

Geschäftsbericht 2008

„Wir setzen heute und in Zukunft den Standard für das Management komplexer Geschäftsprozesse in der Immobilienbranche. Aareon bietet seinen Kunden marktführende und zukunftsorientierte Lösungen. Wir wollen unseren Kunden und Aktionären einen Mehrwert verschaffen und für unsere Mitarbeiter bevorzugter Arbeitgeber sein.“

Daten und Fakten

DATEN UND FAKTEN	
Geschäftsaktivität	Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Mehr als 50.000 Anwender im In- und Ausland managen mit den Systemen von Aareon über 9 Millionen Mieteinheiten.
ERP-Systeme	Blue Eagle (auf Basis von SAP® ERP 6.0) und SAP®, Wodis, GES, WohnData, Systeme der internationalen Tochtergesellschaften
Beratung	Prozess-, ERP-, IT- und SAP®-Beratung
Integrierte Services	Service-Portal Mareon, Dokumentenmanagementsystem Aareon DMS, Integrierter Zahlungsverkehr, Versicherungsservices mit BauSecura etc.
Betriebsarten	ASP (Application Service Providing), Hosting, Inhouse
Kundenstruktur	Private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften, Versicherungen, Immobilienfonds, Unternehmen mit großen eigengenutzten Immobilienbeständen (Corporate Real Estate), Betreiber von Gewerbeimmobilien, Finanzinvestoren
Anzahl Kunden	Mehr als 2.400
Konzernzugehörigkeit	100% Aareal Bank Konzern, Wiesbaden. Die Aareon AG ist Teil des Geschäftsfelds Consulting und Dienstleistungen der Aareal Bank AG.
Internationale Standorte	Frankreich, Großbritannien, Italien
Historie	<ul style="list-style-type: none">• 1957: Beginn der Entwicklung vom Rechenzentrum der Deutschen Bau- und Bodenbank AG zur IT-Dienstleistungsgruppe• 1996: Ausgliederung des Bereichs IT-Services als eigenständige Tochtergesellschaft BauBoden Systemhaus GmbH• 1999: Bildung eines Konzerns mit Holding-Struktur und Umfirmierung zur DePfa IT Services AG, internationale Expansion• 2001: Markteinführung des Service-Portals Mareon• 2002: Kooperation mit der SAP AG zur Entwicklung der neuen Softwaregeneration Blue Eagle, Umfirmierung in Aareon AG• 2004: Markteinführung von Blue Eagle• 2006: Abschluss einer strategischen Partnerschaft mit dem Energiedienstleister Techem zum Tausch der Geschäftsfelder Aareon Energiemanagement gegen Techem IT Services (seither Aareon Wodis GmbH), Einführung einer ERP-Mehrproduktstrategie• 2007: 50-jähriges Firmenjubiläum, Baubeginn des neuen Aareon-Hauptsitzes in Mainz• 2008: Markteinführung des Dokumentenmanagementsystems Aareon DMS, Stärkung der Marktposition in Frankreich durch Übernahme des Unternehmens Sylogis.com

Der Aareon Konzern im Überblick



DEUTSCHLAND

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

INTERNATIONAL

- **Aareon France SAS**, Orléans/Frankreich (100%)
Weitere Standorte: Lyon, Nantes, Paris
- **Aareon Italia S. r. l.**, Rom/Italien (100%)
Weiterer Standort: Mailand
- **Aareon UK Ltd.**, Coventry/Großbritannien (100%)
Weiterer Standort: Swansea
- **Sylogis.com SAS**, Meudon-la-Forêt/Frankreich (100%)
Weiterer Standort: Toulouse

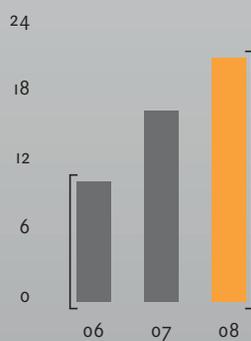
Kennzahlen

Kennzahlen IFRS (in Mio.€)	2008	2007	VERÄNDERUNG
Umsatz	150,8	157,3	-4,1%
davon international	15,5	16,2	-4,3%
Betriebsaufwand	139,9	147,6	-5,2%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	21,8	16,9	29,0%
Konzernüberschuss nach Steuern	14,8	11,0	34,5%
Konzernüberschuss nach Minderheiten	13,9	10,4	33,7%
EBIT	21,1	16,6	27,1%
Bilanzsumme	131,9	132,9	-0,8%
Eigenkapital	63,7	55,2	15,4%
Cashflow	25,6	31,8	-19,5%
Mitarbeiterzahl* (Durchschnitt)	1.001	1.014	-1,3%
davon international	154	143	7,7%
Verhältniskennzahlen in %			
Return on Equity	36,7	31,0	
Cost Income Ratio	86,9	89,9	

* inklusive Geschäftsführer, Auszubildende, Aushilfen, Elternzeit

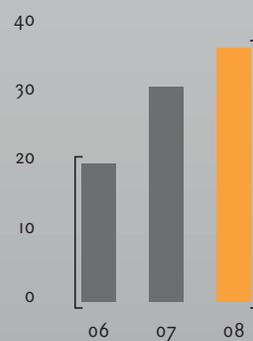
EBIT deutlich gesteigert

(in Mio. €)



Return on Equity

(in %)



Unternehmensleitbild

„Die Aareon AG konzentriert ihre Aktivitäten auf die Immobilienbranche und ihr Umfeld. Wir setzen heute und in Zukunft den Standard für das Management komplexer Geschäftsprozesse in der Immobilienwirtschaft. Aareon bietet seinen Kunden marktführende und zukunftsorientierte Lösungen – bestehend aus Beratung, Softwareprodukten, Support sowie IT-Services – und übernimmt die ausgelagerten Geschäftsprozesse der Kunden. Wir wollen unseren Kunden und Aktionären einen messbaren **Mehrwert** verschaffen und für unsere Mitarbeiter bevorzugter Arbeitgeber sein. Damit stärken wir unsere Position als marktführendes Beratungs- und Systemhaus in der europäischen Immobilienbranche.“

Inhalt

Aareon – das sind unsere Mitarbeiter. Sie stehen für die Unternehmenswerte von Aareon, sie sind für den Unternehmenserfolg verantwortlich und sie haben alle ihren Anteil daran, dass Aareon seinen Kunden die marktführenden Produkte und Dienstleistungen anbieten kann.

Das Unternehmen

U2	Kennzahlen
U3	Daten und Fakten
U4	Der Aareon Konzern im Überblick
U5	Höhepunkte 2008
U7	Aareon-Kunden
1	Unternehmensleitbild
4	Vorwort des Vorstands

Konzernlagebericht

8	Geschäft und Rahmenbedingungen
8	Geschäftsaktivität
9	Wirtschaftliches Umfeld
10	Unternehmensstrategie
12	Unternehmensstruktur
16	Erfolgsfaktor Mitarbeiter
17	Gesellschaftliches Engagement
18	Aareon-Produkte und -Dienstleistungen
18	ERP-Produkte
21	Integrierte Dienstleistungen
24	Internationales Geschäft



KUNDENZUFRIEDENHEIT ▶ mehr dazu auf S. 6



TEILZEITQUOTE ▶ mehr dazu auf S. 14



EBIT-WACHSTUM ▶ mehr dazu auf S. 32

25	Wirtschaftliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit
25	Ertragslage
27	Vermögens- und Finanzlage
28	Gewinnausschüttung für 2008
28	Nachtragsbericht
28	Risikobericht
28	Marktrisiken
29	Softwareentwicklungsrisiken
29	Projektrisiken
29	Organisationsrisiken
30	Finanzrisiken
30	Technische Risiken
30	Prognosebericht

Konzernabschluss

34	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
35	Konzernbilanz
36	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
37	Kapitalflussrechnung
38	Anhang zum Konzernabschluss
61	Bestätigungsvermerk
62	Bericht des Aufsichtsrats
64	Impressum

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2008 war für Aareon ein erfolgreiches Jahr. An die positive Ergebnisentwicklung der Vorjahre konnten wir durch die nochmalige Verbesserung der Profitabilität anknüpfen. Unser vielseitiges und integriertes Produktangebot erweiterten wir mit der Einführung des Dokumentenmanagementsystems Aareon DMS. Entsprechend unserem Qualitätsanspruch entwickelten wir die Aareon-ERP-Produkte auf gewohnt hohem Niveau weiter und konnten zahlreiche Vertriebs Erfolge erzielen. Besonders freut es uns, dass die positiven Ergebnisse der Kunden- und Mitarbeiterbefragungen unsere Maßnahmen zur Kundenzufriedenheit zum einen und unsere Personalpolitik zum anderen bestätigen.

Deutliche Ergebnis-
verbesserung

Gesamtwirtschaftlich war die Finanzkrise im Jahr 2008 in aller Munde. Die durch diese Krise ausgelösten wirtschaftlichen Kettenreaktionen tangierten Aareon insofern, als dass im zweiten Halbjahr eine leichte Investitionszurückhaltung bei unseren Kunden zu spüren war. Daher weisen wir für das Jahr 2008 einen im Vorjahresvergleich etwas niedrigeren Umsatz in Höhe von 150,8 Mio. € aus. Trotz dieser leichten Einbußen ist es uns gelungen, den Ebit deutlich um 27,1% auf 21,1 Mio. € zu steigern. Dies ist auf eine erfolgreiche Steigerung der Profitabilität bei Aareon durch die stetige Optimierung der Prozesse und Kosten zurückzuführen. So gingen die gesamten Betriebsaufwendungen um 5,2% auf 139,9 Mio. € zurück, und die Kostendeckungsquote (Cost Income Ratio) konnten wir weiter von 89,9% auf 86,9% reduzieren.

Weitere neue Kunden akquirierten wir 2008 insbesondere im Blue-Eagle- und SAP®-Geschäft sowie für das ERP-System Wodis – so beispielsweise für Blue Eagle den Großkunden GAG Immobilien AG, Köln, und die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen, sowie für Wodis die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, Leipzig, und die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG, Leipzig. Die Nachfrage der GES- und WohnData-Kunden konzentrierte sich auf zusätzliche System-Module und die Integrierten Services.

Kooperation mit der EASY
SOFTWARE AG, dem
Spezialisten für Dokumen-
tenmanagementsysteme

Um unseren Kunden einen größtmöglichen Nutzen bieten zu können, ist es Teil der Aareon-Unternehmensstrategie, mit Partnern zu kooperieren. Anfang 2008 hat sich der Kreis unserer Partner um die auf Dokumentenmanagementsysteme spezialisierte EASY SOFTWARE AG in Mülheim an der Ruhr erweitert. Das umfangreiche Dokumentenmanagementsystem Aareon DMS ergänzt das Aareon-Produktportfolio. Mit diesem System können Wohnungsunternehmen ihre dokumentenbasierten Geschäftsprozesse so gestalten, dass sie transparent und Workflow-orientiert ablaufen, Zeit einsparen und Kosten reduzieren. Zur Produktivitätssteigerung bindet Aareon DMS die gesamte Korrespondenz in einen dynamischen Wissensspeicher ein, der die Prozesse auch außerhalb des ERP-Systems effizient unterstützt.

International ist es unser Ziel, uns auf bedeutende strategische Märkte zu fokussieren. In der Schweiz verkauften wir unsere Tochtergesellschaft Aareon Schweiz AG zu Beginn des Jahres an die W&W Immo Informatik AG, Schweiz. Unsere Marktposition in Frankreich haben wir durch den Erwerb des ebenfalls auf die Immobilienwirtschaft spezialisierten Softwareanbieters Sylogis.com SAS bedeutend gestärkt.

Familienbewusstsein als Teil
der Unternehmenskultur

Unser gesellschaftliches Engagement erweiterten wir um das Thema „Vereinbarkeit von Beruf und Familie bei Aareon“. Neben der Unterstützung sozialer Institutionen und Maßnahmen zur Förderung der Immobilienbranche – wie beispielsweise mit der jährlichen Ausschreibung des DW Zukunftspreises für die Immobilienwirtschaft – sind uns die Belange unserer Mitarbeiter wichtig. Sie



Jürgen Pfeiffer

Produktlinien Wodis, GES und WohnData, Software Services, Beteiligungen BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Aareon Wodis GmbH, Verbände und Beiräte

Dr. Manfred Alfien

(Vorstandsvorsitzender)
Konzernstäbe, Internationales Produktmanagement, Internationales Geschäft, Vertrieb

Eberhard Villmow

Produktlinien Blue Eagle und SAP®, Integrierte Dienstleistungen und IT-Consulting, Rechenzentrum, Service Management, Beteiligungen Aareon DSK GmbH, Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH

sind der zentrale Erfolgsfaktor in der Aareon Gruppe. Daher streben wir eine Unternehmenskultur an, die ein offenes Ohr für den Mitarbeiter hat und ihn in der Balance zwischen familiären und beruflichen Herausforderungen unterstützt.

Wir danken unseren Mitarbeitern, ohne deren Engagement dieses positive Konzernergebnis nicht möglich gewesen wäre. Dem Betriebsrat danken wir für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Unseren Kunden danken wir für das partnerschaftliche und offene Miteinander. Nur so können wir uns stetig verbessern. Die hohe Kundenzufriedenheit ist für uns kein Grund, sich darauf auszuruhen, sondern Ansporn, weiter daran zu arbeiten.

Der Bezug unseres neuen Hauptsitzes in Mainz in der zweiten Jahreshälfte 2009 wird einen Meilenstein in unserer Unternehmenshistorie darstellen: Viele Mitarbeiter, die bislang auf mehrere Gebäude in Mainz verteilt waren, werden dann unter einem Dach zusammenarbeiten. Dank eines modernen und kommunikationsfreundlichen Raumkonzepts, das unserer offenen Unternehmenskultur entspricht, gehen wir von positiven Auswirkungen auf die Kommunikation, die Mitarbeiterzufriedenheit sowie letztlich die Arbeitsergebnisse aus.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Manfred Alfien

Jürgen Pfeiffer

Eberhard Villmow



97%

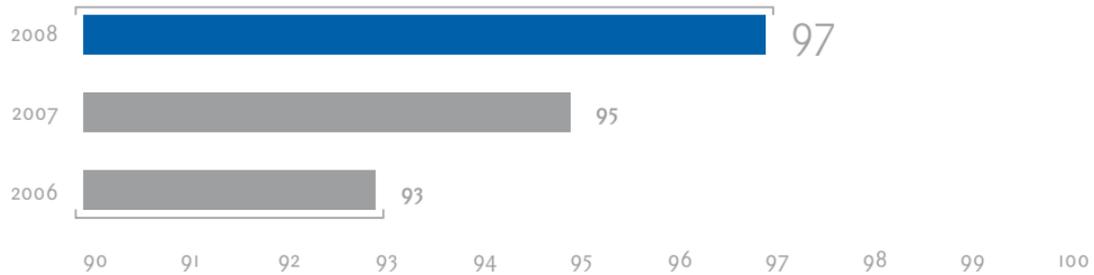


KUNDENZUFRIEDENHEIT

„Die Ziele und Wünsche der Kunden zu verstehen, ist das A und O meiner Arbeit. Nur so kann ich die Wohnungsunternehmen gut betreuen und die Lösungen empfehlen, die zur besseren Erreichung deren Geschäftsziele geeignet sind.“

ALEXANDRA HÜSKENS, Mitarbeiterin Regionalvertrieb West, Aareon Deutschland GmbH

KUNDENZUFRIEDENHEIT IN %



Die jährliche Kundenumfrage zeigt, dass die Kundenzufriedenheit stetig steigt. Dies ist kein Grund für Aareon, sich darauf auszuruhen. Die Kundenzufriedenheit und die Generierung von Mehrwert für den Kunden sind vorrangig in der Aareon-Strategie verankert.

Konzernlagebericht

Aareon – Europas führendes
Beratungs- und Systemhaus für
die Immobilienwirtschaft



Geschäft und Rahmenbedingungen

Geschäftsaktivität

Die Aareon AG ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Fokus der Geschäftsaktivität ist die Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse von Immobilienunternehmen, um deren Kosten zu senken und neue Ertragsfelder zu erschließen. Unsere Kunden profitieren von einem integrierten Leistungsangebot bestehend aus Beratung, Software, Services, Support und Training. Die immobilienwirtschaftliche und IT-Kompetenz sowie die – in der mehr als fünfzigjährigen Unternehmensgeschichte – gewachsenen Beziehungen zu Kunden, Verbänden und Partnern sind weitere Säulen der Marktführerschaft. Die Aareon Gruppe ist an 23 Standorten in Europa präsent – davon 13 in Deutschland. Das Unternehmen ist mit Tochtergesellschaften in Frankreich, Großbritannien und Italien vertreten.

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

Die immobilienwirtschaftlichen ERP-Systeme von Aareon – Blue Eagle auf Basis von SAP®, Wodis, GES und WohnData – sind in den jeweiligen Segmenten führend (s. S. 18). Je nach Produkt hat der Kunde die Wahl zwischen unterschiedlichen Betriebsarten (Application Service Providing [ASP], Hosting, Inhouse). Kombiniert wird dieses Produktangebot mit umfangreichen Beratungsdienstleistungen und Integrierten Services, die die Vernetzung von Immobilienunternehmen und deren Zielgruppen wie Mietern, Handwerkern, Versicherungen oder Banken unterstützen (s. S. 21).

