

Aareon Geschäftsbericht 2018

Next Level Values



Inhalt

3

Das Unternehmen

- 3 — Next Level Values – Mission
- 4 — Kennzahlen 2018
- 5 — Geschäftsjahr 2018
- 6 — Aareon auf einen Blick
- 8 — Next Level Values
- 18 — Vorwort des Vorstands
- 21 — Der Vorstand
- 22 — Jahresrückblick 2018

26

Konzernlagebericht

- 28 — Grundlagen des Konzerns
- 33 — Wirtschaftsbericht
- 39 — Unsere Mitarbeiter
- 42 — Internes Kontrollsystem
- 43 — Risikobericht
- 46 — Chancenbericht
- 48 — Prognosebericht

50

Konzernabschluss

- 52 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 53 — Konzernbilanz
- 54 — Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 55 — Konzern-Kapitalflussrechnung
- 56 — Anhang zum Konzernabschluss
- 82 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

85

Weitere Informationen

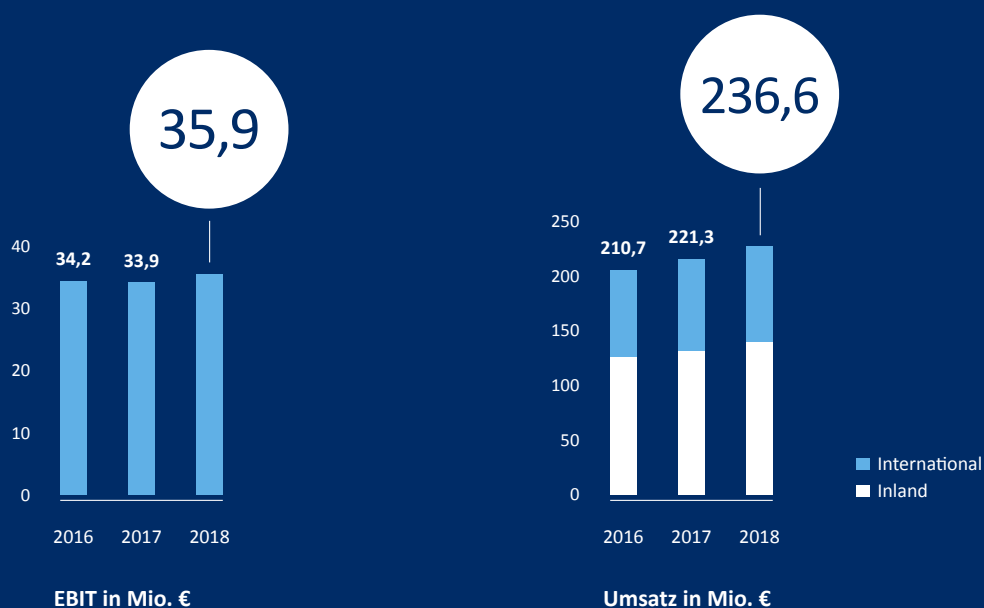
- 85 — Bericht des Aufsichtsrats
- 87 — Aareon-Kunden
- 89 — Impressum



Den Geschäftsbericht gibt es auch als Online-Version
<https://gb2018.aareon.com>

Das Tempo ist hoch. Wer im digitalen Wandel die Standards setzen will, muss Mehrwerte schaffen – auf allen Ebenen. Denn **Next Level Values** entstehen durch Innovationskraft und Qualitätsbewusstsein, durch Vernetzung und Kollaboration, durch Trendforschung und Nutzerorientierung – und nicht zuletzt durch den Willen zur steten Optimierung der eigenen Produkte und Prozesse. Wie das geht, zeigt unsere Aareon Smart World.

Kennzahlen 2018



Kennzahlen IFRS (in Mio. €)

	2018	2017	Veränderung
Umsatz	236,6	221,3	6,9 %
davon international	87,7	80,3	9,3 %
EBIT	35,9	33,9	5,9 %
Konzernüberschuss nach Steuern	25,7	23,4	9,8 %
Konzernüberschuss nach Minderheiten	24,1	21,8	10,6 %
Bilanzsumme	274,2	265,0	3,5 %
Eigenkapital	167,6	145,3	15,3 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	29,5	26,8	10,1 %
Mitarbeiterzahl (Stichtag 31.12.)	1.581	1.559	1,4 %
davon international	677	678	-0,1 %
Return on Equity in %	22,3	24,5	-9,0 %

Geschäftsjahr 2018

- Höheres EBIT: 35,9 Mio. €
(Vorjahr: 33,9 Mio. €)
- Umsatz gesteigert: 236,6 Mio. €
(Vorjahr: 221,3 Mio. €)
- Höhere Aufwendungen für Forschung und Entwicklung: 34,9 Mio. € (Vorjahr: 30,9 Mio. €)
- Neue Technologien im Blick: Virtual Reality, Drohnen, Chatbots und Dienste wie Alexa
- Angebotsportfolio Aareon Smart World ausgebaut – digitale Lösungen stark nachgefragt
- Kollaboration mit Kunden, PropTech-Partnern und angrenzenden Branchen verstärkt
- Angebot für die deutsche Energieversorgungsbranche erweitert
- Projekt work4future zur Nutzung der Chancen einer digitalen Arbeitswelt fortgesetzt

Aareon auf einen Blick

Aareon ist das führende Beratungs- und Systemhaus der europäischen Immobilienbranche und ihr Partner im digitalen Zeitalter.

Strategische Eckpfeiler



Klarer Kundenfokus

Schaffen von Kundennutzen sowie Zufriedenheit der Kunden haben oberste Priorität.



Wegweisende Lösungen

Zukunftsthemen, technische Innovationen sowie neue Anforderungen der Branche und Nutzer fließen in die Forschung und Entwicklung ein.



Sicherer Partner

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

37

Standorte

Der Hauptsitz ist in Mainz. Internationale Tochtergesellschaften befinden sich in Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden.

3.000

Kunden

nutzen Beratung, Software und Services von Aareon, um ihre Prozesse zu vereinfachen und zu automatisieren. Sie verwalten über 10 Millionen Einheiten mit den IT-Lösungen von Aareon.

1.581

Mitarbeiter

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

61

Jahre Erfolgsgeschichte

Seit der Gründung des Rechenzentrums im Jahre 1957 hat sich Aareon stetig weiterentwickelt und ist heute aus gutem Grund das führende Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft in Europa im digitalen Zeitalter.



Aareon Smart World

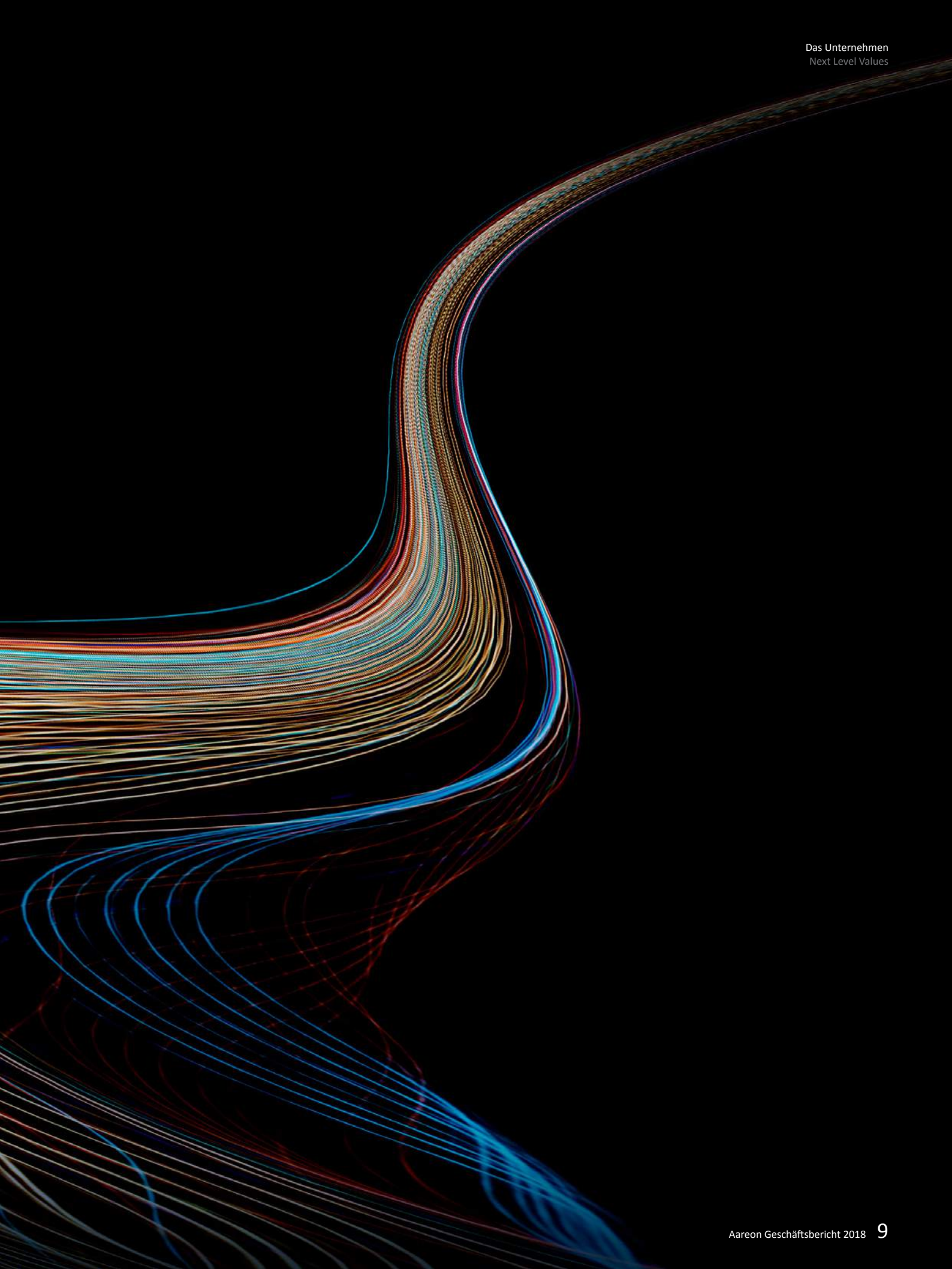
Die Chancen der Digitalisierung nutzen mit der Aareon Smart World: Sie vernetzt Immobilienunternehmen mit Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern sowie technischen Geräten in Wohnungen und Gebäuden. Prozesse können neu gestaltet und optimiert werden. Der Mehrwert: geringere Kosten, neue Geschäftsmodelle und mehr Komfort beim Dialog zwischen Kunden und Mitarbeitern der Immobilienwirtschaft.

Voll integriert

Wohnungsunternehmen fit für die digitale Zukunft zu machen, ist für Aareon dank bewährter partnerschaftlicher Methoden und innovativer Lösungen kein Problem. Das Verschlanken der Softwarearchitektur spielt dabei eine entscheidende Rolle.



Ein Beispiel aus Großbritannien zeigt in unserem [Online-Journal](#), wie es geht.



Sorgenfrei parken

Ein PropTech aus Frankreich zeigt, wie die Parkplatzsuche in Großstädten ein schnelles und glückliches Ende nimmt. Und Aareon France kann dabei wertvolle Unterstützung leisten.



Erfahren Sie in unserem [Online-Journal](#), wie das genau funktioniert.





Gemeinsam innovativ

Was genau ein Innovationstrack ist und wie der Kunde Sweco und das niederländische Aareon-Unternehmen Kalshoven Automation die Weiterentwicklung des ERP-Systems REMS für die gewerbliche Immobilienbranche vorangetrieben haben, zeigt das Kollaborationsbeispiel aus den Niederlanden.



Wie Expertise durch Zusammenarbeit genutzt werden kann, lesen Sie in unserem [Online-Journal](#).



Volle Energie!

Die Energiebranche durchlebt einen starken Wandel. Zwei Experten des Energieversorgungsunternehmens ENTEGA und der Stadtwerke Düsseldorf erläutern, wie Aareon sie dabei unterstützt. Ein Blick in die Praxis.



Wie wir die Energiebranche mit Wohnungsunternehmen vernetzen, lesen Sie in unserem [Online-Journal](#).



Zukunftsorientiert handeln

Big Data, Virtual Reality, künstliche Intelligenz, Internet der Dinge, Building Information Modeling – wie innovativ verhalten sich Wohnungsunternehmen, wenn es um diese Technologien geht? Eine Studie von Aareon geht dieser Frage auf den Grund.

➔ Details zur Studie liefert unser [Online-Journal](#).



Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren,

Digitalisierung, Innovation, Start-ups, eine sich verändernde Arbeitswelt – auch das Jahr 2018 war von einem tiefgreifenden Wandel in Gesellschaft und Wirtschaft geprägt. Aareon treibt die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft bereits seit Jahren voran mit dem Ziel, ihre Kunden bei der erfolgreichen Umsetzung ihrer Unternehmensziele durch Prozessoptimierung, mehr Services und neue Geschäftsmodelle zu unterstützen. Dadurch kann der Nutzen für alle Beteiligten, wie Immobilienunternehmen, Mieter und Eigentümer sowie Geschäftspartner erhöht werden. Mit dem digitalen Ökosystem Aareon Smart World haben wir unser Angebot frühzeitig zukunftsorientiert – basierend auf unseren ERP-Lösungen – ausgerichtet und einen Standard für die digitale Vernetzung in der Immobilienwirtschaft sowie angrenzenden Branchen gesetzt.

