 T€ betragen.

07 Organe der Gesellschaft

07.1 Aufsichtsrat

Jochen Klösger, Vorsitzender

seit 16.12.2021

Vorstandsvorsitzender der
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Thomas Ortmanns, Vorsitzender

bis 15.12.2021

Ehemaliges Vorstandsmitglied der
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Marc Heß

Vorstand der
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Hermann J. Merkens

bis 30.04.2021

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Jeffrey Paduch

Managing Partner,
Advent International Corporation, London, Großbritannien

Arnd Zinnhardt

seit 31.05.2021

Ehemaliges Vorstandsmitglied der
Software AG, Darmstadt

07.2 Vorstand

Dr. Manfred Alflen

Vorstandsvorsitzender

Strategie; Group HR; Recht, Risikomanagement und Compliance; Datenschutz und Datensicherheit; Corporate Marketing & Communications; Corporate Affairs & Post Merger Integration; Audit; Business Development; Transactions & Corporate Development

Dr. Imad Abdallah

Vorstand

Group Digital Solutions; Ampolon; Group Enterprise Architecture; Digitale Plattform & Innovations Lab; Digital Product Strategy; Group Digital Development

Sabine Fischer

Vorstand

Märkte und Länder; Kundenzufriedenheit; Vertrieb und Consulting; Entwicklung von Marktsegmenten; BauSecura

Dr. André Rasquin

Vorstand

ERP-Systeme; Outsourcing; Group IT-Services; Group Application Management

Christian M. Schmahl

Vorstand

Corporate Finance; Controlling; Rechnungswesen und Steuern; Vertrags-/Debitorenmanagement; Finanzierung; Einkauf; Facility Management und Fleet Management

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 2. März 2022 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Dieser kann den Abschluss ändern und erneut herausgeben.

Mainz, den 2. März 2022

Der Vorstand



Dr. Manfred Alflen



Dr. Imad Abdallah



Sabine Fischer



Dr. André Rasquin



Christian M. Schmahl

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Aareon AG, Mainz

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Aareon AG, Mainz, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Aareon AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsabschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu

bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten

Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt,

dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 2. März 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Winner	Haider
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung der Gesellschaft und des Konzerns 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, über bedeutsame Geschäftsvorfälle und das interne Kontrollsystem unterrichten lassen und die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt.

Es fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt, hiervon zwei im ersten und drei im zweiten Halbjahr 2021, die durch zwölf Beschlussfassungen im Umlaufverfahren ergänzt wurden. In allen Sitzungen des Aufsichtsrats berichtete der Vorstand detailliert über Geschäftspolitik, wirtschaftliche Entwicklung, strategische Ausrichtung und Vertriebstätigkeiten der Gesellschaft und des Konzerns sowie über die Auswirkungen und Maßnahmen in Verbindung mit der Covid-19-Pandemie. Der Aufsichtsrat wurde ausführlich über die Auswirkungen einer Cyberattacke in Frankreich und die unmittelbar ergriffenen Maßnahmen informiert. Die Tätigkeit und Prüfungsfeststellungen der Innenrevision der Konzerngesellschaften wurden dem Aufsichtsrat erläutert. Regelmäßig wurden dem Aufsichtsrat das Risikoreporting und das interne Kontrollsystem vorgestellt.

Der Aufsichtsrat verabschiedete in seiner Sitzung am 16. März 2021 neue Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand der Aareon AG.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die Produkte der Konzerngesellschaften sowie deren Implementierung und

Einführung bei Kunden unter Hervorhebung größerer Kunden- und Akquisitionenprojekte unterrichtet. Besondere Schwerpunkte bildeten dabei die Wachstumsstrategie, die strategische Planung, mögliche Akquisitionen sowie das ERP-Produkt Wodis Sigma mit der neuen Produktgeneration Wodis Yuneo, die Stärkung des Geschäfts mit den übrigen ERP-Lösungen, der weitere Ausbau der Aareon Smart World und die Geschäftsentwicklung der digitalen Lösungen, das Consulting-Angebot sowie das Internationale Geschäft, insbesondere die Geschäftsentwicklung in den skandinavischen Ländern.