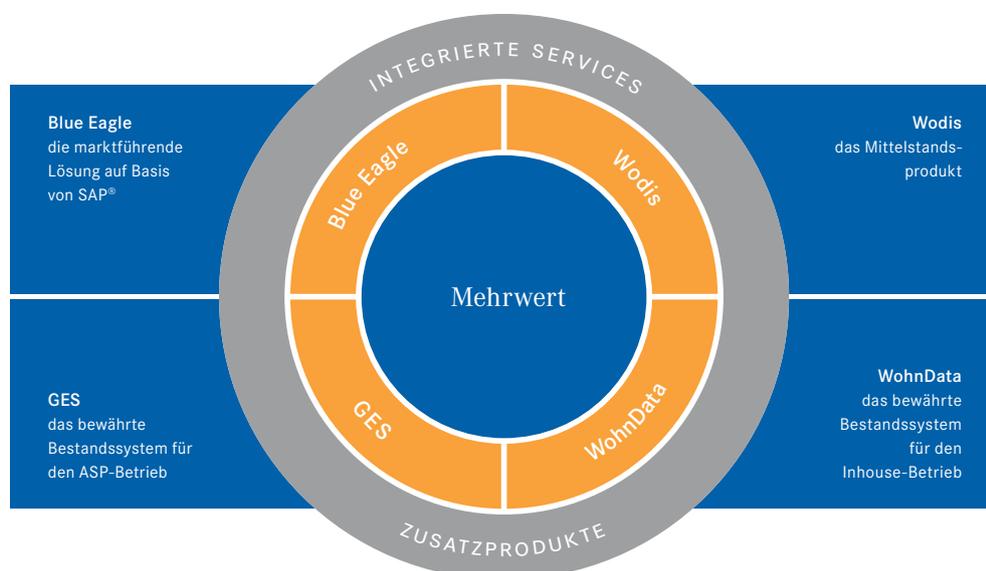
Laut „Lünendonk-Liste 2008“ – einer etablierten Markterhebung – zählt Aareon zu den 25 führenden IT-Service-Unternehmen in Deutschland¹. Mitbewerber des Unternehmens bei eigenentwickelter ERP-Software für die Immobilienwirtschaft sind mehrere kleinere Anbieter, wie beispielsweise ESS EDV-Software-Services AG, Preußisch Oldendorf, und GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen. Beratungshäuser, die ERP-Software auf der Basis von SAP® anbieten, sind: Promos Consult GmbH & Co. KG, Berlin, DKB IT-Services GmbH, Potsdam, Siemens

Alles aus einer Hand:

- ERP-Produkte
- Integrierte Dienstleistungen
- Rechenzentrumsleistungen
- Beratung

¹ Vgl. Lünendonk-Liste 2008, Lünendonk GmbH, Kaufbeuren 2008 – Stand 21.05.2008

IT-Dienstleistung und Beratung GmbH, Gelsenkirchen, IBM Mittelstand Systeme GmbH, Meerbusch, und Wiscore GmbH, Bochum. Rechenzentrumsleistungen in der Immobilienbranche werden ebenfalls von den oben genannten Mitbewerbern angeboten, jedoch in geringerem Umfang. Auf dem Markt der Service-Portale für die Immobilienwirtschaft sind neben dem marktführenden Portal Mareon von Aareon viele Nischenanbieter tätig.



Die vier Aareon-ERP-Systeme vereinfachen die Prozesse von Immobilienunternehmen auf unterschiedliche Art – je nach Anforderungstiefe des Kunden und Komplexität der Geschäftsprozesse. Durch die Vernetzung mit den Integrierten Services und Zusatzprodukten von Aareon schaffen sie für die Wohnungsunternehmen weitere Möglichkeiten, ihre Geschäftsziele besser zu erreichen.

Wirtschaftliches Umfeld

Im Jahr 2008 war die Wirtschaft insbesondere von der Finanzkrise und den damit verbundenen Turbulenzen an den Finanzmärkten geprägt. Erste Auswirkungen auf andere, besonders vom Export abhängige Branchen, wie beispielsweise die Automobilindustrie, sind spürbar. Die Zuwachsrates des Bruttoinlandsprodukts für 2008 in Deutschland wird vom Sachverständigenrat auf 1,7 % geschätzt (Vorjahr: 2,5 %)². Die Prognose für das Jahr 2009 beträgt hingegen nur noch 0,0 %. Für den Euro-Raum beläuft sich die Schätzung für 2008 auf 1,2 % (Vorjahr: 2,6 %) und für die Europäische Union auf 1,4 % (Vorjahr: 2,9 %). Die Rückläufigkeit der Arbeitslosenquote in den vergangenen Jahren in Deutschland sowie in der gesamten Europäischen Union hat sich 2008 fortgesetzt. In Deutschland wird die Arbeitslosenquote für 2008 auf 7,8 % geschätzt (Vorjahr: 9,0 %). Im Euro-Raum sowie in der gesamten Europäischen Union sind die Werte sogar noch etwas geringer: Euro-Raum 7,4 % (Vorjahr: 7,4 %), Europäische Union 7,0 % (Vorjahr: 7,1 %).

² Vgl. Jahresgutachten 2008/2009 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung „Die Finanzkrise meistern - Wachstumskräfte stärken“

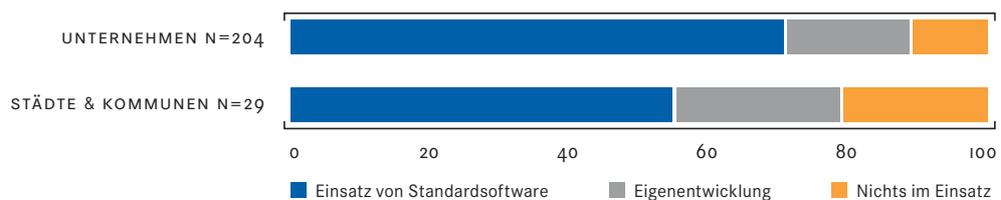
Vielfältige Haushaltsstrukturen prägen den deutschen Wohnungsmarkt

Nach Jahren intensiven Handels mit Wohnimmobilien haben diese Aktivitäten nachgelassen. Eine der Ursachen hierfür liegt in den Turbulenzen an den Finanzmärkten. Neue Richtlinien und gesetzliche Vorgaben betrafen die Unternehmensteuerreform 2008, die verbindliche Einführung des Energieausweises, die Energieeinsparverordnung 2009, den zukünftigen Euro-Zahlungsverkehrsraum SEPA sowie die EU-Antiterrorverordnung. Zu den Herausforderungen der Immobilienwirtschaft zählen die regionalen Unterschiede in Deutschland hinsichtlich wirtschaftlicher Entwicklung und Veränderung der Einwohnerzahlen, der demografische Wandel, der zu einer anderen Nachfragestruktur führen wird, und die stetig steigenden Energiekosten, die sich maßgeblich auf die Mietnebenkosten auswirken. Ebenso gilt es für Wohnungsunternehmen, die gestiegenen Anforderungen auf der Mieter-Nachfrageseite zu berücksichtigen. Dies sind beispielsweise modifizierte Haushaltsstrukturen (Patchwork-Familien, Single-Haushalte, Senioren-Haushalte) und Arbeiten von zu Hause aus. Wie innovativ die Immobilienwirtschaft mit den Herausforderungen umgeht, unterstreichen die Ergebnisse des DW Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft. Dieser wurde im Mai auf dem Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen zum Thema „Profession fürs Wohnen“ verliehen.

Unternehmensstrategie

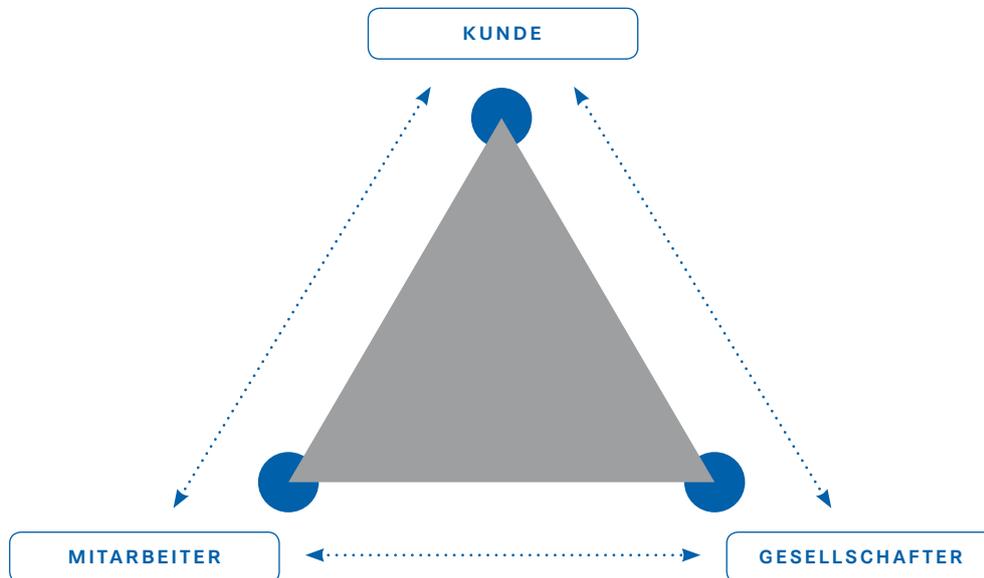
Laut RAAD-Studie 2008³ – einer repräsentativen Erhebung zum Softwareeinsatz in der Immobilienbranche – setzen die meisten Unternehmen in der Immobilienwirtschaft Standardsoftware ein. Als Systemstärken werden Transparenz, funktionale Abdeckung sowie Qualität der Softwarefunktionen genannt und als Verbesserungspotenzial mangelnde Überschaubarkeit und Bedienerfreundlichkeit. Besondere Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft sind laut Studie die Senkung der Kosten sowie die Neuorganisation von internen Prozessen.

Einsatzstatus von Software zur Immobilienverwaltung (in %)



Aareon ist der führende Anbieter von Standardsoftware in der Immobilienwirtschaft. Wesentliche Stärken von Aareon sind die immobilienwirtschaftliche und IT-Kompetenz zusammen mit der Kundennähe. Dies bestätigten die Kunden in einer Befragung zur Marke Aareon im Jahr 2008. Ein weiterer Vorteil liegt in der Angebotspalette mit den vier unterschiedlichen ERP-Systemen. Diese schaffen in Verbindung mit Integrierten Services und Zusatzprodukten, mit Rechenzentrumsleistungen sowie mit ERP-, SAP®, Prozess- und IT-Beratung für den Kunden einen hohen Nutzen. Ihre Wachstumsstrategie verfolgte die Aareon AG 2008 mit dem Programm Value 2010 erfolgreich: Die ERP-Produkte wurden innovativ weiterentwickelt. Zur weiteren Optimierung des Produktportfolios führte Aareon das Dokumentenmanagementsystem Aareon DMS auf dem Markt ein (s. S. 22). Die Positionierung im Ausland optimierten wir durch den Verkauf der Aareon Schweiz AG und die Übernahme der Sylogis.com in Frankreich (s. S. 13, 24). Zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur standen der Start eines Führungskräfteentwicklungsprogramms sowie die Stärkung von Aareon als familienbewusstes Unternehmen im Vordergrund (s. S. 16).

³ Vgl. RAAD-Studie: Herausforderungen der Immobilienwirtschaft und Anforderungen an deren Softwarelieferanten, RAAD Research GmbH, Münster, Januar 2008



Die Aareon-Unternehmensstrategie berücksichtigt, dass sich die Wertschöpfung und der Erfolg von Aareon im Spannungsfeld der Stakeholder-Gruppen Kunden, Mitarbeiter und Gesellschafter bewegen.

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

- **Klarer Markt- und Kundenfokus:** Die Schaffung von Kundennutzen sowie die Kundenzufriedenheit haben oberste Priorität. Es ist uns wichtig, unseren Kunden ein stabiler Partner zu sein. Die Kundenzufriedenheit erheben wir mittels einer jährlichen Befragung. An das hohe Niveau in den vergangenen Jahren konnte Aareon auch 2008 anknüpfen: So gaben 97 % der befragten Kunden an, mit Aareon zufrieden bis sehr/vollkommen zufrieden zu sein (Vorjahr: 95 %).
- **Kundenorientiertes Lösungsangebot:** Mit unserem integrierten Produkt- und Leistungsportfolio, das auf Qualität und Innovation setzt, erhält der Aareon-Kunde alles aus einer Hand. Die Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft und IT berücksichtigen wir stets bei der Weiterentwicklung unserer Produkte und Services. Um wertschöpfende Lösungen anzubieten, steht Aareon mit seinen Kunden und Partnern im Dialog. Kundenanforderungen werden in Gremien wie den Kundenbeiräten behandelt und bei der Produktentwicklung berücksichtigt.

Durch Partnerschaften vereinen wir die Kernkompetenzen verschiedener Unternehmen zum Nutzen unserer Kunden. Zu den Partnern von Aareon zählen die SAP AG, Walldorf (Entwicklungs- und Vertriebskooperation), die Techem AG, Eschborn (strategische Partnerschaft), die Immobilien Scout GmbH, Berlin (Partnerschaft beim Service-Portal Mareon), und die ista Deutschland GmbH, Essen (Vertriebskooperation). Mit der Mülheimer EASY SOFTWARE AG wurde 2008 eine Kooperation zur Vermarktung von Dokumentenmanagementsystemen geschlossen (s. S. 22). Im Zuge der Konzentration auf Kernkompetenzen ist Aareon eine Partnerschaft mit der VRG HR GmbH eingegangen, in deren Folge die VRG HR den Bereich Personalwirtschaft von Aareon übernehmen wird (s. S. 13).

Kundenzufriedenheit bewegt sich auf hohem Niveau

Zusammenführung von Kernkompetenzen durch Partnerschaften zum Nutzen der Kunden



Erfolgreiche SAP-Partnerschaft besteht seit dem Jahr 2002.

Mitarbeiter sind Schlüssel zum Unternehmenserfolg

- **Leistungsorientierte und motivierte Mitarbeiter:** Ausschlaggebend für die Zufriedenheit unserer Kunden und letztlich den Unternehmenserfolg von Aareon sind unsere Mitarbeiter, für die wir ein bevorzugter Arbeitgeber sein wollen. Wesentliche Aspekte der Aareon-Unternehmenskultur sind der offene Dialog, der faire Umgang miteinander sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie (s. S. 16). Die Mitarbeiter von Aareon verfügen über ausgeprägtes immobilien- sowie IT-spezifisches Fachwissen und zeichnen sich durch hohe Leistungsbereitschaft aus. Stetige Weiterbildung ist für uns unerlässlich.

Projektmanagement fördert Ziel- und Ergebnisorientierung

- **Kundenorientierte interne Prozesse:** Nicht nur unsere Produkte und Services orientieren sich an unseren Kunden, sondern auch unsere internen Prozesse. Sie unterliegen einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess unter Berücksichtigung von Qualitätsmanagement-Standards. Als projektorientiertes Unternehmen fördert Aareon Ziel- und Ergebnisorientierung sowie Transparenz bei der Aufgabenrealisierung.

Unternehmensstruktur

Nachdem wir in den vergangenen Jahren aufgrund der strategischen Neuausrichtung der Aareon AG mehrere unternehmensstrukturelle Optimierungen vorgenommen haben, hat sich die bestehende Struktur bewährt.

Veränderungen im Vorstand der Aareon AG

Zum 15. Oktober ist Vorstandsmitglied Gereon Neuhaus auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand der Aareon AG ausgeschieden. Seine Aufgaben wurden auf die verbleibenden Mitglieder des Vorstands verteilt: Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender, hat, neben seiner Zuständigkeit für die Stäbe, das Internationale Produktmanagement und das Auslandsgeschäft, die Gesamtverantwortung für den Vertrieb im Konzern übernommen. Eberhard Villmow erhielt die Verantwortung für das Blue-Eagle- und SAP®-Systemhaus und ist weiter zuständig für die Integrierten Services, das Rechenzentrum und IT-Consulting. Jürgen Pfeiffer ist seither neben den Produktlinien GES und WohnData auch für die Produktlinie Wodis und den Bereich Software Services verantwortlich.



Neuer Aareon-Hauptsitz in Mainz nahm im Verlauf des Jahres 2008 Gestalt an.

Zur Stärkung der Marktposition in Frankreich hat Aareon mit Wirkung zum 1. Oktober das Unternehmen Sylogis.com zu 100% übernommen (s. S. 24). Im Zuge der Fokussierung der Auslandsaktivitäten auf große strategische Märkte hat die Aareon AG ihre Tochtergesellschaft Aareon Schweiz AG rückwirkend zum 1. Januar 2008 zu 100% an die W&W Immo Informatik AG, Schweiz, verkauft. Diese ist ein lokaler Softwareanbieter für Schweizer Wohnungsgesellschaften.

Am 27. Oktober 2008 fand die Vertragsunterzeichnung zum Erwerb des Bereichs Personalwirtschaft durch die VRG HR GmbH statt. Die VRG HR ist ein spezialisierter und etablierter IT-Dienstleister für Personalabrechnung und -verwaltung. Die Ansprechpartner der Kunden bleiben erhalten, da das Aareon-Personalwirtschaftsteam auf die bei der Übertragung neu zu gründende VRG HR PROVIA GmbH übergehen wird. Dies wird voraussichtlich im ersten Quartal 2009 wirksam.

Der Neubau des Mainzer Hauptsitzes durch ein Partnerunternehmen verlief planmäßig. Er wurde im Vorjahr begonnen und trägt modernster Arbeitsplatzgestaltung Rechnung. So soll er für ein verbessertes Arbeitsumfeld sowie für eine effektivere interne Kommunikation sorgen und die Begeisterung der Mitarbeiter für ihre Arbeit rund um die Produkte und Services fördern. Zudem nutzen wir die Chance, ein innovatives Energiekonzept basierend auf Geothermie (Erdwärme) zum nachhaltigen Klimaschutz zu realisieren. Am 19. September wurde das Richtfest gefeiert. Der Umzug wird entsprechend der Gebäudefertigstellung in zwei Phasen verlaufen. Die ersten Mitarbeiter der bisherigen Standorte Essenheimer Straße, Hegelstraße und Münchfeld in Mainz werden in der zweiten Jahreshälfte 2009 umziehen.