Innovation – Investitionen in die Zukunft

→ Gemeinsam innovativ.
Ein Beispiel aus den Niederlanden zeigt im Online-Journal, wie das funktioniert.

Das Fundament für unser digitales Lösungsangebot bilden die kollaborativen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Aufgrund dieser zentralen Bedeutung erhöhten sich die Gesamtaufwendungen hier auf 34,9 Mio. € (Vorjahr: 30,9 Mio. €). Wesentliche Erfolgsfaktoren der Forschung und Entwicklung sind die innovative und nutzerzentrierte Zusammenarbeit mit unseren Kunden – beispielsweise in Pilotprojekten, Design Thinking Workshops und Innovationspartnerschaften – sowie der länderübergreifende Wissenstransfer unserer Experten. In InnovationLabs werden neue Technologien getestet, wie zum Beispiel Drohnen für die Verkehrssicherung, Chatbots im Rahmen der Mieterkommunikation, Virtual Reality sowie Sprachassistenten wie Alexa. Hierbei stehen der Nutzen und die technische Integrationsmöglichkeit im Vordergrund.

→ Wie Wohnungsunternehmen Zukunftsorientiert handeln,
lesen Sie im Online-Journal.

Um das Innovationsverhalten von Immobilienunternehmen genauer zu analysieren und wichtige Erkenntnisse in unsere Forschung und Entwicklung einfließen zu lassen, haben wir im Herbst 2018 mit dem Markt- und Meinungsforschungsinstitut forsa eine Erhebung bei Kunden in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden und Schweden durchgeführt. Diese hat beispielsweise unterstrichen, dass die Steigerung der Mieterzufriedenheit mittels Kundenportalen und Apps eine große Rolle spielt. Ebenso treffen Building Information Modeling und Datenanalysen – beispielsweise für die vorausschauende Wartung – auf großen Zuspruch.

Start-up-Szene – enge Vernetzung für wertvolle Impulse

→ Sorgenfrei parken:
Ein Kooperationspartner von Aareon France macht es möglich. Mehr im Online-Journal.

Der Anbietermarkt für digitale Lösungen hat sich gewandelt. Inzwischen bieten zahlreiche PropTechs einzelne Lösungen an. Die sogenannte New Economy liefert neue Impulse, und Aareon ist eng mit dieser Szene vernetzt. Als strategischer Partner des blackprint PropTech Booster, der zukunftsfähige Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld fördert, befinden wir uns im stetigen Dialog. Etablierte und junge Unternehmen können somit in idealer Weise voneinander profitieren. Zudem kooperieren wir in der gesamten Aareon Gruppe mit PropTech-Unternehmen, um unser Lösungsangebot Aareon Smart World nutzbringend zu erweitern. Diese Kooperationen gehen zum Beispiel in Pilotprojekten mit einem anwenderorientierten Erfahrungs-, Lern- und Weiterentwicklungsprozess einher, von dem alle Beteiligten profitieren. Um eigene Geschäftsideen im Markt zu verproben, hat Aareon 2018 eine neue Struktur aufgebaut: Ampolon Ventures, die Marke der Gesellschaft AV Management GmbH. Ampolon Ventures ist in die PropTech-Szene integriert und verfolgt das Ziel, neue Ventures zu gründen sowie Partnerschaften mit ambitionierten Gründern einzugehen.

→ Volle Integration durch Verschlingung der Softwarearchitektur – ein Kundenbeispiel aus Großbritannien. Mehr im Online-Journal.

ERP-Lösungen – Kern der Aareon Smart World

Die länderspezifischen ERP-Systeme sind Dreh- und Angelpunkt der Aareon Smart World und mit den digitalen Lösungen vernetzt. Wir investieren in deren stetige Weiterentwicklung: Im Fokus standen die Produkte RELion (Deutschland, Österreich) unter anderem im Hinblick auf die Anbindung an die Aareon Smart World, neue Release-Versionen von Wodis Sigma (Deutschland), von PortalImmo und Prem'Habitat (Frankreich) sowie die Weiterentwicklung der Xpand-Lösung in Schweden. In den Niederlanden wurde in die Umstellung von Tobias AX auf die neueste Microsoft®-Basis 365 investiert. Das ERP-Produkt in Großbritannien wird um Web-Browser-Funktionalitäten (QL.web) erweitert. In Deutschland hat sich Wodis Sigma mit mehr als 1.000 Kunden als Branchenstandard weiter etabliert. Bei SAP®-Lösungen und Blue Eagle wurde der Kundenbestand weiter ausgebaut und erste SAP®-S/4HANA-Projekte wurden umgesetzt.

Mit Blick auf den gewerblichen Immobilienmarkt hatte die Aareon Nederland B.V. im Vorjahr die Kalshoven Automation B.V., Amsterdam, zu 100 % übernommen. Sie bietet die ERP-Lösung REMS an. In Deutschland wurde die Präsenz in diesem Marktsegment mit der Übernahme der Vertriebsgesellschaften mse Augsburg GmbH (Augsburg) und mse Immobiliensoftware GmbH (Hamburg) sowie der Entwicklungsgesellschaft mse RELion GmbH (Augsburg), die die ERP-Lösung RELion anbieten, im Jahr 2017 gestärkt und der österreichische Markt erschlossen. Die Integration der neuen Gesellschaften und deren ERP-Lösungen innerhalb der Aareon Gruppe wurde erfolgreich umgesetzt.

Aareon Smart World – digitale Lösungen stark nachgefragt

Das Geschäftsvolumen mit den digitalen Lösungen ist weiter stark gewachsen. Insbesondere hat Aareon die länderübergreifende Weiterentwicklung von Aareon CRM für ein vereinfachtes Kundenbeziehungsmanagement mit Mietern/Eigentümern vorangetrieben. In Deutschland haben wir die Aareon CRM-App erfolgreich vermarktet. Ergänzend bieten wir unseren Kunden auch Marketing-Workshops für deren externe Vermarktung bei Mietern/Eigentümern an – denn je höher die Nutzerquote, desto größer ist der Mehrwert für das Wohnungsunternehmen.

→ Wie die Energiebranche mit Wohnungsunternehmen und Messdienstleistern vernetzt wird, erfahren Sie im Online-Journal unter [Volle Energie!](#)

Energieversorgungsunternehmen sind wichtige Partner für die Immobilienwirtschaft. In Deutschland bietet Aareon Lösungen, die die Prozesse für beide Seiten optimieren, und stellt damit ein umfassendes Leistungsportfolio für die Energieversorgungsbranche zur Verfügung. Für die neue Lösung Aareon Wechselmanagement haben sich bereits mehrere Kunden entschieden. Sie vernetzt Wohnungswirtschaft, Energieversorger und Wärmemessdienste.

EU-DSGVO – Anforderungen frühzeitig berücksichtigt

Datenschutz und -sicherheit hat im digitalen Zeitalter an Relevanz weiter gewonnen. Denn Daten mit ihren Informationen sind quasi das neue Öl. Bei Aareon legen wir in unserem Rechenzentrum, in dem sich auch die Aareon Cloud befindet, höchsten Wert auf Datenschutz und -sicherheit. Die Umsetzung der Vorgaben der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO), deren Übergangsfrist zum 25. Mai 2018 endete, wurde daher frühzeitig berücksichtigt. Ein Zertifikat der TÜV Rheinland i-sec GmbH bescheinigte bereits im Jahr 2017, dass Aareon insbesondere in der Auftragsdatenverarbeitung technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz der personenbezogenen und personenbeziehbaren Daten wirksam umgesetzt hat.

Umsatz und EBIT – weiter gesteigert

Im Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 erhöhte sich das EBIT um 5,9 % auf 35,9 Mio. € Vorjahr (2017: 33,9 Mio. €). Den Umsatz der Aareon Gruppe konnten wir um 6,9 % auf 236,6 Mio. € (Vorjahr: 221,3 Mio. €) steigern. Dazu trugen deutliche Umsatz- und Effizienzsteigerungen insbesondere in Deutschland, Frankreich und Großbritannien sowie die unterjährigen Akquisitionen aus dem Vorjahr bei (Vertriebsgesellschaften von mse und Kalshoven Automation). Der Anteil des Internationalen Geschäfts am Konzernumsatz belief sich auf 37,1 % (Vorjahr: 36,3 %). Die Nachfrage nach den digitalen Lösungen hat sich gruppenweit erhöht.

Neue Arbeitswelt – Digitalisierung funktioniert nur mit den Menschen

Bei dem im Jahr 2017 gestarteten Projekt work4future stand 2018 die Vorbereitung der Einführung eines digitalen Collaboration Tools im Jahr 2019 im Fokus. Dabei geht es neben einer technischen Lösung für die Kommunikation um Kollaboration, Vernetzung, Transparenz, Austausch und vor allem einen kulturellen Wandel im gesamten Unternehmen. work4future unterstützt diesen digitalen Transformationsprozess – denn die Chancen der Digitalisierung können letztlich nur mit den Mitarbeitern genutzt werden. Die Flexibilität unserer Arbeitsmodelle haben wir entsprechend den Anforderungen unserer Mitarbeiter geprüft und 2018 eine neue Betriebsvereinbarung zum „Mobilen Arbeiten“ vorbereitet.

Ausblick 2019 – Investitionen in die Zukunft

Wir werden weiter in die digitale Zukunft unserer Kunden investieren. Die von der Aareon Gruppe angebotenen ERP-Lösungen werden wir zukunftsorientiert weiterentwickeln. Unser Angebot an digitalen Lösungen wollen wir ausbauen – auch unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten. Die Zusammenarbeit mit PropTechs und Gründern werden wir fortsetzen. Hier ist Ampolon Ventures im ersten Quartal 2019 ein erstes Venture eingegangen. Um einerseits die Marktorientierung in der Aareon Gruppe weiter zu stärken und andererseits den spezifischen Wachstumsbedingungen der ERP-Lösungen und der digitalen Lösungen gerecht zu werden, wird die Konzernstruktur weiterentwickelt werden.

In Deutschland wollen wir an die Erfolge in der Energieversorgerbranche mit der digitalen Lösung Aareon Wechselmanagement sowie dem weiteren Angebotsportfolio anknüpfen und die Marktposition stärken. Unsere Expertise im gewerblichen Immobilienmarkt werden wir in der Aareon Gruppe effektiver bündeln und dadurch unsere Marktposition ausbauen.

Zur Erreichung unserer Ziele setzen wir auf die Zusammenarbeit mit unseren Kunden, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und unserem Aktionär, der Aareal Bank Gruppe. Nur durch gemeinsames, nutzerorientiertes Denken können wir Lösungen mit Mehrwert für alle Beteiligten schaffen. Für ihre Inspiration danken wir unseren Kunden sowie allen Beteiligten ausdrücklich. Wir verstehen uns als Digitalisierungspartner unserer Kunden, der sie bei dem digitalen Transformationsprozess ganzheitlich und nachhaltig begleitet. Diesen Weg wollen wir 2019 gemeinsam fortsetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Manfred Alfien



Sabine Fischer



Dr. André Rasquin



Christian M. Schmah

Der Vorstand



Dr. André Rasquin
Vorstand Vertrieb

Zentralvertrieb; Regionalvertrieb; Solution Sales & Vertriebsmanagement; Beiratsarbeit; Strategisches Produktmarketing; Produkt BauSecura; mse-Unternehmensgruppe (Produkt RELion)

Dr. Manfred Alfien
Vorstandsvorsitzender

International Business Development; Personal und Organisation; Recht, Risikomanagement und Compliance; Datenschutz und Datensicherheit; Innenrevision; Corporate Marketing & Communications; Board Office; Internationales Geschäft; Strategie

Sabine Fischer
Vorstand Operatives Geschäft

ERP-Systeme und digitale Lösungen der Aareon Smart World; Aareon Rechenzentrum und IT Outsourcing Services; Support- und Consulting-Bereiche; phi-Consulting und IT-Lösungen für Energieversorger

Christian M. Schmah
Vorstand Finanzen

International Finance; Controlling; Rechnungswesen; Vertrags- und Debitorenmanagement; Zentraleinkauf; Facility und Fleet Management

Jahresrückblick 2018

01

Januar

IHK in Rheinhausen ehrt Aareon für 60 Jahre Innovationskraft

Für ihr 60-jähriges Jubiläum (Dezember 2017) ehrt die IHK in Rheinhausen Aareon. Günter Jertz, Hauptgeschäftsführer IHK in Rheinhausen, übergibt die Urkunde an den Aareon-Vorstandsvorsitzenden Dr. Manfred Alfken. (Bild unten)



Wodis Sigma CTI knackt die Hunderter-Grenze

Mehr als 100 Kunden entscheiden sich für das Modul Wodis Sigma CTI (= Computer-Telefonie-Integration). Damit wird die telefonische Kundenbetreuung deutlich komfortabler.

Die EUROPA-CENTER AG, Hamburg, entscheidet sich für ERP-Lösung RELion

Mit einem Bauvolumen von 385.000 m² in 24 Gebäuden gilt die EUROPA-CENTER AG führend als Investor, Bauherr und Entwickler, aber auch als Bestandshalter und Vermieter von Gewerbeimmobilien in Deutschland.



