

Aareon Geschäftsbericht 2020

Pioneering Work



Inhalt

3

Das Unternehmen

3	Pioneering Work – Mission
4	Kennzahlen 2020
5	Geschäftsjahr 2020
6	Aareon auf einen Blick
8	Pioneering Work
14	Vorwort des Vorstands
17	Der Vorstand
18	Jahresrückblick 2020

22

Konzernlagebericht

24	Grundlagen des Konzerns
32	Wirtschaftsbericht
39	Unsere Mitarbeiter
41	Internes Kontrollsystem
43	Risikobericht
47	Chancenbericht
49	Prognosebericht

52

Konzernabschluss

54	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
55	Konzernbilanz
56	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
57	Konzern-Kapitalflussrechnung
58	Anhang zum Konzernabschluss
86	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

89

Weitere Informationen

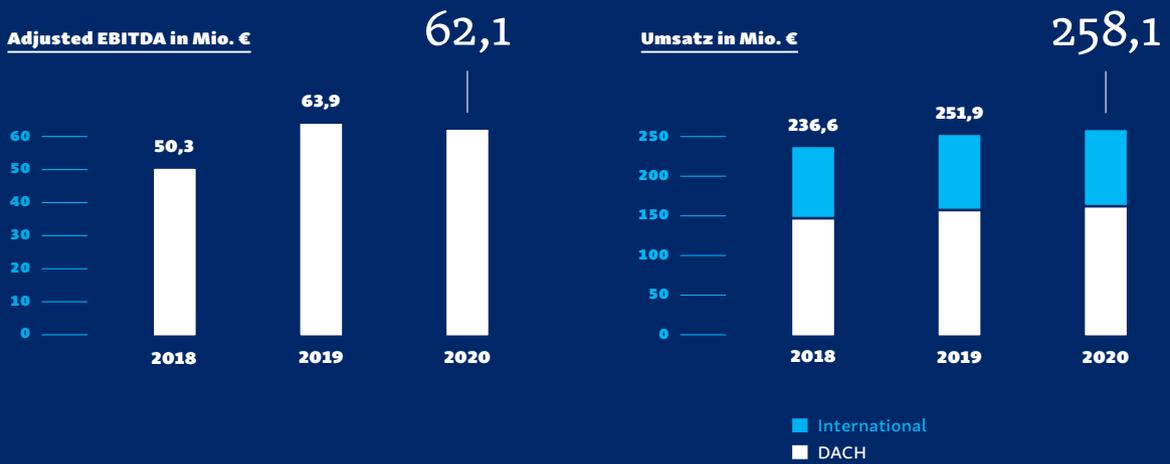
89	Bericht des Aufsichtsrats
91	Aareon-Kunden
93	Impressum

➔ Den Geschäftsbericht gibt es auch als Online-Version
<https://gb2020.aareon.com>

Pioneering Work

Pionierarbeit leisten – das ist der Anspruch von Aareon als Technologie- und Branchenführer. Dafür schaffen wir beste Voraussetzungen: Durch den engen, konstruktiven Austausch mit unseren Kunden und Partnern entwickeln wir nutzerorientierte, innovative Produkte – und dabei sind moderne Arbeitswelten die Basis für Kreativität und Inspiration. Bei allem Fortschritt bleibt vor allem eines konstant: Wir stellen konsequent den Menschen in den Mittelpunkt unseres Handelns und unserer Softwarelösungen.

Kennzahlen 2020



Kennzahlen IFRS (in Mio. €)

	2020	2019	Veränderung
Umsatz	258,1	251,9	2,4%
davon international	94,2	92,7	1,6%
Adjusted EBITDA	62,1	63,9	-2,8%
Konzernüberschuss nach Steuern	17,9	25,9	-31,1%
Bilanzsumme	380,0	352,3*	7,9%
Eigenkapital	201,0	187,1	7,4%
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	55,0	43,9	25,2%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11,4	-10,4	10,0%
Aufwendungen für Forschung und Entwicklung	41,9	38,0	10,3%
Mitarbeiterzahl (Stichtag 31.12.)	1.795	1.631	10,1%
davon international	752	717	4,9%

* Angepasst

Geschäftsjahr 2020

- ✓ Advent International wird neuer Minderheitsaktionär (30%)
- ✓ Umsatz auch während Covid-19-Pandemie gesteigert:
258 Mio. € (Vorjahr: 252 Mio. €)
- ✓ Forschung und Entwicklung weiter intensiviert:
42 Mio. € Aufwendungen (Vorjahr: 38 Mio. €)
- ✓ Digitale Lösungen stark nachgefragt:
19% Umsatzwachstum
- ✓ Neue ERP-Produktgeneration Aareon Wodis Yuneo
in Deutschland eingeführt
- ✓ Markteinführung des KI-basierten Virtual Assistant Neela
- ✓ Weitere Ventures gegründet: Refurbio GmbH, Berlin,
und Ecaria GmbH, Berlin
- ✓ Internationales Wachstum: Gründung einer Niederlassung
in der Schweiz

Aareon auf einen Blick

Aareon ist der führende Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner.

Strategische Eckpfeiler



Klarer Kundenfokus

Schaffen von Kundennutzen sowie Zufriedenheit der Kunden haben oberste Priorität.



Wegweisende Lösungen

Neue Technologien, Kundenanforderungen sowie Branchentrends und Zukunftsthemen werden in der Forschung und Entwicklung berücksichtigt.



Sicherer Partner

Aareon ist der sichere und zuverlässige Partner für Kunden, Mitarbeiter, Geschäftspartner, Investoren und weitere Stakeholder.

39

Standorte

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

3.000

Kunden

nutzen Beratung, Software und Services von Aareon, um von den Chancen der Digitalisierung zu profitieren. Sie managen über 10 Millionen Einheiten mit den IT-Lösungen von Aareon.

1.795

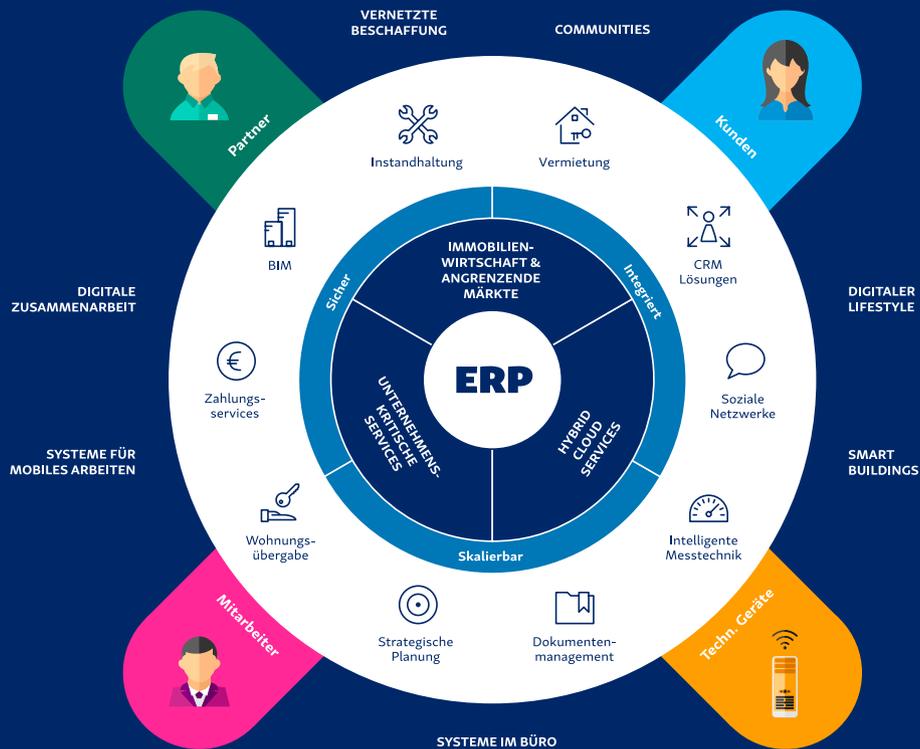
Mitarbeiter

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

63

Jahre Erfolgsgeschichte

Seit der Gründung des damaligen Rechenzentrums im Jahre 1957 hat sich Aareon stetig weiterentwickelt und ist heute aus gutem Grund der führende Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft.



Aareon Smart World

Die Chancen der Digitalisierung nutzen mit der Aareon Smart World: Mit diesem digitalen Ökosystem setzt Aareon seit Jahren einen Standard in der Branche. Sie vernetzt Immobilienunternehmen und ihre Mitarbeiter mit Kunden und Geschäftspartnern sowie technischen Geräten in Wohnungen und Gebäuden. Prozesse können neu gestaltet und optimiert werden. Der Mehrwert: geringere Kosten, neue Geschäftsmodelle und mehr Komfort beim Dialog zwischen Kunden und Mitarbeitern der Immobilienwirtschaft.

Ideen kultivieren

Wer Pionierarbeit leisten will, braucht dazu das passende Umfeld. Über den Arbeitsplatz, digitale Tools oder kreative Methoden lässt sich dieses gestalten.

☞ *Wie Aareon europaweit für eine innovationsfördernde Kultur sorgt, lesen und sehen Sie in unserem [Online-Journal](#).*





ERP-Pioniere

Die Entwicklungsexperten von Aareon sind sich einig: Das ERP-System der Zukunft ist nutzerzentriert, mobil, integrativ, analysefähig, vorausschauend, intelligent, hoch automatisiert und cloudbasiert.

👉 *Welchen Mehrwert ein solches System für die Praxis bietet, erfahren Sie in unserem [Online-Journal](#).*



Mehr Komfort dank digitaler Lösungen

Aareon-Kunden in Frankreich, den Niederlanden, Schweden und dem Vereinigten Königreich berichten über die Vorteile digitaler Lösungen.

👉 *Lesen Sie in unserem Online-Journal, welche Mehrwerte das Zusammenspiel zwischen integrierten ERP-Systemen und innovativen digitalen Lösungen bietet.*



Vorwort des Vorstands

Liebe Leserinnen und Leser,

Aareon hat ihren Wachstumskurs fortgesetzt – und das in einem außergewöhnlichen Geschäftsjahr. Außergewöhnlich vor allem in zweierlei Hinsicht: Mit der Covid-19-Pandemie hat uns ein bislang unvorstellbares Ereignis ereilt, auf das wir uns gemeinsam mit allen Mitarbeitern schnell als „OneAareon“ eingestellt haben, um unsere Kunden bei der Fortführung ihres Geschäftsbetriebs zu unterstützen. Und mit Advent International als neuem Minderheitsinvestor (30%) haben wir ein neues Kapitel in unserer erfolgreichen Unternehmensgeschichte aufgeschlagen. Wir werden unsere Wachstumsdynamik in den kommenden Jahren deutlich beschleunigen und zusätzliche Mehrwerte für unsere Kunden, Investoren und Mitarbeiter schaffen.

Robustes Geschäftsmodell – Geschäftsbetrieb läuft trotz Pandemie problemlos weiter

Seit Beginn der Covid-19-Pandemie standen für uns der Schutz der Gesundheit unserer Kunden und Mitarbeiter sowie die Verhinderung der weiteren Ausbreitung des Virus an oberster Stelle. Als Technologie- und Branchenführer konnten wir auf einem soliden Fundament aufbauen. Zur Flexibilisierung der Aareon-Arbeitswelt hatten wir bereits in den vergangenen Jahren digitale und mobile Lösungen genutzt. Davon haben wir jetzt in der Krise umso mehr profitiert. Zwischenzeitlich haben fast alle Mitarbeiter vollständig im Homeoffice gearbeitet. So konnten wir problemlos für unsere Kunden da sein, gemeinsam Projekte – wenn auch virtuell – fortführen bzw. neue starten und sie mit Webinaren, Beratung sowie zusätzlichen Funktionalitäten in den Aareon-Lösungen bei der Fortsetzung ihres Geschäftsbetriebs unterstützen. Das Online-Beratungsangebot Green Consulting, ursprünglich zur CO₂-Reduktion eingeführt, wurde umso stärker nachgefragt. Zahlreiche Veranstaltungen haben wir als virtuelle Formate angeboten – darunter als zentralen Branchentreff für die Immobilienwirtschaft in Deutschland das Online-Event Aareon Live unter dem Motto „Pioneering Spirit erleben“ mit mehr als 1.600 registrierten Teilnehmern.

Neuer Minderheitsaktionär – Meilenstein in der Unternehmensgeschichte

Im August hatte unsere Muttergesellschaft, die Aareal Bank, den Mitte Mai angekündigten Verkaufsprozess für eine Minderheitsbeteiligung an Aareon erfolgreich abgeschlossen und 30% ihrer hundertprozentigen Beteiligung an den Private Equity Investor Advent International im Rahmen einer langfristig angelegten Partnerschaft veräußert. Diese Partnerschaft ist für uns eine große Chance, unser Wachstum durch die Umsetzung eines Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) deutlich zu beschleunigen und so das nächste Kapitel der Aareon-Erfolgsgeschichte aufzuschlagen:

- Wir werden ein noch stärkerer Partner für unsere Kunden, denn wir werden die technologische Weiterentwicklung unserer ERP-Systeme und digitalen Lösungen ambitioniert fortsetzen und unser Angebotsportfolio zum Nutzen der Kunden ausbauen.
- Wir werden ein noch attraktiverer Arbeitgeber, denn unser Unternehmenswachstum wird neue Aufgabenfelder und Entwicklungsperspektiven bieten – und dies in einem innovativen Arbeitsumfeld.
- Wir werden eine noch bessere Basis für weiteres Wachstum durch Übernahmen von Unternehmen schaffen. Mit der Expertise von Advent haben wir unsere Ausgangssituation weiter gestärkt.
- Wir werden Aareon bis 2025 zu einem „Rule of 40“-Unternehmen¹ entwickeln, indem Wachstum und Profitabilität weiter steigen.

¹ Rule of 40: Die Kennzahl wird aus Umsatzwachstum und EBITDA-(Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)Marge ermittelt, deren Summe 40% betragen soll, um einen Kompromiss zwischen Wachstum und Profitabilität herzustellen.

→ **Pioneering Work:**
Wie Aareon europaweit für eine innovationsfördernde Kultur sorgt – mehr im [Online-Journal](#).

Aareon Smart World – neue Technologien für ERP-Systeme und Ausbau digitaler Lösungen

Mit unserem Angebotsportfolio Aareon Smart World setzen wir bereits seit Jahren einen Standard für die digitale Vernetzung von Marktteilnehmern in der Immobilienwirtschaft. Das Kernstück bilden die ERP-Systeme, die unternehmensindividuell mit weiteren digitalen Lösungen vernetzt werden können und optimal zusammenspielen.

→ **ERP-Pioniere:**
Wie das ERP-System der Zukunft aussieht - mehr im [Online-Journal](#).

Es ist unser Anspruch, unsere ERP-Systeme und digitalen Lösungen kundenzentriert weiterzuentwickeln. So investieren wir mit dem Projekt „ERP 2025“ in die ERP-Systeme der nächsten Generation. Diese werden durch den Einsatz neuer Technologien, wie Business Intelligence, künstliche Intelligenz, Big Data und Robotik, auf die nächste Entwicklungsstufe gehoben. Zentrale Eigenschaften sind ein nutzerzentriertes Bedienkonzept, eine mobile Systemverfügbarkeit, ein integrativer Ansatz – auch für Drittsysteme –, eine umfassende Analysefähigkeit durch Business Intelligence Tools sowie eine vorausschauende Planungsfähigkeit. Nachdem 2019 die neue ERP-Produktgeneration Tobias 365 in den Niederlanden eingeführt worden war, brachte Aareon im September 2020 in Deutschland die neue Produktgeneration Wodis Yuneo auf den Markt. Bis Ende des Jahres hatten sich bereits rund 300 Kunden für Wodis Yuneo entschieden. Aber auch die Vorgängersysteme Tobias AX und Wodis Sigma werden weiterhin angeboten. Denn als Branchenführer bietet Aareon ihren Kunden Investitionssicherheit.

Einen historischen Meilenstein markierten der planmäßige Abschied von dem bewährten ERP-System GES und die Einstellung seines Betriebs im Aareon Rechenzentrum zum Jahresende. Letzte Migrationsprojekte waren bereits Ende Juni 2020 abgeschlossen. Schon mit der Entwicklung von GES in den fünfziger Jahren setzte Aareon auf den Einsatz neuester Technologien, um die Kunden bei der Automatisierung ihrer Prozesse zu unterstützen. Pionierarbeit ist somit seit ihren Anfängen Bestandteil der Unternehmens-DNA von Aareon.

→ **Digitale Lösungen:**
Wie digitale Lösungen Mehrwerte schaffen - mehr im [Online-Journal](#).

Das Angebot der digitalen Lösungen haben wir ausgebaut. Ein wesentliches Beispiel ist die Einführung des KI-basierten Virtual Assistant Neela. Nach dem Marktlaunch in Deutschland startete die Vermarktung in Großbritannien, den nordischen Ländern und den Niederlanden. Frankreich wird 2021 folgen. In der ersten Einführungsstufe steht Neela als Chatbot zur Verfügung. Damit können Immobilienunternehmen insbesondere Standardanfragen ihrer Kunden automatisiert beantworten. Die Vorteile: Kunden erhalten bequem eine schnelle Antwort, Mitarbeiter werden von Standardanfragen entlastet und haben mehr Zeit für komplexe Anliegen.

Im Rahmen unseres Start-up-Programms haben wir mit der Tochtergesellschaft Ampolon Ventures (AV Management GmbH), die eng mit der Gründerszene vernetzt ist, zwei weitere Ventures gegründet. Die Refurbio GmbH, Berlin, bietet den digitalen Einrichtungsberater foxxbee an und die Ecaria GmbH, Berlin, die digitale Lösung Ecaria, die pflegende Familienangehörige beim Planen und Organisieren von Pflegeleistungen unterstützt. Damit erschließt Aareon neue Marktpotenziale.

Mergers & Acquisitions (M&A) – erfolgreiche Übernahmen

Neben dem geschilderten organischen Wachstum spielt das anorganische Wachstum für den Ausbau unseres Produktportfolios sowie die Erschließung weiterer Märkte eine wichtige Rolle. Bereits in der Vergangenheit haben wir solche Akquisitionen erfolgreich realisiert. Um diese Wachstumssäule weiter zu forcieren, haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr die Kapazitäten ausgebaut und einen eigenen Konzernbereich geschaffen. Direkt zu Beginn des Jahres wurde die Übernahme von CalCon, München, Deutschland, wirksam. Damit haben wir die Aareon Smart World um Building-Relationship-Management-Lösungen zur Verwaltung von Gebäuden erweitert. Zudem haben wir im Dezember einen Vertrag zum Erwerb

von 100% der Anteile an der Arthur Online Ltd. („Arthur“), London, Großbritannien, unterzeichnet. Arthur bietet eine Best-in-Class-SaaS-Lösung für die Immobilienverwaltung, die Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer auf einer einzigen Plattform zusammenbringt. Damit erschließen wir insbesondere den Markt der kleinen und mittleren Immobilienverwalter in Großbritannien.

Auf Wachstumskurs – Umsatz auch während der Pandemie gesteigert

In einem herausfordernden Jahr 2020 konnten wir unseren Konzernumsatz um 2% auf 258 Mio. € steigern. Der internationale Anteil beläuft sich auf 36% (Vorjahr: 37%). Im Zuge unseres internationalen Wachstums haben wir in der Schweiz eine Zweigniederlassung gegründet, um die Marktdurchdringung in der gesamten DACH-Region weiter zu forcieren. Der Umsatz mit den ERP-Lösungen (exklusive Consulting-Umsatz) ist um 3% gewachsen. Die ERP-Systeme sorgen für stabile wiederkehrende Umsatzerlöse und sind Ansatzpunkt für Cross-Selling-Aktivitäten für die digitalen Lösungen. In diesem Produktsegment lag die Umsatzsteigerung im Vorjahresvergleich bei 19%. Lediglich im Consulting konnten wir die Auswirkungen der Pandemie trotz Green Consulting nicht völlig kompensieren, sodass wir hier einen rückläufigen Umsatz verzeichnen. Im Ergebnis bewegt sich das Adjusted EBITDA² mit 62 Mio. € nur leicht unter Vorjahresniveau (-3%).

Ausblick – weiter wachsen und Mehrwerte schaffen

Unsere internationale Wachstumsstrategie werden wir weiter verfolgen. Den Ausbau des Angebotsportfolios Aareon Smart World werden wir für unsere Kunden und deren Stakeholder fortsetzen. Wir werden für unsere Kunden Mehrwerte schaffen, damit diese zusätzliche Wertschöpfungspotenziale nutzen können. Dabei setzen wir auf unsere eigene Forschung und Entwicklung und planen, weitere Unternehmensakquisitionen zu realisieren. Unsere M&A-Pipeline ist bereits gut gefüllt und die erforderlichen finanziellen Ressourcen sind verfügbar. Im Ergebnis werden wir so unsere Marktanteile in den relevanten Märkten weiter erhöhen.

Mit Blick auf die Covid-19-Pandemie sehen wir zwar, dass sich die Auswirkungen zunächst noch fortsetzen werden, gleichzeitig zeichnet sich aber ein Digitalisierungsschub ab. Unsere Kunden werden wir bei ihrer digitalen Transformation unterstützen und somit letztlich die gesamte Branche digital weiter nach vorne bringen.

In einem herausfordernden Geschäftsjahr sind wir besonders stolz auf die gute Zusammenarbeit mit unseren Kunden, Partnern, Mitarbeitern und Investoren. Gemeinsam ist es uns gelungen, mutig und in innovativer Art und Weise Erfolge zu schaffen – gemäß dem Motto „Pioneering Work“. Dafür danken wir allen vielmals und freuen uns auf die Erschließung weiterer zukünftiger Potenziale.

Mit den besten Grüßen



Dr. Manfred Alflen



Dr. Imad Abdallah



Sabine Fischer



Dr. André Rasquin



Christian M. Schmah

² Adjusted EBITDA: Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization vor strategischen Investitionen

Der Vorstand

Dr. Manfred Alfien
Vorstandsvorsitzender
(Chief Executive Officer)



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



Sabine Fischer
Vorstand Marktbereich
(Chief Market Officer)



Christian M. Schmahl
Vorstand Finanzen
(Chief Financial Officer)



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

Jahresrückblick 2020

01 Januar

Wechselmanagement von Aareon gefragt

Techem als Entwicklungspartner, BRUNATA, München, und Kalorimeta entscheiden sich für das Wechselmanagement von Aareon. Diese digitale Lösung automatisiert die manuell geprägten Abläufe eines Mieterwechsels und verbindet dabei Energieversorger, Messdienstleister und Wohnungsunternehmen. Gemeinsam mit ista arbeitet Aareon an einem weiteren Service zum Austausch von Bewohnerdaten. (Bild unten)



Wodis Sigma Dialoge

In Deutschland findet an sechs Standorten die Veranstaltungsreihe Wodis Sigma Dialoge mit mehr als 500 Teilnehmern statt. Hier werden die Neuerungen des aktuellen Wodis Sigma Release 11 präsentiert und darüber hinaus Themen der Aareon Smart World behandelt. (Bild unten)



Lars Aabol wird Geschäftsführer von Aareon Nordic

Lars Aabol verfügt über 30 Jahre Erfahrung in der IT-Branche als Gründer, Manager und Verantwortlicher für Software- und Beratungsdienstleistungen in den nordischen Ländern. (Bild unten)



Erfolgreiche Produktivsetzungen zu Jahresbeginn

Aareon setzt in der Region DACH mehr als 60 Projekte mit insgesamt rund 230.000 Einheiten produktiv.

CalCon nun offiziell Teil der Aareon Gruppe

Nach der Vertragsunterzeichnung zum Erwerb von CalCon im November 2019 wird die Akquisition zum 1. Januar 2020 wirksam. Zuvor war CalCon bereits langjähriger Partner von Aareon. Die Aareon Smart World wird dadurch um Lösungen zur Bauzustandserfassung, Bedarfsermittlung und Instandhaltungsplanung ergänzt.

02 Februar

Spar- und Bauverein eG Dortmund mit Rechnungsportal von Aareon produktiv

Alle Rechnungen des Versorgers Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH werden nun digital übermittelt und im Rechnungswesen automatisch verbucht.

03 März

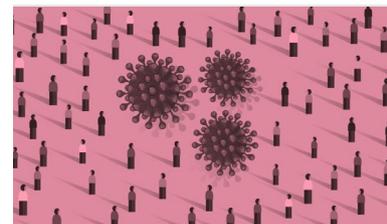
Bewerbertraining für Initiative JOBLINGE e.V.

Das von Aareon durchgeführte Training am Standort Mainz wendet sich an junge Menschen mit Startschwierigkeiten im Arbeitsmarkt und soll den beruflichen Einstieg unterstützen. (Bild unten)



Bernicia Group entscheidet sich für Aareon UK

Bernicia hat sich für zusätzliche digitale Lösungen von Aareon wie die Self Service App und das Hosting des 360 Contractor Portals entschieden. Bernicia bietet hochwertige und erschwingliche Häuser im Nordosten Englands mit mehr als 60.000 Kunden.



Management der Covid-19-Pandemie

Zum Schutz der Gesundheit von Kunden und Mitarbeitern arbeiten während der Covid-19-Pandemie nahezu alle Mitarbeiter, rund 1.700, im Homeoffice. Der laufende Betrieb wird reibungslos sichergestellt. Aareon unterstützt ihre Kunden in der Krise mit zahlreichen Maßnahmen. (Bild oben)

04 April

Lincolnshire Housing Partnership (LHP) treibt Digitalisierung voran

LHP mit rund 13.000 Einheiten entscheidet sich für Aareon QL Next Generation, 1st Touch Mobile für Mitarbeiter und 360 Customer Portal. Die Lösungen werden vollständig von Aareon gehostet. (Bild unten)



Aareon-Tochter phi-Consulting wird 20 Jahre

Seit der Jahrtausendwende befindet sich die Energiewirtschaft im digitalen Wandel. Genauso lange begleitet phi-Consulting die Branche mit innovativer Beratung. Kernkompetenzen sind das Konzipieren digitaler Roadmaps und die Optimierung der Geschäftsprozesse von Energieversorgern.