Neubau des Mainzer Hauptsitzes liegt im Plan



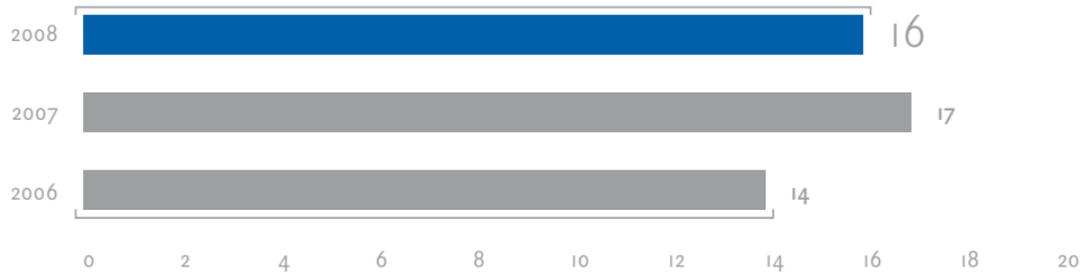
16%

◀ TEILZEITQUOTE

„Um Beruf und Familie miteinander zu vereinbaren, ist Flexibilität für mich ein entscheidender Faktor. Durch die Möglichkeit, bei Aareon in Teilzeit zu arbeiten, können meine Frau und ich unser Familienkonzept verwirklichen: Wir kümmern uns gemeinsam um unsere fünfjährigen Zwillinge und können beide unseren Wunschberuf ausüben.“

MARKUS EMIL SCHMIDT, Mitarbeiter Konzernbereich Recht, Aareon AG

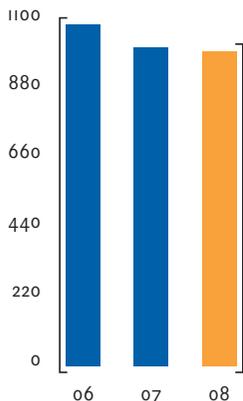
TEILZEITQUOTE IN %



Flexibles Arbeiten ist bei Aareon bereits seit Jahren fester Bestandteil der Personalpolitik. Denn die Flexibilität steigert die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung. Dadurch entsteht eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten: Arbeitgeber und Arbeitnehmer – und dies letztlich zum Wohl des Kunden.

Erfolgsfaktor Mitarbeiter

Anzahl der Mitarbeiter (Durchschnitt) ist leicht rückläufig



Der Erfolg von Aareon steht und fällt mit seinen Mitarbeitern – mit ihrem Engagement, ihrer Kompetenz, ihrer Leistungsbereitschaft und ihrer Serviceeinstellung. Eine Unternehmenskultur, die sich positiv auf die Motivation und die Zufriedenheit der Mitarbeiter auswirkt, sowie eine leistungsorientierte Vergütung sind für uns daher strategische Faktoren. Als Stimmungsbarometer für die Mitarbeiterzufriedenheit dient seit Jahren die jährliche Mitarbeiterbefragung. Mehr als zwei Drittel der Mitarbeiter – nämlich 68% (Vorjahr 66%) – haben sich hieran beteiligt. Das erfreuliche Ergebnis der diesjährigen Befragung ist, dass die Gesamtzufriedenheit im zweiten Jahr in Folge gestiegen ist. Die deutlichste Verbesserung ist in der Zusammenarbeit der Bereiche untereinander zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Personalbestand (inklusive Geschäftsführern, Auszubildenden, Aushilfen, Mitarbeitern in Elternteilzeit) hat sich leicht verringert und beträgt 1.001 (Vorjahr: 1.014). Der größte Anteil der Mitarbeiter ist der Produktgruppe ERP-Produkte zuzuordnen (45%), gefolgt von der Gruppe Sonstiges (29%), zu der unter anderem die Produkte und Services gehören. Die Analyse der Altersstruktur der Mitarbeiter in den vergangenen Jahren ergibt, dass der Mitarbeiterstamm älter geworden ist. Dies bestätigt die hohe Bindung der Mitarbeiter an Aareon.

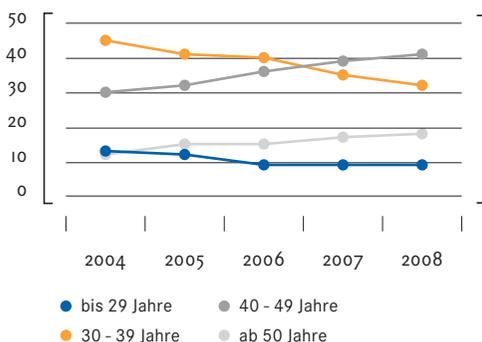
Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bei Aareon weiter zu verbessern und Familienbewusstsein fest in der Unternehmenskultur zu verankern, starteten wir bereits 2007 das Projekt Beruf und Familie. Nach dem Audit durch die berufundfamilie gGmbH hat die Aareon AG 2008 das Zertifikat von der Bundesfamilienministerin Ursula von der Leyen in Berlin erhalten. 2008 wurden die Arbeitszeiten bei Aareon weiter flexibilisiert. Teilzeit- und Telearbeit sind bei Aareon bereits seit Jahren selbstverständlich. Die Anzahl der Teilzeit- und Telearbeiter hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Ende 2008 stellte Aareon im Inland 137 Teilzeitarbeitsplätze (16,1%) und 109 Telearbeitsplätze (12,8%) bereit.

Als Teil der Wachstumsstrategie (s. S. 10) der Aareon AG starteten wir im Juni mit der Durchführung von Development Centern für Führungskräfte. Hierbei handelt es sich um ein Führungskräfteentwicklungsprogramm, bei dem die Führungskräfte ihre Stärken und Verbesserungsmöglichkeiten – auf Basis eines einheitlichen Anforderungsprofils – erkennen und ihre Führungsarbeit gezielt weiterentwickeln können. Zentrale Weiterbildungsthemen waren darüber hinaus die Umstellung auf MS Office 2007 sowie SAP®-Schulungen.

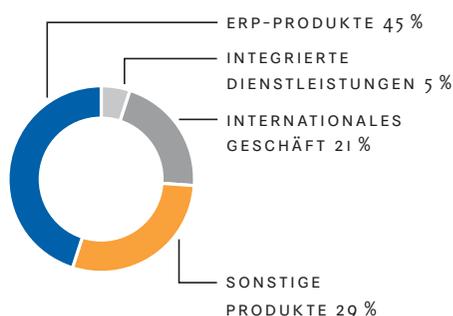
Zum Jahresende 2008 beschäftigte Aareon 18 Auszubildende und zwei Berufsakademie-Studenten. Um frühzeitig Kontakt zu qualifizierten Nachwuchskräften zu knüpfen, bietet Aareon Praktika sowie Diplomarbeiten an und arbeitet mit den folgenden Hochschulen zusammen: Technische Fachhochschule Berlin, Johannes Gutenberg-Universität Mainz, Fachhochschule Mainz, Hochschule für

Aareon legt Wert auf qualifizierte Nachwuchskräfte

Mitarbeiterstamm von Aareon wird älter – Entwicklung der Altersstruktur (in %)



Mitarbeiter nach Produktgruppen – fast die Hälfte arbeitet für ERP-Produkte





Links: Mit 10.000 € fördert Aareon ein Hausbauprogramm im Tsunamigebiet Indiens.

Rechts: Die Sieger des DW Zukunftspreises 2008

Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Berufsakademie Stuttgart, EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum, Berufsakademie Leipzig. Für Hochschulabsolventen haben wir 2008 ein neues Traineeprogramm zum Junior Consultant als eine der Berufseinstiegsmöglichkeiten bei Aareon entwickelt.

Gesellschaftliches Engagement

Neben der wirtschaftlichen Verantwortung hat gesellschaftliches Engagement für uns einen hohen Stellenwert.

Als Spezialist für die Immobilienwirtschaft ist es Aareon wichtig, sich für die Branche zu engagieren. Mit der Unterstützung der Wettbewerbe „DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ und „Immobilienverwalter des Jahres“ schaffen wir Anreize für Innovationen in der Immobilienbranche. Ebenso ist für uns die Nachwuchsförderung von hoher Bedeutung. Durch das Programm „Lerninsel“ als gemeinsame Initiative mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und anderen Verbandsorganisationen fördern und motivieren wir Auszubildende in der Immobilienwirtschaft. Sie werden als zukünftige Leistungsträger für spannende Aufgabenbereiche sensibilisiert.

An der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen, engagieren wir uns im Studiengang Immobilienwirtschaft und fördern im Rahmen einer Stiftung die Immobilienprofessur für DV-gestützte Informationssysteme. Zudem vermitteln Aareon-Spezialisten in Fachvorträgen den Studierenden Praxiswissen, und zweimal jährlich verleiht Aareon im Bereich Informationstechnologie den Aareon-IT-Förderpreis. Darüber hinaus arbeitet Aareon mit weiteren Hochschulen zusammen.

Im Zuge der Herausforderungen für Familien sowie des demografischen Wandels, der zukünftig zu einem Fachkräftemangel führen wird, ist uns die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein wichtiges Anliegen. Als bevorzugter Arbeitgeber können wir die Mitarbeiter zum einen stärker an das Unternehmen binden, zum anderen erleichtert es die Rekrutierung von qualifizierten Mitarbeitern (s. S. 16).

Sozial engagiert sich Aareon für verschiedene Initiativen. So haben wir auch im Jahr 2008 auf dem Aareon Kongress im Mai in Garmisch-Partenkirchen eine Spende in Höhe von 10.000 € an die DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln, übergeben. Mit dem Geld wird ein Hausbauprogramm im Tsunamigebiet in Indien unterstützt. Für die Förderung der Entwicklungszusammenarbeit wurde Aareon im Dezember mit der Ehrenplakette von der DESWOS ausgezeichnet. Weiterhin unterstützen wir regelmäßig beispielsweise die Mainzer Hospizgesellschaft Christopherus e.V., das Heilpädagogium Schillerhain, Kirchheimbolanden, sowie die Pfarrer-Landvogt-Hilfe e.V.

Aareon engagiert sich für die Nachwuchsförderung in der Immobilienwirtschaft

Aareon-Produkte und -Dienstleistungen

Die Aareon AG berichtet nach den folgenden Produktgruppen, um die Leistungserstellung im Wesentlichen über das Produktergebnis zu steuern:

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

Die Beratungsleistungen (ERP-, Prozess-, SAP®-Beratung und IT-Consulting) werden innerhalb der Produktgruppen erbracht. Hierzu stehen je Produkt spezialisierte Beratungsteams zur Verfügung.

Consulting bei Aareon bedeutet:

- Kundenwünsche erkennen, verstehen und professionell lösen
- Werte für den Kunden schaffen
- Kompetente und engagierte Mitarbeiter in der Nähe des Kunden
- Mit anderen Aareon-Bereichen beste Dienstleistungen für die Kunden erbringen
- Qualifikation und Innovation durch immobilienwirtschaftliche und IT-Kompetenz
- Größte Beratungskompetenz – insbesondere im SAP®- und Blue-Eagle-Geschäft in der europäischen Immobilienwirtschaft

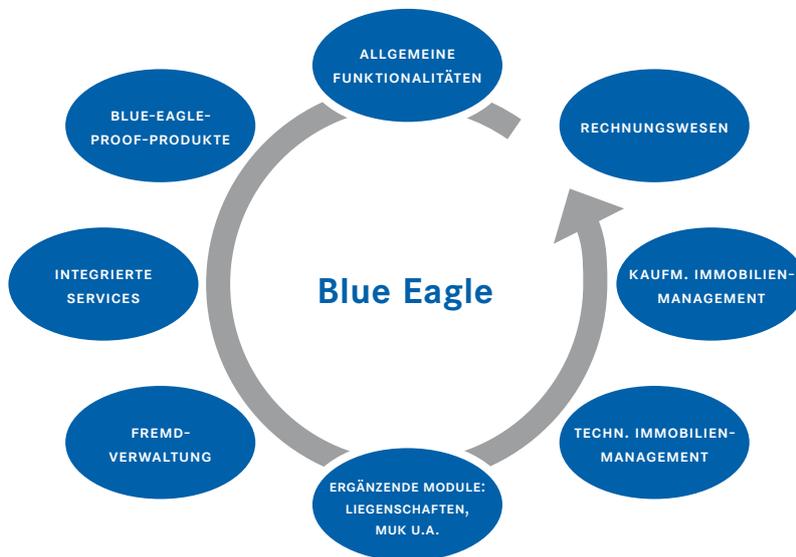
Die ERP-Lösungen bieten wir je nach Produkt in verschiedenen Betriebsarten an: ASP, Hosting, Inhouse. Das Aareon-Rechenzentrum stellt die Betriebsarten ASP und Hosting auf technisch hohem Niveau sicher – wobei die IT-Sicherheit höchste Priorität hat.

ERP-Produkte

Die ERP-Produkte von Aareon sind: Blue Eagle auf Basis von SAP®, Wodis, GES und WohnData. Diese werden in Kombination mit den Integrierten Services angeboten und genutzt. Als weitere Prozess erleichterung haben wir 2008 für alle vier Produkte die prozessintegrierte Anbindung an die SCHUFA und deren spezifischen Services realisiert.

Blue Eagle

Die Immobiliensoftware Blue Eagle basiert auf SAP® und bietet zahlreiche Vorteile, wie ein sehr leistungsfähiges Rechnungswesen und Controlling zur Abbildung aller Anforderungen in diesem Bereich – insbesondere auch mit flexiblem Reporting inklusive Konsolidierung (IFRS) und die Individualisierbarkeit aller Funktionen.

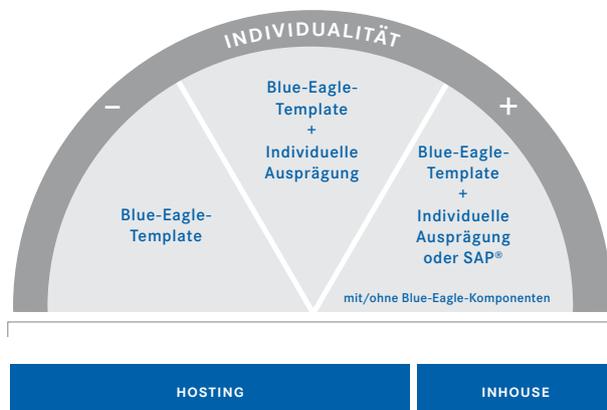


Großer Leistungsumfang der Blue-Eagle-Lösung auf Basis von SAP®

Im Jahr 2008 setzten sich die Markterfolge von Blue Eagle fort. Produktivsetzungen erfolgten unter anderem bei der HANSAINVEST Hanseatische Investmentgesellschaft mbH, Hamburg, und der NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg. Neu haben sich beispielsweise die GAG Immobilien AG, Köln, und die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen, für Blue Eagle entschieden.

Weitere bedeutende Kunden entscheiden sich für Blue Eagle

Entscheidend für die Auswahl der geeigneten SAP®-Lösung ist die jeweilige Unternehmensstrategie. Vom eher standardisierten System bis hin zur hoch individualisierten Umsetzung bietet Aareon verschiedene Lösungen. Dabei kann der Individualisierungsgrad des Systems nach erfolgreicher Einführung dynamisch erhöht werden.



Blue Eagle: Ausgereifter Standard – flexibel in der Ausprägung

Die Service- und Supportleistungen rund um Blue Eagle wurden 2008 weiter optimiert. Der Wechsel der Kunden auf Blue-Eagle-Release 5.0 auf Basis von SAP® ERP 6.0 verlief im ASP-Betrieb reibungslos. Kunden, die Blue Eagle in den Betriebsformen Hosting und Inhouse nutzen, entscheiden im Rahmen ihrer IT-Strategie selbst über den Umstellungszeitpunkt. Die Hosting- und Inhouse-Kunden, die die Umstellung bereits vorgenommen haben, haben ihre Projekte erfolgreich abgeschlossen. Inhalte der System-Weiterentwicklung waren Vervollständigung und Optimierung der WEG-Verwaltung sowie eine Reihe von Verbesserungen unter Berücksichtigung der Kundenanforderungen. Für die optionale Anbindung des Dokumentenmanagementsystems Aareon DMS an Blue Eagle wurden alle Voraussetzungen geschaffen. Im vierten Quartal 2008 hat Aareon das Release 5.1 auf der Basis von SAP® ERP 6.02 fertiggestellt. Dies integriert unter anderem die neueste Version des Zahlungsverkehrssystems BKXL® mit Erweiterungen zur Kautionsverwaltung sowie den neuesten SAP®-Standard mit EhP2 (Enhancement Package 2). Die Reportingmöglichkeiten sowie die Funktionen zur Fremdverwaltung wurden erweitert und die System-Handhabung und -Ergonomie benutzerfreundlicher gestaltet.

Auf dem SAP®-Real-Estate-Markt ist Aareon die Nummer eins¹. Viele SAP®-Berater und -Entwickler sind der Garant für erfolgreiche Projekte, die durch unser fundiertes SAP®-Fachwissen realisiert werden.

Wodis

Wodis hat sich im Rahmen der Mehrproduktstrategie von Aareon als das Mittelstandsprodukt etabliert. Es ist die Branchenlösung, die als Inhouse- und ASP-Lösung zur Verfügung steht und in beiden Betriebsvarianten erfolgreich am Markt zum Einsatz kommt. Durch den modularen Aufbau berücksichtigt Wodis die Individualität der jeweiligen Unternehmen. Der integrative Modulansatz und die Oracle-Datenbank als Basis gewährleisten eine redundanzfreie und unbefristete Datenhaltung, sodass effiziente Geschäftsabläufe und optimierte Datenflüsse den Arbeitsaufwand des Anwenders reduzieren. Standard- und Individualauswertungen/-reports garantieren eine umfassende, unternehmensspezifische Informationsversorgung, die zielgruppenorientiert aufbereitet und verteilt werden kann.