Die Torus Group startet in Großbritannien mit Aareon QL, 1st Touch Mobile und Aareon QL Asset Management

Die integrierten Systeme werden bei der Torus Group (22.000 Einheiten) produktiv gesetzt. Damit wird ein integriertes digitales Ökosystem geschaffen, das auf eine einheitliche Datenbasis zugreift und die Geschäftsprozesse effizienter macht. (Bild oben)

02

Februar

Wodis Sigma Dialoge auch 2018 erfolgreich

Rund 500 Teilnehmer nehmen an den deutschlandweiten Wodis Sigma Dialogen 2018 teil. Ein thematischer Schwerpunkt ist das Zusammenspiel der ERP-Lösung mit den digitalen Lösungen der Aareon Smart World. (Bild unten)



FLÜWO Bauen Wohnen eG entscheidet sich für Wodis Sigma

Die größte Wohnungsgenossenschaft im Süden Deutschlands unterzeichnet den Vertrag für mehr als 14.000 Einheiten.

03

März

Geraint Griffiths ist neuer Geschäftsführer bei Aareon UK

Geraint Griffiths, der seit 1993 bei Aareon tätig ist, trägt die Verantwortung für das Gesamtgeschäft in Großbritannien. (Bild unten)



04

April



200. Kunde für Mobile Services

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, Lübbenau, entscheidet sich als 200. Immobilienunternehmen für die Einführung der Mobilen Services von Aareon. So können die Mitarbeiter jederzeit an jedem Ort auf aktuelle Daten zugreifen. (Bild oben)



10 Jahre Girls' Day bei Aareon

Der Girls' Day findet unter dem Motto statt: „Do IT smart – die Fachinformatikerinnen von morgen“. 21 Schülerinnen im Alter von zehn bis 15 Jahren nehmen teil, um bei Aareon einen praktischen Einblick in die IT-Arbeitswelt zu bekommen. (Bild oben)

05

Mai

Grünes Consulting – Kosten senken und Gutes tun

Aareon nutzt die Chancen der digitalen Arbeitswelt und bietet ihren Kunden ein optimiertes Beratungsumfeld. Beim „Grünen Consulting“ werden Reisekosten reduziert und die DESWOS erhält pro Online-Beratertag eine Spende von 10 Euro. Im Ergebnis kann für die ersten neun Monate eine Spende in Höhe von 5.500 Euro übergeben werden.

Neue EU-Datenschutz-Grundverordnung – Aareon ist gut gerüstet

Datenschutz ist eine Kernkompetenz von Aareon. Alle Anforderungen der EU-DSGVO wurden bereits frühzeitig umgesetzt.

06

Juni

Aareon Kongress 2018: Next Level Networking

Experten aus Gesellschaft, Politik, Wissenschaft und Wirtschaft diskutieren unter dem Dachthema „Next Level Networking“ eine neue Ära der vernetzten Zusammenarbeit. (Bild unten)



15. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen

Die Verleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft – unter dem Motto „Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“ – erfolgt auf dem Aareon Kongress. (Bild unten)



Tapiolan Lämpö, eine der größten Immobilienverwaltungen Finnlands entscheidet sich für Aareon

Das Unternehmen wird Incit Xpand einsetzen, um den digitalen Wandel voranzutreiben.



Aareon Update 2018:

Join a smarter World

Die jährliche Kundenveranstaltung der Aareon Nederland B.V. steht unter dem Motto „Join a smarter World“. Sie verzeichnet mehr als 250 Besucher. Im Mittelpunkt standen Trends in der Digitalisierung und Datenschutz. (Bild oben)

Kundenkongress Aareon France

Der jährliche Kundenkongress von Aareon France findet in Paris statt. In Workshops und Vorträgen informieren sich 180 Teilnehmer über Digitalisierung, künstliche Intelligenz und Datenschutz. (Bild unten)



Premiere der Aareon Customer Conference in Coventry

120 Teilnehmer nutzen die Gelegenheit, sich über Produktinnovationen und zukünftige Trends zu informieren. Darüber hinaus stellt Aareon das Programm zur Einbindung von Kunden bei der Entwicklung neuer Lösungen vor.

07

Juli

5 Jahre erfolgreich am Markt: CRM-Lösungen von Aareon (Deutschland)

Das CRM-Portal und die 2017 eingeführte Mieter-App gestalten das Kundenbeziehungsmanagement komfortabler – beispielsweise durch Selfservices. Diese digitalen Lösungen sind voll in die Aareon Smart World integriert und spielen mit dem ERP-System sowie weiteren digitalen Lösungen ideal zusammen. (Bild unten)



Aareon Deutschland tritt Connected Living bei

Das Innovationszentrum Connected Living unterstützt die Etablierung branchenübergreifender Partnerschaften zur Entwicklung von Lösungen für das Smart Home und Internet of Things. Als Mitglied bei Connected Living nutzt Aareon den Austausch mit den mehr als 65 Mitgliedern, um die Digitalisierungsaktivitäten weiter auszubauen.

MATRIX Immobilien GmbH unterzeichnet Vertrag für ERP-Lösung RELion

Seit der Gründung 2003 wurden durch Matrix Immobilien Einzelhandelsobjekte mit einer Fläche von ca. 155.000 m² im Wert von mehr als 300 Millionen Euro realisiert.



Lerninseln zur Nachwuchsförderung

Auf Juist und in Berlin finden die von Aareon unterstützten Lerninseln zur Förderung von Auszubildenden in der Wohnungswirtschaft statt. Ein Thema ist die Analyse des Instandhaltungsprozesses und das Zusammenspiel von Immobilienunternehmen, Handwerkern und Mietern. Mit der Design-Thinking-Methode wird der Prozess analysiert und Lösungen zur Optimierung werden erarbeitet. (Bild oben)

08

August

Fahrradleasing für Mitarbeiter

Mit dem Rad zum Job – für viele Aareon-Mitarbeiter ist das bereits die bevorzugte Art, den Arbeitsweg aktiv, flexibel und mit einem möglichst kleinen CO₂-Fußabdruck zu gestalten. Das Fahrradleasing macht die Entscheidung fürs Radeln noch attraktiver. Bereits zum Start des Angebots registrieren sich hierfür mehr als 60 Mitarbeiter.

Petabyte-Grenze beim Datenmanagement überschritten

Aareon managt mehr als 1 PB Daten (entspricht 1.000 Terabyte) in ihrem Speichernetz und hat damit das Datenvolumen in den letzten zwei Jahren verdoppelt. Der hoch verfügbare Datenspeicher ist über Glasfasernetz („SAN“) mit den Servern verbunden.

09

September

RELion erhält das Microsoft®-Zertifikat Dynamics® NAV 2017

Die ERP-Lösung RELion auf Basis von Microsoft Dynamics NAV – wird mit dem Qualitätssiegel „Certified für Microsoft Dynamics NAV 2017“ ausgezeichnet.



Aareon auf der Future PropTech

Als Vertreter eines etablierten Unternehmens, das die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft seit den Anfängen vorantreibt, hält Aareon-Vorstandsvorsitzender Dr. Manfred Alfien einen Vortrag und nimmt an einer Diskussionsrunde teil. Rund 400 Teilnehmer aus der Gründer- und etablierten Szene der Immobilienwirtschaft kommen zum konstruktiven Austausch und Netzwerken zusammen. (Bild oben)

CG Gruppe AG entscheidet sich für ERP-Lösung RELion

Die CG Gruppe AG zählt zu den führenden Projektentwicklern in Deutschland und wird RELion für das Management von über 10.000 Wohneinheiten sowie rund 200.000 m² Gewerbeflächen an zehn Standorten einsetzen.

10

Oktober

Kunden profitieren von Online-Wissensportal

Das E-Learning-Angebot bietet jederzeit Zugang zu Videos, Webinaren, Schulungen, Schulungsdokumenten, Anleitungen sowie Tipps und Tricks.

Digital Academy bei Aareon France

Aareon France initiiert mit neun Kunden den Workshop zum Thema „Innovation“ basierend auf der Design-Thinking-Methode. Der Schwerpunkt liegt auf der Digitalisierung.

Aareon Nordic Forum 2018 in Stockholm

Zwei Tage stehen digitale Lösungen und neue Geschäftsmodelle im Fokus. 200 Kunden nehmen an der Veranstaltung teil. (Bild unten)



Die Jigsaw Homes Group geht mit dem Aareon 360 Portal produktiv

Mit mehr als 34.000 Wohnungen ist das Unternehmen eines der größten Wohnungsunternehmen in England.

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H Chemnitz entscheidet sich für Wodis Sigma

Das Unternehmen verwaltet ca. 32.000 Wohnungen und wird Wodis Sigma als Service aus der exklusiven Aareon Cloud einsetzen.

11

November



Aareon Forum – Digitalisierungstrends praxisnah

Branchenexperten zeigen praxisnah, welches Wertschöpfungspotenzial im effektiven Zusammenspiel der Lösungen des digitalen Ökosystems Aareon Smart World liegt. Aktuelle Trends und ihr Mehrwert für die Branche werden beleuchtet. (Bild oben)



79. Social Housing Congress in Marseille

Aareon France ist auch in diesem Jahr wieder beim Social Housing Congress vertreten. Mehr als 10.000 Experten nehmen an der Veranstaltung teil. Kunden nutzen die Gelegenheit, sich über Produkte und digitale Lösungen von Aareon auszutauschen. (Bild oben)

12

Dezember

1.000 Wodis-Sigma-Kunde

Die FRANK-Gruppe, Hamburg, unterzeichnet den 1000. Vertrag für Wodis Sigma. Das Unternehmen ist bereits langjähriger Aareon-Kunde und verwaltet rund 20.000 Einheiten. (Bild unten)



Konzernlagebericht

28 — Grundlagen des Konzerns

28 — Geschäftsmodell des Konzerns

28 — Angebotsportfolio von Aareon

29 — Ziele und Strategien

30 — Ausbau des Mehrwerts für Kunden

30 — Wachstum der digitalen Lösungen

30 — Weitere Stärkung der ERP-Systeme

30 — Eintritt in neue relevante Märkte

31 — Steigerung der organisatorischen Performance sowie der Profitabilität

31 — Qualitäts- und Sicherheitsstandards

32 — Forschung und Entwicklung

33 — Wirtschaftsbericht

33 — Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

33 — Konjunktur

33 — Branchenentwicklung

34 — Leistungsindikatoren

34 — Geschäftsverlauf

34 — Geschäftssegment Deutschland

35 — Geschäftssegment Internationales Geschäft

36 — Wirtschaftliche Lage

36 — Ertragslage

38 — Vermögenslage

38 — Finanzlage

39 — Unsere Mitarbeiter

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

42 — Internes Kontrollsystem

43 — Risikobericht

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

46 — Chancenbericht

- 46 — Chancen durch Kundenfokus
- 47 — Chancen durch wegweisende digitale Lösungen
- 47 — Chancen durch aktives Markenmanagement
- 47 — Chancen als internationale Unternehmensgruppe
- 47 — Chancen als bevorzugter Arbeitgeber
- 48 — Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

48 — Prognosebericht

- 48 — Geschäftssegment Deutschland
- 49 — Geschäftssegment Internationales Geschäft
- 49 — Strategische Investitionen
- 49 — Fazit

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell des Konzerns

Aareon – das führende europäische Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft – bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse sowie zum Ausbau der Geschäftsmodelle. Für die Branche und deren Partner ist Aareon der Dienstleister zur Unterstützung des digitalen Transformationsprozesses. Die Aareon Gruppe ist international mit 37 Standorten, davon 14 in Deutschland, in bedeutenden europäischen Immobilienmärkten vertreten. Internationale Tochtergesellschaften sind in Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden angesiedelt. In Österreich ist Aareon mit einer Niederlassung der Tochtergesellschaft mse Augsburg GmbH präsent. 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.

Die Aareon AG ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Aareal Bank AG, Wiesbaden, einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten. In der Aareal Bank Gruppe gehört Aareon zum Geschäftssegment Consulting/Dienstleistungen. Hier werden Lösungen und Services für die Zielgruppen Wohnungswirtschaft, gewerbliche Immobilienwirtschaft sowie Energie- und Entsorgungswirtschaft angeboten. Die Mehrheit dieser Aareal-Bank-Kunden sind auch Kunden von Aareon.

Angebotsportfolio von Aareon

Kernstück des von Aareon angebotenen digitalen Ökosystems Aareon Smart World sind die länderspezifischen ERP-(Enterprise-Resource-Planning-)Systeme. Mit diesen sichert Aareon die Kundenbasis und generiert ein stabiles und langfristiges Geschäftsvolumen. Die Kundenbeziehungen sind nachhaltig und bestehen oftmals seit Jahrzehnten. Die ERP-Systeme können mit den digitalen Lösungen, die stetig ausgebaut werden, vernetzt werden. Bestands- und Neukunden nutzen diese integrierten digitalen Lösungen für die Vernetzung von Stakeholdern wie Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern

sowie technischen Geräten in Wohnungen und Gebäuden. Dadurch können Prozesse neu gestaltet und optimiert werden. Die digitalen Lösungen helfen, Kosten zu senken, und ermöglichen durch die Verknüpfung aller Teilnehmer neue Geschäftsmodelle sowie mehr Komfort und Transparenz bei der Kommunikation.

Sowohl in Deutschland als auch international bietet Aareon Softwarelösungen an, die in verschiedenen Betriebsarten genutzt werden können: Inhouse, Hosting und Software as a Service (SaaS) aus der exklusiven Aareon Cloud. Die Daten der Kunden befinden sich im zertifizierten Aareon Rechenzentrum in Mainz, das Datensicherheit und -schutz auf hohem Niveau gewährleistet (s. S. 31). Der Kunde erhält nach erfolgreicher Beratung, Implementierung und Schulung in der Regel ein Wartungsmodell, das den regelmäßigen Support abdeckt.