Charity-Aktion „Aareon sagt Danke“

Aareon bedankt sich bei Mainzer Hilfseinrichtungen: Kinderkrebshilfe Mainz e.V., Mainzer Hospizgesellschaft Christophorus e.V. und Pfarrer-Landvogt-Hilfe e.V. Denn deren engagierte Mitarbeiter sind gerade während der Covid-19-Pandemie besonders gefordert. (Bild oben)

05 Mai

Virtueller Firmenlauf für einen guten Zweck

Aareon spendet an gemeinnützige Organisationen in Augsburg und setzt damit die Aktion „Aareon sagt Danke“ fort. Zustande gekommen ist der Spendenbeitrag durch die aktive Beteiligung der Aareon-Mitarbeiter im Rahmen eines unternehmensinternen virtuellen Firmenlaufs.

06 Juni

Deutsche Telekom AG entscheidet sich für AiBATROS® von CalCon

Nachdem das Unternehmen bereits seit 2013 die digitale Lösung epiqr® für das Management ihrer 6.900.000 m² Bruttogrundfläche an Verwaltungs-, Büro- und Technikgebäuden nutzt, wird es nun auf AiBATROS® migrieren.

Fünfte Auszeichnung für Vereinbarkeit von Beruf und Familie

Nach der Erstzertifizierung im Jahr 2008 wird Aareon in Deutschland bereits zum fünften Mal mit dem Zertifikat „berufundfamilie“ ausgezeichnet. Die Zertifizierung unterstreicht die erfolgreiche familienbewusste und lebensphasenorientierte Personalpolitik von Aareon. (Bild unten)



KI-basierter Virtual Assistant Neela angekündigt

Neela wird zunächst in Deutschland auf den Markt gebracht. Im Jahresverlauf startet die Vermarktung auch in Großbritannien, den Niederlanden und den nordischen Ländern. Neela unterstützt die Kommunikation von Immobilienunternehmen zu ihren Kunden und agiert in einer ersten Entwicklungsstufe über Chat. (Bild unten)



Aareon ist Konsortialpartner im Projekt „ForeSight“

Ziel des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderten Forschungs- und Entwicklungsprojekts ist es, eine Plattform für kontextsensitive, intelligente und zukunftsorientierte Smart Living Services zu schaffen. Als Konsortialpartner bringt Aareon ihre langjährige Branchen- und Technologiekompetenz in das Projekt ein.

Erste Produktivsetzung von Tobias 365 in den Niederlanden

Habion, eines der führenden Wohnungsunternehmen in den Niederlanden, die auf seniorengerechte Wohnungen spezialisiert sind (12.500 Einheiten), nimmt als erster Kunde die neue ERP-Produktgeneration Tobias 365 in Betrieb. Die Pilotimplementierung der Cloud-Lösung hat aufgrund der Covid-19-Pandemie größtenteils online stattgefunden.

07

Juli

FM Haaglanden in den Niederlanden entscheidet sich für Facilitor

FM Haaglanden ist Teil des Ministeriums für Inneres und Königreichsbeziehungen. Mit mehr als 500 Mitarbeitern liefert FM Haaglanden Produkte und Dienstleistungen für Einrichtungen innerhalb der Regierung in der Region Den Haag an den Arbeitsplätzen von ungefähr 30.000 Regierungsangestellten. Dieser wichtige Facility-Management-Anbieter hat sich für das Facility-Management-Informationssystem von Aareon Nederland entschieden. (Bild unten)



WAG Wohnungsanlagengesellschaft m.b.H., Linz, nutzt AiBATROS®

Das österreichische Unternehmen wird seinen Bestand mit AiBATROS® erfassen und bewerten und als erster Kunde zur flexiblen Bewertung seines Portfolios das Portfoliomanagement in AiBATROS® einführen. Die WAG verwaltet mit 240 Mitarbeitern mehr als 80.000 Einheiten.

Langfristige strategische Kooperation vereinbart

Die Aareal Bank AG, Aareal First Financial Solutions AG und Aareon entwickeln gemeinsam Lösungen, insbesondere für den Integrierten Zahlungsverkehr, für ihre jeweiligen Kundengruppen.

ÖWG Wohnbau in Österreich will RELion nutzen

ÖWG Wohnbau, Graz – einer der größten gemeinnützigen Bauträger Österreichs (rund 33.000 Einheiten) –, entscheidet sich für die ERP-Lösung Aareon RELion. (Bild unten)



Aareon Cloud Services

Die Aareal Bank AG und Aareal First Financial Solutions AG verlängern ihre Outsourcing-Verträge. Services aus dem zertifizierten Aareon Rechenzentrum sind wesentliche Bestandteile der Vereinbarung.

08

August

Advent International übernimmt 30 % der Anteile an Aareon

Die Muttergesellschaft von Aareon, die Aareal Bank, gibt bekannt, dass sie mit dem Private Equity Investor Advent International („Advent“) eine langfristig angelegte Partnerschaft für die weitere Stärkung der Wachstumsdynamik von Aareon vereinbart hat. Im Zuge dessen veräußert die Aareal Bank eine Minderheitsbeteiligung von 30 % der Anteile an der Aareon an Advent.

09

September

SEITRA und Aareon France gehen eine strategische Partnerschaft ein

Ziel dieser Partnerschaft ist es, das Management von Eigentumswohnungen und Treuhändern zu optimieren. SEITRA ist in Frankreich Marktführer für digitale Lösungen für die Verwaltung von Eigentumswohnungen.

Neue ERP-Produktgeneration Wodis Yuneo eingeführt

Anlässlich des Online-Events Aareon Live führt Aareon in Deutschland die neue Produktgeneration Wodis Yuneo ein. Damit bietet Aareon Immobilienunternehmen ein ERP-System, das es ermöglicht, neue Technologien wie Business Intelligence, Robotik und Big Data zu nutzen.



Online-Event Aareon Live ein voller Erfolg

Aareon Live unter dem Motto „Pioneering Spirit“ zählt mehr als 1.600 registrierte Teilnehmer. Per Live-Stream können sie verfolgen, mit welcher Strategie Aareon die Immobilienwirtschaft und ihre Partner noch stärker bei der digitalen Transformation und der Erschließung weiterer Erfolgspotenziale unterstützen wird. Namhafte Vordenker aus Öffentlichkeit und Wirtschaft setzen zahlreiche Impulse zu aktuellen Themen in Gesellschaft und Branche. (Bild oben)

20 Jahre CalCon

Die Aareon-Tochtergesellschaft CalCon feiert Jubiläum und blickt zurück auf 20 Jahre voller neuer Ideen und spannender Projekte, in denen sich alles um effiziente Lösungen für zukunfts-fähige Bestandsimmobilien gedreht hat. Die engagierten Kunden haben CalCon dabei begleitet.



Spende in Höhe von 10.000 Euro an die DESWOS

Aareon spendet im Rahmen ihres Online-Events Aareon Live an die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln. Der Spendenbetrag fließt in ein Pilotprojekt in Juba, der Hauptstadt des Südsudans. Hier werden allein-erziehende Mütter und ihre Kinder mit menschenwürdigem Wohnraum versorgt. (Bild oben)

10 Oktober

Aareon RELion gründet Niederlassung in der Schweiz

Mit der Gründung einer Niederlassung im schweizerischen Rotkreuz setzt die Aareon Gruppe ihre internationale Wachstumsstrategie fort und ist ab sofort mit Standorten im gesamten DACH-Raum vertreten.

11 November

Ampolon Ventures gründet bereits drittes Venture

Die 2018 von Aareon gegründete Venture-Tochtergesellschaft ist eng mit der Gründerszene vernetzt und prüft erfolgversprechende digitale und nutzerzentrierte Lösungsansätze. Im Ergebnis hat dieser Prozess nach den ersten beiden Beteiligungen an der OFI Group und an Refurbio zur dritten Beteiligung an Ecaria geführt.

forsa-Umfrage zu Mareon bei Immobilienunternehmen und Handwerkern in Deutschland

Insgesamt liegt die Zufriedenheit der Mareon-Nutzer bei über 95%. Die Vorteile durch den effizienten Prozess ohne Medienbrüche haben dazu geführt, dass heute viele der befragten Immobilienunternehmen mehr als 70% ihrer Aufträge über Mareon abwickeln. Seit nahezu 20 Jahren vernetzt Mareon Immobilienunternehmen und Handwerker und automatisiert den Auftrags- und Rechnungsprozess.



Aareon Online: das erste Online-Event von Aareon Nederland

Im Rahmen von „Aareon Online – on the road to 2021“ präsentiert Aareon Nederland ihren Kunden eine Vorschau auf alle für 2021 geplanten Neuentwicklungen und zeigt Praxisbeispiele der neuesten Softwarelösungen. (Bild oben)

12 Dezember

Signifikante Nachfrage zu Wodis Yuneo

Für die neue ERP-Produktgeneration haben sich bis zum Jahresende bereits rund 300 Kunden entschieden. (Bild unten)



Aareon unterzeichnet Vertrag zur Übernahme von Arthur Online Ltd.

Mit der Vertragsunterzeichnung zur Übernahme von 100% der Anteile des wachstumsstarken SaaS-Unternehmens Arthur in Großbritannien setzt Aareon ihren Wachstumskurs fort.

Bye-bye GES

Das ERP-System wird planmäßig zum Jahresende im Aareon Rechenzentrum eingestellt. Ein Kapitel der Aareon-Firmengeschichte geht somit zu Ende. Alle Aareon-Kunden sind bereits auf moderne, leistungsfähige Aareon-ERP-Systeme migriert. (Bild unten)



Konzernlagebericht

24 Grundlagen des Konzerns

- 24** **Angebotsportfolio von Aareon**
- 27** **Ziele und Strategien**
- 28 Steigerung des Mehrwerts für Kunden und des Markterfolgs
- 28 Wachstum der führenden ERP-Lösungen
- 29 Vorantreiben der digitalen Transformation
- 29 Mitarbeiter zum Erfolg befähigen
- 29 Steigerung der organisatorischen Performance sowie der Profitabilität
- 30** **Qualitäts- und Sicherheitsstandards**
- 30** **Forschung und Entwicklung**

32 Wirtschaftsbericht

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

39 Unsere Mitarbeiter

- 39 Qualifizierung und Weiterbildung
- 40 Ausbildung und Nachwuchsförderung
- 40 Wegweisende Unternehmenskultur
- 41 Vergütungsgrundsätze

41 Internes Kontrollsystem

43 Risikobericht

- 44 Finanzrisiken
- 45 Marktrisiken
- 45 Führung und Organisation
- 45 Umwelt- und Umgebungsbedingungen
- 46 Produktionsrisiken

47 Chancenbericht

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

49 Prognosebericht

- 50 Geschäftssegment DACH
- 50 Geschäftssegment Internationales Geschäft
- 51 Investitionsvorhaben

Grundlagen des Konzerns

Aareon – Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die Immobilienwirtschaft und deren Partner – bietet ihren Kunden Software, Beratung und Services zur Optimierung der digitalisierten Geschäftsprozesse sowie zum Ausbau der Geschäftsmodelle. Für die Branche und deren Partner versteht sich Aareon als Dienstleister zur Unterstützung des digitalen Transformationsprozesses. Die Aareon Gruppe ist international mit 39 Standorten in bedeutenden europäischen Immobilienmärkten vertreten. Durch den länderübergreifenden Know-how-Transfer profitiert die Aareon Gruppe bei ihrer Forschung und Entwicklung von dem jeweiligen Expertenwissen. Dabei nutzt sie im Zuge des digitalen Transformationsprozesses die länderspezifischen Schwerpunkte der Digitalisierung für den Ausbau des Angebotsportfolios Aareon Smart World – das vernetzte Ökosystem mit einem umfassenden Lösungsportfolio für die Immobilienwirtschaft.

Die Aareon AG ist eine Tochtergesellschaft des internationalen Immobilienspezialisten Aareal Bank AG, Wiesbaden. Im Laufe des Geschäftsjahres hat die Aareal Bank AG einen Teil ihrer Anteile an der Aareon AG, die sie zuvor zu 100% hielt, an AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., Luxemburg, ein Unternehmen von Advent International Corporation, Boston, USA, einem Finanzinvestor, veräußert. Somit hält die Aareal Bank AG nunmehr 70% der Anteile und AI Houses (Luxembourg) S.à r.l. die restlichen 30% der Anteile. Die Minderheitsbeteiligung wurde zum 1. November 2020 vollzogen und ein Partner von Advent International ist seit dem 3. November 2020 im Aufsichtsrat der Aareon AG vertreten. In der Aareal Bank Gruppe ist Aareon im Zuge der neuen Geschäftssegmentstruktur seit 2020 ein eigenständiges Segment.

Angebotsportfolio von Aareon

Kernstück des von Aareon angebotenen digitalen Ökosystems Aareon Smart World sind die länderspezifischen ERP-(Enterprise-Resource-Planning-)Systeme. Unsere ERP-Systeme unterstützen die Kunden bei ihren Geschäftsprozessen in

der Immobilienwirtschaft, zum Beispiel der Prozesseffizienz und -qualität und der Geschäftssteuerung sowie des Risikomanagements. Neben den Kernprozessen lassen sich dabei auch alle wichtigen Abläufe der Kundenbeziehung und des Bestandsmanagements organisieren, zum Beispiel des Vertrags- und Forderungsmanagements sowie Reporting-Lösungen für gewerbliche Immobilienanbieter. Mit diesen ERP-Systemen möchte Aareon die Kundenbasis sichern und ein stabiles und langfristig robustes Geschäftsvolumen generieren, was sich in wiederkehrenden Umsätzen niederschlägt. Die Kundenbeziehungen bestehen oftmals seit Jahrzehnten. Die ERP-Systeme, die technologisch stetig weiterentwickelt werden, können mit den digitalen Lösungen, die weiter ausgebaut werden, vernetzt werden. Bestands- und Neukunden nutzen diese integrierten digitalen Lösungen für die Vernetzung von Stakeholdern wie Mitarbeitern (WRM – Workforce Relationship Management), Kunden (CRM – Customer Relationship Management) und Geschäftspartnern (SRM – Supplier Relationship Management) sowie technischen Geräten in Wohnungen und Gebäuden (BRM – Building Relationship Management). Dadurch können Prozesse neu gestaltet und optimiert werden. Die digitalen Lösungen helfen, durch die Verknüpfung aller Teilnehmer neue Geschäftsmodelle und damit neue Umsatzquellen zu erschließen und Kosteneinsparpotenziale zu erzielen.

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

Sowohl in der DACH-Region als auch international bietet Aareon Softwarelösungen an, die in verschiedenen Betriebsarten genutzt werden können: Software as a Service (SaaS) und Hosting aus der exklusiven Aareon Cloud sowie Inhouse. Die Daten der Kunden befinden sich bei Hosting und SaaS im zertifizierten Aareon Rechenzentrum in Mainz, das Datensicherheit und -schutz auf hohem Niveau gewährleistet (s. S. 30). Der Kunde erhält nach erfolgreicher Beratung eine Lizenz zur Nutzung der Software. Implementierung und

Schulung erfolgen in der Regel über ein Wartungsmodell, das den regelmäßigen Support der eingesetzten Software abdeckt und über die Laufzeit Umsätze generiert.

In der Region DACH vertreibt Aareon ERP-Produkte für die Wohnungswirtschaft sowie die gewerbliche Immobilienbranche. In der Wohnungswirtschaft sind dies insbesondere die Produkte Wodis Sigma, die neue Produktgeneration Wodis Yuneo sowie SAP®-Lösungen und Blue Eagle. Das Bestandssystem GES wurde bis zum 31. Dezember 2020 im Aareon Rechenzentrum für die Kunden vorgehalten. Letzte Migrationen von GES auf andere ERP-Produkte erfolgten bereits zum 1. Juli 2020. Die ehemaligen GES-Kunden haben sich zum überwiegenden Teil für eines der modernen ERP-Systeme Wodis Sigma/Yuneo, SAP®-Lösungen und Blue Eagle oder RELion auf Basis von Microsoft® Dynamics 365 Business Central® entschieden. Im gewerblichen Immobilienmarkt und bei Kunden, die sowohl Bestände in der gewerblichen als auch in der wohnungswirtschaftlichen Immobilienbranche managen, ist Aareon insbesondere mit dem ERP-Produkt RELion vertreten. Darüber hinaus werden in der Region DACH Aareon Cloud Services und das Versicherungsmanagement mit BauSecura angeboten.

Im Internationalen Geschäft bieten die Tochtergesellschaften jeweils länderspezifische ERP-Produkte an. In den Niederlanden vertreibt Aareon Nederland für die soziale Wohnungswirtschaft Tobias AX auf Basis von Microsoft® Dynamics® und hatte bereits im Vorjahr die neue ERP-Produktgeneration Tobias 365 auf Basis von Microsoft® Dynamics® 365 eingeführt. Im gewerblichen Immobilienmarkt wird die ERP-Lösung REMS vertrieben. Zudem bietet Aareon Nederland ihren Kunden Aareon Cloud Services an. In Frankreich werden die ERP-Produkte Prem'Habitat sowie Portallmmo Habitat vertrieben. Im britischen Markt bietet Aareon UK das ERP-Produkt Aareon QL an. Im skandinavischen Raum vertreiben Aareon Sverige und ihre Tochtergesellschaften Aareon Norge sowie Aareon Finland das ERP-Produkt Incit Xpand inklusive einer integrierten BIM-Lösung (Building

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

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

WRM-Produkte sorgen innerhalb der Immobilienunternehmen für mehr Prozesseffizienz und Vereinfachungen bei der täglichen Arbeit. Mobile Lösungen erleichtern den Mitarbeitern im Außendienst die Prozesse der Beauftragung, Verkehrssicherheitsprüfung, Wohnungsübergabe, Bestandsdatenpflege sowie die Bearbeitung von Kundenvorgängen. Ein digitales Dokumentenmanagement hilft, Komplexität zu reduzieren, wenn der Zugriff auf Verträge und zugehörige Archive von mobilen Endgeräten jederzeit und überall möglich ist. Digitale Akten sorgen für ein zeitsparendes Arbeiten, da stets alle zu einem Vorgang vorhandenen Informationen aktuell verfügbar sind.

CRM-Lösungen unterstützen und vereinfachen die Prozesse zwischen Mietern oder Eigentümern und den Immobilienunternehmen. Dies erstreckt sich von der Wohnungssuche über den Einzug bis hin zu Serviceanfragen und einem Wohnungswechsel. Die Aareon-CRM-Lösungen ermöglichen es Immobilienunternehmen, ihren Kunden Self-Services anzubieten, sodass diese auf Dokumente wie Mietvertrag, Antrag auf Haustierhaltung, Nebenkostenabrechnungen, Vertragsdaten zugreifen und Mieterbescheinigungen für die Meldebehörde ausdrucken können. Des Weiteren können Mieter Schadensmeldungen aufgeben, den Stand von Tickets abrufen und feststellen, wie weit ihr Anliegen schon bearbeitet ist.

SRM-Produkte fördern die nahtlose Zusammenarbeit zwischen Servicepartnern. Mithilfe dieser digitalen Lösungen können die Auftraggeber zum Beispiel die Arbeit der Handwerker effizient koordinieren und sie über mobile Endgeräte mit allen Informationen versorgen, die sie vor Ort benötigen. Beauftragung, Dokumentation und Rechnungslegung der Servicepartner lassen sich online organisieren – papierlos, schnell und nachvollziehbar. Die integrierte Verwendung von Daten aus CRM- und ERP-Lösungen bietet Immobilienunternehmen zudem die Möglichkeit, aus dem digitalen Kundenkontakt heraus Beauftragungen für Partnerunternehmen auf den Weg zu bringen. Der Sachstand zum Beispiel von Reparaturaufträgen kann dann über das Portal an die Eigentümer zurückgemeldet werden. Kommunikation, Verwaltung und Instandhaltung gehen somit auf digitaler Basis Hand in Hand. Kunden sowohl aus den Bereichen Immobilien- als auch Energiewirtschaft können von diesem integrierten Angebotsportfolio profitieren.

BRM-Produkte zielen auf das professionelle Gebäudemanagement ab. Mit diesen Lösungen können Immobilienunternehmen alle anfallenden Informationen rund um ihre Objekte einheitlich erfassen, auswerten und für Optimierungen nutzen. Die Daten helfen dem Unternehmen dabei, seinen Bestand in der Gesamtheit einfacher zu verwalten und für die Zukunft zu planen. Ein weiterer Vorteil der digitalen Anwendungen: Ist ein Mitarbeiter im Objekt unterwegs, greift er per Tablet oder Smartphone auf alle relevanten Daten zu und ist so genau über Ausstattungsmerkmale, Zustand und Wartungszyklus informiert. Zudem kann er in Echtzeit ersichtlich die Bestandsdaten aktualisieren.

Darüber hinaus bietet Aareon UK im britischen Markt auch digitale Produkte von Partnern an. In den Niederlanden setzt Aareon Nederland das Produkt Trace & Treasury ein, welches für die Verwaltung von Vermögenswerten das Cashmanagement erlaubt und Geschäftspläne erstellt.

Neben der Entwicklung innerhalb der Geschäftssegmente wird die Entwicklung in neue Produkte vorangetrieben. Mit dem Roll-out des auf künstlicher Intelligenz basierenden Virtual Assistant Neela, der es Immobilienunternehmen ermöglicht ihr Kundenbeziehungsmanagement schneller und komfortabler zu gestalten, wurde in Deutschland, Großbritannien, den Niederlanden und Schweden begonnen. Darüber hinaus können Kunden auch von den Lösungen der PropTech-Partner profitieren. Hierzu zählen beispielsweise das intelligente schlüssellose Türzugangssystem KIWI (Deutschland), das in das Service-Portal Mareon (Handwerkeranbindung) integriert werden kann, die digitale Vermietungsplattform von Immomio (Deutschland) sowie die digitale Verkaufs- und Vermietungsplattform von OSRE (Niederlande).

Bei den Mitbewerbern von Aareon handelt es sich um Anbieter eigenentwickelter Branchenprodukte, um SAP®-Partner und vermehrt um PropTech-Unternehmen, die einzelne digitale Lösungen anbieten. Zur weiteren Steigerung der Marktdurchdringung und zur Förderung der Digitalisierung wurden bereits im Jahr 2018 strategische Investitionen für die Folgejahre beschlossen (s. S. 27 ff.).

Aareon sieht sich mit ihrem Angebotsportfolio – bestehend aus ERP-Produkten, vernetzten digitalen Lösungen, Aareon Cloud Services – und Beratungsangebot gut positioniert. Neben dem organischen Ausbau des Angebots hat Aareon zum Ziel, auch anorganisch zu wachsen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine weitreichende Analyse des Umfelds durchgeführt und in Bezug auf mögliche Übernahmeziele verdichtet. Diese Möglichkeiten wurden im Rahmen des neu entwickelten Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) aufgegriffen und werden auch über den Berichtszeitraum hinaus weitergeführt (siehe Prognosebericht). Einen ersten Erfolg in diesem Prozess markiert die Akquisition der Gesellschaft Arthur Online Ltd., London, die das Angebotsportfolio von Aareon ab Februar 2021 ergänzt. Gleichzeitig ist es die erste Akquisition unter der neuen Eigentümerstruktur von Aareon.

Ziele und Strategien

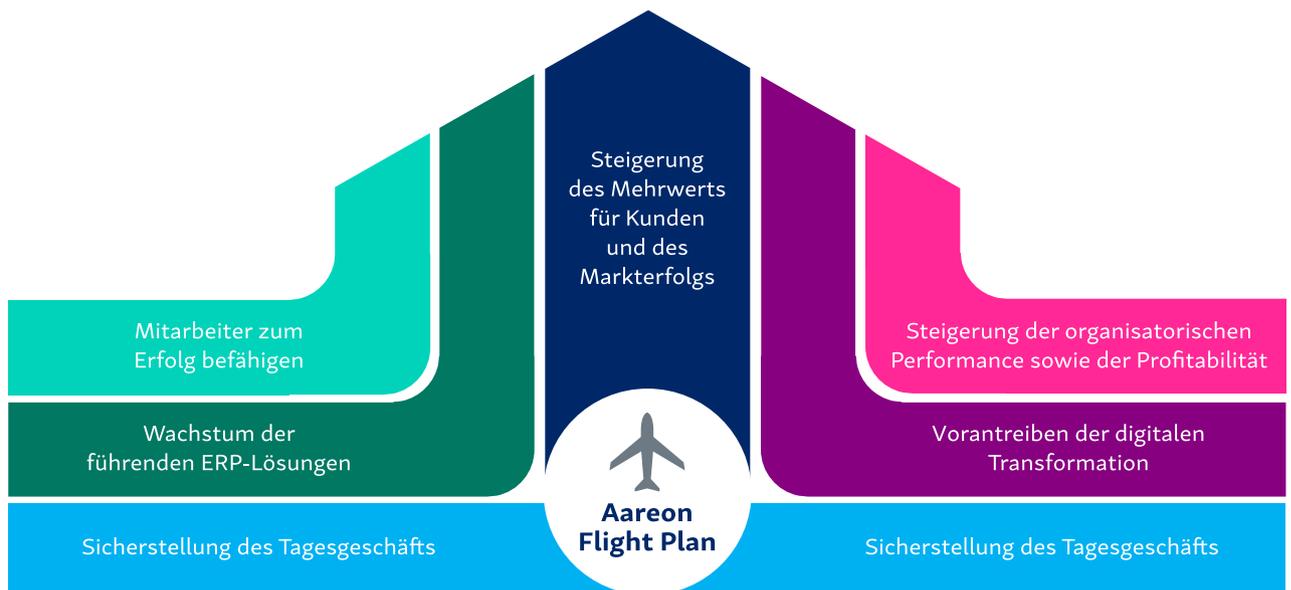
Aareon verfolgt eine profitable Wachstumsstrategie basierend auf dem Programm „Aareon Flight Plan“, das jährlich gemäß neuesten Anforderungen weiterentwickelt wird. Mit diesem hat Aareon zum Ziel, der international führende Partner für die Immobilienwirtschaft und angrenzende Märkte zu sein. Innerhalb der Aareal Bank Gruppe ist der Aareon Flight Plan in das Zukunftsprogramm „Aareal Next Level“ integriert. Bis 2025 und darüber hinaus soll sich auch durch den Beitrag des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) als Teil des Flight Plans das operative Potenzial voll entfalten.