Der Vorstand hat mit dem Aufsichtsrat die internationale Strategie der Gesellschaft erörtert. Das Marktumfeld, die Wettbewerbssituation, die Produkte, die erwarteten Entwicklungen und Wachstumspotenziale der Konzerngesellschaften wurden diskutiert. Dem Aufsichtsrat wurden der Status des Strategieprogramms „Aareon Flight Plan“ und dessen konzeptionelle Anpassungen sowie das Vorschreiten des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) umfassend erläutert. Informiert wurde hierbei unter anderem über die Wachstumsstrategie im Bereich der digitalen Lösungen und das Vertriebsprojekt Value+. Auch mögliche Kosteneinsparungen und Synergien wurden dargestellt. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat kontinuierlich über aktuelle und die sechs abgeschlossenen M&A-Projekte sowie über das Konzept der Finanzierung zukünftiger Käufe. Der Aufsichtsrat hat dem Konzept der Finanzierung in der Sitzung vom 16. März 2021 zugestimmt. Der Vorstand stellte vor, wie die erworbenen Unternehmen zukünftig in die Reports der Aareon Gruppe integriert werden sollen. Auch die geplante zukünftige Struktur der Aareon Gruppe wurde dem Aufsichtsrat präsentiert.

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. Im Geschäftsjahr 2021 haben der Personalausschuss sowie der Bilanz- und Prüfungsausschuss je zwei Sitzungen durchgeführt.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den nach HGB erstellten Jahresabschluss und den Lagebericht der Aareon AG sowie den nach IFRS erstellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2021 geprüft. Auf Basis der Ergebnisse der Prüfung hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Jahres- und den Konzernabschluss mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Geschäftsjahr wurde ausweislich des nach HGB erstellten Jahresabschlusses mit einem Bilanzverlust von 8.867.135,07 € abgeschlossen. Der Bilanzverlust von 8.867.135,07 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Aufsichtsrat behandelte den jeweils vom Abschlussprüfer mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Gesellschaft, den Lagebericht der Gesellschaft, den Konzernabschluss nach IFRS und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 sowie den Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands am 14. März 2022. Zur Vorbereitung standen den Aufsichtsratsmitgliedern umfangreiche Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat diese Unterlagen eingehend behandelt.

Die Vertreter der Prüfungsgesellschaft KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft standen für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Nach den abschließenden Ergebnissen der Prüfungen durch den Aufsichtsrat schloss sich dieser den Ergebnissen der Prüfungen durch den Abschlussprüfer an. Er stellte fest, dass Einwendungen nicht zu erheben waren, und billigte die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse und die Lageberichte für die Aareon AG und den Konzern. Damit war der Jahresabschluss 2021 der Aareon AG festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands geprüft. Auf dieser Basis schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an.

Zudem hat der Aufsichtsrat den Bericht des Vorstands über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Abschlussprüfer hat zu diesem Bericht folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung gegen die Erklärung des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen zu erheben.

Herr Hermann J. Merkens legte am 30. April 2021 sein Amt als Mitglied und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Aareon AG nieder. Herr Thomas Ortmanns beendete seine Tätigkeit als Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrats zum 16. Dezember 2021. Der Aufsichtsrat dankt beiden für ihre jahrelange und wertvolle Mitarbeit und wünscht ihnen für die Zukunft alles Gute.

Herr Arnd Zinnhardt wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. Mai 2021 zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der Aareon AG gewählt. Herr Jochen Klösches wurde am 16. Dezember 2021 in der außerordentlichen Hauptversammlung in den Aufsichtsrat der Aareon AG berufen. In der nachfolgenden konstituierenden Aufsichtsratsitzung wurde er zum Vorsitzenden und Herr Jeffrey Paduch zum stellvertretenden Vorsitzenden bestimmt.

Der Aufsichtsrat hat sich umfassend mit der Nachbesetzung der Position des CEO der Gesellschaft und der Suche nach einem geeigneten Kandidaten befasst. Am 16. September 2021 fand dann eine weitere Sitzung des Aufsichtsrats statt,

in der Herr Hartmut Thomsen für die Dauer von 5 Jahren ab dem 1. April 2022 als Vorstand der Aareon AG bestellt wurde.

Der Aufsichtsrat wünscht den neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats und Herrn Thomsen viel Erfolg bei ihrer neuen Tätigkeit und sieht einer guten Zusammenarbeit entgegen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr geleistetes Engagement.