Die Berichterstattung des Aareon Konzerns erfolgt nach den zwei Geschäftssegmenten „Deutschland“ und „Internationales Geschäft“.

In Deutschland vertreibt Aareon ERP-Produkte und -Services, die auf modernsten IT-Standards basieren. In der Wohnungswirtschaft sind dies insbesondere die Produkte Wodis Sigma sowie SAP®-Lösungen und Blue Eagle. Das Bestandssystem GES wird noch bis zum 31. Dezember 2020 für die Kunden vorgehalten und bis zu diesem Zeitpunkt aktualisiert und gewartet. Die Kunden sind über diesen Prozess seit mehreren Jahren informiert. Sie haben sich zum überwiegenden Teil für eines der modernen ERP-Systeme Wodis Sigma oder SAP®-Lösungen und Blue Eagle entschieden bzw. ihr System wurde bereits migriert. Im gewerblichen Immobilienmarkt ist Aareon mit dem Produkt RELion (über die mse-Tochtergesellschaften) vertreten. Die Energieversorgungsbranche ist ein wichtiger Partner der Immobilienunternehmen. In diesem Markt bietet die phi-Consulting GmbH, Bochum, Beratungslösungen für ERP-Produkte an.

In der Aareon Smart World werden diese in Deutschland angebotenen ERP-Produkte mit den digitalen Lösungen, wie zum Beispiel Mareon (Handwerkeranbindung), Aareon Rechnungs-

service (Anbindung Rechnungssteller), Aareon ImmoBlue Pro (Mietinteressentenlösung), Mobile Services, Aareon CRM (Portal und App für Mieter/Eigentümer) und Aareon Archiv kompakt (digitale Archivierung), vernetzt. Darüber hinaus können Kunden auch von den Lösungen unserer Kooperationspartner profitieren. Hierzu zählen beispielsweise das intelligente schlüssellose Türzugangssystem KIWI, das in Mareon integriert werden kann, sowie das Mietermatching-System von Immomio. Für den Energieversorgermarkt hat Aareon eine branchenübergreifende Lösung „Aareon Wechselmanagement“ für den Wohnungswechsel von Mietern und Eigentümern entwickelt, die bereits von Kunden eingesetzt wird. Kunden beider Bereiche – sowohl der Immobilien- als auch der Energiewirtschaft – können von diesem integrierten Angebotsportfolio profitieren.

Darüber hinaus werden in Deutschland Zusatzprodukte und -services wie das Versicherungsmanagement mit BauSecura und Outsourcing-Leistungen angeboten.

Im Internationalen Geschäft bieten die Tochtergesellschaften jeweils länderspezifische ERP-Produkte an, die ebenfalls um integrierte und zum Teil konzerneinheitliche digitale Lösungen der Aareon Smart World ergänzt werden. In den Niederlanden vertreibt Aareon Nederland das ERP-Produkt Tobias AX auf Basis von Microsoft Dynamics® AX für die soziale Wohnungswirtschaft und Kalshoven Automation die ERP-Lösung REMS für den gewerblichen Immobilienmarkt. In Frankreich werden die ERP-Produkte Prem'Habitat sowie PortalImmo Habitat vertrieben. Im britischen Markt bietet Aareon UK das ERP-Produkt QL an. Im skandinavischen Raum vertreiben Aareon Sverige und die Tochtergesellschaften Aareon Norge sowie Aareon Finland, die im Dezember 2018 mit Sitz in Helsinki gegründet wurde, das ERP-Produkt Incit Xpand. Zuvor war Aareon über eine Niederlassung der Aareon Sverige in Finnland vertreten. An der in Xpand integrierten Lösung BIM (Building Information Modeling) besteht aufgrund gesetzlicher Anforderung in Skandinavien gesteigertes Interesse.

Die digitale Lösung Aareon CRM (Mieterportal, 360° Tenant Portal) bietet Aareon international in Form einer Portallösung und App in Großbritannien, Frankreich und den Niederlanden

an. Des Weiteren kommen die Produkte aus der Aareon Smart World wie Mareon und Aareon Archiv kompakt international zum Einsatz. Im britischen Markt bietet Aareon UK die digitalen Lösungen 1st Touch Mobile, 360° Field Worker sowie Produkte von Partnern an. In Frankreich kommen weitere Produkte wie e-documents (digitaler Versand) und Group Ware (digitaler Dokumentenaustausch) zum Einsatz. In den Niederlanden setzt Aareon Nederland das Produkt Trace & Treasury ein. Darüber hinaus bietet Aareon Nederland für das Facility Management im gewerblichen Bereich die Lösung Facilitor an. Die Tochtergesellschaft Square DMS von Aareon Nederland vertreibt die Case-Management-Lösung (ShareWorX®) in den Niederlanden sowie im flämischen Teil von Belgien.

Zusatzprodukte werden im Internationalen Geschäft von Aareon Sverige angeboten. Sie liefert ihren Kunden sogenannte Fact Books – Nachschlagewerke, die Standardinformationen zu Betriebs- und Wartungskosten enthalten. Außerdem bietet Aareon Nederland Kunden in den Niederlanden Outsourcing-Leistungen an.

Auf dem deutschen Markt gehört Aareon zu den führenden IT-Service-Unternehmen insgesamt. In Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden und Skandinavien zählen die Tochtergesellschaften von Aareon zu den führenden Anbietern immobilienwirtschaftlicher Software und Services. Bei den Mitbewerbern auf diesem Sektor handelt es sich um Anbieter eigenentwickelter Branchenprodukte, um SAP®-Partner und vermehrt um PropTech-Unternehmen, die einzelne digitale Lösungen anbieten.

Ziele und Strategien

Aareon verfolgt eine profitable Wachstumsstrategie und ist im Geschäftsjahr 2018 weiter gewachsen. Diese Strategie basiert auf dem im Jahr 2016 entwickelten strategischen Programm „Aareon Flight Plan“, das jährlich gemäß neuesten Anforderungen angepasst wird. Mit diesem verfolgt Aareon das 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 2020“ integriert.

Zentrale strategische Felder des Aareon Flight Plan sind:

- Ausbau des Mehrwerts für Kunden
- Wachstum der digitalen Lösungen
- Weitere Stärkung der ERP-Systeme
- Eintritt in neue relevante Märkte und angrenzende Branchen
- Steigerung der organisatorischen Performance sowie der Profitabilität

Ausbau des Mehrwerts für Kunden

Mit unseren Lösungen und Services wollen wir unseren Kunden sowie deren Partnern und Kunden einen Mehrwert bieten. Dabei profitieren wir von unseren Kundenbeziehungen, der Kundenbeiratsarbeit, spezifischen Kundenveranstaltungen, unserer Zusammenarbeit mit Verbänden sowie der Anwendung nutzerzentrierter Ansätze wie Design Thinking in der Entwicklung.

Wachstum der digitalen Lösungen

Da sich die Digitalisierung in der europäischen Immobilienwirtschaft grundsätzlich im Vergleich zu anderen Branchen in einem noch verhältnismäßig frühen Stadium befindet, sehen wir für unsere heutigen und zukünftigen digitalen Lösungen der Aareon Smart World signifikante Potenziale. In das Angebot der digitalen Lösungen und in Lösungen im Zusammenhang mit neuen Technologien wird daher erheblich investiert. Wir bauen diese Lösungen durch eigene Forschungs- und Entwicklungsteams aus, sodass gruppenweiter Wissenstransfer stattfinden kann (s. S. 32). Außerdem beteiligt sich Aareon an Start-ups im Rahmen eines Venturing-Modells.

Des Weiteren schließt Aareon Kooperationen mit PropTech-Unternehmen, die Lösungen entwickelt haben, die den Stakeholdern der Aareon Smart World einen Mehrwert liefern (s. S. 35). Es bestehen u. a. folgende Kooperationen:

- Deutschland: Immoio (Beteiligung in Höhe von 14,54 %, Lösung zur Qualifizierung von Mietinteressenten), KIWI (elektronisches Zugangssystem)
- Frankreich: Intent Technologies (Plattform mit wertvollen, zusätzlichen Handwerker-, Dienstleister- und IoT-Daten),

- DPM Technologies (Predictive Maintenance), Yespark (Lösung zur Nutzung von freien Tiefgaragenplätzen)
- Niederlande: ValidSign (Lösung zur Validierung digitaler Unterschriften), Mail2Pay (Plattform für effizientere Kommunikation zwischen Mietschuldner und Gläubiger)
- Nordeuropa: Metry (Smart Energy Services)

Zudem ist Aareon seit 2017 strategischer Partner des blackprint PropTech Booster, der zukunftsfähige Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld fördert. Um selbst eigene Geschäftsideen im Markt zu verproben, hat Aareon eine neue Struktur aufgebaut: Ampolon Ventures, die Marke der Gesellschaft AV Management GmbH.

Weitere Stärkung der ERP-Systeme

Aareon investiert in die stetige Verbesserung ihrer ERP-Software-Lösungen. Im Fokus standen 2018 die Weiterentwicklung der Produkte RELion u. a. zur Anbindung an die Aareon Smart World, neue Release-Versionen von Wodis Sigma in Deutschland, von PortalImmo und Prem'Habitat in Frankreich sowie die Weiterentwicklung der Xpand-Lösung in Schweden. In den Niederlanden wurde in die Umstellung von Tobias AX auf die neueste Microsoft®-Basis 365 investiert. Das ERP-Produkt in Großbritannien wird um Web-Browser-Funktionalitäten (QL.web) erweitert.

In Deutschland laufen die Migrationen von GES auf Wodis Sigma bzw. SAP®-Lösungen und Blue Eagle planmäßig (s. S. 34).

Eintritt in neue relevante Märkte

Zielmärkte sind der Markt der Energieversorger sowie der gewerbliche Immobilienmarkt. Energieversorgungsunternehmen sind wichtige Partner für die Immobilienwirtschaft. Aareon bietet Lösungen, die die Prozesse für beide Seiten optimieren, und stellt damit ein umfassendes Leistungsportfolio für die Energieversorgungsbranche zur Verfügung. Zu diesen Lösungen zählen beispielsweise Aareon Rechnungsservice und Mareon. Für Energieversorgungsunternehmen, Wohnungsunternehmen und Messdienstleister hat Aareon zudem eine Lösung zur Digitalisierung der Prozesse beim Wohnungswechsel entwickelt, die bereits bei ersten Kunden im Einsatz ist (s. S. 35).

Mit Blick auf den gewerblichen Immobilienmarkt hatte die Aareon Nederland B.V. im Vorjahr die Kalshoven Automation B.V., Amsterdam, zu 100 % übernommen. Diese bietet die ERP-Lösung REMS an. In Deutschland wurde die Präsenz in diesem Marktsegment mit der Übernahme aller Anteile der Vertriebsgesellschaften mse Augsburg GmbH (Augsburg) und mse Immobiliensoftware GmbH (Hamburg) sowie der Entwicklungsgesellschaft mse RELion GmbH (Augsburg) im Jahr 2017 gestärkt und zudem der österreichische Markt erschlossen. Diese bieten die ERP-Lösung RELion an. Durch die Integration in die Aareon Gruppe können die Kunden von den digitalen Lösungen der Aareon Smart World profitieren. Darüber hinaus ist Aareon mit ihren Tochtergesellschaften in Nordeuropa im gewerblichen Immobilienmarkt aktiv.

Steigerung der organisatorischen Performance sowie der Profitabilität

Durch eine effiziente Aufbauorganisation mit klaren Prozessen, die Synergieeffekte sowohl zur Umsatzsteigerung als auch zum konsequenten Kostencontrolling nutzt, soll die Profitabilität von Aareon weiter erhöht werden.

Zur Steigerung der Effizienz innerhalb der Aareon Gruppe wurden die Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH sowie die Aareon International Solutions GmbH auf die Aareon Deutschland GmbH verschmolzen. Zuvor waren die Tochterunternehmen zu 100 % im Besitz der Aareon AG. In den Niederlanden erfolgten die Verschmelzungen der Incit Nederland B.V. und der SG2All B.V. auf die Muttergesellschaft Aareon Nederland B.V. Darüber hinaus wurde die Steigerung der organisatorischen Performance vor allem durch die folgenden zentralen Projekte unterstützt:

- SAP® S/4HANA als ein modernes gruppenweites einheitliches System für homogene Prozesse im Finanzbereich und für das Controlling der Performance
- work4future für eine digitale Arbeitswelt, die Bestandteil der Aareon-Unternehmenskultur ist (s. S. 41)
- ITSM (IT Service Management), um die Support-Prozesse zu optimieren; das Projekt wird aufgrund seiner Komplexität mehrere Jahre dauern – 2018 startete die Implementierung

in den Niederlanden und konnte für den ersten Teilbereich abgeschlossen werden

- Ausweitung der Kundenbeziehungsmanagement-Lösung genesisWorld auf internationale Tochtergesellschaften

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 hatte das Aareon Rechenzentrum bereits 2017 als „Geprüftes Verbund-Rechenzentrum – Ausfallsicher Stufe 4“ für zwei Jahre rezertifiziert. Bereits seit 2010 lässt Aareon regelmäßig freiwillige externe Datenschutz-Audierungen nach § 9a Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) durchführen. Im Jahr 2016 erfolgte dies mit dem TÜV Rheinland als Zertifizierungsanbieter: Das Zertifikat ist bis 2019 gültig. Der TÜV Rheinland 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 2020.