Im Zuge dessen wurde die Kenngröße „Rule of 40“ eingeführt, die im Softwarebereich weitverbreitet ist und zur Bewertung der Leistungsfähigkeit von Technologieunternehmen heran-

gezogen wird. Sie dient dazu, die Güte des Geschäftsmodells zu beurteilen, welche sich dann bei Erreichung in einer höheren Bewertung niederschlägt. Die Kennzahl wird aus Umsatzwachstum und EBITDA-(Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)Marge ermittelt, deren Summe 40% betragen soll, um einen Kompromiss zwischen Wachstum und Profitabilität herzustellen.

Zentrale strategische Felder des Aareon Flight Plan sind:

- Steigerung des Mehrwerts für Kunden und des Markterfolgs
- Wachstum der führenden ERP-Lösungen
- Vorantreiben der digitalen Transformation
- Mitarbeiter zum Erfolg befähigen
- Steigerung der organisatorischen Performance sowie der Profitabilität



Steigerung des Mehrwerts für Kunden und des Markterfolgs

Lösungen und Services von Aareon sind nutzerorientiert und bieten den Kunden sowie deren Partnern und Kunden Mehrwerte. Schon bei der Produktentwicklung fließen daher Kundenanforderungen ein. Dabei profitiert das Unternehmen von den bestehenden Kundenbeziehungen, der Kundenbeiratsarbeit, spezifischen Kundenveranstaltungen, der Zusammenarbeit mit Verbänden sowie der Anwendung nutzerzentrierter Ansätze wie Design Thinking. Um diesen Markterfolg nachhaltig zu verankern, verfolgt Aareon eine Wachstumsstrategie basierend auf organischem und anorganischem Wachstum. Durch die Minderheitsbeteiligung von Advent International wird Aareon zusätzlich unterstützt, ihre Marktposition weiter auszubauen. Denn Advent International bringt als langfristig orientierter Finanzinvestor mit seiner breiten Expertise im Technologiesektor und seiner M&A-Expertise die Voraussetzungen mit, um die Wertsteigerung von Aareon zu beschleunigen und zu einem „Rule of 40“-Unternehmen zu werden.

Mit Blick auf potenzielles anorganisches Wachstum hat das Aareon-Management bereits eine umfassende Auswertung über mögliche Akquisitionsziele durchgeführt und Opportunitäten identifiziert, die nun systematisch weiterverfolgt werden, um durch den Ausbau des Produktportfolios den Kunden Mehrwerte zu bieten. In diesem Kontext wurde auch die organisatorische Aufstellung optimiert und der Bereich Transaction Corporate Development gegründet. Darüber hinaus wurden relevante Kapazitäten, wie in den Bereichen Finanzen und Recht, aufgebaut.

Aareon unterzeichnete den Vertrag zur Übernahme des Geschäftsbetriebs der damaligen CalCon Holding GmbH, München, im Rahmen eines Asset-Deals sowie zum Erwerb deren Tochtergesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2020. Der Abschluss der Transaktion („Closing“) erfolgte am 20. Februar 2020. Diese Akquisition unterstützt die Wachstumsstrategie von Aareon und den Ausbau des digitalen

Angebotsportfolios. Das Produkt epiqr® zur Bauzustandsbewertung und die neue Produktgeneration AiBATROS® von CalCon wurden in die Aareon Smart World integriert, und zwar in das digitale Lösungsangebot BRM (Building Relationship Management), welches das digitalisierte Gebäudemanagement umfasst. Das Projekt zur Integration der CalCon-Gruppe wurde abgeschlossen und die Produktintegration in die Aareon Smart World vorangetrieben.

Wachstum der führenden ERP-Lösungen

Die ERP-Lösungen sind der Kern des Angebotsportfolios von Aareon und bieten signifikantes Cross-Selling-Potenzial. Denn Kunden ergänzen ihre ERP-Systeme in der Regel sukzessive um weitere digitale Lösungen und bauen so ihre unternehmenseigenen digitalen Ökosysteme auf. Aareon investiert in die stetige technologische Weiterentwicklung ihrer ERP-Software-Lösungen. Die zukünftigen ERP-Produktgenerationen der Aareon Gruppe sollen Cloud-fähig, mit neuen Technologien (Business Intelligence, künstliche Intelligenz, Machine Learning, Robotics) kompatibel und nutzerorientiert sein sowie neue – zum Beispiel selbstlernende – Funktionalitäten bieten. Hierzu wurde eigens das unternehmensweite Projekt „ERP 2025“ aufgesetzt. Nachdem im Jahr 2019 bereits die neue ERP-Produktgeneration Tobias 365 in den Niederlanden eingeführt worden war, wurde im September 2020 in Deutschland die neue Produktgeneration Wodis Yuneo angekündigt (s. S. 33 f.), und es wurden bereits fast 300 neue Abschlüsse gewonnen. Weitere ERP-Produktgenerationen befinden sich bereits in der Entwicklung. Darüber hinaus werden für die bestehenden Produktgenerationen in allen Ländern regelmäßig neue Releases realisiert.

Auch im gewerblichen Immobilienmarkt soll die Marktdurchdringung gesteigert werden. Neue Kunden konnten insbesondere mit dem Produkt RELion, das in das digitale Ökosystem Aareon Smart World integriert ist, gewonnen werden. Der Markteintritt in die Schweiz wurde 2019 durch die Gewinnung eines Großkunden für die ERP-Lösung

RELion geschafft. Im Oktober 2020 folgte dort die Gründung einer Zweigniederlassung.

Vorantreiben der digitalen Transformation

Aareon treibt die digitale Transformation in der Immobilienwirtschaft voran. Insbesondere infolge der Covid-19-Pandemie sieht Aareon in der Branche eine gestiegene Bedeutung der digitalen Lösungen, welche die Arbeitswelt ungleich digitaler machen. Aareon hat hier mit digitaler Beratung (Green Consulting), mit Lösungen für die Arbeit im Homeoffice sowie der Berücksichtigung gesetzlicher Anforderungen in den Systemen ihre Kunden in der Pandemie unterstützt. Um die sich bietenden Potenziale der digitalen Transformation auszuschöpfen, wird in den Ausbau der digitalen Lösungen investiert. Diese Lösungen werden durch eigene Forschungs- und Entwicklungsteams ausgebaut, sodass ein gruppenweiter Wissenstransfer stattfindet. In diesem Kontext arbeitet Aareon auch nutzerorientiert mit Kunden und Partnern zusammen. Weitere Produktentwicklungen zur Umsetzung der digitalen Wachstumsstrategie befinden sich in der Validierungsphase bzw. stehen kurz vor der Vermarktung, wie beispielsweise die vorausschauende Wartung.

Ein weiterer relevanter Aspekt zum Ausbau des digitalen Angebots ist die Zusammenarbeit mit Start-ups. Diese erfolgt in folgenden Ansätzen:

Mitbegründung von Ventures: Mit ihrer Tochtergesellschaft Ampolon Ventures (AV Management GmbH) ist Aareon Teil der Gründerszene und Mitbegründer eigener Ventures. Als erstes Venture wurde 2019 die OFI Group GmbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Unternehmen bietet die Plattform Ophigo für die digitale Büervermietung an. Im Jahr 2020 folgte die Gründung der Refurbio GmbH, Berlin, die den digitalen Einrichtungsberater foxxbee entwickelt hat, und der Ecaria GmbH, Berlin, mit dem gleichnamigen Produkt Ecaria, das pflegende Familienangehörige digital beim Planen und Organisieren von Pflegeleistungen unterstützt.

Beteiligungen an Start-ups und Acceleratoren: In Deutschland ist Aareon unmittelbar an dem PropTech Immomio (digitale Vermietungsplattform) und in den Niederlanden an OSRE (digitale Plattform für Immobilientransaktionen) beteiligt. Zudem hält Aareon Anteile an den strategischen Partnern blackprint Booster und blackprint Booster International, die zukunftsfähige Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld fördern.

Mitarbeiter zum Erfolg befähigen

Aareon ist auf Wachstumskurs. Zur Unternehmensstrategie zählt daher zum einen die Gewinnung neuer qualifizierter Mitarbeiter, zum anderen die Bindung qualifizierter Aareon-Mitarbeiter (s. S. 39 f.). Um neue Mitarbeiter zu gewinnen, wurden unter anderem die Social-Media-Aktivitäten in der Aareon Gruppe koordiniert und gestärkt. In den Ländermärkten wurden Kampagnen mit Videos und Testimonials durchgeführt. Zudem betreibt Aareon seit Juni 2020 in Ergänzung zu dem klassischen Recruiting-Prozess Active Sourcing, um Talentpools aufzubauen. Dabei geht es um die Direktansprache potenzieller Kandidaten, die jetzt und in Zukunft zu Aareon passen und ihre Fähigkeiten einbringen können. Im Zuge der weiteren Internationalisierung wurde der „OneAareon“-Gedanke zunehmend als Teil des unternehmenskulturellen Verständnisses umgesetzt. Dabei hat das interne digitale Kollaborationstool die Transparenz deutlich gesteigert und das Wir-Gefühl gestärkt. Dies kam der gesamten Unternehmengruppe insbesondere in der Covid-19-Pandemie zugute.

Steigerung der organisatorischen Performance sowie der Profitabilität

Eine effiziente markt- und kundennahe Organisation wurde schrittweise seit April 2019 umgesetzt. Dabei hat sich die operative Organisationsstruktur mit den drei länderübergreifenden Ressorts Markt (Consulting und Vertrieb), Operatives (ERP-Lösungen und Aareon Cloud Services) sowie Digitale Lösungen und Ventures bewährt.

Zur Verschlinkung der Gesellschaftsstrukturen wurden im Laufe des Jahres 2020 die Aareon RELion Nord GmbH und Aareon RELion Süd GmbH auf die Aareon RELion GmbH verschmolzen. Zudem wurden die Gesellschaften CalCon Deutschland AG und epiqr Software GmbH auf die CalCon Ingenieurgesellschaft GmbH verschmolzen. Die neue Gesellschaft firmiert nun unter dem Namen CalCon Deutschland GmbH. In den Niederlanden wurde die Kalshoven Automation B.V. auf die Aareon Nederland B.V. verschmolzen.

Darüber hinaus wurde die Steigerung der organisatorischen Performance vor allem durch die folgenden zentralen Projekte unterstützt:

- ITSM (IT Service Management), um die Support-Prozesse zu optimieren; das Projekt dauert aufgrund seiner Komplexität mehrere Jahre.
- Die Ausweitung der Kundenbeziehungsmanagement-Lösung genesisWorld auf internationale Tochtergesellschaften wurde fortgesetzt.
- Harmonisierung innerhalb des SAP®-Umfelds; der Roll-out des O2C-(Order-to-Cash-)Prozesses in Großbritannien und den Niederlanden ist bereits erfolgt, die nordischen Gesellschaften werden im Jahr 2021 folgen.
- Einsatz von RPA (Robot Process Automation), um interne Prozesse, die in der Vergangenheit manuell durchgeführt wurden, nun zu automatisieren.
- Implementierung der Group Approval Matrix, um den grenzüberschreitenden Einkaufsprozess zu vereinheitlichen.

Diese operativen Rationalisierungsprojekte dienen dem Zweck, die Mittelfristziele im Rahmen der „Rule of 40“-Vorgabe zu erfüllen.

Qualitäts- und Sicherheitsstandards

Datenschutz und -sicherheit haben bei Aareon einen sehr hohen Stellenwert. Zahlreiche nationale und internationale

Kunden nutzen die Aareon-Lösungen als Service aus der exklusiven Aareon Cloud – das heißt, die Daten werden ausschließlich in Deutschland im Aareon Rechenzentrum sowie in einer deutschen Ausweichlokation gespeichert. Der Betrieb des Aareon Rechenzentrums wird regelmäßig nach dem Prüfungsstandard PS 951 nF des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V. (IDW) testiert. Die TÜV Saarland Gruppe hat das Aareon Rechenzentrum erneut als „Geprüftes Verbund-Rechenzentrum – Ausfallsicher Stufe 4“ bis Ende 2021 rezertifiziert. Bereits seit 2010 lässt Aareon regelmäßig freiwillige externe Datenschutz-Auditierungen nach § 9a Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) durchführen. Im Jahr 2019 erfolgte die Rezertifizierung mit der TÜV Rheinland i-sec GmbH als Zertifizierungsanbieter: Das Zertifikat ist bis 2022 gültig. Die TÜV Rheinland i-sec GmbH zeichnete Aareon als „Dienstleister mit geprüftem Datenschutzmanagement“ aus. Das Informationssicherheitsmanagement ist nach der international anerkannten ISO/IEC 27001:2013 zertifiziert. Das Überwachungsaudit erfolgte bereits 2017 und bestätigt die Zertifizierung bis Dezember 2023.

Forschung und Entwicklung

Das Fundament für die stetige technologische Weiterentwicklung sowie den Ausbau des digitalen Ökosystems Aareon Smart World bilden die kollaborativen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Diese sind nutzerorientiert aufgestellt, und der Mehrwert für Kunden und Partner steht im Mittelpunkt. Als international agierende Gruppe profitiert Aareon bei ihrer Forschung und Entwicklung von den länderspezifischen Schwerpunkten der Digitalisierung und der damit verbundenen Expertise. Um frühzeitig intensive Tests vornehmen zu können und möglichst schnell von der Idee zum Prototyp zu gelangen, setzt Aareon auf einen agilen Entwicklungsansatz. Die länderübergreifend tätigen Entwicklungsteams berücksichtigen die gesellschaftlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen sowie technischen Einflussfaktoren und integrieren sie in bestehende und neue digitale Lösungen.

Gemeinsam mit den Immobilienunternehmen und Partnern arbeitet Aareon nach dem Design-Thinking-Ansatz. Diese Vorgehensweise zur nutzerzentrierten Problemlösung ist auch die methodische Grundlage des Aareon DesignLab. Das Angebot der Design-Thinking-Workshops, die von ausgebildeten Spezialisten in den Räumlichkeiten des Aareon DesignLab durchgeführt werden oder in Zeiten der Covid-19-Pandemie auch virtuell stattgefunden haben, wird von Kunden genutzt.

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

Neue Technologien werden bei der Forschung mit Blick auf ihren Nutzen für die Immobilienwirtschaft und ihre technische Integrationsmöglichkeit berücksichtigt. Im Ergebnis wurde 2020 der Virtual Assistant Neela vermarktet. Neela basiert auf der neuesten Technologie für kognitive Prozesse und Spracherkennung und wurde in einer ersten Stufe als Chatbot eingeführt. Mit Neela können Immobilienunternehmen ihr Kundenbeziehungsmanagement schneller und komfortabler gestalten. In Deutschland wurde im September die neue ERP-Produktgeneration Aareon Wodis Yuneo eingeführt – als Nachfolger des etablierten, marktführenden Systems Wodis Sigma. Wodis Yuneo ermöglicht, neue Technologien wie Business Intelligence, künstliche Intelligenz, Big Data oder Robotik zu nutzen. Die neue Produktgeneration hat zudem eine optimierte Benutzeroberfläche. Das Arbeiten funktioniert über wenige Bedienmuster intuitiv. Das barrierefreie System lässt sich sowohl per Maus, Tastatur und Touch als auch per Sprache navigieren. Darüber hinaus bietet Wodis Yuneo auf Basis webbasierter Technologie ein hohes Maß an Flexibilität. Die Anwender können alle Daten jederzeit im Büro, im Homeoffice oder mobil abrufen. Das

ERP-System kann als Software-as-a-Service-(SaaS-)Lösung in der exklusiven Aareon Cloud aus dem mehrfach zertifizierten Rechenzentrum oder als Inhouse-Lösung betrieben werden.

Die Aufwendungen für Forschung und Entwicklung unterteilen sich in die Entwicklung von Updates, Wartung und Pflege bestehender Funktionen sowie die stetige Entwicklung neuer Funktionen und die Schaffung neuer Produkte. Die Gesamtaufwendungen der Teams für Forschung und Entwicklung beliefen sich im Jahr 2020 auf 41,9 Mio. € (2019: 38,0 Mio €). Die Investitionen zur Entwicklung neuer Funktionen und Produkte für unsere Kunden waren zum Teil aktivierungspflichtig. Die Aktivierungsquote bezogen auf die Gesamtaufwendungen liegt bei 31%. Die Abschreibungen der aktivierten selbst erstellten Software betragen 4,9 Mio. €.

Wirtschafts- bericht

Gesamtwirtschaftliche und branchen- bezogene Rahmenbedingungen

Konjunktur

Die Covid-19-Pandemie, die sich im ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitete, führte in einer sehr kurzen Frist zu einem dramatischen Einbruch der Wirtschaftsleistung. Zahlreiche Volkswirtschaften wurden in der ersten Jahreshälfte vor enorme Belastungen gestellt, wie sie teilweise seit dem Zweiten Weltkrieg noch nicht zu beobachten waren. Als Folge der Infektionsschutzmaßnahmen, die das öffentliche Leben in zahlreichen Ländern komplett zum Erliegen brachten und verschiedene Dienstleistungen zeitweise untersagten, sowie durch den Zusammenbruch verschiedener Lieferketten stürzte die Weltwirtschaft ab März in eine tiefe Rezession. Das zweite Halbjahr zeigte eine deutliche Erholung, die sich im Zeitverlauf verlangsamte und durch erneute Lockdowns in vielen Ländern am Ende des Jahres zum Erliegen kam. Staatliche Hilfsmaßnahmen und die sehr lockere Geldpolitik milderten die negativen Effekte auf die Wirtschaftsteilnehmer in Teilen ab.

In der Eurozone ging die Wirtschaftsleistung infolge der Covid-19-Pandemie in 2020 um 7,1% gegenüber 2019 zurück. Im ersten Halbjahr lag der Rückgang noch bei 15,0% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im dritten Quartal erholte sich die Wirtschaft mit 12,5% gegenüber dem zweiten Quartal. Durch erneute Lockdowns im vierten Quartal zeigte sich in einzelnen Euroländern ein erneuter Rückgang. Dabei wurde der Dienstleistungssektor am stärksten getroffen, die Industrieproduktion zeigte sich dabei stabiler. Zur Abmilderung der Folgen setzten die Staaten verschiedene Hilfs- und Unterstützungsmaßnahmen ein, die von Zahlungsmoratorien bis hin zu direkten Hilfszahlungen reichten. Die Maßnahmen unterschieden sich dabei in den jeweiligen Ländern. Insgesamt beliefen sich die Hilfsmaßnahmen auf 4,5% des Bruttoinlandsprodukts der Eurozone.

Länder, die nicht der Eurozone angehören, zeigten teilweise einen etwas milderen Abschwung. Insbesondere in Schweden

war der Rückgang der Wirtschaftsleistung milder als im Rest der EU.

Im Vereinigten Königreich machte sich neben der Pandemie auch der Brexit weiter bemerkbar. Zum Ende des Jahres war die Übergangsphase nach dem Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU am 31. Januar 2020 abgeschlossen. Dabei konnte mit der EU Ende Dezember ein Handelsabkommen getroffen werden, sodass ein harter Brexit mit vielen Handelsbeschränkungen abgewendet wurde. Das Handelsabkommen sichert dabei u.a. Zollfreiheit und unbegrenzten Warenverkehr, allerdings mit erhöhten bürokratischen Hürden. Zudem endete auch im Vereinigten Königreich das Jahr mit einem harten Lockdown, was belastend wirkte. Insgesamt ging das Bruttoinlandsprodukt im Jahresverlauf um 10,3% gegenüber dem Jahr 2019 zurück.

Infolge der Rezession kam es weltweit zu einem erheblichen Beschäftigungsabbau. In vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften wurde jedoch der Anstieg der Arbeitslosigkeit durch Kurzarbeitsprogramme oder andere staatliche Maßnahmen abgemildert.

Veränderung des realen Bruttosozialprodukts in %		
	2020 ¹⁾	2019 ²⁾
Eurozone	-7,5	1,3
Deutschland	-5,5	0,6
Finnland	-4,0	1,1
Frankreich	-9,1	1,5
Niederlande	-4,6	1,6
Österreich	-8,0	1,5
Großbritannien	-11,3	1,3
Norwegen	-1,2	0,9
Schweden	-3,2	1,4
Schweiz	-4,7	1,1

(Quelle: OECD)

1) Vorläufige Zahlen; 2) Angepasst an finale Zahlen

Branchenentwicklung

Der digitale Transformationsprozess in der Immobilienwirtschaft in den für uns relevanten Märkten setzt sich weiter fort. Gerade die Covid-19-Pandemie hat zu einer deutlichen Beschleunigung der Digitalisierung der Arbeitswelt geführt. Dies gilt auch für die Immobilienwirtschaft. Der Aufbau eigener unternehmensspezifischer digitaler Ökosysteme hat weiter an Bedeutung gewonnen. Dabei hat sich der Trend, die Software komfortabel als Service aus der Cloud zu beziehen, fortgesetzt. Neben der Vernetzung der Immobilienunternehmen mit Geschäftspartnern und Mietern/Eigentümern rückt die Vernetzung mit dem Gebäude bzw. mit technischen Geräten im Gebäude immer mehr in den Fokus. Neue Technologien wie künstliche Intelligenz und Big Data eröffnen hier insbesondere im Bereich der vorausschauenden Wartung Potenziale.

Zusätzlich zu den etablierten Unternehmen der sogenannten Old Economy rund um immobilienwirtschaftliche IT-Lösungen sind zahlreiche PropTech-Unternehmen in den letzten Jahren in den Markt getreten. Sie bieten in der Regel einzelne digitale Lösungen für die Immobilienwirtschaft an. Aareon ist mit Ampolon Ventures (AV Management GmbH) Teil der Gründerszene und hat bereits drei Ventures gegründet. Darüber hinaus ist Aareon strategischer Partner des blackprint PropTech Booster (s. S. 29) und hat Beteiligungen an PropTech-Unternehmen bzw. kooperiert mit diesen.

Leistungsindikatoren

Als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren, die zur internen Steuerung dienen, nutzt Aareon die Leistungsindikatoren Umsatz und seit diesem Geschäftsjahr die in der Softwarebranche häufig anzutreffende Erfolgsgröße Adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Diese löst die vorige Erfolgsgröße EBIT (Earnings before Interest and Taxes) in der externen Kommunikation ab. „Adjusted“ bezeichnet Anpassungen, die einen einmaligen und außergewöhnlichen Charakter haben. Dies betrifft in

der Regel akquisitionsbezogene Aufwendungen, wie zum Beispiel Due-Diligence-Kosten, oder Aufwendungen aus Rechtsstreitigkeiten. Außerdem sind Investitionen in das Wertschöpfungsprogramm, in neue Produkte und in Venture-Aktivitäten von Aareon nicht enthalten.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2020 – insbesondere das zweite Quartal – war von der Covid-19-Pandemie geprägt. Zeitweise arbeiteten nahezu alle Mitarbeiter von Aareon, über 1.700, im Homeoffice und hielten den Geschäftsbetrieb aufrecht. Die Anzahl der „Green Consulting Days“, d.h. Consulting-Personentage, die nicht vor Ort beim Kunden geleistet wurden, belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf weit mehr als 31.000 Tage (2019: 17.000 Tage).

Dank des hohen Digitalisierungsgrads und flexibler Arbeitsmodelle verlief die Umstellung aus Sicht des Managements problemlos. Aareon unterstützte – auch mit speziellen Produkt- und Serviceangeboten sowie zahlreichen Webinaren – ihre Kunden in der Krise dabei, ihren Geschäftsbetrieb digital fortsetzen zu können. Kunden mit einem höheren Digitalisierungsgrad waren hier bereits im Vorteil. Kundenveranstaltungen wurden soweit möglich online durchgeführt, größere Veranstaltungen, wie insbesondere der Aareon Kongress als deutscher Branchenevent, wurden abgesagt. Im September veranstaltete Aareon in Deutschland das Online-Branchenevent Aareon Live mit mehr als 1.600 registrierten Teilnehmern. Insgesamt hat die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft durch die Covid-19-Pandemie nochmals weiter an Bedeutung gewonnen.

Geschäftssegment DACH

In der DACH-Region konnten weitere Kunden für die ERP-Lösung Wodis Sigma sowie für die im September eingeführte neue Produktgeneration Aareon Wodis Yuneo gewonnen werden. Die Variante, Wodis Sigma und Wodis Yuneo als Service aus der exklusiven Aareon Cloud zu nutzen, wurde

weiterhin wie erwartet bevorzugt. Die Migrationsprojekte wurden während der Covid-19-Pandemie auch remote fortgesetzt. Letzte Migrationsprojekte von GES auf andere ERP-Lösungen wurden zum 1. Juli 2020 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2020 stellte Aareon den Betrieb von GES im Aareon Rechenzentrum planmäßig ein. Das Geschäftsvolumen sowohl von Wodis Sigma/Wodis Yuneo als auch von SAP®-Lösungen und Blue Eagle wurde unter anderem auch bedingt durch die GES-Migration entsprechend gesteigert. Darüber hinaus wurde die Umstellung der Kunden auf die SAP®-S/4HANA-Datenbank eingeleitet. Der Consulting-Umsatz war hingegen im Vorjahresvergleich aufgrund der Covid-19-Pandemie rückläufig, auch wenn „Green Consulting“ verstärkt nachgefragt wurde. Im gewerblichen Immobilienbereich konnten weitere Kunden für die ERP-Lösung RELion gewonnen werden, sodass hier Lizenz- und Consulting-Erlöse anstiegen. Die positive Entwicklung des Geschäfts mit Aareon Cloud Services setzte sich deutlich fort. Das Versicherungsgeschäft von BauSecura bewegte sich über Vorjahresniveau.