Um die Reportingmöglichkeiten zur effektiven Unternehmenssteuerung mit Wodis zu erweitern, wurde 2008 das Wodis Kennzahlensystem entwickelt. Zusätzliche Produkterweiterungen betrafen unter anderem die Themen: Abgeltungsteuer, SEPA, SCHUFA-Integration, Auftragsübersicht, Erweiterung des Wodis-Zufallsgenerators. Neben mehr als 20 Produktivsetzungen, wie beispielsweise bei Die Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG, Ennepetal-Voerde, und bei der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG, Chemnitz, verlief die Kundenakquise erfolgreich. Zehn weitere Kunden haben sich für Wodis entschieden. Die Veranstaltung Wodis Forum in Bochum war auch in diesem Jahr gut besucht.

GES

Das Bestandssystem GES ist die bewährte ASP-Lösung von Aareon. Dieses System ist auf die effiziente Abwicklung der wichtigen Prozesse der Immobilienverwaltung fokussiert. Die Nachfrage nach Consulting-Leistungen sowie kundenindividuellen Projekten war anhaltend stark und viele GES-Kunden haben ihre Verträge prolongiert. Mit den zwei Versionierungen im Jahr 2008 stehen den Immobilienunternehmen jetzt beispielsweise alle relevanten Daten für den Energieausweis zur Weiterverarbeitung zur Verfügung. Ebenso berücksichtigt das System die Richtlinien der Antiterrorverordnung zum Geschäftsverkehrsverbot mit Personen, die auf der sogenannten EU-Sanktionsliste stehen, durch einen

Wodis-Reportingmöglichkeiten erweitert

¹ Vgl. HMC-Marktbericht, Wohnungswirtschaftliche DV-Systeme 2008

automatisierten Abgleich. Die Vorbereitung von GES auf den Euro-Zahlungsverkehrsraum verlief planmäßig. Zum 1. Dezember wurde die Ordnungsmäßigkeit aller Module von einer unabhängigen Prüfungsgesellschaft testiert.

WohnData

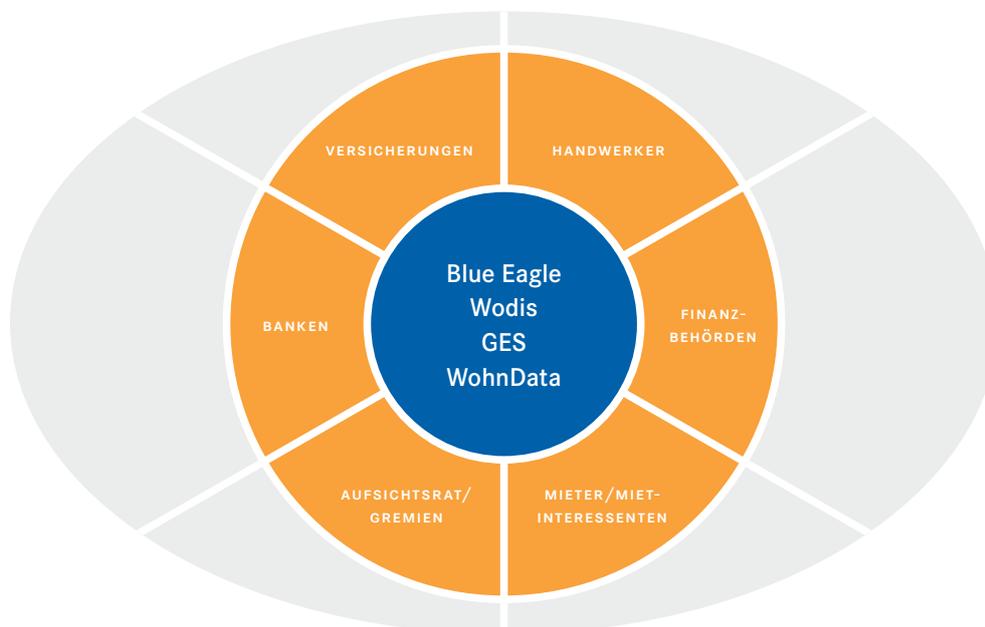
WohnData ist die Bestandslösung für Inhouse-Kunden. Das neue Release 9.4, mit Neuerungen rund um die Themen Energieausweis, SEPA und Abgeltungsteuer, wurde auf der jährlich stattfindenden Veranstaltung WohnData Change im September 2008 in Hamburg mit sehr guter Resonanz vorgestellt. Die Kunden fragen insbesondere verstärkt die neuen Module nach.

Integrierte Dienstleistungen

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

Integrierte Services

Ein wesentlicher Vorteil der Aareon-ERP-Lösungen ist deren Ergänzung mit den Integrierten Services und Zusatzprodukten zur Prozessverbesserung und Kostensenkung. Hierzu zählen beispielsweise das Service-Portal Mareon, der Integrierte Zahlungsverkehr, Dokumenten- und Informationsmanagementsysteme sowie das Angebot des Versicherungsmaklers BauSecura.

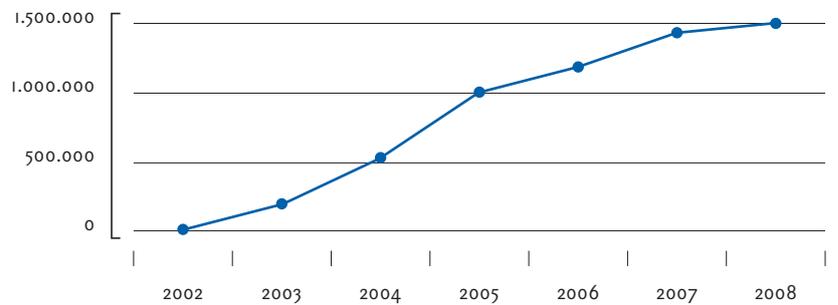


Integrierte Services von Aareon vereinfachen die Prozesse durch die Vernetzung der Aareon-ERP-Systeme mit den unterschiedlichen Zielgruppen unserer Kunden.

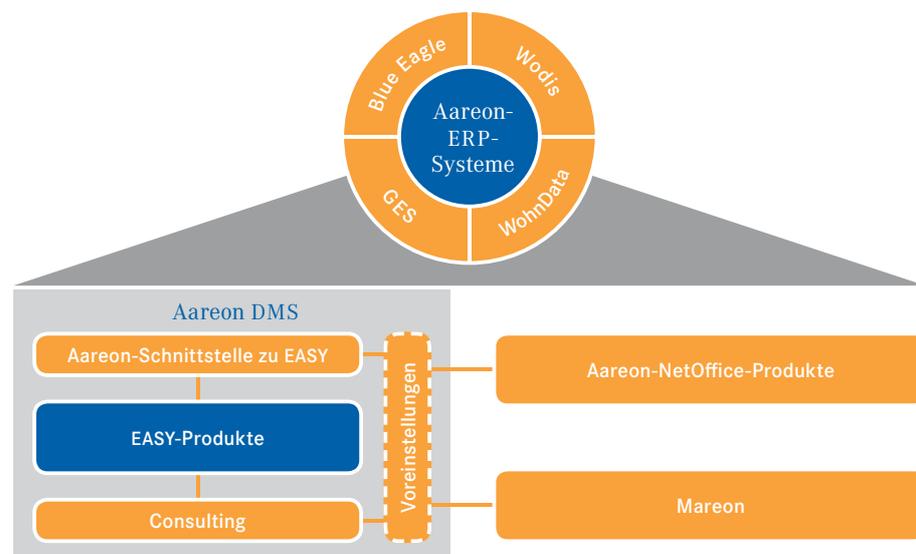
Mareon – das marktführende Service-Portal für die Immobilienwirtschaft in Deutschland

Mareon ist das internetbasierte Service-Portal von Aareon. Mit den Modulen Handwerkeranbindung, Bestandsdatenmanagement und Versicherungsanbindung unterstützt es alle wesentlichen Prozesse der Instandhaltung sowie von technischen Bauprojekten. Mit über 60% Marktanteil ist das Portal Marktführer in Deutschland. Rund 150 Immobilienunternehmen setzen Mareon ein. Mehr als 6.000 Handwerksbetriebe nutzen Mareon. Fast 50 Schnittstellen zu Handwerker-Software-Programmen sind zertifiziert. Über fünf Millionen Aufträge und rund 1,6 Mrd. € Auftragsvolumen wurden bisher über Mareon abgewickelt. 2008 belief sich das Auftragsvolumen auf mehr als 470 Mio. €.

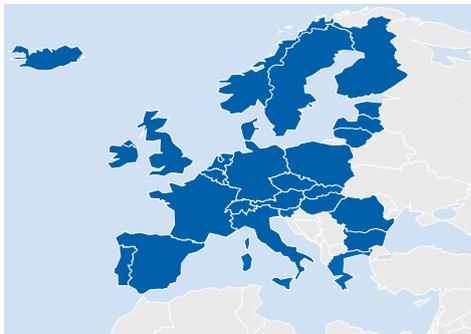
Mareon: Entwicklung der pro Jahr angenommenen Aufträge



Aareon DMS: Seit 2008 bietet Aareon in Kooperation mit der EASY SOFTWARE AG, Mülheim, das immobilienwirtschaftliche Dokumentenmanagementsystem Aareon DMS an. Aareon integriert die Produkte von EASY über eine Schnittstelle in das jeweilige ERP-System (Blue Eagle, Wodis, GES und WohnData) und erleichtert somit die Archivierung von E-Mails und Dokumenten, sorgt für einen schnellen Zugriff auf benötigte Dokumente und berücksichtigt dabei die Rechtsvorschriften zur Archivierung und Nachweisbarkeit von Daten.



Aareon DMS – das Lösungspaket mit EASY-Lizenzen und ERP-Integration



Links: Der einheitliche Euro-Zahlungsverkehrsraum besteht aus 31 Staaten.

Rechts: Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG entscheidet sich als erster Wodis-Anwender für die Einführung des neuen Produkts Aareon DMS.

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

Wert- und Effizienzsteigerungen mit BauSecura

Aareon-NetOffice-Produktportfolio macht Geschäftsprozesse effizienter, schneller und transparenter durch spezialisierte Zusatzprodukte. Zum Produktportfolio zählen u. a. Aareon Business Document Administration (BDA) für die individualisierte Schriftguterstellung vor Ort, Aareon Fax und Aareon Reporting.

Integrierter Zahlungsverkehr: Aareon bietet mit der Aareal Bank zusammen für die Systeme GES, Wodis und WohnData das Zahlungsverkehrssystem BK01® an und exklusiv für Blue Eagle das System BKXL® inklusive digitaler Signatur. Dank dieser Systeme verschmelzen Buchung, Zahlung und Rechnungswesen zu einer Einheit, sodass Immobilienunternehmen von der Rationalisierung bei der täglichen Arbeit profitieren. Die Vorbereitungen für SEPA (Single Euro Payments Area), dem einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum, verlaufen planmäßig. Die Umstellung auf das entsprechende neue Kontoführungssystem der Aareal Bank wurde für die Kunden aller Aareon-ERP-Systeme 2008 erfolgreich abgeschlossen.

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

IT-Consulting: In der Produktlinie IT-Consulting erarbeitet die Aareon DSK GmbH intelligente IT-Lösungen für IT-Infrastrukturen inklusive Hard- und Software. Neu im Beratungsportfolio ist die IT-Technologie rund um Virtualisierung und Storage - hier wurden bereits zehn Kundenprojekte durchgeführt. Ebenso wie Aareon hat auch Aareon DSK den EASY-Goldpartner-Status beim Produkt Aareon DMS.

Internationales Geschäft

Aareon fokussiert die Auslandsaktivitäten auf große strategische Märkte. Daher wurden die Anteile an der Aareon Schweiz AG rückwirkend zum 1. Januar 2008 veräußert (s. S. 13). Zum 1. Oktober 2008 hat die Aareon AG in Frankreich das Unternehmen Sylogis.com zu 100% übernommen.

Aareon stärkt Marktposition
in Frankreich

Frankreich: Mit der Akquisition des französischen Wettbewerbers Sylogis.com durch die Aareon AG hat das Unternehmen seine Marktposition in Frankreich bedeutend gestärkt. Das Projekt zur Integration des Unternehmens in die Aareon Gruppe startete unmittelbar nach der Übernahme. Die beiden Produktlinien Prem' von Aareon France und Portalimmo von Sylogis.com werden fortgeführt. Sie adressieren die beiden Marktsegmente soziale Wohnungswirtschaft und privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen. Für die Kunden von Aareon France und Sylogis.com bringt der Zusammenschluss eine Reihe von Vorteilen: Durch das größere Produktangebot und ein höheres Beratungs-Know-how aufgrund der Bündelung des Fachwissens beider Unternehmen können die Kunden noch besser bei der Optimierung ihrer Geschäftsprozesse unterstützt werden.

Für Aareon France SAS arbeiten 54 Mitarbeiter am Hauptsitz in Orléans sowie an den Standorten Lyon, Nantes und Paris. Auf dem Stammmarkt „IT-Lösungen für soziale Wohnungsunternehmen“ setzte sich der Wachstumstrend 2008 fort. Als wichtiger Großkunde wurde Adoma, ein Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft, gewonnen.

Sylogis.com, der Softwarespezialist für die Immobilienbranche, wurde bereits im Jahr 1982 gegründet. Neben dem Hauptsitz in Meudon-la-Forêt bei Paris ist das Unternehmen in der südfranzösischen Stadt Toulouse vertreten. Sylogis.com beschäftigt 82 Mitarbeiter. Durch die Übernahme wird Aareon in Frankreich zum führenden Anbieter von Software für die Immobilienwirtschaft.

Italien: Die italienische Tochtergesellschaft Aareon Italia S.r.l. bietet neben dem ERP-System Esse-RE auch SAP® Consulting Services an. Das Produkt Esse-RE wird vorrangig von Gewerbeimmobilien-Verwaltern mit Schwerpunkt Shopping-Center sowie Drittverwaltern/Property-Managern eingesetzt. Neue Kunden konnten auch im Jahr 2008 gewonnen werden. Mit seinen 26 Mitarbeitern ist das Unternehmen am Hauptsitz in Rom und in Mailand präsent.

Großbritannien: Aareon UK Ltd., Coventry, beschäftigt rund 50 Mitarbeiter an den Standorten Coventry und Swansea (Wales). Kunden von Aareon UK sind insbesondere soziale Wohnungsgesellschaften (Registered Social Landlords) und Kommunen (Local Authorities). Das Unternehmen bietet die ERP-Lösung QL an. Im Jahr 2008 wurden weitere Neukunden gewonnen. Der Wettbewerb in beiden oben genannten Marktsegmenten ist intensiv und auch durch Fusionen geprägt.

Wirtschaftliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit

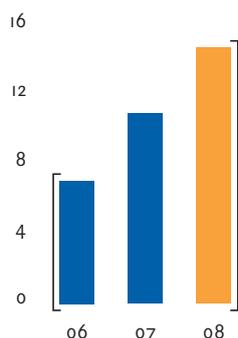
Ertragslage

Wie bereits in den Vorjahren wurde das Konzernergebnis auch im Jahr 2008 deutlich gesteigert. Der Konzernüberschuss nach Steuern beläuft sich auf 14,8 Mio. € - dies entspricht einem Plus von 34,5% gegenüber dem Vorjahr (11,0 Mio. €). Zum einen sorgte die ebenfalls bereits in den Vorjahren begonnene Prozess- und Kostenoptimierung bei Aareon für eine weitere Verbesserung der Profitabilität. Dies belegt die weiter zurückgegangene Gesamtaufwandsquote (Cost Income Ratio), die 86,9% (Vorjahr: 89,9%) beträgt. Zum anderen wirkten sich die höheren sonstigen betrieblichen Erträge bedingt durch die Auflösung von Rückstellungen positiv auf das Konzernergebnis aus. Sie veränderten sich um 72,2% gegenüber dem Vorjahr und betragen 9,7 Mio. € (Vorjahr: 5,6 Mio. €). Der EBIT in Höhe von 21,1 Mio. € verzeichnet ein Wachstum von 27,1% (Vorjahr: 16,6 Mio. €) und führte zu einer weiteren Verbesserung der Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 31,0% auf 36,7%.

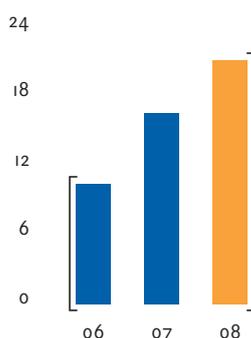
+ 27,1 %

EBIT-Wachstum verdeutlicht positiven Ergebnistrend

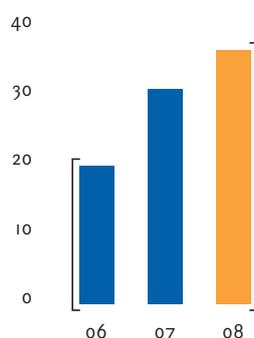
Konzernüberschuss nach Steuern in Mio. €



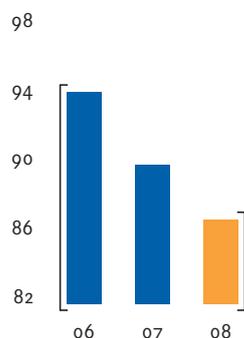
EBIT in Mio. €



Return on Equity in %



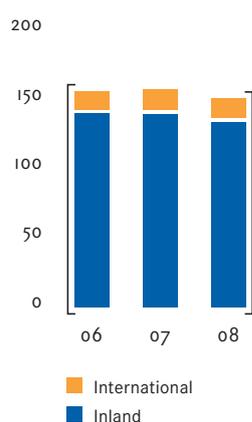
Cost Income Ratio in %



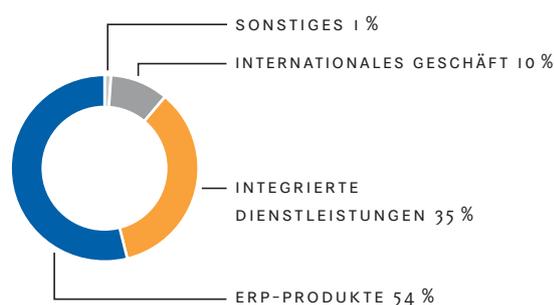
Der Konzernumsatz ging um -4,1% auf 150,8 Mio. € zurück (Vorjahr: 157,3 Mio. €). Während sich der jeweilige Umsatz bei den Produktgruppen ERP-Produkte, Internationales Geschäft und Sonstige Produkte nur geringfügig im Vorjahresvergleich veränderte, ist der Umsatz der Produktgruppe Integrierte Dienstleistungen um -9,8% rückläufig und beträgt 52,4 Mio. € (Vorjahr: 58,1 Mio. €). Dies ist durch den Umsatzrückgang im Integrierten Zahlungsverkehr (Integrated Banking) begründet.