Die Übergangsfrist für die Umsetzung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) endete zum 25. Mai 2018. Die Aareon AG als Unternehmen mit Sitz in der Europäischen Union (EU) und mit einem deutschen Rechenzentrum hatte die Umsetzung der Vorgaben der EU-DSGVO frühzeitig berücksichtigt. Ein Zertifikat der TÜV Rheinland i-sec GmbH bescheinigte bereits im Vorjahr, dass Aareon insbesondere in der Auftragsdatenverarbeitung technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz der personenbezogenen und personenbeziehenden Daten wirksam umgesetzt hat. Das Zertifikat ist bis 2019 gültig.

Forschung und Entwicklung

Das Fundament für die neuen digitalen Lösungen von Aareon bilden die kollaborativen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten, bei denen der Mehrwert für die Kunden im Mittelpunkt steht. Aareon profitiert bei ihrer Forschung und Entwicklung von den länderspezifischen Schwerpunkten der Digitalisierung für den Ausbau der gesamten Aareon Smart World. Um frühzeitig intensive Tests vornehmen zu können und möglichst schnell von der Idee zum Prototyp zu gelangen, setzt Aareon auf einen agilen Entwicklungsansatz. Das länderübergreifend tätige Entwicklungsteam berücksichtigt die gesellschaftlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen sowie technischen Einflussfaktoren und integriert sie in bestehende und neue digitale Lösungen.

Gemeinsam mit den Immobilienunternehmen arbeitet Aareon nach dem Design-Thinking-Ansatz. Diese Vorgehensweise zur nutzerzentrierten Problemlösung ist auch die methodische Grundlage des Aareon DesignLab. Immer mehr Kunden nutzen das Angebot der Design-Thinking-Workshops, die von ausgebildeten Spezialisten in den Räumlichkeiten des Aareon DesignLab durchgeführt werden.

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.

Technologien wie Virtual Reality, Drohnen und Chatbots sowie Dienste wie Alexa werden bei der Forschung mit Blick auf ihren Nutzen für die Immobilienwirtschaft und ihre technische Integrationsmöglichkeit berücksichtigt.

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 2018 auf 34,9 Mio. € (Vorjahr: 30,9 Mio €).

Um neue Funktionen und Produkte für ihre Kunden zu entwickeln, hat Aareon im Geschäftsjahr 2018 Investitionen von 14,9 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €) getätigt (s. S. 36), die überwiegend aktivierungspflichtig sind. Die Aktivierungsquote liegt bei 53 %. Die Abschreibungen der aktivierten selbst erstellten Software betrugen 3,9 Mio. €.

Wirtschafts- bericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Konjunktur

In der Eurozone war das Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 robust, aber deutlich niedriger als im Vorjahr. Dies war zum größten Teil auf eine gesunkene Außennachfrage zurückzuführen, aber auch auf einmalige Effekte in den jeweiligen Ländern. Innerhalb der Eurozone gehörte die Niederlande zu den Ländern, deren Wachstum am stärksten war. Deutschland und Frankreich wuchsen dagegen deutlich schwächer als der Schnitt. In Deutschland sorgten neue Abgastests für deutliche Einbrüche bei den Autoverkäufen, in Frankreich lag das Wachstum auch streikbedingt niedriger. In weiteren Ländern innerhalb der EU lag das Wirtschaftswachstum höher als in der Eurozone. Unter anderem in Schweden konnte, wie schon im Vorjahr, ein deutlich stärkeres Wachstum als in der Eurozone beobachtet werden.

In Großbritannien fiel das Wachstum dagegen schwach aus. Die Wirtschaft zeigte sich jedoch robuster als zunächst angenommen. Zudem entstanden erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich des gegen Ende des Jahres ausgehandelten Austrittsabkommens mit der EU, das am 15. Januar 2019 vom Parlament mit großer Mehrheit abgelehnt wurde. Damit wurde den Unternehmen die Planungssicherheit genommen.

Die Arbeitsmärkte profitierten von der grundlegend guten Konjunktur und dem lang anhaltenden Konjunkturzyklus. In der Eurozone setzte sich die Entwicklung leicht fallender Arbeitslosenquoten im Berichtsjahr fort. In Großbritannien verblieb sie stabil niedrig.

Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %

	2018 ¹⁾	2017 ²⁾
Eurozone	1,8	2,5
Deutschland	1,4	2,5
Finnland	2,4	2,8
Frankreich	1,5	2,3
Niederlande	2,6	3,0
Österreich	2,6	2,7
Großbritannien	1,4	1,8
Norwegen	2,4	1,7
Schweden	2,3	2,4

(Quelle: Oxford Economics)

Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %

1) Vorläufige Zahlen; 2) Angepasst an finale Zahlen

Branchenentwicklung

International hat die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft weiter an Bedeutung gewonnen – die thematischen Schwerpunkte sind allerdings länderspezifisch unterschiedlich. Zusätzlich zur Steigerung der Prozesseffizienz wird die Vernetzung der Marktteilnehmer, wie Immobilienunternehmen und deren Mitarbeiter, Kunden, Partner und Gebäude, immer wichtiger. Damit steigt auch das Interesse an integrierten Lösungspaketen. Wohnen, Arbeiten und Leben profitieren von den digitalen Lösungen, die die Flexibilität und den Komfort im Alltag steigern. Ein weiterer wichtiger Themenkomplex, der immer häufiger diskutiert wird, ist die Nutzung von Daten und die Datenhoheit. Aufgrund der zunehmenden Ausstattung von Gebäuden mit Sensoren wird dies immer wichtiger.

Neben den etablierten Unternehmen der sogenannten Old Economy sind zahlreiche PropTech-Unternehmen in den letzten Jahren in den Markt getreten. Sie bieten in der Regel einzelne digitale Lösungen für die Immobilienwirtschaft an. Im Zuge dieser Dynamik ist das Thema Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft nochmals mehr in das Bewusstsein der Branche gerückt. Aareon beobachtet die Entwicklungen und nimmt

Kooperationsmöglichkeiten wahr, soweit diese den Kunden einen Mehrwert bieten. Darüber hinaus ist Aareon strategischer Partner des blackprint PropTech Booster (s. S. 30).

Um das Innovationsverhalten von Immobilienunternehmen mit Blick auf die Digitalisierung zu analysieren, hat Aareon 2018 eine internationale Erhebung bei Wohnungsunternehmen durchführen lassen.

Auch in Deutschland erhöht sich das Bewusstsein für die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft zusehends, sodass die Nachfrage zu diesem Thema steigt. Dabei spielen Vernetzung, Integrationsfähigkeit und Nutzung von Effizienzpotenzialen eine wichtige Rolle. Darüber hinaus werden verstärkt sich bietende Potenziale für neue Geschäftsmodelle thematisiert.

Durch den gestiegenen finanziellen Druck auf soziale Wohnungsunternehmen in den Niederlanden steigt der Preisdruck bei Ausschreibungen. Gleichzeitig stellen die Kunden immer höhere Ansprüche an digitale Lösungen. Auch bei der Vertragslaufzeit erwarten sie mehr Flexibilität, sodass Verträge häufig für kürzere Perioden abgeschlossen oder verlängert werden.

In Frankreich ist die soziale Wohnungswirtschaft weiterhin stark durch politische Entscheidungen geprägt. Im Oktober 2018 wurde das ELAN-Gesetz verabschiedet, das eine umfassende Antwort auf die veränderten Gegebenheiten des Wohnungsmarktes sein soll. Die bereits im vergangenen Jahr begonnenen Fusionen der öffentlichen Wohnungsunternehmen zur Steigerung der Mieterzufriedenheit und Reduzierung der administrativen Kosten für den Bestand erhalten durch die Verabschiedung des ELAN-Gesetzes weiteren Schub.

In Großbritannien besteht die Maßgabe, dass Mieten in der sozialen Wohnungswirtschaft (Social Housing Rents) bis 2020 um ein Prozent pro Jahr gesenkt werden müssen. Dies treibt die Unternehmen an einerseits zu Rationalisierungen vor allem durch Digitalisierung, erhöht aber auch den Preisdruck auf Anbieter wohnungswirtschaftlicher Informationstechnologie.

In Skandinavien ist die Digitalisierung der Gesellschaft weit vorangeschritten. Das wirkt sich auch auf die Immobilienbranche aus. Digitale Unterschriften für (Miet-)Verträge sind mittlerweile selbstverständlich und werden von den Mietern gerne genutzt. Auch die Einbindung von Start-ups, um Daten aus angrenzenden Prozessen und Systemen digital in die Prozesse der Wohnungswirtschaft einfließen zu lassen (z. B. für Abrechnungen oder Informationen für Mieter), wird mehr und mehr gefördert und gefordert.

Leistungsindikatoren

Als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren, die zur internen Steuerung dienen, nutzt Aareon die Leistungsindikatoren Umsatz und EBIT (Earnings before Interest and Taxes) der Geschäftssegmente.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren, die Aareon betrachtet, sind im Wesentlichen Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit (s. S. 32, 39), die regelmäßig konzernweit erhoben werden. Diese dienen nicht der internen Steuerung.

Geschäftsverlauf

Geschäftssegment Deutschland

Es konnten zahlreiche weitere Kunden, darunter auch Großkunden, für die ERP-Lösung Wodis Sigma gewonnen werden. Unter den neuen Kunden befinden sich nach wie vor viele bisherige GES-Kunden (s. S. 28). Die meisten Kunden haben sich für eines der modernen ERP-Systeme Wodis Sigma, RELion oder SAP®-Lösungen und Blue Eagle entschieden bzw. ihr System wurde bereits migriert. Die Variante, Wodis Sigma als Service aus der exklusiven Aareon Cloud zu nutzen, wird wie erwartet bevorzugt. Es wird nach wie vor eine hohe Anzahl an Migrationsprojekten realisiert, die planmäßig verlaufen. Damit ist die Gesamtzahl der Wodis-Sigma-Kunden auf rund 1.000 gestiegen. Das Geschäftsvolumen von SAP®-Lösungen und Blue Eagle bewegt sich aufgrund von Auswirkungen eines Großprojekts lediglich auf Vorjahresniveau. Im gewerblichen Immobilienbereich konnten weitere Kunden für die ERP-Lösung RELion gewonnen werden.

Im Zuge des digitalen Transformationsprozesses werden die digitalen Lösungen der Aareon Smart World gruppenweit ausgebaut: zum einen durch das eigene Forschungs- und Entwicklungsteam und den damit verbundenen gruppenweiten Wissenstransfer, zum anderen durch Kooperationen mit PropTech-Unternehmen, die Lösungen entwickelt haben, die den Stakeholdern der Aareon Smart World einen Mehrwert liefern. Um sich zudem verstärkt an interessanten und innovativen Unternehmen beteiligen zu können, hat die Aareon Gruppe die AV Management GmbH gegründet, die unter der Marke Ampolon Ventures agiert und stark mit der Start-up-Szene vernetzt ist. Bei den digitalen Lösungen wurde insbesondere die länderübergreifende Weiterentwicklung von Aareon CRM für ein vereinfachtes Kundenbeziehungsmanagement mit dem Mieter/Eigentümer vorangetrieben. In Deutschland wurde die CRM-App weiter intensiv vermarktet. Sie ist bereits bei mehreren Kunden produktiv. Ergänzend zu der digitalen CRM-Lösung bietet Aareon auch Marketing-Workshops mit dem Schwerpunkt der externen Vermarktung gegenüber dem Mieter/Eigentümer an.

Das Geschäftsvolumen mit den digitalen Lösungen ist im Vorjahresvergleich weiter stark angewachsen. In Deutschland wurden insbesondere die folgenden Lösungen nachgefragt: Service-Portal Mareon, Aareon Archiv kompakt, Aareon CRM (Portal und App für Mieter/Eigentümer) und Aareon ImmoBlue Pro (Mietinteressentenlösung). Dabei profitiert die Nachfrage von dem Migrationsgeschäft bei den ERP-Lösungen – denn bei der Entscheidung für eine ERP-Lösung werden in der Regel direkt ein oder mehrere neue digitale Lösungen erworben.

Im Bereich der Zusatzprodukte konnte in Deutschland die positive Entwicklung des Outsourcing-Geschäfts fortgesetzt werden. Das Versicherungsgeschäft von BauSecura bewegt sich auf Vorjahresniveau.

Zu den Zielmärkten zählt auch der Markt der Energieversorger (s. S. 30). Der Vermarktungsprozess für die Lösung Aareon Wechselmanagement ist gestartet. Mehrere Kunden haben sich bereits hierfür entschieden.

Geschäftssegment Internationales Geschäft

Die Geschäftsentwicklung im Internationalen Geschäft verlief unterschiedlich in den jeweiligen Ländern, in denen Aareon präsent ist und länderspezifische ERP-Produkte anbietet. Insgesamt verzeichnet das Segment einen Wachstumsanstieg – insbesondere getrieben durch die Märkte in Großbritannien, Frankreich und den Niederlanden.