Immer mehr Kunden ergänzen ihr ERP-System um integrierte digitale Lösungen und entwickeln damit ihr eigenes digitales Ökosystem, sodass das Geschäftsvolumen mit den digitalen Lösungen im Jahr 2020 weiter gesteigert werden konnte. Im Geschäftssegment DACH sind weiterhin die WRM-, CRM-, und SRM-Lösungen stark gefragt. Die im vierten Quartal 2019 eingeführte Aareon Smart Plattform wurde weiter vermarktet. Im zweiten Quartal 2020 kündigte Aareon in Deutschland den KI-basierten Virtual Assistant Neela (CRM-Lösung) an und startete die Vermarktung (s. S. 31). Im deutschen Markt der Energieversorger haben sich weitere Kunden für Lösungen aus dem SRM-Angebotsportfolio entschieden. Das Projekt zur Integration der CalCon-Gruppe wurde abgeschlossen und die Anbindung ihrer Lösungen (vor allem die neue Produktgeneration AiBATROS®) an die Aareon Smart World vorangetrieben.

Die OFI Group, als erstes Venture der Tochtergesellschaft Ampolon Ventures, hat erste Transaktionen mit der Plattform

Ophigo erfolgreich realisiert. Darüber hinaus hat Ampolon Ventures als weitere Ventures Refurbio mit der Plattform foxxbee – ein digitaler Einrichtungsberater – und Ecaria mit der Plattform Ecaria – zur digitalen Unterstützung der Pflege in den eigenen vier Wänden – im Jahr 2020 mitbegründet.

Darüber hinaus wurde Aareon im zweiten Quartal Konsortialpartner im Projekt „ForeSight“. Das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderte Forschungs- und Entwicklungsprojekt verfolgt das Ziel, eine Plattform für kontextsensitive, intelligente und zukunftsorientierte Smart Living Services zu schaffen. Ebenso ist seit diesem Geschäftsjahr Aareon Mitglied bei DigiWoh. Das DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung ist ein von Wohnungsunternehmen gegründeter Verein und hat das Ziel, die Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienbranche voranzubringen.

Geschäftssegment Internationales Geschäft

Das Geschäftsvolumen im Internationalen Geschäft konnte im Vorjahresvergleich leicht gesteigert werden. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren in den verschiedenen Ländern in unterschiedlichem Ausmaß zu verzeichnen.

Im internationalen ERP-Geschäft konnten insbesondere die wiederkehrenden Erlöse wie Wartungs- und SaaS-Erlöse aufgrund der Produktivsetzung von Kunden gesteigert werden. Dies zeigt sich besonders in den Niederlanden, wo die Transformation des Geschäftsmodells zu einem SaaS-Betrieb Fahrt aufgenommen hat. Die Vermarktung der neuen ERP-Produktgeneration Tobias 365 auf der Basis von Microsoft® Dynamics® 365 wurde fortgeführt, und zwei Pilotkunden wurden bereits produktiv gesetzt. Die niederländische ERP-Lösung REMS für den gewerblichen Immobilienbereich hat sich umsatzseitig stabil entwickelt, und ein für uns bedeutender Neukunde wurde planmäßig produktiv gesetzt. Auch in Frankreich hat sich ein Großkunde für einen Platinum-Wartungsvertrag des neu am Markt eingeführten Release von Prem'Habitat entschieden. Aareon UK verzeichnete viele Vertriebsfolge mit Neu- sowie Bestandskunden – darunter

ein bedeutender Großkunde – mit dem ERP-Produkt QL. In den nordischen Ländern führte eine Intensivierung der Vertriebsaktivitäten zur Gewinnung von Neukunden. Wesentliche Kundenverluste sind aus unserer Sicht nicht zu verzeichnen.

Auch international hat sich das Geschäftsvolumen mit digitalen Lösungen weiter positiv entwickelt. Sowohl in den Niederlanden, in Großbritannien als auch in den nordischen Ländern wurde der Umsatz gesteigert. Lediglich in Frankreich lag das Umsatzvolumen aufgrund der Covid-19-Pandemie auf Vorjahresniveau. Viele französische Kunden haben sich in der aktuellen Phase mehr auf ihre ERP-Lösung fokussiert. In den Niederlanden hat Aareon Nederland eine App für die digitale Wohnungsübergabe (WRM-Lösung) auf den Markt gebracht, an der Interesse bei den Kunden besteht. Ebenso in den Niederlanden etablierte sich das SRM-Angebotsportfolio, innerhalb dessen die 1.000.000ste Bestellung durchgeführt werden konnte. In Frankreich wurden bestehende digitale Lösungen, aber auch neue Produkte wie die Aareon Smart Platform als Cloud Service vertrieben. In Großbritannien wurde bei den digitalen Lösungen vor allem die mobile Lösung der WRM-Produkte nachgefragt. Zudem hat Aareon UK erstmals ein SRM-Produkt verkauft. In den nordischen Ländern wurden sowohl bestehende digitale Lösungen als auch neue nachgefragt. Insbesondere konnten für den Cloud Service Aareon Smart Platform und für den Virtual Assistant Neela aus dem CRM-Angebotsportfolio Pilotkunden gewonnen werden.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Seit diesem Geschäftsjahr nutzt Aareon neben dem Leistungsindikator Umsatz die Erfolgsgröße Adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization), (s. S. 33).

Ihren Konzernumsatz steigerte Aareon in 2020 um 2,4% auf 258,1 Mio. € (2019: 251,9 Mio. €). Das Geschäftsvolumen mit

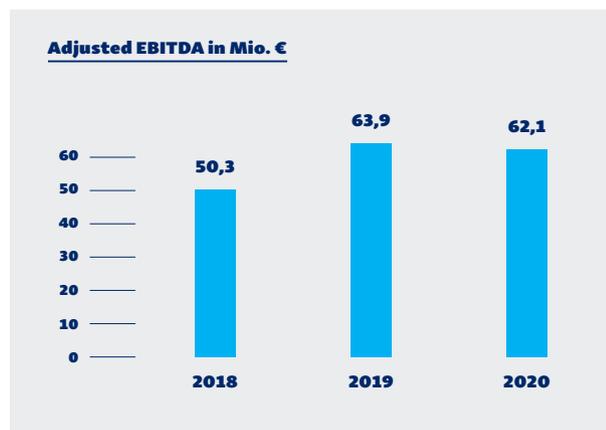
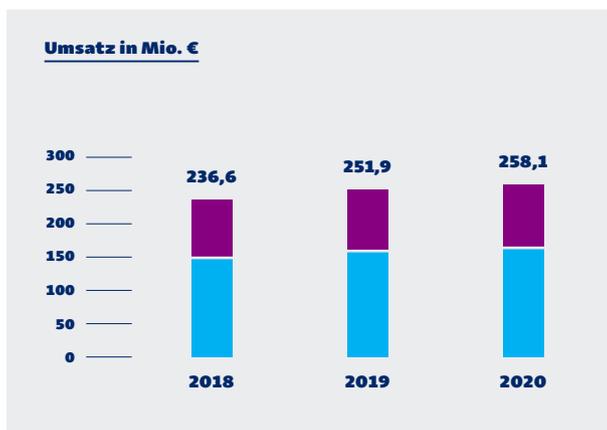
den digitalen Lösungen ist im Vorjahresvergleich weiter stark um rund 19,0% angewachsen. Das Adjusted EBITDA von Aareon lag mit 62,1 Mio. € (-2,8%) leicht unter dem Vorjahreswert (2019: 63,9 Mio. €). Die ursprünglichen Prognosen zum Konzernumsatz (272,0 Mio. € bis 276,0 Mio. €) sowie zum Adjusted EBITDA (68,0 Mio. € bis 71,0 Mio. €) wurden aufgrund der Covid-19-Pandemie nicht erreicht. Nichtsdestotrotz war der Einfluss der Covid-19-Pandemie auf das Adjusted EBITDA deutlich niedriger als zu Beginn der Pandemie veranschlagt. Statt der zunächst angenommenen ca. 10,0 Mio. € belief sich die Auswirkung auf ca. 7,0 Mio. €.

Neben den Investitionen in die Produktentwicklung innerhalb der Geschäftssegmente DACH und Internationales Geschäft wurde die Entwicklung der strategischen Investitionen – aufgeteilt in neue Produkte und anorganisches Wachstum – vorangetrieben. Das Adjusted EBITDA aus den genannten Wachstumsbereichen fiel mit -8,0 Mio. € erwartungsgemäß aus. Seit dem Geschäftsjahr 2020 trägt Aareon die Kosten für die Venturing-Aktivitäten ihrer Tochtergesellschaft Ampolon Ventures (AV Management GmbH). Nachdem die Aareal Bank die Finanzierung in diesem Bereich in der Vergangenheit unterstützt hatte, hat Aareon diese nunmehr komplett selbst übernommen.

Sondereffekte in Höhe von 1,5 Mio. € entstanden 2020 insbesondere durch das neu initiierte Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program) sowie eine Belastung aufgrund eines Projekts in Finnland (2019: akquisitionsbezogene Aufwendungen in Höhe von 0,4 Mio. €).

Der deutliche Anstieg der Investitionen im Jahr 2020 ging einher mit einer Erhöhung der aktivierten Eigenleistungen auf 8,2 Mio. € (2019: 6,6 Mio. €).

Der Ausbau des digitalen Lösungsportfolios und die Weiterentwicklung der ERP-Produkte erfolgten zum Teil über externe Berater. Die hier angefallenen Kosten wurden direkt aktiviert. Die sonstigen Erträge beliefen sich auf 4,8 Mio. € (2019: 4,4 Mio. €). Auflösungen aus akquisitionsbedingten



■ International
■ DACH

Kaufpreisverbindlichkeiten fielen in 2020 höher aus. Gegenläufig wirkten geringere Erlöse aufgrund abgesagter physisch stattfindender Veranstaltungen als Folge der Covid-19-Pandemie.

Der Gesamtaufwand im Konzern stieg um 8,0% von 224,1 Mio. € im Vorjahr auf 242,0 Mio. €. Der Materialaufwand erhöhte sich um 3,4% auf 45,3 Mio. € (2019: 43,8 Mio. €) und geht einher mit dem gestiegenen Umsatzniveau. Der Anstieg des Personalaufwands um 11,1% auf 142,7 Mio. € (Vorjahr: 128,6 Mio. €) ist im Wesentlichen auf die aus dem organischen Wachstum resultierende höhere Mitarbeiteranzahl und die Integration der Mitarbeiter von CalCon seit diesem Geschäftsjahr zurückzuführen.

Im Geschäftssegment DACH konnte der Umsatz um 3,0% auf 163,9 Mio. € (2019: 159,2 Mio. €) gesteigert werden. Die ursprüngliche Prognose in Höhe von 173,0 Mio. € bis 176,0 Mio. € wurde aufgrund der Covid-19-Pandemie nicht erreicht.

Ursächlich hierfür war insbesondere der rückläufige Consulting-Umsatz (-7,6%). Diese Entwicklung konnte durch die gestiegene Nachfrage nach Green Consulting (Online-Beratung) nur teilweise kompensiert werden.

Das Umsatzwachstum mit ERP-Produkten wurde insbesondere durch einen Anstieg der Wartungs- und SaaS-Gebühren sowie vermehrtes Outsourcing-Geschäft getragen. Trotz des Ausbaus des SaaS-Geschäfts konnte der Lizenzumsatz durch einige Lizenzneukunden sowie Nachlizenzierungen und Zukäufe von Modulen gesteigert werden. Dazu trug vor allem die neue Produktgeneration Wodis Yuneo bei. Außerdem stiegen die Kommissionserträge im Versicherungsgeschäft mit BauSecura. Deutlich stärker wuchs das Geschäftsvolumen mit digitalen Lösungen. Aufgrund der Integration von CalCon und der gestiegenen Durchdringungsrate, insbesondere bei den CRM- sowie den WRM-Produkten (Aareon Archiv kompakt und mobile Lösungen), erhöhten sich besonders die wiederkehrenden Erlöse. Die Umsatzsteigerung

trotz der Covid-19-Pandemie sowie ein aggregierter Kostenanstieg aus einerseits niedrigeren Reise- und Marketingaufwendungen und andererseits höheren Personalaufwendungen durch den Wachstumskurs sowie der CalCon-Integration und einem Anstieg der aktivierten Eigenleistung führten dazu, dass das Adjusted EBITDA im Geschäftssegment DACH mit 40,7 Mio. € auf Vorjahresniveau (2019: 40,5 Mio. €) lag.

Der Umsatz im Geschäftssegment Internationales Geschäft stieg um 1,6% auf 94,2 Mio. € (2019: 92,7 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose in Höhe von 98 Mio. € bis 100 Mio. € konnte auch hier aufgrund der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkung insbesondere auf die Consulting-Erlöse nicht erreicht werden. Die Umsätze mit ERP-Produkten lagen dennoch auf Vorjahresniveau. Zuwächse waren bei den wiederkehrenden Erlösen in Frankreich und den Niederlanden zu verzeichnen. In den Niederlanden geht dies insbesondere mit der Transformation des Geschäftsmodells zum SaaS-Business einher, sodass hier aufgrund des rückläufigen Lizenzgeschäftserwartungsgemäß kurzfristig geringere Umsätze realisiert wurden. Bei den digitalen Lösungen war ein starkes Wachstum zu verzeichnen. Einen großen Anteil hierzu trugen die WRM-Produkte in Großbritannien und die CRM-Produkte in den Niederlanden bei. In Frankreich konnte das margen-trächtige Wartungsgeschäft ebenfalls bei digitalen Produkten weiter gesteigert werden. Aufgrund der Effekte der Covid-19-Pandemie sowie der Transformation des niederländischen Geschäftsmodells ergab sich eine Verringerung des Adjusted EBITDA um 9,3% auf 21,4 Mio. € (2019: 23,6 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von Aareon betrug im Jahr 2020 380,0 Mio. € und ist im Vorjahresvergleich um 7,9% gestiegen (2019: 352,3 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte bewegten sich mit 264,7 Mio. € um 13,0% über dem Vorjahresniveau (2019: 234,2 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen im Rahmen der Erstkonsolidierung von CalCon sowie einem Anstieg der selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte aufgrund der gesteigerten Entwicklungstätigkeiten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte sind um 2,3% auf 115,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (2019: 118,1 Mio. €) gesunken. Aufgrund einer geringeren Anzahl noch nicht abgeschlossener Projekte im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Stand der Vertragsvermögenswerte. Die Kundenforderungen sanken aufgrund strikteren Forderungsmanagements. Der Anstieg der Ertragsteuerforderungen ergibt sich durch höhere Vorauszahlungen. Das steuerlich zugrunde liegende Ergebnis war 2020 aufgrund der hohen Investitionen deutlich geringer.

Finanzlage

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,4% von 187,1 Mio. € auf 201,0 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die Zuführung des Konzernjahresüberschusses in Höhe von 17,9 Mio. € (2019: 25,9 Mio. €) zurückzuführen.

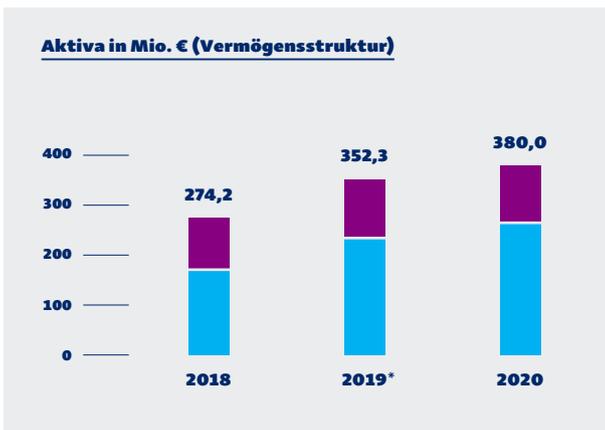
Die langfristigen Schulden erhöhten sich auf 106,1 Mio. € (2019: 101,1 Mio. €), einem Anstieg von 4,9%. Dieser wird insbesondere getrieben durch eine Erhöhung der Pensionsrückstellungen und der langfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten sowie der passiven latenten Steuern im Rahmen der Erstkonsolidierung von CalCon.

Die kurzfristigen Schulden liegen mit 73,0 Mio. € um 13,8% über Vorjahresniveau (2019: 64,1 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Vertragsverbindlichkeiten in den Niederlanden. Im Dezember 2020 wurden mehr wiederkehrende Umsätze (Wartung und SaaS) fakturiert als im Vorjahresmonat.

Zur Finanzierung weiterer Akquisitionen ist ein Finanzierungsvertrag geplant, der voraussichtlich im Jahre 2021 unterschrieben wird.

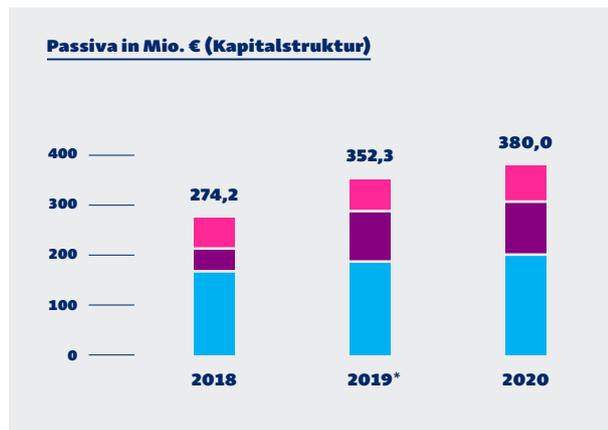
Liquidität

Die Liquiditätsanalyse erfolgt anhand der Kapitalflussrechnung. Der Finanzmittelfonds betrug 2020 50,4 Mio. € gegenüber 51,9 Mio. € im Vorjahr.



■ Kurzfristiges Vermögen
 ■ Langfristiges Vermögen

* Angepasst



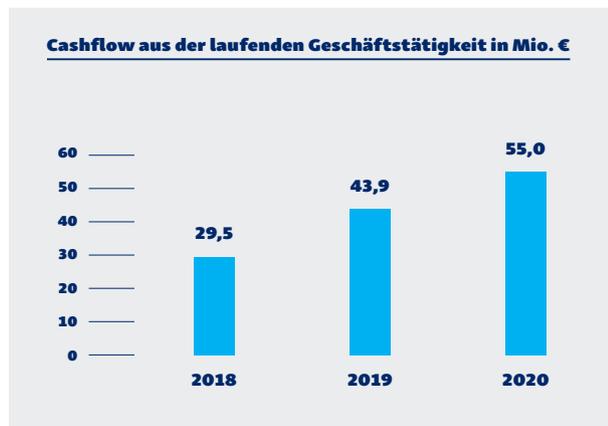
■ Kurzfristiges Fremdkapital
 ■ Langfristiges Fremdkapital
 ■ Eigenkapital

* Angepasst

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt mit 55,0 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau (2019: 43,9 Mio. €). Treiber für die Erhöhung des operativen Cashflows war die Entwicklung in den Niederlanden. Zum einen wurden offene Forderungen realisiert und mehr wiederkehrende Umsätze für 2021 fakturiert als zum Ablauf des letzten Geschäftsjahres. Zum anderen waren zum Ablauf des Geschäftsjahres weniger Implementierungsprojekte anhängig als im Vorjahr.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist mit -45,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (2019: -22,2 Mio. €) angestiegen. Wesentliche Auszahlungen entstanden aufgrund von Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen in Höhe von -22,2 Mio. € (2019: -2,9 Mio. €).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt -11,4 Mio. € (2019: -10,4 Mio. €) und ist im Wesentlichen durch die Leasingzahlungen aus der IFRS-16-Bilanzierung getrieben.



Unsere Mitarbeiter

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

Aareon führt bereits seit mehr als 15 Jahren jährlich eine konzernweite anonyme Mitarbeiterbefragung durch. Diese dient als „Stimmungsbarometer“ und liefert Ansatzpunkte zur Realisierung konkreter Verbesserungsmaßnahmen. Die Rücklaufquote der Mitarbeiterbefragung in der Aareon Gruppe von 75% zeigt, dass Mitarbeitern und Führungskräften die Beteiligung an der erfolgreichen Weiterentwicklung von Aareon wichtig ist. Die allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit ist aus Sicht von Aareon auf hohem Niveau und lag im Ergebnis der Mitarbeiterbefragung 2020 auf dem höchsten Niveau, das jemals erzielt wurde.

Während der Covid-19-Pandemie konnten die Mitarbeiter im Homeoffice arbeiten. Zeitweise waren Standorte komplett geschlossen bzw. die maximal mögliche Mitarbeiterpräsenz

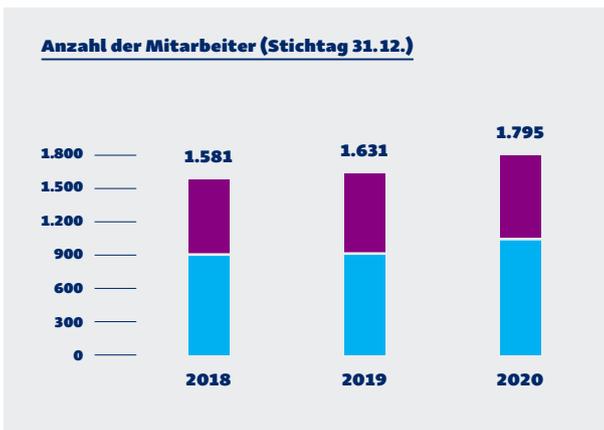
war auf bis zu 25% reduziert. Dabei gab es trotzdem die Option, im Homeoffice zu arbeiten. Zudem wurden die Mitarbeiter mit Schutzmasken versorgt und für Hygiene- und Schutzmaßnahmen sensibilisiert.

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte Aareon 1.795 Mitarbeiter (2019: 1.631), (s. S. 29). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 9,9 Jahren (2019: 10,5 Jahre). Bei den internationalen Tochtergesellschaften sind 42% der Mitarbeiter tätig (2019: 44,0%). Aareon unterstützt flexible Arbeitsmodelle und hat bereits 2019 die Betriebsvereinbarung für mobiles Arbeiten eingeführt, sodass Mitarbeiter Teile ihrer Arbeit flexibel im Homeoffice oder mobil erledigen. Während der Covid-19-Pandemie waren zeitweise fast alle Mitarbeiter im Homeoffice tätig. Der Anteil an Mitarbeiterinnen bei Aareon beträgt 34,4% (2019: 33,1%), der Anteil an Frauen in Führungspositionen 25,5% (2019: 24,1%).

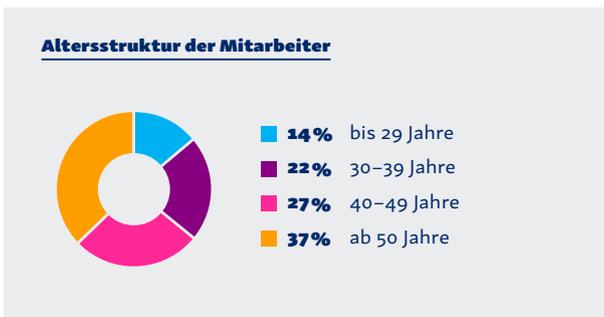
Qualifizierung und Weiterbildung

Während der Covid-19-Pandemie wurde die Personalentwicklung digital fortgesetzt. Das Cornerstone Learning Management System wurde eingeführt. Hierüber wurden Trainings zu wohnungswirtschaftlichen Themen von der EBZ Bochum und zu Führung, agilem Projektmanagement, Softskills, Kommunikation und Gesundheit von der Pink University angeboten. Zu weiteren Trainingsmaßnahmen zählten ein IT Security Boot Camp, spezielle Consulting-Schulungen, ein mehrmonatiges digitales Coaching-Programm sowie Online-Sprachkurse.

Das vierte Cross-Mentoring-Programm wurde abgeschlossen. Cross Mentoring ist der gezielte Austausch von Mitarbeitern aus unterschiedlichen Unternehmen und eine Maßnahme der Personalentwicklung, um den Wissenstransfer zu fördern.



■ International
■ DACH



Ausbildung und Nachwuchsförderung

Neben Traineeprogrammen bietet Aareon das Duale Studium „Wirtschaftsinformatik“ und das Duale Studium „Medien, IT und Management“ sowie verschiedene Berufsausbildungen an: Kaufmann/-frau für Büromanagement, Fachinformatiker/-in für Anwendungsentwicklung bzw. Systemintegration.

Zum Jahresende 2020 beschäftigte die Aareon Gruppe in Deutschland 16 Auszubildende und vier Studenten, die ein Duales Studium absolvieren.

Im Zuge der Nachwuchsförderung unterstützte Aareon die Initiative JOBLINGE für junge Menschen mit schwierigen Startbedingungen. Zwischenzeitlich gehen bereits drei ehemalige JOBLINGE bei Aareon ihrer Ausbildung nach. Drei Aareon-Mitarbeiter unterstützen die Initiative JOBLINGE ehrenamtlich als Mentoren. Zudem führte Aareon zwei Bewerbertrainings für Teilnehmer der Initiative JOBLINGE durch.

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

Wegweisende Unternehmenskultur

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

Internes Kontrollsystem

Für die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben wurde Aareon bereits zum fünften Mal mit dem Zertifikat berufundfamilie ausgezeichnet. Zu den personalpolitischen Serviceleistungen in diesem Kontext gehören die Arbeitsflexibilisierung, die Zusammenarbeit mit einem Familienservice-Unternehmen, Eltern-Kind-Büros sowie Krippen- und Kindergartenplätze in einer Kindertagesstätte in Kooperation mit einem anderen Unternehmen in Mainz.