Den höchsten Umsatzanteil hat die Produktgruppe ERP-Produkte mit 54,0% (81,5 Mio. €), gefolgt von den Integrierten Dienstleistungen mit 34,7% (52,4 Mio. €), dem Internationalen Geschäft mit 9,7% (14,7 Mio. €) und den sonstigen Produkten mit 1,4% (2,1 Mio. €).

Umsatz in Mio. €



Umsatz nach Produktgruppen



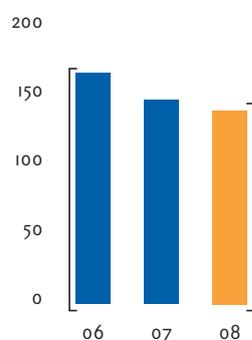
Durch die stetige Prozess- und Kostenoptimierung bei der Aareon AG konnte der Betriebsaufwand auch im Jahr 2008 wieder reduziert werden. Er ging um 5,2% zurück und beläuft sich auf 139,9 Mio. € (Vorjahr: 147,6 Mio. €). Nachdem sich der Materialaufwand bereits 2007 signifikant verringert hatte, wurde er 2008 nochmals um -5,7% auf 32,9 Mio. € reduziert (Vorjahr: 34,9 Mio. €). Auch der Personalaufwand (72,3 Mio. €; Vorjahr: 74,2 Mio. €) konnte um -2,6% gesenkt werden und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (26,2 Mio. €; Vorjahr: 29,4 Mio. €) um -10,9%.

Um den Ansprüchen der Kunden weiter gerecht zu werden, entwickelt Aareon seine Produkte stetig weiter. Neben Blue Eagle steht auch das Produkt Wodis im Fokus. In 2008 beträgt der Aufwand für Forschung und Entwicklung 2,2 Mio. € (Vorjahr 3,6 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 1,2% an den Betriebsaufwendungen.

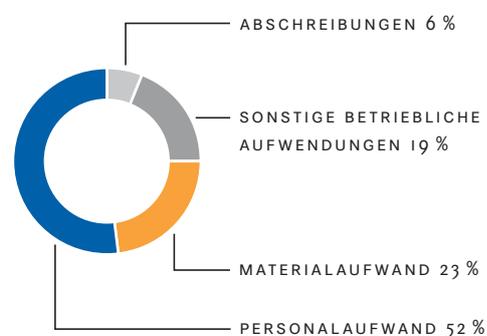
2,2 Mio €

für Forschung und Entwicklung

Aufwendungen in Mio. €



Aufwendungen nach Aufwandsgruppen



Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Aareon Konzerns ist im Vorjahresvergleich leicht rückläufig um 0,8% und beläuft sich auf 131,9 Mio. € (Vorjahr: 132,9 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte nahmen um 2,5% zu und betragen 73,7 Mio. € (Vorjahr: 71,9 Mio. €). Während die immateriellen Vermögenswerte um 16,1% auf 55,5 Mio. € (Vorjahr: 47,8 Mio. €) – bedingt durch den höheren Geschäfts- und Firmenwert – stiegen, sind die Sachanlagen um 34,5% auf 9,3 Mio. € (Vorjahr: 14,2 Mio. €) zurückgegangen. Der Rückgang resultiert aus einem Gebäudeverkauf.

Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich um -4,7% auf 58,2 Mio. € (Vorjahr: 61,1 Mio. €). Hier nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte um 16,8% auf 27,1 Mio. € zu (Vorjahr: 23,2 Mio. €), die liquiden Mittel hingegen gingen um -19,5% auf 25,6 Mio. € zurück (Vorjahr: 31,8 Mio. €).

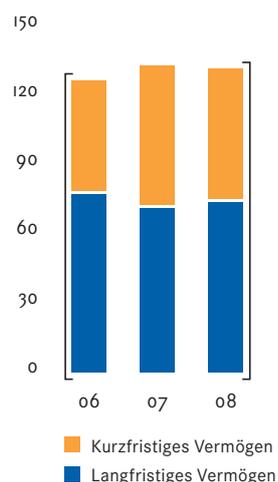
In der Kapitalstruktur des Aareon Konzerns ist der Anteil des Eigenkapitals und des langfristigen Fremdkapitals höher geworden. Aufgrund des positiven Konzernergebnisses stieg das den Anteilseignern der Aareon AG zurechenbare Eigenkapital um 14,8% auf 62,7 Mio. € (Vorjahr: 54,6 Mio. €). Nach der Ausschüttung von 5,6 Mio. € an die Gesellschafter beträgt das erwirtschaftete Konzernergebnis 12,0 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds ist im Verlauf des Jahres 2008 um -19,5% auf 25,6 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 31,8 Mio. €). Rückläufig ist der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit: Er ist um -47,6% auf 10,9 Mio. € gesunken (Vorjahr: 20,8 Mio. €). Mehr als verdoppelt hat sich mit 126,2% der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit: -9,5 Mio. € (Vorjahr: -4,2 Mio. €).

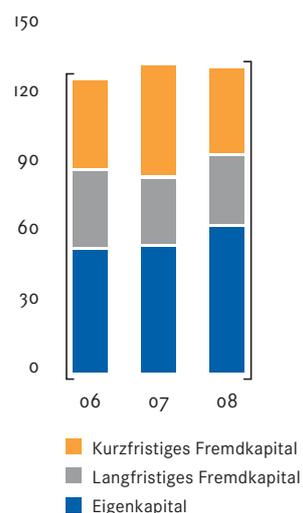
+ 14,8 %

bei den Anteilseignern
zurechenbarem Eigenkapital

Aktiva in Mio. €
(Vermögensstruktur)



Passiva in Mio. €
(Kapitalstruktur)



Gewinnausschüttung für 2008

Es ist vorgesehen, aus dem Bilanzgewinn 2008 der Aareon AG eine Ausschüttung in Höhe von 13,7 Mio. € vorzunehmen.

Nachtragsbericht

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

Risikobericht

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

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

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

Marktrisiken

Der Wandel in der Immobilienwirtschaft setzte sich auch im Jahr 2008 fort. Die heterogener werdenden Anforderungen und die zunehmenden Individualisierungsansprüche unserer Kunden berücksichtigen wir bereits seit dem Geschäftsjahr 2006 mit einer ERP-Mehrproduktstrategie. Um die Wirtschaftlichkeit des Blue-Eagle- und SAP®-Geschäfts nachhaltig zu steigern, wurden Service- und Support-Leistungen optimiert und zusätzlich zum bisherigen Produktportfolio Application Management Services angeboten. Damit wurden die Leistungen an die sich verändernden Gegebenheiten des Marktes für SAP®-Software angepasst.

Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise wurde die Bonität einzelner Outsourcing-Kunden verifiziert. Bislang waren keine darüber hinausgehenden Maßnahmen erforderlich.

Zur Minimierung der qualitativen Risiken erhebt die Aareon AG die Anforderungen ihrer Kunden regelmäßig. Wesentliches Barometer für die Kundenakzeptanz der Produkte sowie der Marke Aareon ist die jährliche anonyme und standardisierte Kundenbefragung. Marktanforderungen können daher frühzeitig erkannt und in der Produktentwicklung berücksichtigt werden.

Softwareentwicklungsrisiken

Die ERP-Lösungen und Integrierten Dienstleistungen der Aareon AG werden zukunftsorientiert weiterentwickelt. Dabei steht die Schaffung von Kundennutzen im Vordergrund. Die Softwareentwicklung birgt das Risiko, die Entwicklungstätigkeiten nicht zu den geplanten Kosten, in der erwarteten Qualität und innerhalb des vom Markt erwarteten Zeitrahmens erbringen zu können. Die Entwicklung erfolgt daher grundsätzlich im Rahmen des Aareon-Projektmanagements. Dieses basiert auf international anerkannten Standards und dient der einheitlichen und professionellen Vorgehensweise in der Projektarbeit. Durch die Anwendung des Aareon-Projektmanagements werden die Softwareentwicklungsrisiken reduziert.

Bei der Softwareentwicklung besteht grundsätzlich das Risiko, in Kundenverträgen aufgenommene Leistungserwartungen nicht vollständig zu erfüllen und deshalb mit Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen konfrontiert zu werden. Um diesen Risiken vorzubeugen, setzen wir ein Tool-gestütztes Anforderungsmanagement ein, in dem alle Anforderungen und ihre Bearbeitung nachvollzogen werden können. Als Teil des Entwicklungsprozesses werden auf verschiedenen Stufen Tests durchgeführt. Darüber hinaus wird die ERP-Software nach dem Prüfungsstandard PS 880 zertifiziert, bei dem es um die Beurteilung der Einhaltung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung durch Wirtschaftsprüfer geht. Schließlich werden Informationen zur Releasedokumentation intern an den Vertrieb sowie an das Consulting gegeben.

Das Risiko möglicher Schadensersatzansprüche aus Softwareimplementierungsprojekten wird durch das Beschwerdemanagement gemindert. Die Zielsetzung ist, die Zufriedenheit der Kunden, die eine Beschwerde eingereicht haben, durch zeitnahe und qualifizierte Bearbeitung so schnell wie möglich wieder herzustellen. Durch das frühzeitige Eingehen auf Kundenbeschwerden können Fehlentwicklungen behoben und daraus resultierende Schäden vermieden werden.

Aareon Projektmanagement
für professionelle Projekt-
arbeit

Beschwerdemanagement
beugt Fehlentwicklungen vor

Projektrisiken

Die Durchführung individueller Kundenprojekte ist wesentlicher Bestandteil der Geschäftstätigkeit der Aareon AG. Die einzelnen Projekte bergen Zeit-, Kosten- und Qualitätsrisiken durch eine nicht vollständige Erfüllung der Kundenerwartungen. Das Unternehmen verringert diese Risiken durch den Einsatz des Aareon-Projektmanagementstandards. Dadurch sind wir in der Lage, auch größere und komplexere Kundenprojekte umzusetzen.

Organisationsrisiken

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

Die Tochtergesellschaften in Großbritannien, Italien und Frankreich werden weiterhin regelmäßig im Rahmen eines eigenen Steuerungsgremiums des internationalen Geschäfts betrachtet.

Finanzrisiken

Die Geschäftsentwicklung bei den internationalen Tochtergesellschaften schließt Ertragsrisiken mit ein. Um diese aufzufangen, haben wir die bereits begonnenen Umstrukturierungs- und Konsolidierungsmaßnahmen auch im Jahr 2008 fortgesetzt und werden die eingeschlagene Strategie ständig überprüfen.

Die strategische Weiterentwicklung von Aareon verfolgen wir mit dem Wachstumsprogramm Value 2010. Seine Kernelemente sind der Ausbau von Blue Eagle, die Weiterentwicklung der ERP-Produktstrategie, die Optimierung des Produktportfolios, die Erschließung neuer, an die Immobilienwirtschaft angrenzender Branchen, die Weiterverfolgung der Auslandsstrategie sowie die Weiterentwicklung der Personalprogramme. Wir gehen davon aus, mit diesem Strategieprojekt potenzielle Umsatz- und Ertragsrisiken zu minimieren. Den Risiken auf der Kostenseite begegnen wir durch kostenbewusstes Handeln, das durch eine entsprechende Budgetierung realisiert wird.

Technische Risiken

Die Risiken möglicher schwerwiegender Störfälle werden durch praxismgerechte und dokumentierte Gegenmaßnahmen, die regelmäßigen Übungen unterliegen, so weit minimiert, dass die Ausfallzeiten tolerierbar sind und dadurch keine geschäftsrelevanten Schäden für den Auftraggeber oder Auftragnehmer entstehen. Bisher konnten, abgesehen von nicht vermeidbaren Problemen und kurzzeitigen Unterbrechungen, keine Störfälle registriert werden, die zu einem längerfristigen Ausfall der Leistungen führten. Generell ist dennoch nicht ausgeschlossen, dass es zu Stör- bzw. Notfällen kommt, die das Risiko der Verletzung vertraglich festgelegter Standards (SLA) beinhalten. Für diese Art von Ausfällen stehen vertraglich abgesicherte Ausweichlokationen (Backups) zur Verfügung, die es nach einer festgelegten Anpassungsfrist ermöglichen, die vertraglichen Verpflichtungen vorübergehend von dort weiter zu erfüllen.

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

Bei Aareon sind umfassende Datensicherungsprozesse installiert

Prognosebericht

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld wird im kommenden Geschäftsjahr 2009 schwieriger. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise greifen sukzessive auf andere Branchen über. Die Immobilienwirtschaft in Deutschland befindet sich zwar in einer stabilen Verfassung, trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Kettenreaktionen der Finanzmarktkrise regional auch die Immobilienbranche tangieren.

Für das Jahr 2009 gehen wir davon aus, an den positiven Ergebnistrend der Vorjahre anknüpfen zu können und den Konzern-EBIT weiter zu steigern. Neben einem leichten Umsatzplus planen wir, die Optimierung der Kosten fortzusetzen.

Entsprechend dem Aareon-Unternehmensleitbild, für unsere Kunden einen Mehrwert zu generieren, werden die Aareon-ERP-Produkte weiterentwickelt. Mit unseren vier ERP-Produkten decken wir unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich Komplexität und Betriebsarten ab. Blue Eagle auf der Basis von SAP® ist tendenziell auf die Zielgruppe der großen Immobilienunternehmen mit komplexen Anforderungen – insbesondere auch an die Reportingmöglichkeiten – abgestimmt. Die Marktanteile der Bestandsprodukte GES und WohnData werden auch im Jahr 2009 im Wesentlichen stabil bleiben. Für die Folge-

Positiver Ergebnistrend hält an

jahre gehen wir von einer weiteren Umsatzsteigerung für unsere ERP-Produkte aus. Einen positiven Einfluss erwarten wir durch die Inanspruchnahme der 2008 optimierten Support- und Service-Leistungen zu Blue Eagle und die prozessintegrierte Anbindung an die SCHUFA für alle ERP-Produkte.

Mit unseren Integrierten Services bieten wir den Kunden einen Mehrwert, der uns wesentlich vom Wettbewerb unterscheidet. Insgesamt erwarten wir für 2009 eine positive Entwicklung des Produktergebnisses. Einen wesentlichen Beitrag hierzu werden das Service-Portal Mareon sowie die Versicherungsservices der BauSecura durch die Gewinnung von Neukunden leisten. Für das im Jahr 2008 neu eingeführte immobilienwirtschaftliche Dokumentenmanagementsystem Aareon DMS nehmen wir eine Umsatzsteigerung an. Diese wird den Umsatzausfall durch die Veräußerung des Bereichs Aareon Personalwirtschaft kompensieren.

Das Produktergebnis von Outsourcing wird sich durch den Wegfall von Teilleistungen leicht rückläufig entwickeln.

International konzentrieren wir uns auf bedeutende strategische Märkte. Für die kommenden Jahre gehen wir von einer positiven Ergebnisentwicklung aus. Durch unsere zweite französische Tochtergesellschaft, Sylogis.com, konnten wir die Marktposition in Frankreich deutlich stärken. Für das kommende Geschäftsjahr prognostizieren wir eine bedeutende Ergebnissteigerung in Frankreich. Diese fußt auf der Gewinnung von Neukunden in der sozialen Wohnungswirtschaft. Aareon Italia, die italienische Tochtergesellschaft, plant, den italienischen Markt der sozialen Wohnungswirtschaft verstärkt zu durchdringen und so das Geschäftsergebnis zu verbessern. Die britische Tochtergesellschaft Aareon UK erwartet durch die Verstärkung des Neukundengeschäfts steigende Umsatzerlöse, die eine positive Ergebniswirkung haben werden.

Um unsere eigenen Unternehmensprozesse stetig zu optimieren, wird der Konzernbereich Personal im kommenden Geschäftsjahr das Personal-Archiv auf Aareon DMS umstellen. Dadurch kann die Archivfläche reduziert und die Datensuche vereinfacht werden.

Im Projekt Beruf und Familie werden wir zum einen Familienbewusstsein als Teil der Unternehmenskultur weiter bei Aareon verankern und zum anderen zusätzliche Maßnahmen zur Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf umsetzen.

Die im Rahmen unserer Führungskräfteentwicklung im Jahr 2008 gestarteten Development Center werden 2009 fortgesetzt.

Ein neuer Abschnitt in der Unternehmensgeschichte der Aareon AG beginnt mit Fertigstellung und Bezug des neuen Aareon-Hauptsitzes in Mainz in der zweiten Jahreshälfte 2009. Das Projekt Neubau bereitet alle organisatorischen Maßnahmen vor, um einen reibungslosen Umzug zu garantieren.

Die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsbefragung 2008, die seit Januar 2009 vorliegen, werden wir analysieren und daraus Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Kundenzufriedenheit ableiten.