In den Niederlanden konnten mehrere Großkunden im Rahmen von Ausschreibungen für die ERP-Lösung Tobias AX gewonnen werden – ebenso erfolgten einige Produktivsetzungen. Mit Blick auf den gewerblichen Immobilienmarkt haben mehrere bedeutende Kunden ihre Verträge für die Lösung REMS erneuert und sich dabei für die REMS-Cloud-Lösung entschieden. In Frankreich wurde das ERP-Angebot verstärkt nachgefragt, da gesetzliche Anforderungen in der Software umgesetzt werden müssen. Zudem haben sich weitere Kunden für einen Platinum-Vertrag mit mehr Services entschlossen. Trotz der intensiven Wettbewerbssituation in Großbritannien konnte Aareon UK mehrere Ausschreibungen für Aareon QL gewinnen. Ebenso konnte Aareon Sverige wichtige Ausschreibungen mit der ERP-Lösung Incit Xpand für sich entscheiden – u. a. auch im gewerblichen Immobilienmarkt. Darüber hinaus zeigte sich Aareon Sverige erfolgreich im finnischen Markt. Es konnte der zweite bedeutende Kunde, Finnlands größtes Finanz- und Technik-Service-Unternehmen für die Wohnungswirtschaft, gewonnen werden. Zudem wurden Verbesserungen bei Projektumsetzungen realisiert. Das Geschäft in Norwegen war geprägt durch den verzögerten Beginn eines Projekts sowie ein schwieriges Großkundenprojekt, das zum Jahresende durch Vertragsaufhebung abgeschlossen wurde (s. S. 36).

In den Niederlanden haben sich mehrere Kunden, darunter auch Großkunden, für digitale Lösungen entschieden, und es erfolgten weitere Produktivsetzungen. In Frankreich wurden Verträge für die digitalen Lösungen wie das digitale Kundenbeziehungsmanagementsystem Aareon CRM geschlossen. Einige Kunden haben begonnen, sehr individuelle Lösungen für den eigenen Bedarf auf Grundlage der Digitalen Plattform von Aareon zu entwickeln. Dadurch ist für sie die Integration in bestehende Systeme sichergestellt. In Großbritannien haben

sich weitere Kunden für digitale Lösungen entschieden. In Skandinavien wird das Mieterportal erfolgreich vertrieben. Darüber hinaus wird seit Kurzem ein Webshop für Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen vermarktet. Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen können von diesen neuen Geschäftspotenzialen profitieren. In Norwegen ist der erste Kunde mit der Facility-Management-Lösung Facilitor produktiv gegangen. Facilitor wurde auf Basis der niederländischen Lösung für den skandinavischen Markt weiterentwickelt.

Aareon Nederland ist eine Kooperation mit dem PropTech-Unternehmen ValidSign zur Validierung digitaler Unterschriften eingegangen. Die Lösung lässt sich in zahlreiche Anwendungen integrieren und vereinfacht die Prozesse. Aareon France startete eine Kooperation mit Yespark. Das PropTech-Unternehmen bietet eine digitale Lösung für die Parkplatzsuche, mit der Wohnungsunternehmen ihre freien Parkplätze zeitbegrenzt vermieten können.

Zu einer Umsatzsteigerung der Zusatzprodukte im Internationalen Geschäft führte im Wesentlichen das Outsourcing-Geschäft in den Niederlanden.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

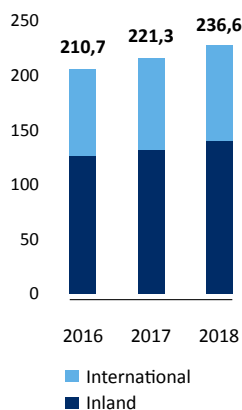
Im Jahr 2018 lag das EBIT von Aareon mit 35,9 Mio. € um 5,9 % bzw. bereinigt um einen einmaligen Sondereffekt mit 37,6 Mio. € um 10,9 % über dem Vorjahr (2017: 33,9 Mio. €). Ihren Konzernumsatz steigerte Aareon um 6,9 % auf 236,6 Mio. € (2017: 221,3 Mio. €) und lag damit im Rahmen der Erwartungen. Dazu trugen – trotz hoher Investitionen im Vergleich zum Vorjahr – deutliche Umsatz- und Effizienzsteigerungen insbesondere in Deutschland, Frankreich und Großbritannien sowie die unterjährigen Akquisitionen aus dem Vorjahr bei (Vertriebsgesellschaften von mse und Kalshoven Automation). Belastend wirkten zwei Großprojekte in Norwegen und Deutschland, die sich verzögerten bzw. höhere Kosten verursachten, sodass die ursprüngliche Prognose bereits im Jahresverlauf von 40 Mio. € auf 37 bis 38 Mio. € gesenkt worden war. Schließlich wurde im Dezember 2018 das norwegische Großprojekt einvernehmlich gegen Leistung einer Vertragsauf-

hebungszahlung sowie den Verzicht der offenen Forderungen vorzeitig beendet. Dieser einmalige Sondereffekt von 1,6 Mio. € belastete die Umsätze mit 0,5 Mio. €.

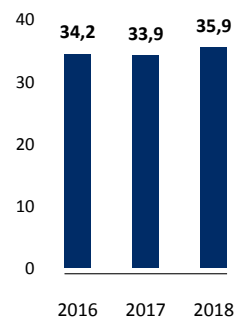
Die aktivierten Eigenleistungen erhöhten sich im Jahr 2018 auf 7,8 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €). Im aktuellen Geschäftsjahr wurden die Investition in den Ausbau des digitalen Lösungsportfolios und die Weiterentwicklung der ERP-Produkte deutlich gesteigert (s. S. 32). Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 5,4 Mio. € (Vorjahr: 5,9 Mio. €). Diese wurden sowohl 2017 als auch 2018 durch Bewertungen der akquisitionsbedingten Kaufpreisverbindlichkeiten beeinflusst. Der Gesamtaufwand im Konzern stieg um 8,1 % von 197,8 Mio. € im Vorjahr auf 213,8 Mio. €. Der Materialaufwand erhöhte sich um 23,0 % auf 40,1 Mio. € (Vorjahr: 32,6 Mio. €). Hierzu trugen Akquisitionseffekte, gestiegene Lizenzerlöse – auch bei Drittsoftware – sowie vermehrte Fremdberatungsleistungen aufgrund der hohen Anzahl an Migrationsprojekten bei. Der Anstieg des Personalaufwands um 4,4 % auf 122,0 Mio. € (Vorjahr: 116,9 Mio. €) ist im Wesentlichen bedingt durch die höhere Mitarbeiteranzahl aufgrund der im Jahr 2017 getätigten Akquisitionen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 38,0 Mio. € und liegen um 3,3 % über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 36,8 Mio. €). Neben Akquisitionseffekten schlug in Norwegen die Zahlung zur Vertragsauflösung mit einem Großkunden zu Buche. Gegenläufig wirkte der geringere Beratungsaufwand, der im Vorjahr durch hohe Investitionen in die Optimierung der Systemlandschaft und interne Prozesse (SAP® S/4HANA) geprägt war.

Im Geschäftssegment Deutschland konnten die Umsatzziele mit einer Steigerung um 5,6 % auf 148,9 Mio. € (Vorjahr: 141,0 Mio. €) wie prognostiziert erreicht werden. Die Umsätze der ERP-Produkte erhöhten sich insbesondere durch die Akquisition der mse-Vertriebsgesellschaften im Jahr 2017. Die Beratungserlöse für GES und Wodis Sigma stiegen wie erwartet aufgrund des Fortschreitens der Migrationsprojekte, was zu einer Verschiebung des Geschäftsvolumens von GES zu Wodis Sigma führt. Die Umsätze von SAP®-Lösungen und Blue Eagle bewegten sich auf Vorjahresniveau. Höhere Lizenzerlöse aufgrund von Nachlizenzierungen konnten geringere Erlöse auf-

Umsatz in Mio. €



EBIT in Mio. €

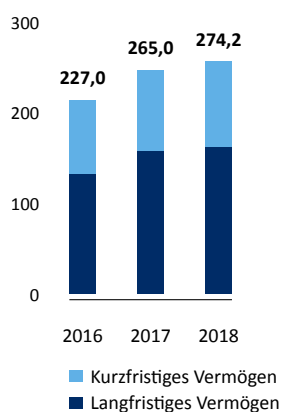


grund eines komplexen Großprojekts ausgleichen. Das Großprojekt konnte zum Jahresende abgeschlossen werden. Die Umsätze der digitalen Lösungen wurden insbesondere durch das Migrationsgeschäft deutlich gesteigert, da diese in Verbindung mit den ERP-Produkten vertrieben werden. Umsatztreiber waren die Produkte Mareon, Mobile Services, Aareon CRM und Aareon Archiv kompakt. Im Bereich der Zusatzprodukte trug insbesondere das Outsourcing-Geschäft zur Umsatzsteigerung bei. Auf der Kostenseite konnten durch eine restriktive Personalpolitik sowie entfallende Kosten für interne Projekte im Vorjahr und trotz höherer Kosten für externe Beratungsleistungen für ein Großprojekt mehr Einsparungen erzielt werden als erwartet. Aufgrund der guten Umsatzentwicklung sowie geringeren Kosten lag das EBIT im Geschäftssegment Deutschland mit 28,3 Mio. € über der Prognose (26 bis 27 Mio. €). Das Vorjahr betrug 26,7 Mio. € und konnte um 6,0 % übertroffen werden.

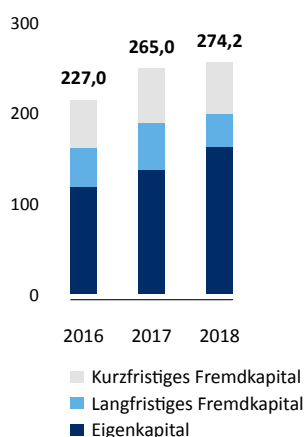
Der Umsatz im Geschäftssegment Internationales Geschäft ohne Sondereffekt stieg um 9,8 % auf 88,2 Mio. € (Vorjahr: 80,3 Mio. €). Ohne Wechselkurseffekte wäre der Segmentumsatz um 0,7 Mio. € höher und damit im Rahmen der Erwar-

tungen ausgefallen. Das Wachstum bei den ERP-Produkten wurde am deutlichsten getragen durch gestiegenes Wartungsgeschäft – unter anderem durch die unterjährige Akquisition von Kalshoven Automation im Jahr 2017. In den Niederlanden konnten außerdem die Wartungsumsätze durch weitere Produktivsetzungen von Kunden und in Frankreich durch vermehrte Platinum-Abschlüsse deutlich gesteigert werden. Die Lizenz Erlöse trugen im Wesentlichen durch eine hohe Anzahl von Neuabschlüssen trotz eines wettbewerbsintensiven Marktes zum Wachstum bei. In Skandinavien stiegen die Lizenz Erlöse leicht durch weitere Neukunden in Norwegen, Schweden und Finnland. Das Beratungsgeschäft mit ERP-Produkten im Internationalen Geschäft bewegte sich auf Vorjahresniveau und entwickelte sich damit geringer als prognostiziert. Die erwarteten Performance-Steigerungen verzögerten sich in Skandinavien. Insbesondere in Norwegen fielen höhere Kosten (siehe oben) an. Das Geschäft mit digitalen Lösungen konnte im Internationalen Geschäft deutlich zulegen. In Großbritannien und den Niederlanden ergaben sich zweistellige Wachstumsraten durch die Produkte Treasury, Mareon, 1st Touch Mobile oder Drittprodukte. Auch in Frankreich entwickelte sich die Nachfrage nach digitalen Lösungen positiv. Aufgrund des höheren

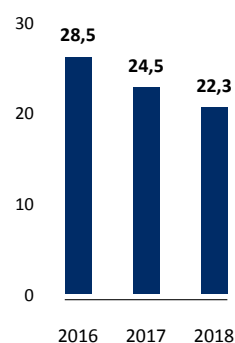
Aktiva in Mio. € (Vermögensstruktur)



Passiva in Mio. € (Kapitalstruktur)



Return on Equity in %



Bedarfs der Kunden nach Services im Bereich der ERP-Produkte kam es zu Verschiebungen von Projekten mit digitalen Lösungen in das Jahr 2019. Die Kosten im administrativen Bereich in Frankreich waren rückläufig. Infolgedessen ergab sich eine Steigerung des EBIT ohne Sondereffekt um 27,8 % auf 9,2 Mio. € (Vorjahr: 7,2 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von Aareon betrug am 31. Dezember 2018 274,2 Mio. € und ist im Vorjahresvergleich um 3,5 % gestiegen (Vorjahr: 265,0 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte bewegten sich mit 170,9 Mio. € auf Vorjahresniveau (168,6 Mio. €). Die Zugänge und Abschreibungen im Anlagevermögen standen sich in annähernd gleicher Höhe gegenüber. Die kurzfristigen Vermögenswerte sind um 7,2 % auf 103,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (96,4 Mio. €) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf höhere liquide Mittel zurückzuführen (siehe Kapitalflussrechnung).

Finanzlage

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,4 % von 145,3 Mio. € auf 167,6 Mio. €. Neben der Zuführung des Konzernjahresüberschusses von 25,7 Mio. € (Vorjahr: 23,4 Mio. €) verringerte sich die Währungsrücklage um - 0,9 Mio. € aufgrund von Kursschwankungen. Diese Effekte führten zu einem Rückgang des Return on Equity auf 22,3 % (Vorjahr: 24,5 %).

Die langfristigen Schulden verringerten sich um 13,7 % auf 45,6 Mio. € (Vorjahr: 52,9 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus der Umgliederung von lang- in kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten sowie der weiteren Auflösung passiver latenter Steuern aus früheren Unternehmenserwerben. Die kurzfristigen Schulden liegen mit 61,0 Mio. € um 8,7 % unter Vorjahresniveau (Vorjahr: 66,8 Mio. €). Der Rückgang der Verbindlichkeiten sowie geringere sonstige Rückstellungen

Unsere Mitarbeiter

erklären sich durch unterschiedliche Zahlungszeitpunkte. Darlehensverbindlichkeiten wurden vollständig getilgt.