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

Vergütungsgrundsätze

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

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

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

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

Der Vorstand der Aareon AG ist für die Konzeption, Einrichtung, Anwendung, Weiterentwicklung und Überprüfung eines angemessenen internen Kontrollsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess verantwortlich. Die Steuerung der Prozesse zur (Konzern-)Rechnungslegung erfolgt bei der Aareon AG durch den Konzernbereich Corporate Finance. Dieser übernimmt auch die Konzernberichterstattung. In den Konzernabschluss werden sämtliche Tochtergesellschaften einbezogen. Der Konzernbereich Rechnungswesen und Vertragsmanagement übernimmt für die Aareon AG sowie für ihre Tochtergesellschaften Aareon Deutschland GmbH, phi-Consulting GmbH, Aareon RELion GmbH, AV Management GmbH sowie die CalCon Deutschland GmbH in Teilen die Finanzbuchhaltung einschließlich der Erstellung des Jahresabschlusses. Für die Finanzbuchhaltung von BauSecura ist die Funk Gruppe zuständig. Aareon UK, Aareon France, Aareon Nederland und die skandinavischen Gesellschaften haben eine eigenständige Finanzbuchhaltung. Alle Gesellschaften, außer CalCon, erfassen die Finanzdaten selbstständig in der Konzernsoftware SAP®. Im Geschäftsjahr 2020

übernahmen die Mitarbeiter des Finanzbereichs in Deutschland für die CalCon-Gesellschaften die Erfassung der gemeldeten Daten in die Konzernsoftware. Die Konsolidierung der gemeldeten Daten erfolgt dann auf Konzernebene.

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

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

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

Die Berichterstattung des Konzernergebnisses erfolgt quartalsweise an den Aufsichtsrat.

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

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

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

Risikobericht

Weit überwiegend war das Jahr 2020 geprägt von der Covid-19-Pandemie. Daher wurden unterjährig mehrere Szenarien erstellt, um die Auswirkungen dieser Pandemie auf die Aareon Gruppe zu untersuchen. So konnte im Verlauf des Jahres ein immer genaueres Bild der gesunkenen Consulting-Umsätze einerseits, aber auch der Kosteneinsparungseffekte (weniger extern beauftragte Berater sowie Verlagerung von Neueinstellungen in spätere Quartale sowie niedrigere Reisekosten) andererseits gezeichnet werden. Mit dem Angebot „Green Consulting“ konnten wir zeigen, dass es möglich ist, den Geschäftsbetrieb vom Homeoffice aus zu erbringen und dennoch für die Kunden da zu sein. Neben diesen Maßnahmen zur Sicherung der Umsatzerlöse trat ein Pandemie-Kernteam zusammen, um Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter zu erarbeiten und umzusetzen.

Zur Überwachung und Kontrolle der Unternehmensrisiken setzt die Aareon AG ein konzernweites Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion auf Basis der Standardsoftware R2C_risk to chance ein. Das Risikomanagementsystem sieht die regelmäßige Erfassung und Bewertung der Risiken – nicht jedoch der Chancen – durch die jeweils für Geschäftsbereiche, Beteiligungen und Projekte Verantwortlichen sowie die Ausarbeitung von Maßnahmen zum aktiven Risikomanagement vor. Dabei erfolgt die Bewertung der Risiken getrennt nach Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit. Zur Risikobewertung findet die Netto-Betrachtung Anwendung, das heißt, dass das nach Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen verbleibende Restrisiko angegeben wird. Neben den allgemeinen Unternehmensrisiken sind die Informationssicherheitsrisiken als besonderer Fokus in einem separaten Informationssicherheitsinventar erfasst und bewertet. Während die allgemeinen Unternehmensrisiken unmittelbar in das Risikomanagementsystem einfließen, werden die Informationssicherheitsrisiken in aggregierter Form berücksichtigt.

Die so generierten Risikoberichte werden vom Konzernbereich Recht, Risikomanagement und Compliance konsolidiert und bilden die Grundlage für das quartalsweise Risikoreporting.

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

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

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

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

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

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

Im Durchschnitt der Quartals-Risikoeinschätzungen wurden die Risiken im Jahr 2020 insgesamt in moderatem Umfang höher eingeschätzt als im Vorjahr. Insgesamt gab es keine bestandsgefährdenden Risiken bzw. Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Aareon hatten. Im Folgenden werden die für den Abschlussadressaten wesentlichen Risiken beschrieben.

Finanzrisiken

Um Liquiditätsrisiken in der gesamten Aareon Gruppe zu vermeiden, erfolgen im Inland Überwachung und Steuerung

anhand einer wöchentlichen und monatlichen Liquiditätsplanung. Kurzfristige Schwankungen im Cashflow werden tagesgenau beobachtet und geeignete Maßnahmen im Bedarfsfall ergriffen. Im Ausland erfolgt die Liquiditätsvorausschau auf monatlicher Basis.

Bei der Aareon AG steigt aufgrund des starken Wachstums der Kapitalbedarf stetig. Die Deckung dieses Kapitalbedarfs erfolgt durch die enge Zusammenarbeit mit der Aareal Bank Gruppe. Darüber hinaus wurden in den letzten beiden Jahren die Beschlüsse gefasst, die Gewinne auf neue Rechnung vorzutragen. Währungsrisiken können sich durch Transaktionen in Fremdwährung ergeben. Diese werden kontinuierlich überwacht und an den Vorstand Finanzen der Aareon AG berichtet. Das Management der Währungsrisiken erfolgt zentral. Konzernweit werden Währungsrisiken im Bedarfsfall durch den Abschluss von Sicherungsgeschäften abgesichert.

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

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

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die inhaltlich unveränderten Finanzrisiken nicht erhöht.

Marktrisiken

Dem Risiko, die geplanten Preise am Markt nicht durchsetzen zu können, begegnet Aareon mit einem regelmäßigen Reporting der Marktsituation an das Management Board. Die Aareon Gruppe setzt sich auch mit den allgemeinen Marktrisiken auseinander. Dazu zählen Indikatoren, wie beispielsweise die Abwanderung von Kunden oder der Markteintritt von neuen Wettbewerbern. Dem Risiko der möglichen Verschlechterung der Kundenbeziehungen begegnet Aareon mit einer regelmäßigen Überprüfung der Kundenzufriedenheit.

Im Rahmen der zum 1. Januar 2020 final implementierten neuen Organisationsstruktur (New-Governance) wurden neue Risikoverantwortliche für die jeweiligen Aareon-Vorstandsressorts in den Risikomanagement-Prozess eingebunden. Diese haben die Marktrisiken im Vergleich zu der Vorjahreseinschätzung, als die Risiken noch auf der Ebene der Landesgesellschaften erfasst wurden, höher eingeschätzt.

Führung und Organisation

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

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

Umwelt- und Umgebungsbedingungen

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

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

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

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

Aufgaben zur Erhaltung des Datenschutz-Management-systems werden ebenfalls kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt.

Durch die Einbeziehung neuer Risiken hat sich die Risikoeinschätzung in der Kategorie Umwelt- und Umgebungsbedingungen gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Produktionsrisiken

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

Das Informationssicherheits-Managementsystem ist auf Basis des international anerkannten Standards ISO 27001 aufgebaut und unterliegt einem kontinuierlichen, risikoorientierten Verbesserungsprozess. In diesem Rahmen wurden technische und organisatorische Kontrollen eingerichtet, um ein angemessenes Schutzniveau der Informationsverarbeitung zu gewährleisten. Dies betrifft nicht nur die Angriffsfläche in öffentlichen Netzen an sich, sondern auch den angemessenen,

proaktiven Umgang mit Bedrohungen der Informationssicherheit in Bezug auf die Schutzziele Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit. Im Zuge der kontinuierlichen Verbesserung wurden auf Basis der Aareon-Sicherheitsstrategie einheitliche Standards gemäß der Norm ISO 27001:2013 für das Sicherheitsmanagement gruppenweit eingeführt. Darüber hinaus wurden risikoorientiert Prozesse, Richtlinien und Kontrollen weiterentwickelt.

Zur Minimierung der Risiken möglicher schwerwiegender Störfälle beim Betrieb der Kundensoftware werden praxisgerechte und dokumentierte Gegenmaßnahmen durchgeführt. Bisher wurden keine Störfälle, die zu einem längerfristigen Ausfall der Leistungen führten, registriert. Um das Risiko einer Störung der Anwendung durch unbefugte Ein- oder Zugriffe zu minimieren, wurden technische und organisatorische Maßnahmen getroffen, die im internen Kontrollsystem gemäß IDW PS 951 nF verankert sind, sowie angemessene Brandschutz-, Verlustsicherungs- und Katastrophenschutz-Maßnahmen umgesetzt. Ausfälle von einzelnen Systemen oder Komponenten werden durch interne Redundanzen abgefangen. Wesentlich war die Nutzung aktueller Technologien von der Gebäudeinfrastruktur mit Wärmerückgewinnung bis zur Datenspiegelung zwischen den beiden Rechenzentren über Glasfaserkabel mit modernster Verschlüsselungstechnik. Darüber hinaus sind umfassende Datensicherungsprozesse installiert, die jederzeit eine Rekonstruktion vollständiger oder partieller Datenbestände mit entsprechenden Zeitvarianten gewährleisten. Zur Verringerung des Haftungsrisikos wurde eine in Bezug auf Versicherungsumfang und Deckungssumme begrenzte Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Versicherung bietet Schutz für den Fall, dass Aareon von einem Dritten wegen eines bei der Ausübung ihrer Tätigkeit als IT-Dienstleister entstandenen Vermögensschadens haftbar gemacht wird.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Risikoeinschätzung in der Kategorie Produktionsrisiken nicht erhöht.

Chancenbericht

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

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

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

Chancen durch Kundenfokus

Der Kunde steht bei Aareon im Fokus. Ziel ist es, mit dem Aareon-Angebotsportfolio den Mehrwert für die Kunden zu erhöhen. Die Beziehungen zu Kunden und zur Immobilienbranche sowie zu deren Partnern sind oftmals bereits über viele Jahre gewachsen. Das Unternehmen ist Mitglied in mehreren immobilienwirtschaftlichen Verbänden – unter anderem im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Darüber hinaus wird der konstruktive Dialog mit den Kunden systematisch in den Aareon-Kundenbeiräten sowie auf zahlreichen Veranstaltungen

und in Kundengesprächen geführt. Aus dieser Branchen- und Kundennähe resultiert die Chance, Trends, Bedürfnisse und Anforderungen der Kunden frühzeitig zu kennen und bei der Weiterentwicklung und dem Ausbau des Angebotsportfolios zu berücksichtigen. In diesem Kontext nutzt Aareon auch agile Entwicklungsmethoden, wie Design Thinking, und arbeitet mit Kunden und Partnern in Pilotprojekten zusammen. Durch diese Vorgehensweisen kann der Nutzen für die Kunden weiter erhöht werden.

Chancen durch wegweisende Lösungen

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

Unternehmensstrategie von Aareon, um ihre marktführende Position auszubauen. Das Wachstumspotenzial, das sich durch neue Trends und Anforderungen von Kunden und Markt ergibt, wird bei der stetigen Weiterentwicklung sowie bei Neuentwicklungen von Produkten und Services genutzt. Dabei spielen Forschung und Entwicklung von Aareon eine zentrale Rolle (s. S. 30 f.). Hier arbeitet Aareon auch gemeinsam mit den Immobilienunternehmen nach dem Design-Thinking-Ansatz (s. S. 47). Darüber hinaus kooperiert Aareon mit Prop-Tech-Unternehmen und unterstützt als strategischer Partner den blackprint Booster Fonds (s. S. 29).

Chancen durch aktives Markenmanagement und hohes Qualitätsniveau

Aareon steuert ihre Marke aktiv. Damit wird die Unternehmensidentität geschärft und das Unternehmen hebt sich vom Wettbewerb ab. Das ist zur Unterstützung der Wachstumsstrategie von zentraler strategischer Bedeutung, da es zur Kaufentscheidung der Kunden beiträgt. Aareon verfolgt den Anspruch, jedem Kunden die richtige Lösung bzw. das richtige Lösungspaket anzubieten. Durch die konsequente Umsetzung sieht Aareon die Chance, stärker als die Wettbewerber zu wachsen. Um diese Ansprüche erfolgreich umzusetzen, nutzt Aareon systematisch Qualitätsmanagementinstrumente wie Kunden- und Mitarbeiterbefragung und lässt regelmäßig Audits und Zertifizierungen in verschiedenen Bereichen durchführen. Darüber hinaus werden die entwickelten IT-Lösungen in mehreren Qualitätssicherungszirkeln getestet und geprüft.

Chancen als internationale Unternehmensgruppe

Aareon ist eine international agierende Unternehmensgruppe und verfolgt einen internationalen Wachstumskurs. Die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft hat in den Ländern, in denen Aareon vertreten ist, unterschiedliche

Schwerpunkte. Hieraus ergeben sich Chancen für den internationalen gruppenweiten Wissensaustausch und die Forschung und Entwicklung (s. S. 30 f.), die Aareon für den weiteren Ausbau der Aareon Smart World nutzt und damit zusätzliche Wachstumspotenziale schafft. Neu entwickelte digitale Lösungen werden zudem sukzessive in allen Ländermärkten angeboten. Hierdurch können Synergien gehoben werden.

Chancen als bevorzugter Arbeitgeber

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

Prognose- bericht

Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

Gemeinsam mit der Aareal Bank Gruppe verfolgt Aareon eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Strategie mit dem Ziel, Umwelt-, Sozial- und Governance-(ESG-)Aspekte in den Wertschöpfungsprozessen zu verankern und bei unternehmerischen Entscheidungen zu berücksichtigen. Hieraus ergeben sich Chancen, die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens mit langfristigem Blick zu gewährleisten sowie das Image von Aareon als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen bei den Stakeholdern positiv zu besetzen. Die Aareal Bank Gruppe ist seit 2012 unter anderem mit dem „Prime Status“ im Nachhaltigkeitsranking der renommierten ISS ESG Ratingagentur ausgezeichnet. Zentrale Nachhaltigkeitsthemen von Aareon sind ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges Geschäftsmodell, die Aareon Smart World zur Nutzung der Potenziale der Digitalisierung mit kundenorientierten und qualitativ hochwertigen IT-Lösungen, ein hohes Datenschutzniveau und -sicherheitsniveau, eine verantwortungsvolle und lebensphasenorientierte Personalpolitik, die die Chancen der digitalen Arbeitswelt nutzt, sowie ein systematisches Ressourcenmanagement. Im jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht der Aareal Bank Gruppe werden die Nachhaltigkeitsmaßnahmen von Aareon ebenfalls dargestellt. Alle Dienstreisen von Aareon werden über den entsprechenden Anbieter CO₂-kompensiert. Daneben ist Aareon Mitglied in der Allianz für Klima und Entwicklung.

Aareon wird im Geschäftsjahr 2021 ihre Wachstumsstrategie fortsetzen und beschleunigen. In diesem Kontext wurde im vierten Quartal 2020 der Aareon Flight Plan 2021 entwickelt und verabschiedet (s. S. 27 f.). Hierin integriert sind die Maßnahmen aus dem Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program) inklusive anorganischen Wachstums sowie Investitionen in bestehende und neue Produkte. Zu den Maßnahmen des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) zählen unter anderem eine Ausweitung der Vertriebsaktivitäten, die weitere beschleunigte Transformation von der Betriebsart Inhouse zur Betriebsart SaaS (Software as a Service), Effizienzsteigerungen bei der Implementierung der Softwarelösungen, die weitere Optimierung der operativen Prozesse (Operations Excellence) in den Bereichen Entwicklung und Rechenzentrum sowie der Ausbau interner Reporting-Prozesse. Aareon will sich mittelfristig bis 2025 zu einem sogenannten „Rule of 40“-Unternehmen entwickeln. Diese Kenngröße ist im Softwarebereich verbreitet und kennzeichnet effiziente Wachstumsunternehmen, deren Summe aus Umsatzwachstum und EBITDA-Marge mindestens 40 % beträgt.

Die Covid-19-Pandemie wird auch 2021 Auswirkungen auf Aareon haben, insbesondere auf das Beratungsgeschäft, jedoch weniger ausgeprägt als noch im Jahre 2020. Mittelfristig erwarten wir, dass die Covid-19-Pandemie zu einem höheren Digitalisierungsbedarf und somit zu einem deutlichen Anstieg der Nachfrage nach digitalen Lösungen und Beratungsleistungen führen wird.

Insgesamt wird von einer signifikanten Erhöhung des Konzernumsatzes für 2021 auf 276,0 Mio. € bis 280,0 Mio. € (2020: 258,1 Mio. €) ausgegangen. So rechnen wir im Geschäftsjahr 2021 bei unseren digitalen Lösungen mit zweistelligen Wachstumsraten von über 20% (2020: 19%). Das Wachstum der Umsätze mit ERP-Produkten sollte im unteren einstelligen Prozent-Bereich liegen. Das Adjusted EBITDA dürfte mit 63,0 Mio. € bis 65,0 Mio. € trotz der Investitionen in bestehende Produkte sowie möglichen Auswirkungen des erneuten Lockdowns im Zuge der Covid-19-Pandemie leicht über dem Vorjahr (2020: 62,1 Mio. €) liegen. Diese Prognose beinhaltet keine Effekte aus zukünftigen M&A-Transaktionen.

Geschäftssegment DACH

Es wird davon ausgegangen, dass der Umsatz 2021 im Geschäftssegment DACH deutlich auf 175,0 Mio. € bis 177,0 Mio. € (2020: 163,9 Mio. €) ansteigen wird. Das Adjusted EBITDA wird trotz der hohen Investitionen mit 42,0 Mio. € bis 43,0 Mio. € leicht über dem Vorjahr (2020: 40,7 Mio. €) erwartet.

Für das ERP-Geschäft im Geschäftssegment DACH geht Aareon für 2021 von einem leichten Umsatzwachstum aus. Im Bereich des Consulting-Geschäfts wird zunächst im Zuge der Fortsetzung der Covid-19-Pandemie weiterhin insbesondere das Angebot Green Consulting nachgefragt und im Jahresverlauf werden auch wieder verstärkt klassische Consulting-Angebote genutzt werden. Daher erwarten wir, dass der Consulting-Umsatz deutlich über dem des Jahres 2020 liegen wird. Bedeutend für das ERP-Geschäft im Geschäftssegment DACH wird die Nachfrage zu der im Jahr 2020 eingeführten neuen Produktgeneration Aareon Wodis Yuneo sein. Bisher ist die Marktresonanz aus unserer Sicht sehr positiv, sodass wir einen weiteren Anstieg der Lizenz- und SaaS-Erlöse für 2021 erwarten. Für das Produkt SAP®-Lösungen und BlueEagle erwarten wir Erlöse auf dem Vorjahresniveau. Die ERP-Lösung RELion, deren Schwerpunkt auf dem gewerblichen Immobilienmarkt liegt, wird aufgrund gesteigerter Kapazitäten weiter wachsen. Das Geschäftsvolumen mit Aareon Cloud Services und dem Versicherungsmanagement mit BauSecura wird leicht über Vorjahresniveau liegen. Die digitalen Lösungen werden entscheidend zur Realisierung der Wachstumspotenziale im Geschäftssegment DACH beitragen. Für die BRM-Lösung der im Januar 2020 übernommenen CalCon gehen wir von einem starken Lizenz- und SaaS-Geschäft aus. Bei den WRM- und CRM-Produkten wird insbesondere ein Anstieg der SaaS-Erlöse aufgrund weiterer Produktivsetzungen erwartet. Eine Umsatzsteigerung mit SRM-Produkten soll durch eine gestiegene Anzahl an Handwerkeraufträgen, die über Mareon abgewickelt werden, sowie durch Neukunden für die Lösung Wechselmanagement erreicht werden.

Um die Steigerung des Geschäftsvolumens zu erreichen, werden Kapazitäten ausgeweitet, sodass es zu höheren Material- und Personalaufwendungen kommen wird. Die sonstigen Kosten werden in 2021 – auch wegen der Investitionen in das Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program) – deutlich über dem Vorjahresniveau liegen.

Geschäftssegment Internationales Geschäft

Im Geschäftssegment Internationales Geschäft wird erwartet, dass im Jahr 2021 der Umsatz deutlich auf 101,0 Mio. € bis 103,0 Mio. € (2020: 94,2 Mio. €) ansteigen wird. Das Adjusted EBITDA wird trotz hoher Investitionen in bestehende Lösungen mit 21,0 Mio. € bis 22,0 Mio. € in 2021 (2020: 21,4 Mio. €) und somit auf Vorjahresniveau erwartet.

Die Umsätze mit ERP-Produkten werden im Internationalen Geschäft deutlich über dem Vorjahr liegen. Hierzu trägt die Akquisition der Arthur Online Ltd., London, bei, die das Angebotsportfolio von Aareon ab Februar 2021 ergänzt. Arthur bietet eine cloudbasierte Softwarelösung für die Immobilienverwaltung an, die Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer auf einer einzigen Plattform zusammenbringt. Die Beratungserlöse im Internationalen Geschäft werden ähnlich wie im Geschäftssegment DACH auch 2021 noch von der Covid-19-Pandemie beeinflusst sein, sich aber im Laufe des Jahres erholen und insgesamt deutlich zunehmen. Die Anzahl der Kundenprojekte zur Migration auf die neue ERP-Produktgeneration Tobias 365 in den Niederlanden sollte 2021 steigen. Bei dieser neuen Produktgeneration handelt es sich um eine reine SaaS-Lösung. Dies wird zu einem Rückgang der Lizenzerlöse führen, der erst mittelfristig durch die Steigerung der wiederkehrenden Erlöse ausgeglichen wird. In Frankreich wird erwartet, dass das Umsatzniveau von 2020 wieder erreicht wird. Im britischen Markt sollten sich insbesondere die Kundengewinne des Jahres 2020 positiv auf die wiederkehrenden Erlöse im Jahr

2021 auswirken. Aber es wird auch mit steigenden Lizenz-erlösen durch die Gewinnung neuer ERP-Kunden gerechnet. In den nordischen Ländern gehen wir ebenfalls von einem Anstieg der SaaS-Erlöse mit Neu- und Bestandskunden aus. Die Umsätze mit digitalen Lösungen im Internationalen Geschäft werden deutlich über dem Vorjahresniveau erwartet. Wesentlicher Treiber wird das Cross Selling von digitalen Lösungen an unsere Bestandskunden sein. Bei den SRM- und CRM-Produkten sollte sowohl mit Lizenz- als auch mit wiederkehrenden Erlösen mehr Umsatz generiert werden. Für die WRM-Produkte wird ein moderater Anstieg bei den wiederkehrenden Erlösen erwartet. Die internationalen BRM-Produkte sollten höhere Lizenz Erlöse verzeichnen.

Auf der Kostenseite werden die Personalkosten aufgrund der Erhöhung des Personalbestands infolge des Ausbaus des Geschäftsvolumens ansteigen. Der Materialaufwand, der unter anderem die Kosten für externe Berater beinhaltet, wird annähernd auf Vorjahresniveau erwartet, da der Ressourcenaufbau im Wesentlichen über eigene Mitarbeiter abgedeckt werden soll. Die sonstigen Kosten werden wie in der Region DACH aufgrund der Annahme, dass unter anderem die Reisetätigkeiten wieder zunehmen, deutlich steigen. Zudem wird das Ergebnis durch die hohen Investitionen belastet.

Investitionsvorhaben

Die im Jahr 2019 gestartete Entwicklungsoffensive in neue Produkte und Services wird Aareon auch 2021 fortführen. Der Virtual Assistant Neela wird weiterentwickelt und um neue Funktionalitäten ergänzt. Neben der Region DACH wird das Produkt dann in allen Ländermärkten von Aareon angeboten. Der Marketing-Launch wurde bereits in allen Ländern, außer Frankreich, vollzogen und erste Pilotkunden befinden sich derzeit in der Einführungsphase und werden 2021 produktiv gehen. Dies gilt ebenso für die Lösungen Aareon Smart Platform und Smart Partner, die 2021 dann ebenfalls in allen Ländern angeboten werden sollen. Zudem

sind 2021 weitere Entwicklungsaufwendungen für Back- und Front-End-Gestaltungen von Produkten im Bereich der vorausschauenden Wartung (BRM Definition s. S. 24) und zur Vernetzung von unter anderem Kunden, Ämtern und Versorgern auf einer digitalen Plattform sowie mobile Lösungen geplant. Daneben investiert Aareon weiterhin in die Erschließung neuer Geschäftsfelder über ihre Tochtergesellschaft Ampolon Ventures durch die Mitbegründung von Ventures. Darüber hinaus wurden Kapazitäten ausgebaut und ein eigener Konzernbereich geschaffen, um das anorganische Wachstum von Aareon zu forcieren (s. S. 29). Die Kosten aus den Investitionen in neue Produkte und anorganischem Wachstum werden auf einem Niveau von ca. -20,0 Mio. € erwartet. Hierin sind ebenfalls Maßnahmen aus dem Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program) enthalten.