Mainz, im März 2022

Der Aufsichtsrat



Jochen Klösches
(Vorsitzender)

Impressum

Herausgeber

Aareon AG

Corporate Marketing & Communications
Isaac-Fulda-Allee 6
55124 Mainz

www.aareon.com

Pressesprecherin

Karin Veyhle

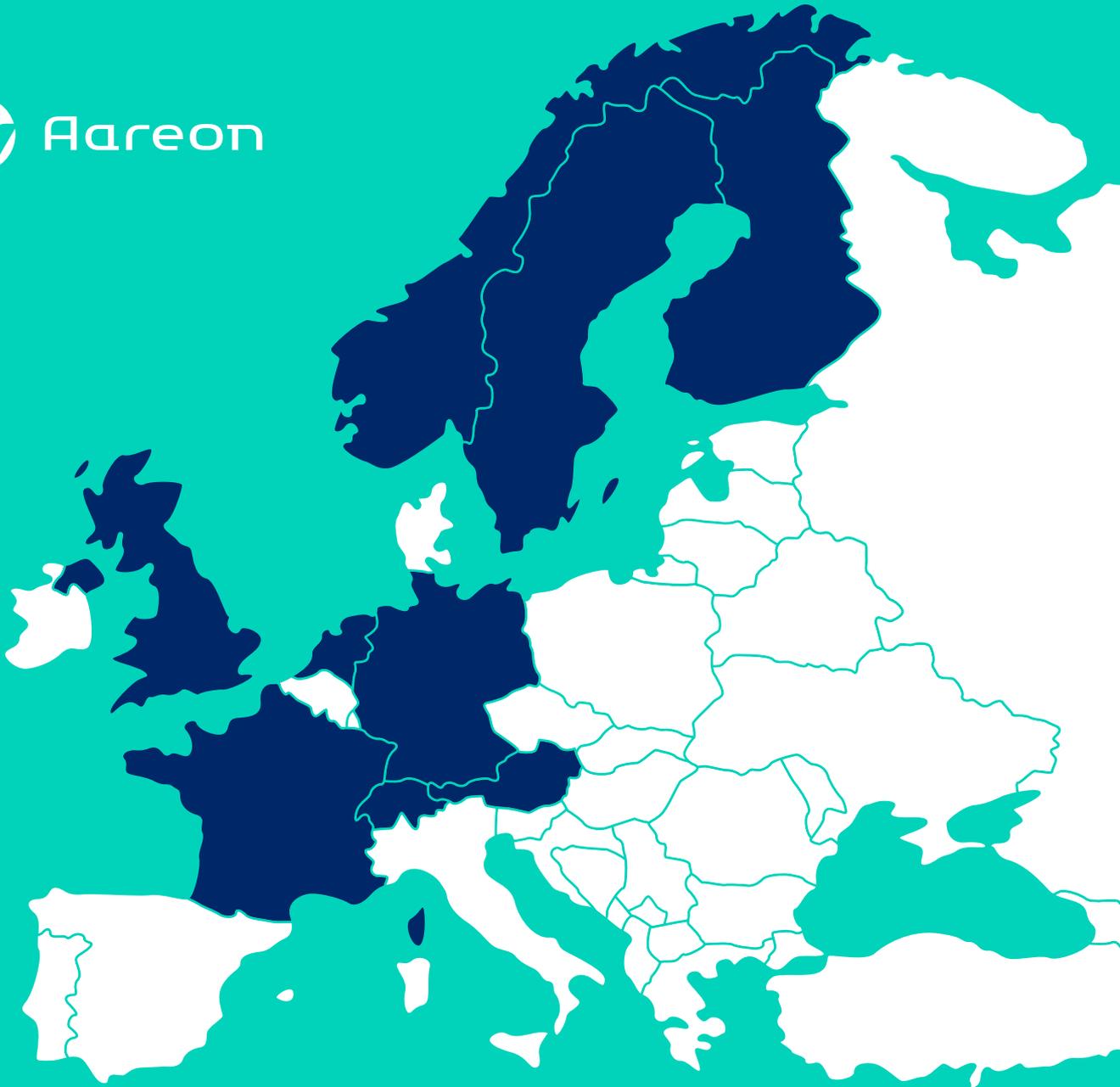
Corporate Marketing & Communications
Aareon AG
E-Mail: karin.veyhle@aareon.com

Gestaltung

3st kommunikation GmbH, Mainz

Fotografie

Titel und S.8 bis S.15: Adobe Stock; S.19: Stefan Freund, Frankfurt



Die Aareon Gruppe ist international mit Standorten in der DACH-Region, Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden vertreten.

[!\[\]\(5f4e34a4e1e83b292058cbe5f3997bfb_img.jpg\) **Unsere Standorte**](#)