Die Ertragssteuerverbindlichkeiten sind ebenfalls deutlich zurückgegangen, da nun mehrere vergangene Steuerjahre abgeschlossen und bezahlt wurden.

Liquidität

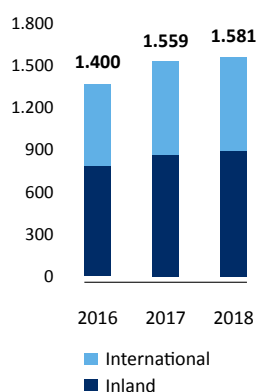
Die Liquiditätsanalyse erfolgt anhand der Kapitalflussrechnung. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt mit 29,5 Mio. € über dem Vorjahresniveau (26,8 Mio. €). Höhere Zahlungseingänge von Kunden resultierten aus gestiegenem Geschäftsvolumen – infolge des gestiegenen EBIT sowie durch ein besseres Forderungsmanagement, welches sich im Vergleich zum Vorjahr in einer geringeren Zunahme der Aktiva äußert. Gegenläufig wirkten höhere Steuerzahlungen aufgrund des Abschlusses und der Zahlung für mehrere Steuerjahre. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist mit -16,7 Mio. € leicht zurückgegangen (Vorjahr: -22,3 Mio. €). Wesentliche Auszahlungen entstanden aufgrund von Investitionen in das Anlagevermögen von 15,4 Mio. € sowie durch Fälligkeiten von Kaufpreisverbindlichkeiten von 2,4 Mio. € aus früheren Unternehmenserwerben. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt -4,5 Mio. € (Vorjahr: -1,0 Mio. €). Die Kapitalflüsse entstanden im Wesentlichen durch Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter sowie durch die vollständige Tilgung einer Darlehensverbindlichkeit in den Niederlanden.

Gerade in der digitalisierten Arbeitswelt gewinnt eine Personalpolitik, die den Mitarbeiter als Menschen in den Fokus stellt, an Bedeutung. Daher verfolgt Aareon bereits seit mehreren Jahren eine nachhaltige lebensphasenorientierte Personalpolitik. Aareon berücksichtigt die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie die Leistungsfähigkeit des Menschen in seiner jeweiligen Lebensphase. Themen wie Wissen und Kompetenz, Gesundheit, Chancengleichheit und Diversity sowie die eigene berufliche Entwicklung sind Bestandteile, die in Anbetracht der gesellschaftlichen Veränderungen wichtig sind. Hierzu zählen neben der Digitalisierung der demografische Wandel, der spätere Beginn der Rentenzeit sowie die Einwanderung. Vor dem Hintergrund der immer schnelleren technischen Weiterentwicklungen gewinnt Agilität an Bedeutung. Flexibilität und lebenslanges Lernen werden für Unternehmen immer wichtiger und werden von Aareon personalpolitisch gefördert.

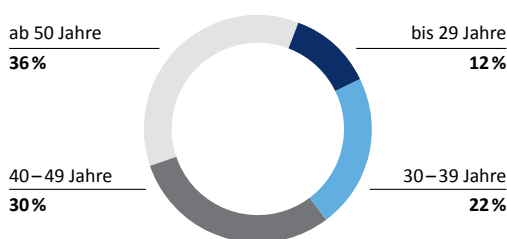
Aareon führt bereits seit mehr als zehn Jahren jährlich eine konzernweite anonyme Mitarbeiterbefragung durch. Diese dient als „Stimmungsbarometer“ und liefert Ansatzpunkte zur Realisierung konkreter Verbesserungsmaßnahmen. Die Rücklaufquote der Mitarbeiterbefragung in der Aareon Gruppe von 68 % zeigt, dass Mitarbeitern und Führungskräften die Beteiligung an der erfolgreichen Weiterentwicklung von Aareon wichtig ist. Die allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit bleibt auf hohem Niveau.

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigte Aareon 1.581 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.559). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 11,9 Jahren (Vorjahr: 11,8 Jahre). Bei internationalen Tochtergesellschaften sind 42,8 % der Mitarbeiter tätig (Vorjahr: 43,5 %). Aareon unterstützt flexible Arbeitsmodelle: Ende 2018 verzeichnete Aareon 346 (21,9 %) Teilzeitarbeitsplätze (Vorjahr: 353 bzw. 22,6 %). Zudem erledigen viele Mitarbeiter Teile ihrer Arbeit im Homeoffice oder mobil. Der Anteil an Mitarbeiterinnen bei Aareon beträgt 31,0 % (Vorjahr: 31,3 %), der Anteil an Frauen in Führungspositionen 21,6 % (Vorjahr: 20,7 %).

Anzahl der Mitarbeiter (Stichtag 31.12.)



Altersstruktur der Mitarbeiter



Qualifizierung und Weiterbildung

Auch im Geschäftsjahr 2018 richtete Aareon einen Fokus auf die Weiterentwicklung ihrer Führungskräfte. Im Rahmen des Programms „Professionelle Führungskräfteentwicklung Individual (ProFI)“ wurden den Führungskräften Trainings (u. a. Führung bei Aareon), Diagnostik (u. a. Development Center für neu eingetretene Führungskräfte) und Beratung (u. a. Einzel-Coachings und Führungszirkel) angeboten. Weitere Schwerpunkte lagen auf SAP® HANA sowie auf der nachhaltigen Unterstützung der Internationalisierung von Aareon, insbesondere durch Online-Englisch-Trainings. Der Ausbildungsgang zum geprüften Wohnungswirt (HfWU) an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen wurde auch 2018 durchgeführt.

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

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 2018 beschäftigte die Aareon Gruppe in Deutschland 22 Auszubildende und vier Studenten, die ein Duales Studium absolvieren.

Im Zuge der Nachwuchsförderung veranstaltete Aareon den Girls' Day und unterstützte die Initiative JOBLINGE für junge Menschen mit schwierigen Startbedingungen. Zwischenzeitlich gehen bereits drei ehemalige Joblinge bei Aareon ihrer Ausbildung nach.

Zur Förderung von Nachwuchs und Wissenschaft kooperiert Aareon mit mehreren Hochschulen und vier Studenten im Rahmen des Deutschlandstipendiums 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, hatte Aareon bereits im Jahr 2017 das Projekt „work4future“ gestartet. Basierend auf dem bereits bestehenden Fundament der lebensphasenorientierten Personalpolitik richtet Aareon den Fokus auf die Weiterentwicklung der Arbeitsmodelle – insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Mobilität –, auf eine effektive und smarte Kollaboration der Mitarbeiter sowie den digitalen Arbeitsplatz. Im betrieblichen Gesundheitsmanagement wurden 2018 zahlreiche Maßnahmen zur Unterstützung der Mitarbeiter in einer digitalen Arbeitswelt umgesetzt.

Zu den personalpolitischen Serviceleistungen rund um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben gehören die Arbeitsflexibilisierung durch Teilzeit und Telearbeit, 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 und Aufsichtsrat 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 im Vorjahr 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 durch Transparenz und Nachhaltigkeit. Ziel ist eine für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktive und motivierende Vergütung, die positions-, markt- und leistungsorientiert ist. Dies schließt die gleiche Vergütung von Mit-

arbeiterinnen 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.

Internes Kontrollsystem

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. 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 International 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 und AV Management die Finanzbuchhaltung einschließlich der Erstellung des Jahresabschlusses. Der Bereich unterstützt zudem die eigenständige Finanzbuchhaltung von phi-Consulting. Für die Finanzbuchhaltung von BauSecura ist die Funk Gruppe zuständig. Aareon UK, Aareon France, die niederländischen Gesellschaften, die skandinavischen Gesellschaften und die mse-Gesellschaften haben eine eigenständige Finanzbuchhaltung. 1st Touch wird von der Gesellschaft Aareon UK unterstützt. Alle Gesellschaften, außer den skandinavischen Gesellschaften, Kalshoven Automation und den mse-Gesellschaften, erfassen die Finanzdaten selbstständig in der Konzernsoftware SAP®. Im Geschäftsjahr 2018 übernahmen die Mitarbeiter des Finanzbereichs für diese Gesellschaften den Transfer 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, die den gesetzlichen Bestimmungen genügen, 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. Die quantitative und qualitative Personalausstattung von Aareon im Konzernbereich Finanzen ist angemessen. Die Mitarbeiter verfügen, in Abhängigkeit von ihren Aufgabengebieten, über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen. Des Weiteren bedient sich Aareon externer Dienstleister, zum Beispiel für die Bewertung von Pensionsverpflichtungen.

Die Einhaltung verschiedener Richtlinien, zum Beispiel Unterschriftenregelungen, Firmenwagen- oder Reisekostenrichtlinien, wird regelmäßig von Aareon 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 Konsolidierung der gemeldeten Daten erfolgt quartalsweise an den Aufsichtsrat.

Die interne Revision der Aareon AG hat eine prozessunabhängige Überwachungsfunktion. Sie ist dem Vorstand unmittelbar

Risikobericht

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.

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. 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 Entscheidungsgrundlage 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 fünf 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 Aareon Deutschland GmbH 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 2018 insgesamt nur geringfügig 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 Liquiditätsplanung. Kurzfristige Schwankungen im Cashflow werden tagesgenau beobachtet und geeignete Maßnahmen im Bedarfsfall ergriffen. Im Ausland erfolgt die Liquiditätsvorausschau auf monatlicher Basis.

Die Refinanzierung der Aareon AG ist durch die Einbindung in die Finanzierungsabläufe der Aareal Bank Gruppe jederzeit gewährleistet. Daher wird kein Risiko der Refinanzierung erfasst. 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.

Die Bewertung der steuerlichen Risiken hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Dabei stehen Nachforderungen aus Betriebsprüfungen oder Verluste, die nicht als Verlustvorträge genutzt werden können, im Fokus.

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

Marktrisiken

Dem Risiko, die geplanten Preise am Markt nicht durchsetzen zu können, begegnet Aareon mit einem regelmäßigen Monitoring der abgeschlossenen Konditionen. Dieses Monitoring wird quartalsweise in der Geschäftsleitersitzung präsentiert.

Die Aareon Gruppe setzt sich auch mit den allgemeinen Marktrisiken auseinander. Dazu zählen die mögliche Abwanderung von Kunden sowie der Markteintritt neuer Wettbewerber. Diese Risiken werden durch ein monatliches Vertriebsreporting an die Geschäftsleitung überwacht. Dem Risiko der möglichen Verschlechterung der Kundenbeziehungen begegnet Aareon mit einer regelmäßigen Überprüfung der Kundenzufriedenheit.

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. Das schließt das Outsourcing einzelner Aufgaben ein. Das Projekt work4future wurde fortgeführt. Dabei geht es um den Aufbau einer zukunftsorientierten Arbeitskultur mit dem geeigneten Equipment.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Risikoeinschätzung in der Kategorie Führung und Organisation unverändert.

Umwelt- und Umgebungsbedingungen

Umwelt- und Umgebungsbedingungen werden bei Aareon als rechtliche Risiken, als Risiken aus Politik und Regulation sowie als Compliance-Risiken erfasst. Aareon verwendet standardisierte Vertragsmuster, die kontinuierlich weiterentwickelt und an Änderungen der Produkte, Gesetze und Rechtsprechung angepasst werden. Um dafür Sorge zu tragen, dass die vertraglich geschuldeten Leistungen mit den tatsächlich erbrachten bzw. vom Kunden benötigten Leistungen übereinstimmen, werden bei Bedarf einvernehmliche Änderungen und Ergänzungen der bestehenden Vertragsbeziehungen mit den betroffenen Vertragspartnern vorgenommen. Zur Minderung möglicher Schadensersatzansprüche aus Softwareimplementierungsprojekten steht das Beschwerdemanagement zur Verfügung.

Aareon stärkt das Bewusstsein für die Bedeutung des Themas Compliance unter anderem durch Sensibilisierung, Schulung und Beratung von Mitarbeitern. Im Berichtsjahr wurde eine Compliance-Schulung in den internationalen Beteiligungsgesellschaften ausgerollt. Darüber hinaus führt der Compliance-Beauftragte Kontrollhandlungen nach Abstimmung des Prüfungsplans mit dem Vorstand durch. Zur kontinuierlichen

Verbesserung des Compliance-Management-Systems werden Compliance-relevante Prozesse weiterentwickelt und angepasst.

Die aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) und insbesondere aus dem dieser zugrundeliegenden risikobasierten Ansatz erwachsenden Auswirkungen auf das bei Aareon etablierte Risikomanagementsystem werden im Rahmen des für die gesamte Aareon Gruppe aufgesetzten Programms zur Umsetzung der Anforderungen aus der EU-DSGVO berücksichtigt.

Die Aareon AG ist als Holding-Gesellschaft als Finanzunternehmen anzusehen und unterliegt somit den Anforderungen des Geldwäschegesetzes (GwG). Zu den aus dieser Einstufung erwachsenden gesetzlichen Anforderungen gehören die geldwäscherechtlichen Sicherungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Erstellung von Risikoanalysen, die Einhaltung von Meldepflichten oder auch die Bestellung eines Geldwäschebeauftragten. Zu diesem Zweck wurden Daniel Klein als interner Geldwäschebeauftragter und Andrea Zimmermann als seine Stellvertreterin ernannt.

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 Testautomatisierung, um gleichmäßig hohe Qualitätsstandards bei reduziertem Aufwand zu schaffen.