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

Konzernabschluss

**54 Konzern-Gesamt-
ergebnisrechnung**

55 Konzernbilanz

**56 Entwicklung des
Konzerneigenkapitals**

**57 Konzern-Kapital-
flussrechnung**

**58 Anhang zum
Konzernabschluss**

58 Allgemeine Angaben

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

58 Rechnungslegungsgrundsätze

59 Konsolidierungsgrundsätze

59 Währungsumrechnung

59 Konsolidierungskreis

62 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungs-
methoden

63 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

63 Immaterielle Vermögenswerte

64 Sachanlagen

64 Leasing

64 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden

65 Vorräte

65 Latente Steuern

66 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen

66 Ertragsteuerverbindlichkeiten

66 Sonstige Rückstellungen

66 Verbindlichkeiten

66 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

68 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

- 68 Umsatzerlöse
- 68 Sonstige Erträge
- 69 Materialaufwand
- 69 Personalaufwand / Mitarbeiter
- 70 Sonstige Aufwendungen
- 70 Finanzergebnis
- 70 Steuern vom Einkommen und Ertrag

71 Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe

- 71 Immaterielle Vermögenswerte
- 72 Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2020
- 74 Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten
- 75 Finanzanlagen
- 76 Angaben zu assoziierten Unternehmen
- 77 Angaben zum Anteilsbesitz
- 77 Latente Steuern
- 77 Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen
- 78 Sonstige Vermögenswerte
- 78 Liquide Mittel
- 78 Gezeichnetes Kapital
- 78 Kapitalrücklage
- 78 Erwirtschaftetes Konzernergebnis
- 79 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter
- 79 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- 81 Sonstige Rückstellungen
- 82 Kaufpreisverbindlichkeiten
- 83 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 83 Vertragsverbindlichkeiten
- 83 Sonstige Verbindlichkeiten

83 Sonstige Erläuterungen

- 83 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 83 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- 84 Honorare des Konzernabschlussprüfers
- 84 Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB
- 84 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

85 Organe der Gesellschaft

- 85 Aufsichtsrat
- 85 Vorstand

86 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Angaben in T€			
	Anhang	2020	2019
Umsatzerlöse	04.1	258.055	251.877
DACH		163.893	159.183
Internationales Geschäft		94.162	92.694
Andere aktivierte Eigenleistungen	05.1	8.177	6.645
Sonstige Erträge	04.2	4.750	4.392
Materialaufwand	04.3	45.248	43.798
Personalaufwand	04.4	142.658	128.575
Sonstige Aufwendungen*	04.5	29.766	29.406
EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)		53.310	61.135
Abschreibungen		24.321	22.324
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)		28.989	38.811
Finanzergebnis	04.6	-1.223	-1.424
At-Equity-Ergebnis	05.3	-473	-217
EBT (Earnings before Taxes)		27.293	37.170
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	04.7	9.435	11.270
Konzernjahresüberschuss		17.858	25.900
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		15.823	23.971
nicht beherrschende Gesellschafter		2.035	1.929
Sonstiges Ergebnis (OCI)		-1.874	-1.836
Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		-1.874	-1.836
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen		-2.662	-2.675
Ertragsteuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen		788	839
Gesamtergebnis		15.984	24.064
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		13.949	22.135
nicht beherrschende Gesellschafter		2.035	1.929

* Die Sonstigen Steuern werden ab diesem Geschäftsjahr ebenfalls unter den Sonstigen Aufwendungen gezeigt; das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2020

Aktiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	05.1	173.436	143.176
Sachanlagen		14.625	15.102
Nutzungsrechte	05.2	55.175	56.139
Finanzanlagen	05.3/05.4	14.176	10.718
Sonstige langfristige Vermögenswerte	05.2	2.056	2.438
Aktive latente Steuern*	05.6	5.202	6.613
		264.670	234.186
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		424	420
Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	05.7	51.912	58.025
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	05.8	7.492	6.351
Kurzfristige Ertragsteuerforderungen		5.146	1.420
Liquide Mittel	05.9	50.385	51.918
		115.359	118.134
		380.029	352.320

Passiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital			
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	05.10/11/12	198.791	184.934
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	05.13	2.225	2.125
		201.016	187.059
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	05.14	37.713	35.898
Sonstige langfristige Rückstellungen	05.15	1.451	1.412
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	54.413	56.120
Passive latente Steuern*	05.5	10.498	7.691
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	1.975	0
		106.050	101.121
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	05.15	14.908	13.388
Ertragsteuerverbindlichkeiten		361	1.784
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	276	1.961
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	05.17	11.173	8.931
Vertragsverbindlichkeiten	05.18	19.888	14.721
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	8.038	7.482
Sonstige Verbindlichkeiten	05.19	18.319	15.873
		72.963	64.140
		380.029	352.320

* Vorjahreszahl angepasst

Entwicklung des Konzernerneigenkapitals

Vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2020

Angaben in T€

	Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital				Gesamt vor nicht beherrschende Gesellschafter	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Fremdwährungsdifferenzen	Erwirtschaftetes Konzernergebnis		Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzernergebnis	
1. Januar 2019	25.000	41.900	-5.373	104.199	165.726	84	1.803	167.613
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-1.691	-1.691
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	23.971	23.971	0	1.929	25.900
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	0	-1.836	-1.836	0	0	-1.836
Erstanwendung IFRS 16	0	0	0	-3.296	-3.296	0	0	-3.296
Übrige Veränderungen	0	0	369	0	369	0	0	369
31. Dezember 2019	25.000	41.900	-5.004	123.038	184.934	84	2.041	187.059
1. Januar 2020	25.000	41.900	-5.004	123.038	184.934	84	2.041	187.059
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-1.948	-1.948
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	15.823	15.823	0	2.035	17.858
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	0	-1.874	-1.874	0	0	-1.874
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	13	13
Übrige Veränderungen	0	0	-92	0	-92	0	0	-92
31. Dezember 2020	25.000	41.900	-5.096	136.987	198.791	84	2.141	201.016

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für das Geschäftsjahr 2020

Angaben in T€

	2020	2019
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)	28.989	38.811
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	24.321	22.324
Gezahlte und erhaltene Ertragsteuern	-13.227	-14.531
Erhaltene Zinsen	4	45
Gezahlte Zinsen	-145	-126
Zunahme (-)/Abnahme (+) aus Veränderungen der Aktiva*	7.493	-1.902
Zunahme (+)/Abnahme (-) Veränderungen der Passiva	7.588	-682
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	55.023	43.939
Netto-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-19.277	-18.867
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten/Geschäftsbetrieben (abzüglich übernommener Kassenbestand)	-22.207	-2.864
Einzahlungen/Auszahlungen aus Darlehen*	-3.950	-175
Wechselkursbedingte Änderungen des Anlagevermögens	314	-269
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-45.120	-22.175
Einzahlungen aus Leasingforderung	470	472
Tilgungs- und Zinsanteil von Leasingzahlungen	-9.866	-9.548
Auszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter	-1.948	-1.691
Sonstige Kapitalveränderungen	-92	369
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-11.436	-10.398
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.475	11.268
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-58	98
Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt	-1.533	11.366
Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode	51.918	40.552
Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode	50.385	51.918

* Vorjahr angepasst

Anhang zum Konzernabschluss

01 Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der Aareon AG, Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Mainz (HR B-Nr. 7713) wurde für das Geschäftsjahr 2020 nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC) erstellt, wie sie in der EU anwendbar sind, sowie den nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften. Alle für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards wurden berücksichtigt. Der Abschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Aareon Konzerns. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (T€) angegeben.

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

Die Aareon AG ist eine Tochtergesellschaft der Aareal Bank AG, Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden, die 70% der Anteile hält. Die restlichen 30% der Anteile sind im Besitz von AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., 2-4 Rue Beck, 1222 Luxembourg, einem Unternehmen von Advent International Corporation, 800 Boylston Street, Boston, USA. Die Aareal Bank AG stellt den Konzernabschluss für den größten und zugleich auch kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Die Einbeziehung der Aareon AG in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, der im Bundesanzeiger bekannt gemacht wird, erfolgt nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung.

02 Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

02.1 Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Die Darstellung des Konzernabschlusses unterliegt den der Abschlusserstellung zugrunde liegenden Ansatz- und Bewertungsmethoden sowie der Unsicherheit künftiger Ereignisse von Schätzungen und Annahmen. Sind für die Bilanzierung und Bewertung Annahmen und Schätzungen erforderlich, werden diese in Übereinstimmung mit den jeweiligen Rechnungslegungsstandards vorgenommen und unterliegen verschiedenen Ermessensausübungen durch das Management. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf historischen Erfahrungen und anderen Faktoren wie Planungen. Die Schätzungen und Beurteilungen sowie die zugrunde liegenden Beurteilungsfaktoren und Schätzverfahren werden regelmäßig überprüft und mit den tatsächlich eingetretenen Ereignissen verglichen. Nach unserer Ansicht sind die verwendeten Parameter auch unter Berücksichtigung der aktuellen Covid-19-Pandemie sachgerecht und vertretbar.

Die zukunftsbezogenen Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein hohes Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögens-

werten und Schulden erforderlich sein wird, ergeben sich insbesondere bei der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen, der Rückstellungen, bei der Bewertung von immateriellen Vermögenswerten, von Zeitwerten bestimmter Finanzinstrumente, bei der Beurteilung von Leasingverlängerungs- und Kündigungsoptionen sowie Steueransprüchen und -verpflichtungen. Ermessensentscheidungen und damit einhergehende Schätzunsicherheiten ergeben sich auch bei der Realisierung von Umsätzen (Aufteilung von Transaktionspreisen, Anwendung von Input-orientierten Methoden).

02.2 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

02.3 Währungsumrechnung

Die zur Aareon Gruppe gehörenden Gesellschaften sind selbstständige Teileinheiten. Abschlüsse, die nicht in Euro erfolgen, werden nach dem Konzept der „funktionalen Währung“ in Euro umgerechnet. Die Posten der Gesamtergebnisrechnung

werden zum Durchschnittskurs, alle monetären und nicht monetären Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten werden zum Bilanzstichtag umgerechnet. Durchschnitts- und Stichtagskurs werden anhand des Referenzkurses der Europäischen Zentralbank ermittelt. Die Differenzen, die das Eigenkapital betreffen, werden bis zum Abgang der Tochtergesellschaft erfolgsneutral in einem gesonderten Posten innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Dies gilt auch für die Abweichungen zwischen dem zum Stichtagskurs umgerechneten Bilanzgewinn und der sich auf Basis durchschnittlicher Kurse ergebenden Erfolgsgröße in der Gesamtergebnisrechnung. Die in die Kapitalkonsolidierung einzubeziehenden Bestandteile des Eigenkapitals werden mit historischen Kursen umgerechnet.

Folgende Kurse wurden für die Umrechnung verwendet:

1 € =

		Bilanz		Gesamtergebnisrechnung	
		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		2020	2019	2020	2019
Großbritannien	GBP	0,8990	0,8508	0,8892	0,8778
Schweden	SEK	10,0343	10,4468	10,4881	10,5891
Norwegen	NOK	10,4703	9,8638	10,7248	9,8511
Rumänien	RON	4,8683	n.a.	4,8380	n.a.
Schweiz	CHF	1,0802	n.a.	1,0703	n.a.

Die Berücksichtigung des Schweizer Wechselkurses CHF erfolgt, da die Aareon RELion GmbH seit 2020 mit einer Betriebsstätte in der Schweiz vertreten ist.

02.4 Konsolidierungskreis

Zum Kreis der voll konsolidierten Unternehmen gehören neben der Aareon AG alle Tochterunternehmen, bei denen der Aareon AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte oder das Recht, die Mehrheit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu bestellen oder anderweitig Beherrschung über ein Unternehmen zu erlangen, zusteht (siehe Kapitel 05.5).

Mit Kaufvertrag vom 26. November 2019 wurde der Geschäftsbetrieb der CalCon Holding GmbH, München, im Rahmen eines Asset-Deals mitsamt ihrer Tochtergesellschaften zum 1. Januar 2020 von der Aareon Planungs- und Bestandsentwicklungs GmbH übernommen. Die Tochtergesellschaften CalCon Deutschland AG, epiqr Software GmbH, CalCon Ingenieurgesellschaft mbH, alle drei in München, und CalCon Austria GmbH, Wien, wurden zu 100% übernommen. Die Anteilshöhe der übernommenen Tochtergesellschaft in Rumänien beträgt 83,3%. Der Kaufpreis setzt sich aus einem Festpreis von 20.000 T€, der im Februar 2020 aus Barmitteln aufgebracht wurde, und einem bedingten Kaufpreis zusammen. Der bedingte Kaufpreis bemisst sich am Vergleich des realisierten und geplanten EBIT in den Jahren 2020 und 2021. Der Fair Value des bedingten Kaufpreises betrug zum Erwerbszeitpunkt 3.964 T€ und wurde mit einer unterstellten Zielerreichung von 100% bewertet. Der maximale Betrag des bedingten Kaufpreises beträgt 6.000 T€. Die im Konzernabschluss 2019 genannte voraussichtliche Zahlung für das Net Cash wurde geringfügig auf 792 T€ angepasst und ausbezahlt. Der beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden wurde ebenfalls geringfügig angepasst und beträgt nun 11.596 T€. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden wurden mit folgenden Werten angesetzt:

Übernahme Geschäftsbetrieb der CalCon Holding GmbH und deren Tochtergesellschaften in T€ – VORLÄUFIG	Buchwert vor Zusammen-schluss	Zeitwert Erstkonsolidierung
Erworbene Software und übrige Vermögenswerte	1	6.367
Kundenbeziehungen	0	6.018
Marken	0	1.158
Nutzungsrechte	3.937	3.937
Forderungen	1.479	1.479
Sonstige Vermögenswerte	589	589
Zahlungsmittel	406	406
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36	36
Leasingverbindlichkeiten	3.937	3.937
Sonstige Verbindlichkeiten	953	953
Passive latente Steuern	0	3.595
Erworbenes Nettovermögen	1.486	11.433

Übernahme Geschäftsbetrieb der CalCon Holding GmbH und deren Tochtergesellschaften in T€ – ENDGÜLTIG	Buchwert vor Zusammen-schluss	Zeitwert Erstkonsolidierung
Erworbene Software und übrige immaterielle Vermögenswerte	1	6.389
Kundenbeziehungen	0	5.933
Marken	0	1.013
Nutzungsrechte	3.925	3.925
Sachanlagen	163	207
Forderungen	1.455	1.455
Finanzanlagen	126	126
Sonstige Vermögenswerte	648	648
Zahlungsmittel	406	406
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36	36
Leasingverbindlichkeiten	3.925	3.925
Sonstige Verbindlichkeiten	960	960
Passive latente Steuern	0	3.586
Erworbenes Nettovermögen	1.803	11.596

Aus der Übernahme resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 13.174 T€. Dieser beinhaltet Markt- sowie Synergiepotenziale und ergänzt das Produktportfolio der Aareon Smart World. Die Lösungen von CalCon ermöglichen es, eine effiziente, kostengünstige und objektive Bewertung des technischen Zustands und der Energieeffizienzmerkmale einer bestehenden Immobilie zu erhalten und einen detaillierten Wartungsplan sowie ein Budget zu erstellen. Durch die Akquisition kann Aareon auch weitere Geschäftspotenziale sowohl im öffentlichen Sektor als auch im gewerblichen Immobiliensegment in Deutschland und Österreich nutzen. Die Akquisition unterstützt die Wachstumsstrategie von Aareon. Seit dem Erwerbszeitpunkt trug die Akquisition mit einem Umsatz von 6.735 T€ und einem Jahresergebnis von 117 T€ zu den Ergebnissen des Aareon Konzerns bei.

Am 23. Juli 2020 wurden die Refurbio GmbH, Berlin, und am 7. September 2020 die Ecaria GmbH, Berlin, gegründet. An den Gesellschaften ist die Aareon Deutschland GmbH beteiligt und hält 18,4% bzw. 19,99% der Anteile. Die Gründungen der beiden Gesellschaften erfolgten im Rahmen des Venture-Programms von Aareon zusammen mit Gründern aus der Start-up-Szene. Aareon bilanziert die Gesellschaften als Equity-Beteiligung, da sie aufgrund der ausschließlich über die Aareon laufende Finanzierungsstruktur signifikanten Einfluss ausübt. Dies begründet einen wesentlichen Geschäftsvorfall zwischen Aareon und den Beteiligungsunternehmen.

Zur Vereinfachung der Unternehmensstrukturen der Aareon Gruppe wurden folgende Verschmelzungen zum 1. Januar 2020 durchgeführt: Am 6. Januar 2020 erfolgte die Verschmelzung der Kalshoven Automation B.V. auf ihre Muttergesellschaft Aareon Nederland B.V. Mit Eintragung in das Handelsregister am 23. Juli 2020 wurden die Aareon RELion Nord GmbH und

die Aareon RELion Süd GmbH im Rahmen eines Down-Stream-Mergers auf die Aareon RELion GmbH verschmolzen. Beide Gesellschaften besaßen die aufnehmende Gesellschaft zu gleichen Teilen. Die Verschmelzung der CalCon Deutschland AG und der epiqr Software GmbH auf die CalCon Ingenieurgesellschaft mbH wurde als Side-Stream-Merger am 1. September 2020 ins Handelsregister eingetragen. Die Gesellschaft wurde gleichzeitig in CalCon Deutschland GmbH umbenannt.

Am 23. Dezember 2020 hat die Aareon AG einen Vertrag zum Erwerb von 100% der Anteile an der Arthur Online Ltd. („Arthur“), London, Großbritannien, unterzeichnet. Der Erwerb fand mit Wirkung zum 29. Januar 2021 statt. Die Gesellschaft wird ab Februar 2021 in den Abschluss der Aareon Gruppe einbezogen.

Der Kaufpreis setzt sich ausschließlich aus einem Festpreis von 19.422 T€ zusammen. Der Erwerb von 91,05% der Anteile wurde am 1. Februar 2021 aus Barmitteln in Höhe von 17.246 T€ aufgebracht. Zudem wurde eine Zahlung für das Net Cash der Gesellschaft in Höhe von 514 T€ geleistet. Die restlichen 8,95% der Anteile an Arthur mit einem beizulegenden Zeitwert von 1.663 T€ werden durch Sacheinlage gegen Gewährung von Anteilen an der Aareon AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung eingebracht. Die Kapitalerhöhung beträgt 48 T€. Der übersteigende Wert der Anteile wird in die Kapitalrücklage eingezahlt. Die Zeichnung der im Rahmen der Kapitalerhöhung neu ausgegebenen Aktien erfolgt durch die Gesellschaft Houses Nominee Ltd., London, in der die restlichen Anteile der Verkäufer von Arthur zuvor eingebracht werden.

Der vorläufige beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt 3.772 T€. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden wurden mit folgenden Werten angesetzt:

Unternehmenszusammenschluss mit Arthur Online Ltd. in T€ – VORLÄUFIG	Buchwert vor Zusammen-schluss	Zeitwert Erstkonsolidierung
Erworbene Software und übrige Vermögenswerte	1.124	3.277
Kundenbeziehungen	0	343
Marken	0	578
Nutzungsrechte	214	214
Forderungen	179	179
Sonstige Vermögenswerte	241	241
Zahlungsmittel	394	394
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214	214
Leasingverbindlichkeiten	214	214
Sonstige Verbindlichkeiten	540	540
Passive latente Steuern	0	486
Erworbenes Nettovermögen	1.184	3.772

Aus der Übernahme resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 15.651 T€. Aareon tritt bei dieser Akquisition in das Geschäftsfeld mit kleineren und mittleren Immobilienverwaltern in Großbritannien ein. Dies eröffnet Aareon weitere Wachstumspotenziale.

02.5 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende Änderungen der IFRS-Standards, die für nach dem 1. Januar 2020 beginnende Berichtsperioden anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf die Bilanzierung von Aareon. Dazu gehören:

- Änderungen an IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse) – Definition eines Geschäftsbetriebs (Abgrenzung,

- ob ein Geschäftsbetrieb oder lediglich eine Gruppe von Vermögenswerten erworben wurde)
- Änderungen an IFRS 9 – Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) – Phase 1
- Änderungen an IAS 1 und IAS 8 – Definition von „wesentlich“

Daneben wurden Änderungen zu IFRS 16 („Leasingverhältnisse“) eingeführt, die Leasingnehmern eine optionale Erleichterung bei der Beurteilung bieten, ob ein Mietzugeständnis im Zusammenhang mit Covid-19 eine „Modifikation“ ist. Hiernach kann ein Leasingnehmer auf die Beurteilung, ob ein Mietzugeständnis in direktem Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie in Bezug auf Leasingzahlungen eine „Lease Modification“ darstellt, verzichten und dieses stattdessen so abbilden, als handele es sich nicht um eine „Lease Modification“. Im Aareon Konzern gab es keine Sachverhalte, die zur Anwendung dieser Änderung hätten führen können.

Darüber hinaus wurden verschiedene neue Rechnungslegungsstandards und Interpretationen veröffentlicht. Diese sind jedoch für Berichtsperioden zum 31. Dezember 2020 nicht verpflichtend und wurden von Aareon nicht vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen dieser neuen Regelungen auf die laufende oder auf künftige Berichtsperioden sowie auf absehbare künftige Transaktionen werden als nicht wesentlich angesehen.

Zur Vereinheitlichung der Saldierungsregeln wurden ab dem aktuellen Berichtsjahr die latenten Steuern nach Rechtssubjekt saldiert ausgewiesen. Die Änderung betraf den deutschen Organkreis. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Des Weiteren wird seit dem aktuellen Berichtsjahr das Planvermögen zu den Pensionsrückstellungen offen ausgewiesen. Das Vorjahr wurde ebenfalls entsprechend angepasst (siehe Kapitel 05.14).

03 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

03.1 Immaterielle Vermögenswerte

Der Goodwill wird grundsätzlich jährlich im vierten Quartal im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme (Value in Use), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Dabei werden die geplanten Cashflows aus der vom Vorstand der Aareon AG verabschiedeten und vom Aufsichtsrat genehmigten Dreijahresplanung verwendet. Innerhalb der ersten drei Jahre erfolgt somit eine individuelle Planung der Erlös- und Aufwandspositionen. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zu Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft mit Bestandskunden. Diese stellen zugleich auch die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten dar. Regelmäßige Umsatzerlöse wie Wartung und Gebühren aus dem Bestandskundengeschäft unterliegen in der Regel keinen größeren Schätzungsunsicherheiten. Die Planung des Materialaufwands wird abgeleitet aus der Umsatzplanung. Die Personalaufwandsplanung berücksichtigt im Wesentlichen Mitarbeiterzahlen sowie Lohnentwicklung. Die sonstigen Kosten werden unter der Berücksichtigung bekannter Sondereffekte in der Regel basierend auf dem Vorjahr fortentwickelt. Schätzungsunsicherheiten auf der Aufwandseite ergeben sich durch nicht geplante Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit, je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont von vier Jahren hinausgehenden Cashflows erfolgt in der Regel die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger

Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor konzerneinheitlich von 7,62% nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus einem risikolosen Basiszins von -0,03% zuzüglich einem unternehmensspezifischen Risikozuschlag von 7,50% multipliziert mit einem Beta-Faktor von 1,02. Angesichts der Planungsunsicherheiten über das dritte Jahr hinaus wird aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2% unterstellt. Die erzielbaren Beträge weisen eine Überdeckung der Buchwerte auf. Bei einer signifikanten Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen wie der Erhöhung des risikoadäquaten Abzinsungsfaktors um 1%, der Reduzierung des in den Cashflow einbezogenen EBIT um 5% oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1% kommt es ceteris paribus betrachtet zu keiner Wertminderung. Im Berichtszeitraum ergab sich kein Wertminderungsbedarf.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte, im Wesentlichen Software, werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern unterliegen einer jährlichen Überprüfung.

Nutzungsdauer der immateriellen Vermögenswerte

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	3–10 Jahre
Erworbene immaterielle Vermögenswerte	3–10 Jahre
Kundenbeziehungen	5–25 Jahre
Marken	20–25 Jahre

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

03.2 Sachanlagen

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

Nutzungsdauer der Sachanlagen

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

Wertminderungen im Sinne von IAS 36 erfolgen, soweit der Ansatz mit einem niedrigeren Wert zwingend ist, d.h. wenn der Nettoveräußerungspreis bzw. der Nutzungswert des betreffenden Vermögenswertes unter den Buchwert gesunken ist.

03.3 Leasing

Alle Leasingverhältnisse von Aareon und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten werden gemäß IFRS 16 in der Bilanz erfasst, es sei denn, es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (unter 4.000 €). Ist Aareon Leasingnehmer, wird ein Vermögenswert erfasst, der das Recht auf Nutzung des zugrunde liegenden Leasinggegenstands repräsentiert. Zudem wird eine Leasingverbindlichkeit erfasst, die die Verpflichtung zur Zahlung der Mietzahlungen darstellt. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Leasingzahlungen mit dem Zinssatz abgezinst, der sich anhand des Grenzfremdkapitalzinssatzes im entsprechenden Laufzeitband und in der entsprechenden Währung ergibt. Die Laufzeit von Leasingverhältnissen wird anhand der unkündbaren Grundlaufzeit unter Einbeziehung von Verlängerungs- und Kündigungsoptionen des Leasingnehmers bestimmt, wenn diese hinreichend sicher ausgeübt werden. Ist Aareon Leasing-

geber, gelten die Leasingverträge entweder als Finanzierungs- oder als Operating-Leasingverhältnisse. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Nutzungsrechte werden linear über den Zeitraum der Vertragsverhältnisse abgeschrieben. Aareon wendet die Regelungen des IFRS 16 nicht auf Leasingnehmerverhältnisse über immaterielle Vermögenswerte an. Wenn Verträge neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Regelung in IFRS 16.15 Gebrauch gemacht, und es wird auf eine Trennung dieser Komponenten verzichtet. Die Nutzungsrechte wurden im Rahmen eines jährlichen Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Die Vorgehensweise entspricht grundsätzlich der Vorgehensweise bei der Überprüfung des Goodwills (Kapitel 03.1). Auch hier ergab sich im Berichtszeitraum kein Wertminderungsbedarf.

03.4 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte und Schulden richtet sich nach IFRS 9 nach dem jeweiligen Geschäftsmodell. Bei Fremdkapitalinstrumenten (z. B. Forderungen oder festverzinslichen Wertpapieren) können folgende Geschäftsmodelle vorliegen:

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

Bei Eigenkapitalinstrumenten unterscheidet IFRS 9 zwischen Geschäftsmodellen, bei denen das Instrument mit oder ohne Absicht zum Handel gehalten wird.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und sonstige finanzielle Vermögenswerte

sowie finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert Aareon als „Halten zur Erzielung vertraglicher Zahlungsströme“. Die Bewertung erfolgt somit zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Option zur Bewertung zum Fair Value wird nicht ausgeübt. Bei Eigenkapitalinstrumenten entscheidet Aareon fallweise, ob das Wahlrecht auf erfolgsneutrale Bewertung ausgeübt wird. Ansonsten erfolgt die Bewertung erfolgswirksam zum Fair Value. Liegen Derivate vor, werden diese ebenfalls erfolgswirksam zum Fair Value bewertet.