Mainz, den 28. Januar 2009

Dr. Manfred Alflen

Jürgen Pfeiffer

Eberhard Villmow

Integrierte Services bieten
zusätzlichen Mehrwert

Bezug des neuen Aareon-
Hauptsitzes

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



27%

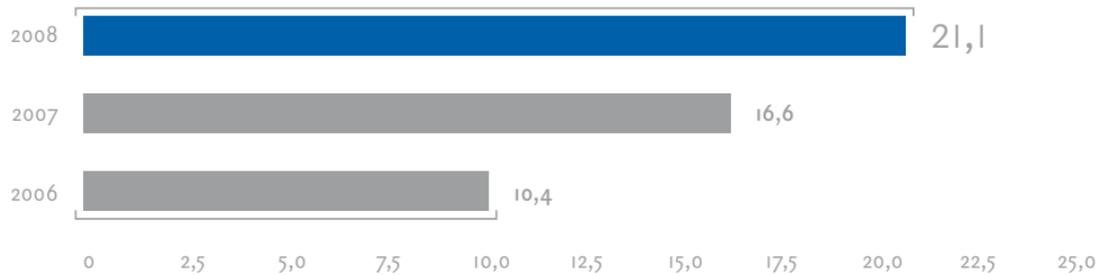


EBIT-WACHSTUM

„Für das Jahr 2008 verzeichnen wir wieder ein gutes Ergebnis. Diesen positiven Trend wollen wir auch in Zukunft fort-schreiben – daher sind stetige Weiterentwicklung sowie die Umsetzung von Aktivitäten auf Basis einer fundierten Unter-nehmensplanung für uns essenziell.“

CLAUDIA SCHENKEL, Direktorin Finanzen und Interne Dienstleistungen, Aareon AG

EBIT IN MIO. €



Der EBIT ist die Kennzahl, mit der wir den wirtschaftlichen Erfolg von Aareon messen. Er spiegelt zum einen wider, wie viel die Produkte und Dienstleistungen den Kunden wert sind, zum anderen, wie professionell und effizient Aareon diesen Wert umsetzt. Damit profitiert jeder Kunde, Mitarbeiter und Gesellschafter.

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008

(Angaben in T€)	ANHANG	2008	2007
Umsatzerlöse	4.1	150.803	157.311
Andere aktivierte Eigenleistungen		573	1.226
Sonstige betriebliche Erträge	4.2	9.659	5.609
Materialaufwand	4.3	32.925	34.873
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		4.668	8.574
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		28.257	26.299
Personalaufwand	4.4	72.339	74.189
a) Löhne und Gehälter		60.406	62.317
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		11.933	11.872
davon für Altersversorgung: 2.605 T€ (Vorjahr: 2.566 T€)			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.283	8.998
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.5	26.153	29.366
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.6	642	594
davon aus verbundenen Unternehmen: 377 T€ (Vorjahr: 270 T€)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.6	169	427
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		21.809	16.887
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.7	6.763	5.706
Sonstige Steuern		200	169
Konzernjahresüberschuss /-fehlbetrag		14.846	11.012
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		13.865	10.405
Minderheitsgesellschafter		981	607

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2008

(Angaben in T€)	ANHANG	2008	2007
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	5.1	55.537	47.822
Sachanlagen	5.2	9.337	14.217
Finanzanlagen	5.3	3.373	3.365
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	5.6	312	11
Langfristige Steueransprüche	5.9	5.157	6.450
		73.716	71.865
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	5.5	3.051	4.559
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	5.6	27.085	23.195
Kurzfristige Steueransprüche	5.7	2.388	1.568
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.8	25.643	31.756
		58.167	61.078
		131.883	132.943

(Angaben in T€)	ANHANG	2008	2007
Eigenkapital			
	5.10/5.11/		
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	5.12	62.676	54.579
Anteile anderer Gesellschafter	5.13	1.044	670
		63.720	55.249
Langfristige Schulden			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.14.1	20.086	19.539
Sonstige langfristige Rückstellungen	5.14.2	4.888	4.785
Latente Steuerschulden	5.9	3.896	3.482
Übrige Verbindlichkeiten	5.16	2.003	1.712
		30.873	29.518
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	5.14.2	10.127	16.104
Kurzfristige Steuerschulden	5.15	7.413	8.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	5.16	19.750	23.551
		37.290	48.176
		131.883	132.943

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008

(in T€)	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	FREMD- WÄHRUNGS- DIFFERENZEN	ERWIRTSCHAFTETES KONZERN- ERGEBNIS	GESAMT
Davon entfällt auf den Gesellschafter der Muttergesellschaft					
01. Januar 2008	25.000	26.400	-557	3.736	54.579
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-5.584	-5.584
Konzernergebnis	0	0	0	13.866	13.866
Übrige Veränderungen	0	0	-185	0	-185
31. Dezember 2008	25.000	26.400	-742	12.018	62.676
Davon entfällt auf die Minderheitsgesellschafter					
01. Januar 2008	79	0	0	591	670
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	-607	-607
Konzernergebnis	0	0	0	981	981
Übrige Veränderungen	0	0	0	0	0
31. Dezember 2008	79	0	0	965	1.044

vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007

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

Kapitalflussrechnung

(Angaben in T€)	2008	2007
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor Zinsergebnis und Steueraufwand	21.135	16.550
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.283	8.998
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-3.554	-3.421
Gezahlte Zinsen	-169	-426
Erhaltene Zinsen	642	594
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-12.113	-1.323
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	1.527	3.896
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-2.304	-445
Zunahme (-)/Abnahme der sonstigen Aktiva	437	159
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten	-1.810	-3.979
Zunahme/Abnahme (-) der sonstigen Passiva	-1.173	226
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens	0	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.901	20.828
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-275	-4.171
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-9.191	0
Erlöse aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Wechselkursbedingte Änderungen des Anlagevermögens	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.466	-4.171
Veränderung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-607	-680
Auszahlung an Gesellschafter	-6.757	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.364	-680
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-5.929	15.977
Wechselkursbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	-184	-197
Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt	-6.113	15.780
Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode	31.756	15.976
Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode	25.643	31.756

Anhang zum Konzernabschluss

[1]

Allgemeine Angaben

[1.1]

Anwendung der gesetzlichen Vorschriften

Der Konzernabschluss der Aareon AG, Im Münchfeld 1-5, 55122 Mainz, wurde für das Geschäftsjahr 2008 nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC/IFRIC) erstellt. Alle für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards wurden berücksichtigt. Der Abschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Aareon Konzerns. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (T€) angegeben. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden.

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

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

Die Aareon AG ist eine hundertprozentige Tochter der Aareal IT Beteiligungen GmbH, Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden. Sie wird in den Konzernabschluss ihrer obersten Muttergesellschaft, der Aareal Bank AG, Wiesbaden, nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung einbezogen. Die Aareon AG ist damit gemäß § 291 HGB von der Aufstellung eines handelsrechtlichen Konzernabschlusses befreit. Die Erstellung des Konzernabschlusses der Aareon AG erfolgte daher in Übereinstimmung mit den von der EU endorsierten IFRS sowie den nach § 315 a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften.

[1.2]

Angaben zur Geschäftstätigkeit

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

Aareon ist an 23 Standorten (davon 13 in Deutschland) vertreten und ist neben Deutschland auch in Frankreich, Großbritannien und Italien tätig. Das Unternehmen beschäftigt rund 1.000 Mitarbeiter und hat seinen Hauptsitz in Mainz.

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

Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

[2]

Zum Kreis der voll konsolidierten Unternehmen gehören neben der Aareon AG alle wesentlichen Tochterunternehmen, bei denen der Aareon AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte oder das Recht, die Mehrheit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu bestellen, zusteht. Die Aareon Schweiz AG, Otelfingen, wurde im laufenden Geschäftsjahr veräußert und entkonsolidiert. Neu akquiriert wurde das französische Unternehmen Sylogis.com, Nanterre. Die Erstkonsolidierung erfolgt nach den Vorschriften des IFRS 3. Aus Wesentlichkeitsgründen wurde auf die Einbeziehung eines Tochterunternehmens in den Konsolidierungskreis verzichtet.

[2.1]

Konsolidierungskreis

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

[2.2]

Konsolidierungsgrundsätze

Der Erwerb der hundertprozentigen Beteiligung an Sylogis.com erfolgte zum 1. Oktober 2008. Die Anschaffungskosten betragen 10.817 T€. Der anteilige beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände und Schulden beträgt 1.238 T€. Hieraus resultiert ein Goodwill in Höhe von 9.579 T€. Der Goodwill ergibt sich aus der Kaufpreisallokation. Der Anteil am konsolidierten Jahresergebnis, der auf das erworbene Unternehmen seit der unterjährigen Erstkonsolidierung entfällt, beträgt 264 T€.

Die Vermögenswerte und Schulden von Sylogis.com zum Erstkonsolidierungszeitpunkt stellen sich wie folgt dar:

Sylogis.com	IN T€		IN T€
Software	798	Eigenkapital	1.238
Forderungen	2.275	Rückstellungen	1.266
Sonstiges	2.478	Verbindlichkeiten	2.460
		Sonstiges	587
Summe	5.551	Summe	5.551

Wäre die durchgeführte Unternehmensakquisition bereits zum Anfang der Berichtsperiode bilanziell erfasst worden, betrüge der Umsatz der akquirierten Einheit 8.866 T€, der Jahresüberschuss 663 T€.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die Aareon Schweiz AG zum 1. Januar 2008 entkonsolidiert. Der Entkonsolidierungserfolg belief sich auf 323 T€.

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

[2.3]
Währungsumrechnung

Die zum Aareon Konzern gehörenden internationalen Gesellschaften sind selbstständige Teileinheiten, deren Abschlüsse nach dem Konzept der „funktionalen Währung“ in Euro umgerechnet werden. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden zum Durchschnittskurs, alle monetären und nichtmonetären Vermögensgegenstände sowie Schulden zum Stichtagskurs umgerechnet. Differenzen, die das Eigenkapital betreffen, werden bis zum Abgang der Tochtergesellschaft erfolgsneutral in einem gesonderten Posten innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Dieses gilt auch für die Abweichungen zwischen dem zum Stichtagskurs umgerechneten Bilanzgewinn und der sich auf Basis durchschnittlicher Kurse ergebenden Erfolgsgröße in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die in die Kapitalkonsolidierung einzubeziehenden Bestandteile des Eigenkapitals werden mit historischen Kursen umgerechnet.

Die für die Umrechnung verwendeten Kurse:

1€ =	BILANZ STICHTAGSKURS		GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DURCHSCHNITTSKURS	
	31.12.2008	31.12.2007	2008	2007
Großbritannien GBP	0,9525	0,7334	0,8028	0,6871

[3]

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

[3.1]
**Immaterielle
Vermögenswerte**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte, im Wesentlichen Software, werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb von Unternehmen aus der Softwarebranche und sind überwiegend den Produktgruppen ERP-Produkte, den integrierten Dienstleistungen sowie dem Internationalen Geschäft zugeordnet.

Der Goodwill wird im Rahmen eines jährlichen Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme („value in use“), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wird ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor von 13 % nach Steuern zugrunde gelegt.

Forschungskosten werden entsprechend IAS 38 als laufender Aufwand behandelt. Entwicklungskosten für selbst erstellte Software werden aktiviert, da die Voraussetzungen für eine Aktivierung entsprechend IAS 38 vorliegen. Die Abschreibung erfolgt dann planmäßig entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, wobei bei der wohnungswirtschaftlichen Software von einer planmäßigen Nutzungsdauer von zehn Jahren und bei den übrigen Anwendungsprogrammen von durchschnittlich drei Jahren ausgegangen wird.

[3.2]
Sachanlagen

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

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

[3.3]
Leasing

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

In T€	2009	2010-2013	NACH 2013
Leasingzahlungen	842	986	0
Abzinsungsbeträge	- 83	- 160	0
Barwerte	759	826	0

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

In T€	2009	2010-2013	NACH 2013
Leasingzahlungen	6.928	17.502	14.771

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

[3.4]
Finanzinstrumente

IAS 39 unterteilt finanzielle Vermögenswerte in folgende Kategorien:

- „Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente“
- „Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente“
- „Ausgereichte Kredite und Forderungen“
- „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“

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

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

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

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

Fremdwährungsforderungen sind mit dem Bilanzstichtagskurs umgerechnet.

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

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

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

**[3.5]
Vorräte**

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

**[3.6]
Latente Steuern**

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für sämtliche temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen der Steuerbilanz und der Konzernbilanz gebildet (Temporary-Konzept). Daneben sind latente Steuern aus Verlustvorträgen zu erfassen. Bei der Berechnung der latenten Steuern wird die sogenannte „Verbindlichkeiten-Methode“ (Liability Method) angewandt. Die Abgrenzungen werden in Höhe der voraussichtlichen Steuerbe- bzw. -entlastung nachfolgender Geschäftsjahre auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Realisation gültigen Steuersatzes vorgenommen. Die latenten Steuern werden zum Nominalwert angesetzt (IAS 12.54 ff.). Die Buchwerte werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und ggf. angepasst. Wenn nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichende steuerpflichtige Gewinne zur Verrechnung zur Verfügung stehen werden, werden latente Steueransprüche entsprechend vermindert (Bewertungsabschlag).

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

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden hauptsächlich aufgrund von Versorgungsplänen für Zusagen auf Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen gebildet. 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 (Betriebsrente) an den jeweiligen Arbeitnehmer ist abhängig von der Entwicklung des Entgelts und der Anzahl der geleisteten Dienstjahre (Defined Benefit Plan). Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt.

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

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

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Erstellung des Abschlusses erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Rückstellungen, die nicht schon im Folgejahr zu einem Ressourcenabfluss führen, werden gemäß IAS 37.45 nicht mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt, da sich kein wesentlicher Zinseffekt ergeben würde. Der Erfüllungsbetrag umfasst auch die am Bilanzstichtag zu berücksichtigenden Kostensteigerungen. Rückstellungen in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

Die Bilanzierung der Aktienoptionsprogramme (IFRS 2 „Aktienbasierte Vergütung“), die als Gegenleistung für Arbeitsleistungen gewährt werden, erfolgt im Personalaufwand, die Gegenbuchung erfolgt als Rückstellungszuführung.

Die Auszahlung des Bonusanteils „virtuelle Aktien“ wird gleichmäßig über drei Kalenderjahre verteilt. Unabhängig davon wird die Rückstellung ab dem Gewährungs-/Zuteilungszeitpunkt in voller Höhe angesetzt. Aufgrund von Kursanpassungen wurde die Höhe der Rückstellungen reduziert.

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

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

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsätze im Wesentlichen durch

- Beratungsprojekte und Training
- Lizenz- und Wartungsverträge
- Hosting-/Outsourcing-Dienstleistungen
- Integrated Banking
- Das Service-Portal Mareon
- Die Vermittlung von Versicherungen für die Immobilienwirtschaft (BauSecura)

[3.7]
Rückstellungen für Pensions und ähnliche Verpflichtungen

[3.8]
Steuerrückstellungen

[3.9]
Sonstige Rückstellungen

[3.10]
Verbindlichkeiten

[3.11]
Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Hosting-/Outsourcing-Dienstleistungen werden monatlich berechnet und als Umsatzerlöse erfasst.

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

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

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

[4]

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung des Aareon Konzerns

[4.1]

Umsatzerlöse

In T€	UMSATZERLÖSE NACH PRODUKTGRUPPEN	
	2008	2007
ERP-Produkte	81.545	82.564
Integrierte Dienstleistungen	52.434	58.093
Internationales Geschäft	14.745	14.613
Sonstige Produkte	2.079	2.041
Gesamt	150.803	157.311

Der Umsatz der Produktgruppen ERP-Produkte liegt mit 1.019 T€ unter Vorjahresniveau. Dies beruht im Wesentlichen auf gesunkenen GES-Umsatzerlösen. Die Umsätze der Produktgruppe Integrierte Dienstleistungen sind um 5.659 T€ zurückgegangen. Dies ist insbesondere auf niedrigere Umsatzerlöse aus Integrated Banking sowie IT-Consulting zurückzuführen. Im Gegensatz dazu sind die Umsatzerlöse von Outsourcing gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Neben Deutschland war die Aareon AG 2008 durch Tochtergesellschaften in Frankreich, Großbritannien und Italien vertreten.

In T€	UMSATZERLÖSE NACH REGIONEN	
	2008	2007
Deutschland	135.306	141.119
International	15.497	16.192
Gesamt	150.803	157.311

In T€	2008	2007
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	4.480	2.762
Erträge aus Sachbezügen	1.081	1.166
Erträge aus Vermietung von Räumen	184	223
Erträge aus Auflösung und Herabsetzung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen	511	242
Ertrag aus Entkonsolidierung	324	0
Sonstige Erträge	3.079	1.216
Gesamt	9.659	5.609

[4.2]
Sonstige betriebliche Erträge

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen - insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen für Risiken aus dem Verkauf des Geschäftsbereichs Aareon Energiemanagement im Jahr 2006, der Auflösung von Rückstellungen für variable Gehaltsbestandteile und für Drohverluste -, dem Entkonsolidierungserfolg der Aareon Schweiz AG sowie periodenfremden Erträgen.

In T€	2008	2007
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	4.668	8.574
Aufwendungen für bezogene Leistungen	28.257	26.299
Gesamt	32.925	34.873

[4.3]
Materialaufwand

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren liegen aufgrund geringerer SAP®-Lizenzkäufe unter dem Vorjahresniveau. Bedingt durch den gestiegenen Fremdbearbeitungsaufwand für Blue-Eagle- und SAP®-Implementierungsprojekte sind die Aufwendungen für bezogene Leistungen gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

[4.4]

Personalaufwand /
Mitarbeiter

In T€	2008	2007
Gehälter	60.406	62.317
Soziale Abgaben	11.933	11.872
davon Aufwendungen für Altersversorgung	2.605	2.566
Gesamt	72.339	74.189

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 1.850 T€ gesunken. Dies beruht im Wesentlichen auf einer geringeren Mitarbeiterzahl sowie niedrigeren Zuführungen zu Personalrückstellungen gegenüber dem Vorjahr. Ebenso sind im Jahr 2007 Restrukturierungskosten im Sinne von IAS 37.10 angefallen.