Die bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen inhärenten Ausfallrisiken werden niedrig eingeschätzt. Grundsätzlich zeichnet sich das Branchenumfeld – die Immobilienwirtschaft – als robust aus, was insbesondere während der Covid-19-Pandemie deutlich wurde. Zudem besteht mit den circa 3.000 Kunden eine diversifizierte Kundenbasis ohne wesentliches Klumpenrisiko. Möglichen Risiken wird mittels Wertberichtigungen Rechnung getragen, die nach dem in IFRS 9 zulässigen vereinfachten Verfahren, d.h. auf Basis der Restlaufzeit zu erwartenden Kreditverluste erfasst werden. Es kommen dabei sowohl pauschalisierte als auch individuelle Verfahren unter Berücksichtigung der Kundensituation und der Altersstruktur zum Einsatz. Hinsichtlich des bei Aareon etablierten Systems zur konzernweiten Messung, Limitierung und Steuerung von Risiken sowie der Angaben gemäß IFRS 7 zur Beschreibung und zum Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken verweisen wir außerdem auf unsere Ausführungen im Risikobericht als Teil des Lageberichts.

Niedrigverzinsliche Forderungen werden unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung mit dem diskontierten Betrag angesetzt.

Fremdwährungsforderungen werden mit dem Bilanzstichtagskurs umgerechnet.

Vertragsvermögenswerte aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Dienstleistungsaufträgen werden nach ihrem Leistungsfortschritt (Input-orientierte Methode) bilanziert.

Der Leistungsfortschritt wird anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten zu den insgesamt erwarteten Auftragskosten ermittelt. Übrige unfertige Kundenaufträge sind in Höhe der entstandenen Auftragskosten bilanziert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

03.5 Vorräte

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

03.6 Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für sämtliche temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen der Steuerbilanz und der Konzernbilanz gebildet (Temporary-Konzept). Ebenso sind latente Steuern aus Verlustvorträgen zu erfassen. Bei der Berechnung der latenten Steuern wird die sogenannte „Verbindlichkeiten-Methode“ (Liability Method) angewandt. Die Abgrenzungen werden in Höhe der voraussichtlichen Steuerbe- bzw. -entlastung nachfolgender Geschäftsjahre auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Realisation gültigen Steuersatzes vorgenommen. Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt im Wesentlichen auf Basis der landesspezifischen Steuersätze, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Aktive latente Steuern werden in dem Maße bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar ist, bei dem die temporären Differenzen und noch nicht genutzte Verlustvorträge gegenerechnet werden können. Die Buchwerte werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Wenn nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichende 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, werden keine latenten Steuern angesetzt.

03.7 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Aufgrund der in der zweiten Märzhälfte 2020 – insbesondere durch die Covid-19-Pandemie bedingten – eingetretenen massiven Marktverwerfungen wurde ein geänderter Zuschnitt des Anleiheportfolios als Basis der Festlegung des Rechnungszinses nach IFRS herangezogen. Wäre nach dem alten Verfahren bilanziert worden, wären die Pensionsverpflichtungen von Aareon zum 31. Dezember 2020 um 4% bis 5% höher ausgefallen.

03.8 Ertragsteuerverbindlichkeiten

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

03.9 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn die Aareon Gruppe aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung hat und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird. Die Rückstellungshöhe entspricht der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Rückstellungen, die nicht schon im Folgejahr zu einem Ressourcenabfluss führen, werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, sofern sich kein wesentlicher Zinseffekt ergibt. Der Erfüllungsbetrag umfasst auch die am Bilanzstichtag zu berücksichtigenden Kostensteigerungen. Rückstellungen in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

03.10 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen sowie die Kaufpreisverbindlichkeiten werden mit dem Barwert ausgewiesen.

03.11 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsätze im Wesentlichen durch

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

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

produkte von Aareon auf eigenen Servern nutzen und für deren Funktionstüchtigkeit verantwortlich sind. Das Nutzungsrecht wird in den überwiegenden Fällen zeitlich unbegrenzt gewährt. Lediglich bei dem Produkt Tobias AX ist die Gewährung zeitlich befristet, sodass die Kunden regelmäßig Lizenzverlängerungen erwerben müssen. Bei den Softwareprodukten handelt es sich um technische Lösungen, mit deren Hilfe die Kunden aus der Immobilienbranche ihre betrieblichen Abläufe organisieren und beispielsweise ihre Wohnungsbestände verwalten und steuern. Aareons Leistungsverpflichtung gegenüber den Kunden besteht in der Einräumung des Nutzungsrechts an den vorgenannten Softwareprodukten. Die Erlöse aus Lizenzverträgen gelten als realisiert, wenn ein beidseitig unterschriebener Vertrag ohne Rücktrittsrecht vorliegt, das Produkt vollständig ausgeliefert ist (z. B. über Lizenzschlüssel), die Lizenzgebühr feststeht und deren Zahlung wahrscheinlich ist. Der Kunde erhält damit die Verfügungsmacht über das ihm eingeräumte Nutzungsrecht. Die Zahlung erfolgt im Wesentlichen nach Abschluss des Lizenzvertrags oder nach erfolgreicher Implementierung der Software mit einem Zahlungsziel von bis zu 45 Tagen.

Unter Beratungsleistungen fallen unter anderem Anpassungswünsche von Kunden hinsichtlich ihrer Produkte, Schulungsleistungen, wie die Software(-module) anzuwenden sind, oder Implementierungsleistungen für Migrationsprojekte. Die Umsatzrealisierung erfolgt nach erbrachter Leistung. Dabei werden auch Vermögenswerte erstellt oder verbessert, über welche die Kunden Verfügungsmacht haben. Die Umsatzrealisierung sowie die Bildung des Vertragsvermögenswertes erfolgen in diesen Fällen nach dem Leistungsfortschritt, dem eine Input-orientierte Methode zugrunde liegt. Der Leistungsfortschritt der Projekte wird hierbei anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten – im Wesentlichen durch eingesetztes Personal/externe Berater – mit den insgesamt erwarteten Auftragskosten des Projekts ermittelt. Kunden leisten Anzahlungen für die von Aareon erbrachten Leistungen. Diese werden mit den zugehörigen Vertragsvermögenswerten saldiert oder als Vertragsver-

bindlichkeiten ausgewiesen, sofern die erhaltene Anzahlung den Vertragsvermögenswert überschreitet.

Wartungsverträge werden abgeschlossen, wenn der Kunde einen Lizenzvertrag nach dem oben dargestellten Inhouse-Modell abschließt (d. h. der Kunde betreibt die Software auf eigenen Servern und ist somit auch für deren Funktionstüchtigkeit verantwortlich). Zu den Leistungen von Aareon gehören bei der Wartung die regelmäßige Bereitstellung von Updates sowie Support-Services zum laufenden Betrieb der Software. Bei SaaS-(Software-as-a-Service-)Verträgen wird das Softwareprodukt nicht inhouse, also vom Kunden selbst, betrieben. Vielmehr erhält der Kunde einen Zugang zum Server von Aareon, über den die Funktionen der Software bereitgestellt werden. Die Leistung von Aareon beinhaltet die Bereitstellung des Zugangsrechts sowie analog zum Wartungsvertrag die Durchführung regelmäßiger Updates und die Erbringung von Support-Services. Im Rahmen von Hosting-Verträgen übernimmt der Kunde zwar selbst die Software, beauftragt aber wiederum Aareon, die Server bereitzustellen. Die Realisierung von Erlösen aus Wartungs- sowie SaaS- und Hosting-Leistungen erfolgt zeitanteilig (pro rata temporis) über den vertraglichen Leistungserbringungszeitraum. Der Beginn des vertraglichen Leistungszeitraums ist hierbei der Zeitpunkt der Produktivsetzung. Die Mehrzahl der Kunden zahlt ihre Wartungs- und Hosting-Gebühren für einen bestimmten Zeitraum (maximal ein Jahr) im Voraus. Die Vorauszahlungen werden für den Teil der noch nicht erfüllten Leistungsverpflichtung unter den Vertragsverbindlichkeiten abgegrenzt und entsprechend den künftigen Leistungserbringungen ratierlich umsatzwirksam aufgelöst. Dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu, und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während sie erbracht wird.

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

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

04 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

04.1 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse nach Geschäftssegmenten in T€

	2020	2019
DACH	163.893	159.183
Internationales Geschäft	94.162	92.694
Gesamt	258.055	251.877

Umsatzerlöse nach Produktgruppen in T€

	2020	2019
ERP-Produkte	197.415	200.948
Digitale Lösungen und Services	60.640	50.929
Gesamt	258.055	251.877

Umsatzerlöse nach Kategorien in T€

	2020	2019
Lizenz Erlöse	21.217	21.853
Beratungserlöse	63.887	68.222
Wiederkehrende Erlöse	172.951	161.802
Gesamt	258.055	251.877

Die Umsatzerlöse des Geschäftssegments **DACH** sind um 4.710 T€ und des Geschäftssegments **Internationales Geschäft** um 1.468 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anteil des Internationalen Geschäfts am Konzernumsatz beträgt 36,5% (im Vorjahr 36,8%). Die **Lizenz Erlöse** bewegten sich trotz eines Anstiegs des SaaS-Geschäftsmodells (Teil der **wiederkehrenden Erlöse**) auf Vorjahresniveau. Die Beratungserlöse waren aufgrund der Covid-19-Pandemie rückläufig. Dies führte auch zu einem Rückgang bei den Umsätzen mit **ERP-Produkten**. Bei den **digitalen Lösungen und Services** konnte dies durch das Voranschreiten der Durchdringung der Kundenbasis mit weiteren digitalen Lösungen sowie durch die Akquisition von CalCon mehr als ausgeglichen werden.

Sämtliche Umsatzerlöse stammen aus Verträgen mit Kunden und spiegeln den Teil des Gesamttransaktionspreises wider, für den die Leistung bereits erfüllt ist. In der Berichtsperiode wurden Erlöse von 1.435 T€ erfasst, die Leistungsverpflichtungen früherer Perioden betreffen.

04.2 Sonstige Erträge

Sonstige Erträge in T€

	2020	2019
Bewertung der Kaufpreisverbindlichkeiten	1.863	289
Erträge aus Sachbezügen	1.599	1.708
Erträge mit verbundenen Unternehmen außerhalb des Teilkonzernkreises	369	476
Forschungszuschüsse	185	371
Fremdwährungsbewertung	169	171
Erträge aus der Auflösung und Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	122	73
Messe- und Kongresserlöse	34	957
Übrige Erträge	409	347
Gesamt	4.750	4.392

Die Entwicklung der Erträge aus der Anpassung der Kaufpreisverbindlichkeiten wird in Kapitel 05.16 erläutert. Aufgrund

der Covid-19-Pandemie wurden Messe- und Kongressveranstaltungen abgesagt, sodass es in diesem Jahr nur geringe Erlöse gab.

04.3 Materialaufwand

Materialaufwand in T€		
	2020	2019
Software- und Hardwarekosten	3.855	4.048
Aufwendungen für bezogene Leistungen	41.393	39.750
Gesamt	45.248	43.798

Der Materialaufwand im Jahr 2020 liegt um 1.450 T€ über dem Vorjahr.

04.4 Personalaufwand / Mitarbeiter

Personalaufwand in T€		
	2020	2019
Gehälter	117.463	105.327
Soziale Abgaben	25.195	23.248
davon Aufwendungen für Altersversorgung	4.537	4.269
Gesamt	142.658	128.575

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 14.083 T€ gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf dem Zugang von CalCon sowie weiteren Personaleinstellungen.

Die Zahl der Beschäftigten von Aareon – ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten – stellt sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresendbestand		
	2020	2019
Angestellte	1.605	1.484
Leitende Angestellte	94	87
Gesamt	1.699	1.571
davon Teilzeitbeschäftigte	344	330

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt		
	2020	2019
Angestellte	1.561	1.460
Leitende Angestellte	90	83
Gesamt	1.651	1.543
davon Teilzeitbeschäftigte	345	338

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt nach Segmenten		
	2020	2019
DACH	949	869
International	702	674
Gesamt	1.651	1.543

04.5 Sonstige Aufwendungen

Sonstige Aufwendungen in T€		
	2020	2019
Rechts- und Beratungsaufwand/ Prüfungskosten	9.284	4.662
Raumkosten	3.483	2.944
Sonstige Personalaufwendungen und Zeitarbeit	2.632	2.575
Softwarewartung	2.539	1.986
Werbung/Marketing/Repräsentation	2.067	3.816
Kraftfahrzeugkosten	1.907	2.364
Reisekosten	1.843	5.144
Kommunikationskosten	1.002	867
Sonstige Steuern	821	600
Weiterbildung	694	890
Technikkosten	674	583
Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Forderungen	638	768
Beiträge und Bankgebühren	550	482
Versicherungsaufwand	498	492
Fremdwährungsbewertung	322	369
Büromaterial	194	284
Aufsichtsrats- und Beiratskosten	121	325
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten	0	93
Andere sonstige Aufwendungen	495	162
Gesamt	29.766	29.406

Die **sonstigen Aufwendungen** liegen auf dem Niveau des Vorjahres. Aufgrund der Covid-19-Pandemie sind insbesondere die Reise- und Werbekosten stark gesunken. Deutlich angestiegen sind die Beratungskosten durch die M&A-Aktivitäten von Aareon sowie das Anlaufen des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program). Sämtliche Wertberichtigungen stammen aus Verträgen mit Kunden.

04.6 Finanzergebnis

Finanzergebnis in T€		
	2020	2019
Finanzerträge	116	35
davon bei verbundenen Unternehmen	-63	-86
Finanzaufwendungen	1.339	1.459
davon bei verbundenen Unternehmen	60	60
Gesamt	-1.223	-1.424

In den Finanzaufwendungen sind Aufzinsungen von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 1.212 T€ enthalten. Die Finanzerträge enthalten Negativzinsen aus den Guthaben auf den Bankkonten der Aareal Bank.

04.7 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag in T€		
	2020	2019
Inländische Ertragsteuern	4.450	7.926
Ausländische Ertragsteuern	3.563	3.749
Tatsächlicher Steueraufwand	8.013	11.675
Latenter Steueraufwand/ -ertrag	1.422	-405
Gesamt	9.435	11.270

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 2020 gültige Konzernsteuersatz von 31,7% (Vorjahr: 31,7%) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Überleitung Steueraufwand in T€		
	2020	2019
Ergebnis vor Ertragsteuern	27.293	37.170
Gewerbesteuer	4.094	5.575
Körperschaftsteuer	4.333	5.901
Solidaritätszuschlag	225	307
Erwarteter Steueraufwand	8.652	11.783
Überleitung:		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	640	563
Steuerfreie Erträge	-292	-995
Steuern Vorjahre	133	-170
Steuersatzunterschiede ausländischer Tochtergesellschaften	-175	-99
Sonstige Unterschiede	477	188
Ausgewiesener Steueraufwand	9.435	11.270

05 Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe

05.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Buchwerte in T€				
	31.12.2019	Zugang	Währungseffekt	31.12.2020
DACH	35.125	13.174	0	48.299
Internationales Geschäft	49.708	0	163	49.871
Gesamt	84.833	13.174	163	98.170

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

Buchwerte in T€		
	31.12.2020	31.12.2019
ERP-Lösungen	28.614	21.115
Aareon Wodis Sigma/Wodis Yuneo	7.806	3.272
Aareon QL	5.693	5.283
Aareon Tobias/Aareon REMS	5.518	4.756
Aareon Incit Xpand	4.568	3.618
Aareon Portallmmo/Aareon Prem'Habitat	3.329	2.763
Aareon RELion	1.700	1.422
Digitale Lösungen	9.485	9.279
Aareon CRM	3.134	3.667
Aareon Smart Platform	1.608	1.662
Aareon Trace & Treasury	855	904
Aareon WRM	843	251
Aareon SRM	720	705
Aareon BRM	665	889
Neue Produkte (u. a. Aareon Smart Partner, Vorausschauende Wartung)	579	0
Wechselmanagement von Aareon	514	588
Sonstige	567	613
Gesamt	38.099	30.394

Der Anstieg der Buchwerte erklärt sich im Wesentlichen durch die Entwicklung der neuen Produktgeneration Wodis Yuneo im Geschäftssegment DACH. Selbst erstellte Software von 28.751 T€ ist bereits fertiggestellt, wohingegen selbst erstellte Software von 9.348 T€ sich noch in Entwicklung befindet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 41.913 T€ Entwicklungskosten für Forschung und Entwicklung für Updates, Wartung und Pflege bestehender Funktionen sowie für die Schaffung neuer Funktionen und neuer Produkte aufgewendet. Die aktivierten Eigenleistungen des Berichtsjahres betragen 8.177 T€. Hinzu kamen Aktivierungen von fremdbezogenen Leistungen von 4.672 T€.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2020

zum 31. Dezember 2020

In T€	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten						31.12.2020
	01.01.2020	Umrechnungs- differenz	Änderung Kon- solidierungskreis	Zugänge	Abgänge	Umgliede- rungen	
I. Immaterielle Vermögenswerte							
1. Geschäfts- oder Firmenwert	118.459	90	13.174	0	0	0	131.723
2. Erworbene immaterielle Vermögenswerte	51.894	-697	6.389	2.449	70	0	59.965
3. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	64.083	-259	0	12.849	222	0	76.451
4. Kundenbeziehungen	21.498	158	5.933	0	0	0	27.589
5. Marken	2.702	35	1.013	0	0	0	3.750
6. Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
	258.636	-673	26.509	15.298	292	0	299.478
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	8.693	-9	0	989	97	33	9.609
2. Technische Anlagen und Maschinen	8.041	0	0	0	0	-79	7.962
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.658	-48	177	3.131	1.880	79	18.117
4. Geleistete Anzahlungen	32	0	0	40	0	-33	39
	33.424	-57	177	4.160	1.977	0	35.727
III. Nutzungsrechte							
1. Nutzungsrechte an Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten	56.057	-54	3.836	2.061	1.085	0	60.815
2. Nutzungsrechte an anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.094	-4	0	2.762	2.210	0	8.642
	64.151	-58	3.836	4.823	3.295	0	69.457
IV. Finanzanlagen							
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	776	0	0	5	473	0	308
2. Übrige Beteiligungen	3.566	0	0	0	18	0	3.548
3. Sonstige Ausleihungen	6.868	0	126	3.818	0	0	10.812
	11.210	0	126	3.823	491	0	14.668
	367.421	-788	30.648	28.104	6.055	0	419.330

01.01.2020	Umrechnungs- differenz	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2020	Buchwerte	
		Zugänge	Abgänge	Umglie- derungen		31.12.2020	31.12.2019
33.626	-73	0	0	0	33.553	98.170	84.833
43.055	-261	4.713	42	0	47.465	12.500	8.839
33.689	-107	4.944	174	0	38.352	38.099	30.394
4.591	60	1.348	0	0	5.999	21.590	16.907
499	13	161	0	0	673	3.077	2.203
0	0	0	0	0	0	0	0
115.460	-368	11.166	216	0	126.042	173.436	143.176
3.893	-5	456	66	0	4.278	5.331	4.800
7.361	0	230	0	-17	7.574	388	680
7.068	-43	4.017	1.809	17	9.250	8.867	9.590
0	0	0	0	0	0	39	32
18.322	-48	4.703	1.875	0	21.102	14.625	15.102
4.961	-5	5.707	456	0	10.207	50.608	51.096
3.051	-2	3.102	2.076	0	4.075	4.567	5.043
8.012	-7	8.809	2.532	0	14.282	55.175	56.139
0	0	0	0	0	0	308	776
11	0	0	0	0	11	3.537	3.555
481	0	0	0	0	481	10.331	6.387
492	0	0	0	0	492	14.176	10.718
142.286	-423	24.678	4.623	0	161.918	257.412	225.135

05.2 Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten

Aareon mietet insbesondere Immobilien sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung, bei denen zum Teil längerfristige Mietverträge mit hinreichend sicheren Verlängerungsoptionen von bis zu 10 Jahren bestehen. Bei den Leasingverhältnissen wurden keine wesentlichen Restwertgarantien abgegeben.

Nutzungsrechte nach Anlagenklasse in T€

	2020	2019
Buchwerte		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	50.608	51.095
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	4.567	5.043
Abschreibungen		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	5.707	4.983
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	3.102	3.069

Der Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten beläuft sich auf 1.212 T€. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasingnehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 9.866 T€.

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Leasingverhältnisse in T€

	2020	2019
Kurzfristige Leasingverhältnisse	492	462
Geringwertige Leasingverhältnisse	193	138
Variable Leasingverhältnisse	0	0

Bei Mietverhältnissen, die sowohl kurzfristig, geringwertig und/oder variabel sind, erfolgt die Priorisierung der Zuordnung in absteigender Reihenfolge.

Die folgende Übersicht zeigt die Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten.

Leasingverbindlichkeiten in T€

	2021	2022–2025	Nach 2025
Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten	8.038	22.698	31.715
Gesamt	8.038	22.698	31.715

Aareon tritt als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auf. Es besteht ein wesentlicher Mietvertrag, der als Finance Leasing zu klassifizieren ist. Die Finanzerträge auf die Nettoinvestition aus der Vermietung betragen im Berichtsjahr 30 T€. Nicht in die Bewertung aus Finance Leasing als Leasinggeber einbezogen wurden variable Mieten von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 189 T€. Die Mindestleasingzahlungen betragen für jedes der nächsten vier Jahre 471 T€ und für die Summe des verbleibenden Jahres 235 T€.

05.3 Finanzanlagen

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

Finanzanlagen in T€

	Anteil am Kapital (%)		
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
Termingeldanlage		4.210	4.210
Prozessbürgschaft		1.100	1.100
Mietkautionen		1.210	1.004
Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen		3.809	0
Übrige		3	73
Sonstige Ausleihungen (erfolgswirksame Bewertung)		10.332	6.387
OFI Group GmbH	35,84	307	776
Refurbio GmbH	18,40	0	0
Ecaria GmbH	19,99	0	0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen (At-Equity-Bewertung)		307	776
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG	12,49	250	250
blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG	49,88	420	420
Beteiligungen – Fremdkapitalinstrumente (erfolgswirksame Bewertung)		670	670
OSRE B.V.	18,70	1.403	1.403
Immomio GmbH	14,54	1.295	1.295
MPC Best Select Company Plan GmbH & Co. KG	<20,00	169	187
Beteiligungen – Eigenkapitalinstrumente (erfolgsneutrale Bewertung)		2.867	2.885
Finanzanlagen		14.176	10.718

Die Termingeldanlage dient der Bürgschaftserklärung zur Absicherung von bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen im Rahmen der Mitgliedschaft in zwei Zusatzversorgungskassen.

05.4 Angaben zu assoziierten Unternehmen

Die nachstehende Tabelle enthält Finanzinformationen zu dem assoziierten Unternehmen OFI Group GmbH sowie den in 2020 gegründeten assoziierten Unternehmen Refurbio GmbH und Ecaria GmbH:

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

Assoziierte Unternehmen im Geschäftsjahr 2019 in T€	OFI Group GmbH 35,84%
Anlagevermögen	29
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	17
Zahlungsmittel	372
Verbindlichkeiten	21
Nettovermögen/Eigenkapital	397
Kapitaleinzahlungen durch Aareon	993
Anteil Aareon am Jahres- ergebnis	-217
Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss von Aareon (at equity)	776
Erträge	20
Operative Aufwendungen	618
Finanzergebnis	-8
Jahresergebnis	-606
Anteil Aareon am Jahresfehlbetrag	-217

05.5 Angaben zum Anteilsbesitz

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in %
Aareon AG, Mainz	
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment DACH:	
Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100
Aareon Planungs- und Bestandsentwicklungs GmbH, Mainz	100
Aareon RELion GmbH, Augsburg	100
AV Management GmbH, Mainz	100
BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51
CalCon Austria GmbH, Wien, Österreich	100
CalCon Deutschland GmbH, München	100
CalCROM S.R.L., Iasi, Rumänien	83,33
phi-Consulting GmbH, Bochum	100
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment Internationales Geschäft:	
Aareon Finland OY, Helsinki, Finnland	100
Aareon France SAS, Meudon-la-Forêt, Frankreich	100
Aareon Nederland B.V., Emmen, Niederlande	100
Aareon Norge AS, Oslo, Norwegen	100
Aareon Sverige AB, Mölndal, Schweden	100
Aareon UK Ltd., Kenilworth, Großbritannien	100
FIRE B.V., Utrecht, Niederlande	60
Assoziierte Unternehmen:	
Ecaria GmbH, Berlin	19,99
OFI Group GmbH, Frankfurt am Main	35,84
Refurbio GmbH, Berlin	18,40

05.6 Latente Steuern

Latente Steuern in T€	31.12.2020	31.12.2019*
Pensionsrückstellungen	6.417	5.542
Leasing (Nutzungsrechte abzüglich Leasingverbindlichkeiten)	1.502	1.538
Sonstige Rückstellungen	652	944
Verlustvorträge	538	580
Sonstiges	0	315
Summe aktive latente Steuern vor Saldierung	9.109	8.913
Anlagevermögen	-3.829	-2.306
Sonstiges	-78	0
Summe aktive latente Steuern nach Saldierung	5.202	6.613
Immaterielle Vermögenswerte	10.453	7.613
Sonstiges	45	78
Summe passive latente Steuern	10.498	7.691

* Vorjahr angepasst

Der Rückgang der aktiven latenten Steuern beruht auf der Saldierung innerhalb des deutschen Organkreises der Aareon AG. Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen im Inland 4.377 T€.

05.7 Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen

Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen in T€	31.12.2020	31.12.2019
Vertragsvermögenswerte	18.942	25.015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.383	31.870
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.080	3.072
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	0	179
Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	-2.493	-2.111
Gesamt	51.912	58.025

Der noch nicht erfüllte Teil der Leistungsverpflichtungen aus Projekten in Höhe von 7.130 T€ wird voraussichtlich mit 7.083 T€ in 2021 sowie mit 47 T€ in 2022 ff. realisiert. Auf die Angabe des nicht erfüllten Teils der Leistungsverpflichtung aus Wartungs- und SaaS-Verträgen wird verzichtet, da die Gegenleistung des Kunden der erbrachten Leistung von Aareon entspricht.

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen. Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Wertberichtigungen, die sich wie folgt entwickelt haben:

Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen in T€		
	2020	2019
Wertberichtigte Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	7.556	8.235
Wertberichtigungen zum 1. Januar	2.111	1.702
Veränderung Konsolidierungskreis	14	0
Zuführung	656	929
Auflösung	161	186
Inanspruchnahme	104	348
Währungseffekte	-23	14
Gesamt zum 31. Dezember	2.493	2.111

Überfällige, aber nicht wertberichtigte Forderungen betreffen im Inland ausschließlich Forderungen mit einer Überfälligkeit bis zu 90 Tagen.

05.8 Sonstige Vermögenswerte

Sonstige Vermögenswerte in T€		
	31.12.2020	31.12.2019
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.679	1.279
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	5.813	5.072
Gesamt	7.492	6.351

Die sonstigen kurzfristigen nicht finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die abgegrenzten Vorauszahlungen von 5.481 T€ für die Folgeperioden.

05.9 Liquide Mittel

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

Liquide Mittel in T€		
	31.12.2020	31.12.2019
Kassenbestände	15	15
Guthaben bei Banken	50.370	51.903
davon bei verbundenen Unternehmen	34.294	35.283
Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten	50.385	51.918

Zum 31. Dezember 2020 bestehen keine Darlehensverbindlichkeiten.

05.10 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG ist voll eingezahlt und setzt sich per 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

Anzahl und Gattung der Aktien in T€	
25.000.000 nennwertlose Stammaktien	25.000

Auf jede Aktie entfällt ein rechnerischer Nennwert von 1 €.

05.11 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

05.12 Erwirtschaftetes Konzernergebnis

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

05.13 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

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

05.14 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Entwicklung der Nettopensionsverpflichtung in T€

	Barwert der Pensionsverpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensionsverpflichtung
1. Stand zum 1. Januar 2020	36.164	-266	35.898
2. Nettoaufwand für den Zeitraum			
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	416	0	416
b) Nettozinsaufwand (Interest Cost)	331	-3	328
3. Zahlungen			
a) geleistete Versorgungsleistungen	-1.580	0	-1.580
b) Beiträge des Arbeitgebers	0	-17	-17
4. Neubewertung			
a) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	780	0	780
b) aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	1.887	0	1.887
c) Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	0	1	1
Stand zum 31. Dezember 2020	37.998	-285	37.713

Entwicklung der Nettopensionsverpflichtung in T€

	Barwert der Pensionsverpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensionsverpflichtung
1. Stand zum 1. Januar 2019	34.192	-248	33.944
2. Nettoaufwand für den Zeitraum			
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	350	0	350
b) Nettozinsaufwand (Interest Cost)	563	-4	559
3. Zahlungen			
a) geleistete Versorgungsleistungen	-1.584	0	-1.584
b) Beiträge des Arbeitgebers	0	-14	-14
4. Neubewertung			
a) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-536	0	-536
b) aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	3.179	0	3.179
c) Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2019	36.164	-266	35.898

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen.

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Annahmen in %	31.12.2020	31.12.2019
Zinssatz	0,61	0,93
Erwartete Inflationsrate	1,75	1,75
Einkommenstrend	2,00	2,00
Rententrend	1,75	1,75
Fluktuationsrate	3,00	3,00

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

Die Veränderung der Annahmen führt zu folgenden Auswirkungen:

Sensitivitätsanalyse 2020

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

Sensitivitätsanalyse 2019

	Sensitivität	Aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (0,93%)	1,00%	31.337
Zinssatz (0,93%)	-1,00%	41.629
Rententrend (1,75%)	0,25%	36.961
Rententrend (1,75%)	-0,25%	34.860
Einkommenstrend (2,00%)	0,50%	37.167
Einkommenstrend (2,00%)	-0,50%	34.708
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	38.376
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	-1 Jahr	33.430

Die Sensitivitätsanalyse basiert auf der Änderung einer Annahme, während alle anderen Annahmen konstant gehalten werden. Es ist unwahrscheinlich, dass sich dieses in der Realität ereignet und Veränderungen in einigen Annahmen korrelieren könnten. Bei der Berechnung der Sensitivität der leistungsorientierten Verpflichtung zu versicherungsmathematischen Annahmen wurde dieselbe Methode verwendet, mit der Pensionsrückstellungen in der Bilanz

ermittelt werden (siehe Kapitel 03.7). Die Methoden und Arten von Annahmen zur Vorbereitung der Sensitivitätsanalyse haben sich im Vergleich zur Vorperiode nicht geändert. Eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Fluktuations- und erwarteten Inflationsrate wurde nicht durchgeführt, da es sich bei diesen um nicht erhebliche versicherungsmathematische Annahmen handelt.

Die Leistungsverpflichtung untergliedert sich in folgende Kategorien nach Planteilnehmern:

Kategorien von Planteilnehmern

	31.12.2020
Aktive Mitarbeiter	282
Unverfallbare Ausgeschiedene	28
Rentner	141
Gesamt	451

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

Fälligkeitsprofil der Verpflichtung (DBO) in T€

2021	1.568
2022	1.562
2023	1.562
2024	1.550
2025	1.551
2026–2030	8.027

Die Service- bzw. Interest Costs werden im Personalaufwand ausgewiesen. Der als Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne erfasste Betrag beläuft sich auf 9.487 T€. Dieser beinhaltet hauptsächlich die Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung. Aus Wesentlichkeitsgründen wird auf eine Aufteilung der Pensionsrückstellung nach Fristigkeiten verzichtet.

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

05.15 Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen in T€

	Stand 01.01.2020	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Umglie- dungen	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2020
Variable Gehaltsbestandteile (im Vorjahr)	11.517 (10.569)	0 (0)	10.591 (9.604)	0 (0)	9.624 (8.508)	247 (148)	12.237 (11.517)
Übrige Rückstellungen (im Vorjahr)	3.283 (4.034)	409 (0)	1.549 (1.364)	0 (0)	1.091 (1.866)	28 (249)	4.122 (3.283)
Gesamt (im Vorjahr)	14.800 (14.603)	409 (0)	12.140 (10.968)	0 (0)	10.715 (10.374)	275 (397)	16.359 (14.800)

Entwicklung im Jahr 2020 (Vorjahreswerte in Klammern)

In der Aareon AG bestehen **aktienbasierte Vergütungspläne** mit Barausgleich im Sinne von IFRS 2 für Mitglieder des Vorstands. Die Bilanzierung der Verpflichtungen, die aus den Vergütungsplänen resultieren, erfolgt über den Personalaufwand und entsprechende Rückstellungen. Der Anspruch auf die virtuellen Aktien der Aareal Bank wird in bar ausbezahlt. Die Auszahlung verteilt sich über drei bzw. fünf Kalenderjahre ab dem Zuteilungszeitpunkt. Die Rückstellung für die aktienbasierte Vergütung wird ab dem Zusagezeitpunkt in voller Höhe angesetzt. Die Höhe der Rückstellung entspricht dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Verpflichtung am Bilanzstichtag. Bei Kursänderungen werden die Rückstellungen angepasst. Die Rückstellungen für die

aktienbasierte Vergütung (SAR) beträgt 551 T€. Zum Ende des Berichtsjahres sind 14.970 Stück bei einem Durchschnittspreis von 28,36 € (Vorjahr: 12.494 Stück, 33,14 €) ausstehend. Von den ausstehenden Aktien sind 9.207 (Vorjahr: 8.282 Stück) ausübbar bzw. 8.503 Aktien (Vorjahr: 5.674 Aktien) gewährt. Die Ausübungspreise der ausstehenden Aktien bewegen sich zwischen 25,42 € und 39,10 €.

Die **übrigen Rückstellungen** werden ebenfalls nach IAS 37 für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe ihres wahrscheinlichen Eintritts berücksichtigt. Die Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen im Berichtsjahr betrug 42 T€.

Sonstige Rückstellungen nach Fristigkeiten:

Sonstige Rückstellungen in T€				
	01.01.2020	31.12.2020	01.01.2020	31.12.2020
	<1 Jahr		>1 Jahr	
Variable				
Gehaltsbestandteile (im Vorjahr)	10.971 (10.085)	11.689 (10.971)	546 (484)	548 (546)
Übrige Rückstellungen (im Vorjahr)	2.417 (3.107)	3.219 (2.417)	866 (927)	903 (866)
Gesamt (im Vorjahr)	13.388 (13.192)	14.908 (13.388)	1.412 (1.411)	1.451 (1.412)

05.16 Kaufpreisverbindlichkeiten

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€			
	31.12.2020	31.12.2019	
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	1.975	0	
CalCon-Gesellschaften	1.975	0	
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	276	1.961	
Aareon RELion	0	1.961	
CalCon-Gesellschaften	276	0	
Gesamt	2.251	1.961	

Die Kaufpreisverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€						
	01.01.2020	Zugang	Bewertung	Zahlung	Sonstiges	31.12.2020
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten						
CalCon-Gesellschaften	0	1.975	0	0	0	1.975
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten						
Aareon RELion	1.961	0	-139	-1.822	0	0
CalCon-Gesellschaften	0	2.781	-1.724	-792	11	276
Gesamt	1.961	4.756	-1.863	-2.614	11	2.251

05.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

05.18 Vertragsverbindlichkeiten

Die Vertragsverbindlichkeiten bestehen aus abgegrenzten Erlösen sowie aus Projekten, bei denen die erhaltenen Anzahlungen den Vertragsvermögenswert übersteigen. Zum 1. Januar 2020 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 14.721 T€. Von diesen Verbindlichkeiten wurden 13.872 T€ in der laufenden Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst.

05.19 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten in T€		
	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsverpflichtungen	3.537	3.152
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.901	4.152
	8.438	7.304
Kurzfristige sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Steuerverbindlichkeiten	9.323	8.070
Übrige sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	558	499
	9.881	8.569
Gesamt	18.319	15.873

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

06 Sonstige Erläuterungen

06.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gliederung der Nominalwerte der sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach Fälligkeiten:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in T€			
	2021	2022-2025	Nach 2025
Verpflichtungen aus der Übernahme sowie der Durchführung einer Kapitalerhöhung bei Arthur Online Ltd.	20.636	0	0
Bestellobligo	14.477	5.286	0
Zukünftige Leasingverträge	101	410	0
Gesamt	35.214	5.696	0

06.2 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Dies betrifft im Wesentlichen für erbrachte Leistungen

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

— die Kompensation von Aufwendungen, die Aareon aus dem Verkaufsprozess des Minderheitenanteils ihrer Muttergesellschaft Aareal Bank AG durch Bereitstellung von Personal sowie Fremdbezug externer Berater entstanden sind.

Der Umfang der Geschäftsbeziehungen mit der Aareal Bank sowie mit Tochtergesellschaften der Aareal Bank (außerhalb der Aareon Gruppe) beinhaltet im Berichtsjahr Umsatz und sonstige Erträge in Höhe von 19.362 T€ sowie Materialaufwand bzw. sonstige Aufwendungen in Höhe von 463 T€. Die Kompensation der Aufwendungen aus dem Verkaufsprozess der Aareal Bank von 625 T€ wurde mit den zugehörigen Aufwendungen saldiert. Gegenüber der Aareal Bank und ihren Tochtergesellschaften (außerhalb der Aareon Gruppe) bestehen offene Forderungen zum Abschlussstichtag in Höhe von 1.084 T€ sowie Verbindlichkeiten in Höhe von 182 T€.

Zum Auf- und Ausbau der Geschäftsmodelle der Equity-Gesellschaften wurden Darlehen in Höhe von 3.809 T€ an diese vergeben.

Nahestehende Unternehmen, die von der Aareon AG beherrscht werden oder auf die von der Aareon AG ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen und in der Anteilsbesitzliste mit Angaben zum Beteiligungsanteil in Kapitel 05.5 verzeichnet.

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

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands belaufen sich auf 2.697 T€, worin Beiträge an beitragsorientierte Versorgungspläne in Höhe von 89 T€ enthalten sind. Der Gesamtaufwand für die aktienbasierte Vergütung beträgt 94 T€. Sämtliche Bezüge sind kurzfristig – bis auf die aktienbasierte Vergütung in Höhe von 90 T€.

06.3 Honorare des Konzernabschlussprüfers

In der Berichtsperiode wurden 543 T€ für Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfungen, 2 T€ im Rahmen von Steuerberatungsleistungen sowie 59 T€ für sonstige Leistungen erfasst.

06.4 Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB

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

06.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 23. Dezember 2020 hat die Aareon AG einen Vertrag zum Erwerb von 100% der Anteile an der Arthur Online Ltd., London, unterzeichnet. Der Erwerb fand mit Wirkung zum 29. Januar 2021 statt (siehe Kapitel 02.4).

07 Organe der Gesellschaft

07.1 Aufsichtsrat

Thomas Ortmanns, Vorsitzender

Vorstand

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Hermann J. Merkens, stellvertr. Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Lutz Freitag (bis 16.03.2020)

Berater

Hamburg

Marc Heß

Vorstand

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Jeffrey Paduch (seit 03.11.2020)

Managing Partner

Advent International Corporation, Boston, USA

Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats beläuft sich für das Geschäftsjahr auf 10 T€.

07.2 Vorstand

Dr. Manfred Alflen

Vorstandsvorsitzender

Strategie; Personal und Organisation; Recht, Risikomanagement und Compliance; Datenschutz und Datensicherheit; Corporate Marketing & Communications; Board Office; Audit; Business Development; Transaction Corporate Development

Dr. Imad Abdallah

Vorstand

Digitale Lösungen; Aareon Ventures; Group Enterprise Architecture; Digitale Plattform und Innovations Lab; Digitale Produktstrategie

Sabine Fischer

Vorstand

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

Dr. André Rasquin

Vorstand

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

Christian M. Schmahl

Vorstand

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

Mainz, den 5. März 2021

Der Vorstand

Dr. Manfred Alflen

Dr. Imad Abdallah

Sabine Fischer

Dr. André Rasquin

Christian M. Schmahl

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Aareon AG, Mainz

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Aareon AG, Mainz, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Aareon AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzern-

abschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

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

- Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
 - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
 - holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
 - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
 - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 8. März 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christian F. Rabeling
Wirtschaftsprüfer

ppa. Thomas Körner
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

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

Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt, hiervon zwei im ersten und zwei im zweiten Halbjahr 2020, die durch zwei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren ergänzt wurden. In allen Sitzungen des Aufsichtsrats berichtete der Vorstand detailliert über Geschäftspolitik, wirtschaftliche Entwicklung, strategische Ausrichtung und Vertriebstätigkeiten der Gesellschaft und des Konzerns sowie über die Auswirkungen und Maßnahmen in Verbindung mit der Covid-19-Pandemie. Die Tätigkeit und Prüfungsfeststellungen der Innenrevision der Konzerngesellschaften wurden dem Aufsichtsrat erläutert. Regelmäßig wurden dem Aufsichtsrat das Risikoreporting und das interne Kontrollsystem vorgestellt.

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

Der Vorstand hat mit dem Aufsichtsrat die internationale Strategie der Gesellschaft erörtert. Das Marktumfeld, die

Wettbewerbssituation, die Produkte, die erwarteten Entwicklungen und Wachstumspotenziale der Konzerngesellschaften wurden diskutiert. Dem Aufsichtsrat wurden der Status des Strategieprogramms „Aareon Flight Plan“ sowie das im vierten Quartal entwickelte Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program) umfassend erläutert. Informiert wurde hierbei unter anderem über die Wachstumsstrategie im Bereich der digitalen Lösungen und die Entwicklung von Ampolon Ventures (AV Management GmbH). Der Vorstand stellte dem Aufsichtsrat die markt- und kundennahe Organisationsstruktur in Matrixform ausführlich vor und erläuterte regelmäßig den Status des hierfür aufgesetzten Projekts „New Governance“. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat kontinuierlich über aktuelle M&A-Projekte.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die Maßnahmen der Gesellschaft zur Veräußerung einer Minderheitsbeteiligung an einen Finanzinvestor informiert. Er hat der Übertragung von 7.500.000 Namensaktien zu je 1 EUR an die AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., ein Unternehmen von Advent International Corporation, Boston, USA, per Umlaufbeschluss zugestimmt. Im Zuge hiervon erfolgte eine Anpassung der Satzung 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 2020 hat der Personalausschuss drei und der Bilanz- und Prüfungsausschuss zwei Sitzungen durchgeführt.

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den nach HGB erstellten Jahresabschluss und den Lagebericht der Aareon AG sowie den nach IFRS erstellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2020 geprüft. Auf Basis der Ergebnisse der Prüfung hat die PricewaterhouseCoopers

GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Jahres- und den Konzernabschluss mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Geschäftsjahr wurde ausweislich des nach HGB erstellten Jahresabschlusses mit einem Bilanzgewinn von 11.247.174,06 € abgeschlossen. Hiervon werden 0 € an den Gesellschafter ausgeschüttet und 11.247.174,06 € werden auf neue Rechnung vorgetragen. Eine Einstellung in die Gewinnrücklagen erfolgt nicht.

Der Aufsichtsrat behandelte den jeweils vom Abschlussprüfer mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Gesellschaft, den Lagebericht der Gesellschaft, den Konzernabschluss nach IFRS und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020 sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands am 16. März 2021. Zur Vorbereitung standen den Aufsichtsratsmitgliedern umfangreiche Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat diese Unterlagen eingehend behandelt.

Die Vertreter der Prüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft standen für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Nach den abschließenden Ergebnissen der Prüfungen durch den Aufsichtsrat schloss sich dieser den Ergebnissen der Prüfungen durch den Abschlussprüfer an. Er stellte fest, dass Einwendungen nicht zu erheben waren, und billigte die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse und die Lageberichte für die Aareon AG und den Konzern. Damit war der Jahresabschluss 2020 der Aareon AG festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt.

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Mit Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung am 16. März 2020 der Aareon AG beendete Herr Lutz Freitag seine langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat dankt ihm für seine wertvolle Mitarbeit und wünscht ihm alles Gute.

Herr Jeffrey Paduch wurde von der AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., dem neuen Aktionär der Gesellschaft, am 3. November 2020 als neues Mitglied des Aufsichtsrats entsandt. Der Aufsichtsrat wünscht ihm viel Erfolg bei seiner neuen Tätigkeit und sieht einer guten Zusammenarbeit entgegen.

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

Mainz, im März 2021

Der Aufsichtsrat



Thomas Ortmanns
(Vorsitzender)

Aareon-Kunden

Rund 3.000 Kunden nutzen ERP-Software und digitale Lösungen von Aareon.

Deutschland (Auszug)

- Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
- ABG Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main
- Adlershorst Baugenossenschaft eG, Norderstedt
- alstria office REIT-AG, Hamburg
- Antan Real Estate GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
- ATOS Property Management GmbH, Ulm
- Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar
- degewo AG, Berlin
- DERAG Deutsche Realbesitz AG & Co. KG, München
- DIC ONSITE GmbH, Frankfurt am Main
- eG Wohnen 1902, Cottbus
- EUROPA CENTER AG, Hamburg
- FONCIA DEUTSCHLAND GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
- FORTUNA Wohnungsunternehmen eG, Berlin
- GAG Immobilien AG, Köln
- GBS Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-GmbH, Saarlouis
- Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübeck
- GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Sigmaringen
- Hahn Gruppe, Bergisch-Gladbach
- HASPA HanseGrund GmbH, Hamburg
- JOSEPH-STIFTUNG Kirchliches Wohnungsunternehmen, Bamberg
- Jost Hurler Beteiligungs und Verwaltungs GmbH & Co. KG, München
- Max Aicher GmbH & Co. KG, Freilassing
- Münch Wohnungsverwaltungs GmbH, Köln
- Polis Immobilien AG, Berlin
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG, Chemnitz
- Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München
- TREUREAL GmbH, Leipzig
- WBM Wohnungsbaugesellschaft Mitte mbH, Berlin
- WIELANT HOFFMANN GmbH, Hamburg
- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
- Wohnungsbaugenossenschaft Gablonzer Siedlungswerk, Kaufbeuren
- Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G., Dresden
- Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde e.G., Rostock

International (Auszug)

Finnland

- Espoon Asonnut, Espoo

Frankreich

- AMSOM Habitat, Amiens
- Batigère, Metz
- Erilia, Marseille
- Espace Habitat, Charleville-Mézières
- Foyer Rémois, Reims
- Groupe Valophis, Créteil
- Les résidences Yvelines Essonne, Versailles
- Limoges Habitat, Limoges
- Loire HABITAT, Saint-Étienne
- Neolia, Monbéliard
- OPHEA, Straßburg
- Silène, Saint-Nazaire
- Société Immobilière du Grand Hainaut, Valenciennes
- 1001 Vies Habitat, Paris La Défense

Großbritannien

- Believe Housing, Seaham, County Durham
- Church of England Pensions Board Housing, London
- Hafod Housing Association Ltd., Cardiff, Wales

- Halton Housing Trust, Runcorn, Cheshire
- Link Housing Group, Edinburgh, Schottland
- Northwards Housing Association, Manchester
- Sage Housing Association Ltd., London
- Soha Housing, Didcot, Oxfordshire
- Together Housing Group, Halifax, West Yorkshire
- Torus, St Helens, Merseyside
- West Dunbartonshire Council, Dumbarton, Schottland

Niederlande

- BrabantWonen, Oss
- Christelijke Woningstichting Patrimonium, Urk
- Domesta, Emmen
- Stichting Intermaris, Hoorn

Norwegen

- Forsvarets forskningsinstitutt, Oslo
- Forsvarsbygg, Oslo
- Helse Vest, Bergen
- NorgesGruppen, Oslo
- Oslo kommune, Oslo

Österreich

- Baugenossenschaft „Frieden“, Wien
- Techem Messtechnik GmbH, Innsbruck

Schweden

- AB Gavlegårdarna, Gävle
- Akelius Lägenheter AB, Stockholm
- Bostads AB Mimer, Västerås
- Göteborgs Stad, Göteborg
- Malmö Stad, Malmö
- SBC, Stockholm
- Stena Fastigheter, Göteborg
- Uppsalahem AB, Uppsala
- Willhem AB, Göteborg

Schweiz

- Wincasa AG, Winterthur

Impressum

Herausgeber

Aareon AG

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

www.aareon.com

Pressesprecherin

Karin Veyhle

Corporate Marketing & Communications
Aareon AG
E-Mail: Karin.Veyhle@Aareon.com

Gestaltung

3st kommunikation GmbH, Mainz

Fotografie

Titel und S.8 bis S.13: Katrin Binner, Frankfurt; S.17: Stefan Freund, Frankfurt; S.18 – Januar: Aareon AG, Mainz; Daniel Roos, Stockholm; S.18 – Februar: Aareon AG, Mainz; S.18 – März: Aareon AG, Mainz; S.19 – April: Aareon AG, Mainz; S.19 – Juni: Aareon AG, Mainz; S.20 – Juli: FMHaaglanden, Den Haag; S.21 – September: Aareon AG, Mainz; S.21 – November: Aareon Nederland B.V., Emmen



Deutschland

Tochtergesellschaften

Aareon Deutschland GmbH
Isaac-Fulda-Allee 6
55124 Mainz
Tel.: +49 6131 301-0

Aareon RELion GmbH
Kurzes Gelände 12
86156 Augsburg
Tel.: +49 821 71004-0

Aareon RELion GmbH
Jarrestraße 2
22303 Hamburg
Tel.: +49 40 534351-0

AV Management GmbH
(Ampolon Ventures)
Isaac-Fulda-Allee 6
55124 Mainz
E-Mail: hello@ampolon.ventures

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

CalCon Deutschland GmbH
Beethovenplatz 4
80336 München
Tel.: +49 89 552698-0

phi-Consulting GmbH
Lise-Meitner-Allee 2
44801 Bochum
Tel.: +49 234 43897-0

Standorte

Berlin
Spreepalais
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
10178 Berlin
Tel.: +49 30 88099-701

Dortmund
Rheinlanddamm 199
44139 Dortmund
Tel.: +49 231 7751-0

Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel.: +49 40 27833-0

Hückelhoven
Gut Gansbroich 1-2
41836 Hückelhoven
Tel.: +49 2433 951809-0

Leipzig
Petersstraße 22-24 (2. OG)
04109 Leipzig
Tel.: +49 341 9985-300

München
Kaflerstraße 2
(Pasinger Hofgärten)
81241 München-Pasing
Tel.: +49 89 211219-0

Stuttgart
Hospitalstraße 12
70174 Stuttgart
Tel.: +49 711 222909-0

International

Finnland
Aareon Finland Oy
Pohjoisesplanadi 39
00100 Helsinki
Tel.: +46 31 725 43 00

Frankreich
Aareon France SAS
9 rue Jeanne Braconnier
92360 Meudon-la-Forêt
Tel.: +33 145 379230

Großbritannien
Aareon UK Ltd.
Building 500
Abbey Park
Stareton
Kenilworth
CV8 2LY
Tel.: +44 2476 323723

Arthur Online Ltd.
Unit 2
Iron Bridge House
3 Bridge Approach
London, NW1 8BD
Tel.: +44 207 112 4860

Niederlande
Aareon Nederland B.V.
Cornelis Houtmanstraat 36
7825 VG Emmen
Tel.: +31 88 2420242

FIRE B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht

Norwegen
Aareon Norge AS
Calmeyers gate 5
0183 Oslo
Tel.: +47 90 82 50 54

Österreich
Aareon RELion GmbH
IZ NÖ Süd
Straße 2, Objekt M6+7
2355 Wiener Neudorf
Tel.: +43 664 100 9078

Schweden
Aareon Sverige AB
Flöjelbergsgatan 10
43137 Mölndal
Tel.: +46 31 725 43 00

Schweiz
Aareon RELion GmbH
Suurstoffi 37
6343 Rotkreuz
Tel.: +41 41 5610032

Konzernsitz

Aareon AG
Isaac-Fulda-Allee 6
55124 Mainz
Tel.: +49 6131 301-0
www.aareon.com

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

Aareal Bank AG
Paulinenstraße 15
65189 Wiesbaden
Tel.: +49 611 348-0
www.aareal-bank.com