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

	2008	2007
Deutschland	826	847
International	149	140
Gesamt	975	987

[4.5]

Sonstige betriebliche
Aufwendungen

In T€	2008	2007
Raumkosten	6.627	6.716
Leasing/Mieten	226	233
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.847	1.792
Werbung/Marketing	2.698	2.724
Reisekosten	3.258	2.995
Sonstige Personalaufwendungen	805	816
Weiterbildung	891	657
Kraftfahrzeugkosten	2.886	2.714
Kommunikationskosten	1.069	910
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	172	800
Instandhaltungskosten	1.352	909
Versicherungsbeiträge	488	520
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften	227	259
Leiharbeitsplätze	13	46
Aufsichtsrat- und Beiratskosten	360	342
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	3.234	6.933
Gesamt	26.153	29.366

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 3.213 T€ gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus der höheren Zuführung für Rückstellungen für Drohverluste im Jahr 2007 sowie dem zusätzlichen Einmalaufwand durch die Kündigung einer Entwicklungskooperation im Jahr 2007.

In T€	2008	2007
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	642	594
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	169	427
Gesamt	473	167

[4.6]
Zinsergebnis

Das Zinsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 307 T€ gestiegen. Dies liegt im Wesentlichen am zusätzlichen Zinsaufwand aufgrund von Steuernachzahlungen im Jahr 2007.

In T€	2008	2007
Inländische Ertragsteuern	5.562	5.607
Ausländische Ertragsteuern	461	247
Tatsächlicher Steueraufwand	6.023	5.854
Latenter Steueraufwand /-ertrag	740	-148
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.763	5.706

[4.7]
Steuern vom Einkommen
und vom Ertrag

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 2008 gültige Konzernsteuersatz von 31,2% (Vorjahr: 39,75%) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert. Die Änderung des Steuersatzes der latenten Steuern im Inland 2007 beruhte auf der zum 1. Januar 2008 durchgeführten Steuerreform.

In T€	2008	2007
Ergebnis vor Ertragsteuern	21.609	16.718
Gewerbesteuer	3.328	3.037
Körperschaftsteuer	3.241	3.420
Solidaritätszuschlag	178	188
Erwarteter Steueraufwand /Steuerertrag	6.747	6.645
Überleitung:		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	207	64
Steuern Vorjahre	-227	-128
Änderung Steuersatz latente Steuern Inland	0	-469
Sonstige Unterschiede	36	-406
Ausgewiesener Steueraufwand	6.763	5.706

[5] Erläuterungen zur Bilanz des Aareon Konzerns

Entwicklung des Anlagevermögens 2008 (Konzern)

In T€	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					31.12.2008
	01.01.2008	UMRECH- NUNGS- DIFFERENZ	ÄNDERUNG KONSOLIDIE- RUNGSKREIS	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Geschäfts- oder Firmenwert	60.871	- 667	9.579	0	0	69.783
2. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	42.108	- 142	587	2.099	- 466	44.186
3. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0
	102.979	- 809	10.166	2.099	- 466	113.969
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	9.284	- 64	- 56	237	- 5.336	4.065
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.760	- 51	318	82	- 129	1.980
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.157	- 1	- 205	2.910	- 3.842	27.019
4. Geleistete Anzahlungen	1	0	0	0	- 1	0
	39.202	- 116	57	3.229	- 9.308	33.064
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	0	0	111	0	0	111
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0
3. Sonstige Ausleihungen	3.808	0	64	0	- 167	3.705
	3.808	0	175	0	- 167	3.816
	145.989	- 925	10.398	5.328	- 9.941	150.849

01.01.2008	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE		
	UMRECH- NUNGS- DIFFERENZ	ÄNDERUNG KONSOLIDIE- RUNGSKREIS	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31.12.2008	31.12.2008	VORJAHR	
33.477	- 317	0	0	0	33.160	36.623	27.394	
21.680	- 115	312	3.676	- 281	25.272	18.914	20.428	
0	0	0	0	0	0	0	0	
55.157	- 432	312	3.676	- 281	58.432	55.537	47.822	
4.933	- 47	- 11	501	- 1.926	3.450	615	4.351	
661	- 45	167	206	- 125	864	1.116	1.099	
19.391	- 1	- 129	3.898	- 3.746	19.413	7.606	8.766	
0	0	0	0	0	0	0	1	
24.985	- 93	27	4.605	- 5.797	23.727	9.337	14.217	
0	0	0	0	0	0	111	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	
443	0	0	0	0	443	3.262	3.365	
443	0	0	0	0	443	3.373	3.365	
80.585	- 525	339	8.281	- 6.078	82.602	68.247	65.404	

**[5.1]
Immaterielle
Vermögenswerte**

Die Zugänge bei den „gewerblichen Schutzrechten und ähnlichen Rechten und Werten“ betreffen im Wesentlichen die Aktivierung von internen und externen Kosten für die Weiterentwicklung der Software Wodis, die in Übereinstimmung mit IFRS/IAS 38 aktiviert wurden. Die Aktivierung der internen Kosten erfolgte in Höhe der mit einem einheitlichen Tagessatz erbrachten Entwicklungsleistungen sowie anteiliger Kosten der Projektsteuerung.

Der aktivierte Buchwert für Blue Eagle in der Berichtsperiode beträgt 9.029 T€ mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von sieben Jahren. Zusätzlich wurden 487 T€ interne Entwicklungskosten für Wodis aktiviert. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2.214 T€ Entwicklungskosten für Forschung und Entwicklung aufgewendet. Die Erhöhung des „Geschäfts- oder Firmenwerts“ resultiert aus dem Zugang in Höhe von 9.579 T€ aufgrund der Übernahme des französischen Unternehmens Sylogis.com.

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

1. ERP-Produkte:	21.396 T€
2. Integrierte Dienstleistungen:	4.429 T€
3. Internationales Geschäft:	10.625 T€
4. Sonstige Produkte:	173 T€

**[5.2]
Sachanlagen**

Die Abgänge bei den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten resultieren aus dem Verkauf des Gebäudes Tangstedter Landstraße 83 in Hamburg in Höhe von 3.648 T€.

**[5.3]
Finanzanlagen**

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

**[5.4]
Angaben zum
Anteilsbesitz**

Name und Sitz des Unternehmens	ANTEIL AM KAPITAL IN %	EIGENKAPITAL 2008 IN T€	ERGEBNIS 2008 IN T€
Aareon AG, Mainz		66.130	14.933
Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100	40.118	- 364
Aareon DSK GmbH, Berlin	100	345	160
Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH, Oberhausen	51	534	688
Aareon Wodis GmbH, Dortmund	100	3.761	- 117
BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51	1.598	1.468
Aareon France SAS, Orléans, Frankreich	100	835	305
Aareon Italia S.r.l., Rom, Italien	100	115	- 893
Aareon UK Ltd., Coventry, Großbritannien	100	1.316	226
Sylogis.com SAS, Nanterre, Frankreich	100	1.501	663 ¹

¹ Bei dem Ergebnis 2008 handelt es sich um das Jahresergebnis der Gesellschaft. Die Anteile der Sylogis.com SAS wurden mit Wirkung zum 1. Oktober 2008 zu 100% übernommen.

**[5.5]
Vorräte**

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

In T€	2008	2007
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Aufträgen	2.632	2.150
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.495	17.758
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	11
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	130	185
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Vorauszahlungen	2.142	2.483
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Sonstige Vermögenswerte	998	630
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	312	0

[5.6]
Forderungen und sonstige
Vermögenswerte

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

Nähere Erläuterungen zu den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Aufträgen sind unter Kapitel 3.11 „Ertrags- und Aufwandsrealisierung“ zu finden. Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen. Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 172 T€ vorgenommen.

In T€	2008	2007
Kurzfristige Steuerforderungen	1.417	935
Aktive Steuerabgrenzung	971	633
Kurzfristige Steueransprüche	2.388	1.568

[5.7]
Kurzfristige
Steueransprüche

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

Liquide Mittel nach Fristigkeit:

In T€	2008	2007
Barreserve	20	8
Guthaben bei Banken	25.623	31.748
davon an verbundenen Unternehmen	22.118	28.894
Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu 3 Monaten	25.643	31.756

[5.8]
Liquide Mittel

[5.9]

Latente Steuern

In T€	2008	2007
Pensionsrückstellungen	1.062	1.006
Verbindlichkeiten	571	534
Sonstige Rückstellungen	489	1.719
Verlustvorträge Inland	326	381
Sonstiges	971	485
Aktive latente Steuern	3.419	4.125
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.369	3.869
Sachanlagen	527	475
Sonstiges	1.310	829
Passive latente Steuern	5.206	5.173

Die aktiven latenten Steuern sind in der Bilanz in Höhe von 2.448 T€ in den langfristigen Steueransprüchen enthalten. Daneben werden noch Ansprüche in Höhe von 2.708 T€ aus der Aktivierung von Erstattungsansprüchen aus Körperschaftsteuerguthaben nach dem SEStEG den langfristigen Steueransprüchen zugeordnet. Von den passiven latenten Steuern wurden 1.310 T€ den kurzfristigen Steuerschulden und 3.896 T€ den langfristigen latenten Steuerschulden zugeordnet. Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen im Inland 2.099 T€ und im Ausland 3.328 T€. Für die übrigen Verlustvorträge gehen wir von einer Nutzung aus.

[5.10]

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG setzt sich per 31. Dezember 2008 wie folgt zusammen:

Anzahl und Gattung der Aktien	T€
25.000.000 nennwertlose Stammaktien	25.000

Auf jede Aktie entfällt ein rechnerischer Nennwert von 1 €.

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

[5.11]
Kapitalrücklage

Das erwirtschaftete Konzernergebnis beinhaltet andere Gewinnrücklagen im Sinne handelsrechtlicher Ausweisvorschriften. Sie enthalten Einstellungen aus den Ergebnissen des Geschäftsjahres oder früherer Jahre und Differenzen aus der erfolgsneutralen Währungsumrechnung von Abschlüssen ausländischer Tochterunternehmen. Ferner werden erfolgsneutrale Anpassungen aus der erstmaligen Anwendung neuer IAS in die Gewinnrücklagen eingestellt bzw. mit diesen verrechnet. Für die Vorjahreszahlen war aufgrund der unveränderten Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften keine erfolgsneutrale Anpassung erforderlich. Bei der Aareon AG bestehen keine satzungsmäßigen Bestimmungen zur Bildung von Rücklagen.

[5.12]
Erwirtschaftetes
Konzernergebnis

Gemäß IAS 27.33 in Verbindung mit IAS 1.68 werden die Anteile anderer Gesellschafter im Konzernabschluss als gesonderter Posten innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Die Anteile anderer Gesellschafter entfallen auf die BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg, sowie die Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH, Oberhausen.

[5.13]
Anteile anderer
Gesellschafter

Entwicklung der Rückstellungen:

[5.14]
Rückstellungen

In T€	STAND 01.01.2008	ZUFÜHRUNG	ÄNDERUNG KONSOLIDIE- RUNGSKREIS	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	STAND 31.12.2008
Pensionsrückstellungen	19.539	1.483	230	1.166	0	20.086
Steuerrückstellungen	3.801	1.801	261	2.779	313	2.771
Sonstige Rückstellungen	20.889	6.967	741	9.103	4.480	15.014
Gesamt	44.229	10.251	1.232	13.048	4.793	37.871

[5.14.1]

Rückstellungen für
Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen

Entwicklung der Pensionsrückstellung:

In T€	2008	2007
Pensionsrückstellung zum 01.01.		
1. Pensionsrückstellung zum 31.12. des Vorjahres (Accrued Pension Cost)	19.539	19.217
Aufwand für das Wirtschaftsjahr		
2. Nettoaufwand für das Wirtschaftsjahr		
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	194	246
b) Verzinsung PBO (Interest Cost)	1.131	1.023
c) Amortization	0	122
- Gains (-)/Losses	7	0
- Prior Service Cost	0	0
- Initial Net Obligation	0	0
	1.332	1.391
3. Inanspruchnahme tatsächlich	1.165	1.069
4. Sonstige Zuführungen und Transfers	380	0
Pensionsrückstellung zum 31.12.	20.086	19.539
Verpflichtungen zum 01.01.		
Projected Benefit Obligation (PBO) zum 01.01.	21.102	23.238
Aufwand für das Wirtschaftsjahr		
5. Nettoaufwand für das Wirtschaftsjahr		
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	194	246
b) Verzinsung PBO (Interest Cost)	1.131	1.023
c) Amortization	0	122
- Gains (-)/Losses	0	0
- Prior Service Cost	0	0
- Initial Net Obligation	0	0
	1.325	1.391
6. Inanspruchnahme tatsächlich	1.165	1.069
7. Sonstige Zuführungen und Transfers	380	0
8. Gain (-)/Loss	- 492	- 2.458
Pensionsverpflichtung zum 31.12.	21.150	21.102

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

In %	2008	2007
Zinssatz	5,5	5,5
Gehaltstrend	2,25	2,25
Erwartete Inflationsrate	2,0	2,0
Fluktuationsrate	3,2	3,2
Rechnungsgrundlagen	„Richttafeln 2005 G“*	„Richttafeln 2005 G“*

*Prof. Klaus Heubeck

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

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

[5.14.2]

Sonstige Rückstellungen

Entwicklung in 2008 (2007)

In T€ Vorjahreswerte in Klammern	STAND 01.01.	ZUFÜHRUNG	ÄNDERUNG KONSOLIDIE- RUNGSKREIS	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	STAND 31.12.
Gewährleistungen	1.127 (1.127)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1.127 (1.127)
Gehaltsbestandteile Mitarbeiter	298 (787)	204 (335)	-10 (0)	229 (794)	4 (30)	258 (298)
Jubiläumsverpflichtungen	3.658 (3.883)	435 (236)	0 (0)	191 (224)	142 (237)	3.761 (3.658)
Tantiemen, Sonderzahlungen	6.233 (4.379)	4.308 (6.168)	0 (0)	5.422 (4.216)	698 (98)	4.421 (6.233)
Restrukturierung	893 (4.856)	0 (730)	0 (0)	868 (3.220)	9 (1.473)	16 (893)
Übrige Rückstellungen	8.680 (7.044)	2.020 (4.754)	751 (0)	2.393 (2.194)	3.627 (924)	5.431 (8.680)
Gesamt 2008	20.889	6.967	741	9.103	4.480	15.014
Gesamt 2007	(22.076)	(12.223)	(0)	(10.648)	(2.762)	(20.889)

Gewährleistungsrückstellungen wurden für mit entsprechenden Ansprüchen behaftete Umsatzerlöse gebildet. Diese werden mit ihrem langfristigen Anteil ebenso wie die Jubiläumsrückstellung unter den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen. Darüber hinaus wurden für einzelne Risiken gesonderte Rückstellungen gebildet. Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern resultieren im Wesentlichen aus variablen ergebnisabhängigen Bezügen, deren Auszahlung nach dem Bilanzstichtag liegt. Die übrigen Rückstellungen werden ebenfalls nach IAS 37 für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe ihres wahrscheinlichen Eintritts berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen nach Fristigkeiten:

In T€ Vorjahreswerte in Klammern	< 1 JAHR		> 1 JAHR	
	01.01.	31.12.	01.01.	31.12.
Gewährleistungen	0 (0)	0 (0)	1.127 (1.127)	1.127 (1.127)
Gehaltsbestandteile Mitarbeiter	298 (787)	259 (298)	0 (0)	0 (0)
Jubiläumsverpflichtungen	0 (0)	0 (0)	3.658 (3.883)	3.761 (3.658)
Tantiemen, Sonderzahlungen	6.233 (4.379)	4.421 (6.233)	0 (0)	0 (0)
Restrukturierung	893 (4.856)	16 (893)	0 (0)	0 (0)
Übrige Rückstellungen	8.680 (7.044)	5.431 (8.680)	0 (0)	0 (0)
Gesamt 2008	16.104	10.127	4.785	4.888
Gesamt 2007	(17.066)	(16.104)	(5.010)	(4.785)

[5.15]

Kurzfristige
Steuerschulden

In T€	2008	2007
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	4.081	5.492
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	3.332	3.029
	7.413	8.521

[5.16]

Verbindlichkeiten

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

In T€ Vorjahreswerte in Klammern	RESTLAUFZEIT BIS 1 JAHR	RESTLAUFZEIT ÜBER 1 JAHR BIS 5 JAHRE	RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	SUMME
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.276 (1.178)	0 (0)	0 (0)	1.276 (1.178)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.271 (4.351)	2.003 (1.712)	0 (0)	5.274 (6.063)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.432 (6.872)	0 (0)	0 (0)	4.432 (6.872)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.345 (8.139)	0 (0)	0 (0)	8.345 (8.139)
Erhaltene Vorauszahlung	2.426 (3.011)	0 (0)	0 (0)	2.426 (3.011)
Gesamt 2008	19.750	2.003	0	21.753
Gesamt 2007	(23.551)	(1.712)	(0)	(25.263)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr betreffen mit 1.831 T€ die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten überwiegend die Rückstellungen aus sonstigen Lieferantenrechnungen sowie Urlaubsverpflichtungen. Unter den erhaltenen Vorauszahlungen werden im Wesentlichen Abgrenzungen für zukünftige Wartungserlöse ausgewiesen.

Sonstige Erläuterungen

Gliederung der Nominalwerte der sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach Fälligkeiten:

In T€	2009	2010-2013	NACH 2013
Lizenzverträge	3.000	9.000	0
Leasingverträge	7.893	18.503	14.771
Sonstige Verträge	789	364	0
Gesamt	11.682	27.867	14.771

[6]

[6.1]

Sonstige finanzielle
Verpflichtungen

**[6.2]
Beziehungen zu nahe-
stehenden Unternehmen
und Personen**

Neben den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen steht die Aareon AG unmittelbar oder mittelbar in Ausübung der normalen Geschäftstätigkeit mit einer Vielzahl von verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen in Beziehung. Hierbei handelt es sich um Tochtergesellschaften des Aareal Bank Konzerns, die in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG einbezogen werden. Ein Großteil der Geschäftsbeziehungen wird mit der Aareal Bank AG vorgenommen.

Dies betrifft im Wesentlichen für erbrachte Leistungen

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

Nahestehende Unternehmen, die von der Aareon AG beherrscht werden oder auf die von der Aareon AG ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen und in der Anteilsbesitzliste mit Angaben zum Beteiligungsanteil, zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis auf Seite 50 verzeichnet. Alle Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen sind auf Grundlage internationaler Preisvergleichsmethoden gemäß IAS 24 zu Bedingungen ausgeführt worden, wie sie auch mit konzernfremden Dritten üblich sind.

Bei der Aareon AG wurden die Vorstände bzw. die Direktoren, die Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH sowie der Aufsichtsrat als Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24.9 identifiziert. Für das Geschäftsjahr betragen die Gesamtbezüge der Personen in Schlüsselpositionen 3.893 T€. Davon entfallen auf die Mitglieder des Vorstands 1.444 T€.

Des Weiteren wurden für Mitglieder des Vorstands Rückstellungen für aktienbasierte Vergütung (SAR) in Höhe von 22 T€ gebildet.

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

[7]

Kapitalflussrechnung

Als Zahlungsmittelfonds werden die Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten zugrunde gelegt. Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und die Zahlungsmittel-Äquivalente des Aareon Konzerns im Berichtsjahr verändert haben. Dabei werden die Zahlungsströme entsprechend IAS 7 für das Geschäftsjahr 2008 sowie für das Vorjahr erläutert, und zwar getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit. Auswirkungen von Konzernkreis-, Wechselkurs- und sonstigen Änderungen auf die Zahlungsmittel werden gesondert dargestellt.

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

In der Finanzierungstätigkeit sind neben Zahlungsmittelabflüssen aus Dividendenzahlungen und Gewinnen bzw. Verlusten aus Anlageabgängen auch die Einzahlungen und Zuschüsse der Gesellschafter sowie die Veränderung der übrigen Finanzschulden enthalten. Der „Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit“ beträgt 10.901 T€.

Der „Cashflow aus der Investitionstätigkeit“ beträgt -9.466 T€ und resultiert im Wesentlichen aus dem Kauf eines Tochterunternehmens. Der „Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit“ in Höhe von -7.364 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausschüttung an Gesellschafter.

Organe der Gesellschaft

[8]

Thomas Ortmanns, Vorsitzender
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vorstand

[8.1]

Aufsichtsrat

Dr. Peter Lammerskitten, stellvertr. Vorsitzender
Königstein

Berater

Prof. Dr. Björn Dreher
Fachhochschule Wiesbaden

Dozent für Informatik

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

Präsident

Prof. Dr. Wilhelm Haarmann
Haarmann Partnerschaftsgesellschaft, Frankfurt

Rechtsanwalt und
Wirtschaftsprüfer

Norbert Kickum
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vorstand

Hermann J. Merkens
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vorstand

Dr. Manfred Schlottke
Telekom Forum, München

Wirtschaftsberater

Dr. Wolf Schumacher
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vorstandsvorsitzender

**[8.2]
Vorstand**

Dr. Manfred Alflen	Vorstandsvorsitzender Stäbe, Internationales Produktmanagement, Internationales Geschäft, seit dem 15.10.2008 Vertrieb
Gereon Neuhaus	Vorstand (bis 14. Oktober 2008) Produktlinie Blue Eagle und SAP®, Vertrieb, Beteiligung Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH
Jürgen Pfeiffer	Vorstand Produktlinien GES und WohnData, Beteiligung BauSecura Versicherungs- makler GmbH, seit dem 15.10.2008 Produktlinie Wodis, Software Services, Beteiligung Aareon Wodis GmbH
Eberhard Villmow	Vorstand Rechenzentrum, Service Management, Produktlinien Integrierte Dienstleistungen und IT-Consulting, Beteiligung Aareon DSK GmbH, seit dem 15.10.2008 Produktlinie Blue Eagle und SAP®, Beteiligung Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH

[9]

Schlussbemerkungen

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, einbezogen. Da die Aareon AG in den Konzernabschluss und in den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG einbezogen wird, sind die Voraussetzungen für die Befreiung von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 291 Abs. 2 HGB erfüllt. Die Aareal Bank AG erstellt ihren Konzernabschluss ebenfalls nach den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Dieser Konzernabschluss ist bei der Aareal Bank AG in Wiesbaden erhältlich.

Mainz, den 28. Januar 2009

Der Vorstand



Dr. Manfred Alflen



Jürgen Pfeiffer



Eberhard Villmow

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Aareon AG aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 28. Januar 2009

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Christian F. Rabeling)
Wirtschaftsprüfer

(Marc Billeb)
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats



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

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

Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrats, hiervon zwei im ersten und zwei im zweiten Halbjahr 2008, statt. Zusätzlich wurde im Geschäftsjahr 2008 ein Beschluss sowie zu Beginn des Geschäftsjahrs 2009 ein weiterer Beschluss im Umlaufverfahren getroffen. In allen Sitzungen des Aufsichtsrats wurde durch den Vorstand detailliert zur Geschäftspolitik, wirtschaftlichen Entwicklung, strategischen Ausrichtung und zu den Vertriebstätigkeiten der Gesellschaft berichtet. Die Tätigkeit und Prüfungsfeststellungen der Innenrevision der Gesellschaft wurden dem Aufsichtsrat erläutert.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die Produkte der Gesellschaft sowie deren Installation und Einführung bei Kunden unter besonderer Hervorhebung größerer Kunden- und Akquisitionenprojekte unterrichtet. Die strategische und marktkonforme Ausrichtung und wirtschaftliche Entwicklung der Produkte wurde hierbei ebenso diskutiert wie deren technische Weiterentwicklung.

Einen weiteren Schwerpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats bildete die Strategie der Gesellschaft bei der Herstellung und dem Betrieb der Produkte und Services. Betrachtet wurden die Chancen und Risiken einer eigenen Produktion im Vergleich zur Zusammenarbeit mit Partnern (make-or-buy).

Wesentliche Tätigkeiten zur künftigen Strategie der Gesellschaft wurden in einem Strategieprojekt zusammengefasst, über das regelmäßig berichtet wurde. Erörtert wurden in diesem Zusammenhang wiederholt auch Maßnahmen zur Auslandsstrategie der Gesellschaft.

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 2008 hat der Personalausschuss eine Sitzung und der Bilanz- und Prüfungsausschuss zwei Sitzungen durchgeführt.

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2008 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Bericht des Abschlussprüfers wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsicht ausgehändigt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

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

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

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

Herr Gereon Neuhaus hat sein Amt als Mitglied des Vorstands auf eigenen Wunsch mit Wirkung zum 15.10.2008 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats niedergelegt, um sich neuen Aufgaben zu widmen. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Neuhaus für die engagierte und offene Zusammenarbeit.

Mainz, im März 2009

Der Aufsichtsrat



Thomas Ortmanns
(Vorsitzender)

Impressum

Herausgeber

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

Gestaltung

3st kommunikation GmbH, Mainz

Fotografie

Vorstandsfoto (S. 5), Mitarbeiterfotos (S. 3, 6, 14, 32):
Andreas Varnhorn, Bad Vilbel
Die Mitarbeiter- und Vorstandsfotos sind im zukünftigen neuen Hauptsitz der Aareon AG in Mainz entstanden.

Foto Zertifikatsübergabe „berufundfamilie“ (S. U5/U6):
Hertie-Stiftung, Sven Lambert

Foto Neubau Aareon Mainz (S. U5/U6):
Jarek Wójtowicz, Aareon Deutschland GmbH

Foto Immobilie der GAG Immobilien AG (S. U5/U6):
Quelle GAG Immobilien AG, Köln

Druck

Societäs Druckerei GmbH, Mörfelden-Walldorf

Kontakt Investor Relations

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

Kontakt Pressesprecherin

Aareon AG
Konzernbereich
Marketing und Kommunikation
Anja Weidig
Im Münchfeld 1-5
55122 Mainz
Tel.: +49 6131 3396-580
Fax: +49 6131 3396-90580



Die Aareon AG erhielt 2008 das Zertifikat „berufundfamilie“ von der berufundfamilie gemeinnützige GmbH.



Aareon-Kunden

Deutschland (Auszug)

Blue Eagle

- ABG Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main
- FORTUNA Wohnungsunternehmen e.G., Berlin
- GAG Immobilien AG, Köln
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie Reform eG, Magdeburg
- Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
- Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G., Dresden
- WOWI WOLGAST Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH, Wolgast

Wodis

- Baugesellschaft Gotha mbH, Gotha
- GEWO Gemeinnützige Wohnungsbau eG, Oberhausen
- Kreiswohnungsbaugesellschaft mbH Schaumburg, Stadthagen
- Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG, Leipzig
- Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG, Chemnitz
- Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ eG Stralsund
- Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, Leipzig

International (Auszug)

Aareon France, Frankreich

- Groupe Hainaut Immobilier, Valenciennes
- Groupe SNI, Paris
- Loire Habitat, Saint Etienne
- Pas-de-Calais Habitat, Arras
- Port Autonome de Paris, Paris

Aareon Italia, Italien

- Beni Stabili, Rom
- Ferservizi (Gruppo F.S.), Rom
- Gruppo L. Caltagirone, Rom
- I.G.D. SIIQ, Villanova di Castenaso (BO)
- Sansedoni (Gruppo M.P.S.), Siena

GES

- Barg Holding GmbH, Berlin
- Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG), Chemnitz
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
- SAGA Siedlungsaktiengesellschaft, Hamburg
- TREUREAL GmbH, Leipzig
- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
- Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG, München

WohnData

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

Aareon UK, Großbritannien

- Bournville Village Trust, Birmingham
- Fabrick Housing Group, Middlesbrough
- Richmond Housing Partnership, London
- Selwood Housing, Trowbridge
- Wessex Housing Partnership, Basingstoke

Sylogis.com, Frankreich

- Batigere, Metz
- EPAFM, Paris
- Erilia, Marseille
- Groupe Opievoy, Versailles
- Optimege (Dalkia Group), Paris

Höhepunkte 2008



JANUAR: Start der neuen Anzeigenkampagne.



MAI: Gastredner Prof. Dr. Ernst Ulrich von Weizsäcker auf dem Aareon Kongress.

JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ

APRIL

MAI

JUNI

MÄRZ: Bestandsgebäude des Kölner Immobilienunternehmens GAG Immobilien AG, das sich für Blue Eagle entschieden hat. (Buchheimer Weg, Köln-Ostheim)



JUNI: Aareon erhält von EASY SOFTWARE die Urkunde für die Gold-Partnerschaft.



JANUAR Aareon geht eine Kooperation mit dem Mülheimer Experten für Dokumentenmanagementsysteme EASY SOFTWARE AG ein. In der Folge bringt Aareon im April das neue Dokumentenmanagementsystem **Aareon DMS** auf den Markt.

Die neue **Anzeigenkampagne** startet.

Einführung des einheitlichen **Euro-Zahlungsverkehrsraums (SEPA)**: Die ERP-Systeme von Aareon sind alle darauf vorbereitet.

FEBRUAR **Aareon Schweiz**, die schweizerische Tochtergesellschaft der Aareon AG, wird rückwirkend zum 1. Januar 2008 an die W&W Immo Informatik AG, Schweiz, verkauft. Das geschieht im Zuge der Konzentration auf bedeutende strategische internationale Märkte.

Die Zufriedenheit der Kunden hat sich im Jahresvergleich verbessert. Dies ist das zentrale Ergebnis der **Kundenzufriedenheitsbefragung 2007**. Aareon setzt die Befragung als Qualitätsmanagementinstrument bereits seit 2002 ein.

MÄRZ Das Großunternehmen GAG Immobilien AG, Köln, entscheidet sich für **Blue Eagle**.

Auf der **CeBIT 2008** – der weltgrößten Fachmesse für Informationstechnologie – präsentiert sich Aareon als einziger Partner für die Immobilienwirtschaft auf dem SAP-Partnerstand.

Aareon France ist auf der bedeutenden internationalen Immobilienfachmesse MIPIM in Cannes auf dem Stand der Aareal Bank vertreten.

APRIL **Blue-Eagle-Releasewechsel:** Der Releasewechsel für unsere ASP-Kunden auf das aktuelle Blue-Eagle-Release 5.0 ist am Wochenende vom 18. bis 20. April 2008 reibungslos verlaufen.

MAI „Mit Begeisterung für Ihren Erfolg“ – unter diesem Motto findet der **18. Aareon Kongress** in Garmisch-Partenkirchen statt. Rund 1.000 Teilnehmer nutzen die Gelegenheit, sich auf dem Forum der Immobilienwirtschaft über Trends und aktuelle Themen zu informieren und auszutauschen.

Bereits zum fünften Mal wird der **DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft** auf dem Aareon Kongress verliehen. Für ihre hervorragenden Beiträge zum Thema „Profession fürs Wohnen“ werden vier Unternehmen ausgezeichnet.

Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG entscheidet sich als erster Wodis-Kunde für das neu eingeführte Dokumentenmanagementsystem **Aareon DMS**.

JUNI Die EASY SOFTWARE AG, Mülheim, zeichnet den Kooperationspartner Aareon mit dem **Goldstatus** aus, da sich das Aareon-DMS-Team durch Schulungen und Trainings besonders qualifiziert hat.

Aareon und die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen, unterzeichnen einen Vertrag zur Einführung von **Blue Eagle**.

Aareon ist auf dem **11. SAP Kongress** für die Immobilienwirtschaft in Potsdam vertreten.



JULI: Bundesfamilienministerin Ursula von der Leyen überreicht Aareon die Zertifikatsurkunde „berufundfamilie“.



OKTOBER: Vertragsunterzeichnung zur Übernahme des französischen Softwarespezialisten Sylogis.com.

JULI AUGUST SEPTEMBER OKTOBER NOVEMBER DEZEMBER

SEPTEMBER: Die Mitarbeiter des Standorts Mainz feiern das Richtfest des neuen Hauptsitzes.



NOVEMBER: Dr. Manfred Alfien empfängt die DESWOS-Ehrenplakette.

JULI Das bedeutende französische Wohnungsunternehmen Adoma wird Kunde von **Aareon France**.

Aareon wird mit dem **Zertifikat „berufundfamilie“** als familienfreundlicher Arbeitgeber ausgezeichnet. Ursula von der Leyen, Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, übergibt die Zertifikatsurkunde.

AUGUST In einer Erhebung zur Marke Aareon geben die Kunden **immobilienwirtschaftliche und IT-Kompetenz** als bedeutende Stärken von Aareon an.

Die „**Lerninseln 2008**“ – einwöchige Fortbildungscamps zur Förderung von Auzubildenden in der Immobilienwirtschaft – finden wieder an verschiedenen Orten in Deutschland statt. Rund 60 engagierte Nachwuchskräfte nehmen daran teil.

SEPTEMBER Der **Neubau des Aareon-Hauptsitzes** erreicht einen weiteren Meilenstein: Das Richtfest findet bei strahlendem Sonnenschein statt.

Auf der **WohnData Change** in Hamburg – dem traditionellen Jahrestreffen der WohnData-Kunden – stehen das neue Release 9.4 sowie aktuelle Branchenthemen im Vordergrund.

Aareon France ist auf der Immobilienmesse H'Expo in Cannes vertreten.

OKTOBER Expansion in Frankreich: Zum 1. Oktober übernimmt Aareon den Softwarespezialisten Sylogis.com zu 100% und stärkt damit bedeutend die Marktposition in Frankreich.

Die NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg, wird als erster Blue-Eagle-Kunde auf **Aareon DMS** migriert.

NOVEMBER Mehr als 400 Teilnehmer besuchen das **Wodis Forum** in Bochum und informieren sich über die neuen Trendthemen in der Immobilienwirtschaft.

Für die Förderung der Entwicklungszusammenarbeit wird die Aareon AG von der DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. – mit der **Ehrenplakette** ausgezeichnet.

DEZEMBER Dem ERP-System **GES** werden im Rahmen einer Gesamtprüfung des Produkts durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hohe Qualität und Sicherheit bescheinigt.

Aufgrund eines Eigentümerwechsels bei der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW ist eine neue Bilanzierung nach US-GAAP erforderlich. Diese wird erfolgreich bewältigt: „Rechnungswesen stemmt Mammutprojekt“ mit **WohnData**.



Aareon AG · Im Münchfeld 1-5 · 55122 Mainz
 Tel.: +49 6131 301-0 · Fax: +49 6131 301-419
 www.aareon.com

Tochtergesellschaften

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

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

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

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

BauSecura
 Versicherungsmakler GmbH
 Valentinskamp 20
 20354 Hamburg
 Tel.: +49 40 35914-393
 Fax: +49 40 35914-407

Mutterkonzern

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

Standorte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ausland

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

Sylogis.com SAS
 9/11 rue Jeanne Braconnier
 92366 Meudon-la-Forêt · France
 Tel.: +33 145 379230
 Fax: +33 145 329008

Großbritannien
 Aareon UK Ltd.
 Building 500
 Abbey Park · Stareton
 Coventry · CV8 2LY · UK
 Tel.: +44 2476 323723
 Fax: +44 2476 323724

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

Ein Unternehmen der Aareal Bank

Aareon AG

Geschäftsbericht 2008