Chancenbericht

Im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses des Informationssicherheits-Managementsystems wurde das Risikomanagementsystem für Informationssicherheitsrisiken im Berichtsjahr in Anlehnung an den BSI-Standard 100-3 überarbeitet. Dabei wurde eine dedizierte IT-Risikoorganisation aufgebaut und als logischer Teil in das konzernweite Risikomanagementsystem integriert. Das überarbeitete Risikomanagementsystem für Informationssicherheitsrisiken wurde explizit im ISO-27001-Überwachungsaudit berücksichtigt.

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. Die Rechenzentren von Aareon wurden 2011 erbaut, vom TÜV geprüft und gemäß der Hochverfügbarkeitsstufe 4 zertifiziert. Wesentlich war die Nutzung aktueller Technologien von der Gebäudeinfrastruktur mit Wärmerückgewinnung bis zur Datenspiegelung zwischen den beiden Rechenzentren über Glasfaserkabel mit modernster Verschlüsselungstechnik. Darüber hinaus sind umfassende Datensicherungsprozesse installiert, die jederzeit eine Rekonstruktion vollständiger oder partieller Datenbestände mit entsprechenden Zeitvarianten gewährleisten. Zur Verringerung des Haftungsrisikos wurde eine in Bezug auf Versicherungsumfang und Deckungssumme begrenzte Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Versicherung bietet Schutz für den Fall, dass Aareon von einem Dritten wegen eines bei der Ausübung ihrer Tätigkeit als IT-Dienstleister entstandenen Vermögensschadens haftbar gemacht wird.

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 Wettbewerberumfeld und in der Gesellschaft sowie durch Forschung und Entwicklung bei Aareon. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in das Strategieprogramm Aareon Flight Plan ein. 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 digitale 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 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 in Pilotprojekten zusammen. Durch diese Vorgehensweisen kann der Nutzen für die Kunden weiter erhöht werden.

Chancen durch wegweisende digitale Lösungen

Der digitale Transformationsprozess in Gesellschaft und Wirtschaft schreitet voran. Die sich hieraus ergebenden Chancen integriert Aareon in ihre Produktstrategie: Das digitale Ökosystem Aareon Smart World mit wegweisenden digitalen und mobil nutzbaren Lösungen wird stetig ausgebaut – auch mit Lösungen von PropTech-Kooperationspartnern. 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 nutzen. Die Daten befinden sich 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. Hierzu zählen beispielsweise auch Marketing-Workshops für die Einführung von CRM-Lösungen. 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. 32). Hier arbeitet Aareon auch gemeinsam mit den Immobilienunternehmen nach dem Design-Thinking-Ansatz (s. S. 32). Darüber hinaus kooperiert Aareon mit PropTech-Unternehmen und unterstützt als strategischer Partner den blackprint PropTech Booster (s. S. 30).

Chancen durch aktives Markenmanagement

Aareon steuert ihre Marke aktiv. Damit schärfen wir die Unternehmensidentität und heben uns 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 in den letzten Jahren zu einer international agierenden Gruppe gewachsen. 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. 32), die Aareon für den weiteren Ausbau der Aareon Smart World nutzt und damit zusätzliche Wachstumspotenziale schafft.

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. Diesem wird mit dem Projekt work4future Rechnung getragen (s. S. 41). Aareon hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen realisiert und baut diese weiter aus. Themenfelder sind Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben, lebensphasenorientierte Personalpolitik, Chancengleichheit, Diversity, Wissenstransfer sowie ein betriebliches Gesundheitsmanagement. Im Jahr 2016 hat Aareon mit Blick auf die digitale Arbeitswelt das INQA-Audit (INQA = Initiative Neue Qualität der Arbeit) durchgeführt. Verbindliche Führungsleitlinien sowie der systematische Dialog zwischen Führungskräften und Mitarbeitern sind weitere Bestandteile des Arbeitgeberprofils. Hieraus ergeben sich Chancen, die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung weiter zu erhöhen sowie die

Prognosebericht

Gewinnung neuer qualifizierter Arbeitskräfte zu erleichtern. Im Wettbewerb um qualifizierten Mitarbeiternachwuchs setzt Aareon auf ein Personalmarketing, das frühzeitig eine Bindung zu potenziellen Nachwuchskräften aufbaut.

Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

Gemeinsam mit der Aareal Bank Gruppe verfolgt Aareon eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Strategie. Hieraus ergeben sich Chancen, die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens mit langfristigen 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 mit dem „Prime Status“ im Nachhaltigkeitsranking der renommierten ISS-oekom 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 Datenschutz- 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.

Aareon wird im Jahr 2019 die Wachstumsstrategie auf Basis des Strategieprogramms Aareon Flight Plan fortsetzen. Dieses ist in das Zukunftsprogramm Aareal 2020 integriert. Es wird von einer deutlichen Erhöhung des Konzernumsatzes ausgegangen. Das EBIT wird sich aufgrund der folgenden Erläuterungen auf Vorjahresniveau bewegen. Bedeutende Faktoren sind:

- Strategische Investitionen zur Beschleunigung des organischen Wachstums in
 - die weitere Entwicklung digitaler Lösungen
 - die Erschließung neuer Geschäftsfelder
 - Lösungen im Zusammenhang mit neuen Technologien
 - die Teilnahme an der Start-up-Szene über Venturing
- Anstieg der Marktdurchdringung mit digitalen Lösungen
- Stärkung des ERP-Geschäfts, insbesondere durch erfolgreiche Umsetzung der Migrationspläne, weitere Investitionen und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit
- Ausbau der Aktivitäten im Energieversorgermarkt sowie im gewerblichen Immobilienmarkt
- Steigerung des Ergebnisniveaus des Geschäftssegments Internationales Geschäft

Die Auswirkungen durch den zum 1. Januar 2019 einzuführenden IFRS 16 (Bilanzierung von Leasingverhältnissen) sind in der dargestellten Prognose nicht enthalten. Die Auswirkungen – insbesondere nach Zinsen (EBT) – werden nicht signifikant sein.

Geschäftssegment Deutschland

Es wird davon ausgegangen, dass der Umsatz 2019 in Deutschland leicht auf 152,0 Mio. € bis 154,0 Mio. € ansteigen wird. Das EBIT wird mit 26,0 Mio. € bis 27,0 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert erwartet.

Für das ERP-Geschäft gehen wir von einem leichten Umsatzanstieg aus. Einen Schwerpunkt wird hier die Migration der GES-Kunden auf Wodis Sigma bilden, die 2019 weiterhin einen bedeutenden Teil des Beratungsgeschäfts darstellt. Zudem wird bei SAP®-Lösungen und Blue Eagle aufgrund des Ausbaus des Bestandskundengeschäfts, wie beispielsweise durch die Einführungen von SAP® S/4HANA bei unseren Kunden, mit einem Anstieg der Beratungserlöse im ERP-Geschäft gerechnet. Auch im Energieversorgermarkt sowie im gewerblichen Immobilienmarkt werden ebenfalls weitere Projektabschlüsse erwartet, die das Beratungsgeschäft steigern werden. In der Umsetzung wird dies auch höhere Personalkosten sowie einen

Anstieg der externen Beratungskosten bedingen. Aufgrund des Wechsels von GES zu anderen ERP-Lösungen wird es zu geringeren wiederkehrenden Erlösen kommen, die aber mittelfristig wieder steigen werden. Sobald die entsprechenden fixen Kosten für die notwendige IT-Umgebung im Aareon Rechenzentrum entfallen, werden höhere Margen nach vollständiger Umstellung der GES-Kunden erwartet. Der Lizenzumsatz wird bei den ERP-Produkten rückläufig sein, da das GES-Migrationsgeschäft ausläuft und im SAP®-Umfeld keine signifikanten Lizenzerlöse für das Jahr 2019 erwartet werden. Zudem wird vermehrt mit SaaS-Vertragsabschlüssen und Erweiterungen gerechnet.

Die digitalen Lösungen werden zur Realisierung von Wachstumspotenzialen in Deutschland beitragen, da die Bedeutung des Themas in der Immobilienwirtschaft sowie das Kundeninteresse weiter zunehmen werden. Ein deutlicher Umsatzanstieg wird insbesondere für die digitale Lösung Aareon CRM (Portal und App für Mieter und Eigentümer) sowie für die mobilen Services durch weitere Produktivsetzungen erwartet. Zum Teil konnte der hohen Nachfrage der Kunden bisher nicht sofort nachgekommen werden, sodass Maßnahmen für den Ausbau von weiteren Kapazitäten für 2019 bereits 2018 eingeleitet wurden.

Das Geschäftsvolumen der Zusatzprodukte wie das Versicherungsmanagement mit BauSecura und Outsourcing-Leistungen sollten sich auf Vorjahresniveau bewegen.

Geschäftssegment Internationales Geschäft

Im Geschäftssegment Internationales Geschäft wird erwartet, dass im Jahr 2019 der Umsatz deutlich auf 94,0 Mio. € bis 96,0 Mio. € und das EBIT auf 15,0 Mio. € bis 16,0 Mio. € ansteigen werden. Einen zentralen Einfluss hierauf haben die weitere Marktdurchdringung der digitalen Lösungen sowie Ergebnissteigerungen in Großbritannien und Schweden.

Die Umsätze mit ERP-Produkten werden im Internationalen Geschäft leicht unter dem Vorjahresniveau liegen. Insbesondere wird das Lizenzgeschäft rückläufig sein, da in das Geschäftsjahr 2019 nur wenige reguläre Lizenzverlängerungen für niederländische Kunden fallen. Das Beratungsgeschäft wird sich dagegen erhöhen, da 2018 durch Projektverschiebungen und ein komplexes Großprojekt belastet wurde. Bei den wiederkehrenden Erlösen wird in allen Ländern eine positive Entwicklung erwartet.

Die Umsätze mit digitalen Lösungen im Internationalen Geschäft werden deutlich über dem Vorjahresniveau liegen. Das Umsatzwachstum wird sowohl im Beratungs- als auch im Wartungsgeschäft erwartet. In Frankreich wurden 2018 aufgrund gesetzlicher Vorgaben zahlreiche ERP-Projekte für die Kunden priorisiert. In der Konsequenz wurden andere Projekte zeitlich nachgelagert, die nun im Jahr 2019 durchgeführt werden. In Großbritannien und den Niederlanden werden neue CRM-Produktgenerationen eingeführt, die zu einer Steigerung der Nachfrage führen sollten. Ein weiterer Teil des Umsatzwachstums wird in Schweden realisiert werden, da die digitalen Produkte zukünftig unabhängig von den ERP-Produkten vermarktet werden.

Strategische Investitionen

Neben den operativen Tätigkeiten in den beiden Geschäftssegmenten hat Aareon für 2019 und die folgenden Jahre strategische Investitionen geplant. Im Jahr 2019 beträgt der EBIT-Effekt -6,0 Mio. € bis -7,0 Mio. € und umfasst Aufwendungen für die weitere Entwicklung von digitalen Lösungen und Lösungen im Zusammenhang mit neuen Technologien sowie für die Erschließung neuer Geschäftsfelder und die Teilnahme an der Start-up-Szene über Venturing zur Beschleunigung des organischen Wachstums. Die Teilhabe an der Start-up-Szene wird über die Ampolon Ventures gesteuert. Neugründungen sind geplant, in denen Aareon als Minderheitsseigner immobilienwirtschaftliches Know-how einbringt. Erste Lösungen und Prozesse sind bereits für 2019 angedacht. Diese strategischen Investitionen sollen das Wachstum von Aareon beschleunigen. Mittelfristig dienen diese der Weiterentwicklung der gesamten Aareal Bank Gruppe und werden teilweise von der Aareal Bank unterstützt.

Fazit

Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen geht Aareon insgesamt für das Folgejahr von einer deutlichen Umsatzsteigerung auf 247,0 Mio. € bis 250,0 Mio. € aus. Das EBIT vor strategischen Investitionen wird mit rund 42,0 Mio. € ebenfalls deutlich über dem Vorjahr liegen. Nach strategischen Investitionen erwartet Aareon ein EBIT von 35,0 Mio. € bis 36,0 Mio. € für das Geschäftsjahr 2019.

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

52 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung

53 — Konzernbilanz

54 — Entwicklung des Konzerneigenkapitals

55 — Konzern-Kapitalflussrechnung

56 — Anhang zum Konzernabschluss

56 — Allgemeine Angaben

56 — Anwendung der gesetzlichen Vorschriften

56 — Angaben zur Geschäftstätigkeit

56 — Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

56 — Rechnungslegungsgrundsätze

57 — Konsolidierungsgrundsätze

57 — Währungsumrechnung

57 — Konsolidierungskreis

58 — Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

61 — Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

61 — Immaterielle Vermögenswerte

62 — Sachanlagen

62 — Leasing

63 — Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden

63 — Vorräte

63 — Latente Steuern

64 — Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

64 — Ertragsteuerverbindlichkeiten

64 — Sonstige Rückstellungen

64 — Verbindlichkeiten

64 — Ertrags- und Aufwandsrealisierung

65 — Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

- 65 — Umsatzerlöse
- 66 — Sonstige betriebliche Erträge
- 66 — Materialaufwand
- 67 — Personalaufwand/Mitarbeiter
- 68 — Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 68 — Finanzergebnis
- 68 — Steuern von Einkommen und Ertrag

69 — Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe

- 69 — Immaterielle Vermögenswerte
- 70 — Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2018
- 72 — Sachanlagen
- 72 — Finanzanlagen
- 72 — Angaben zum Anteilsbesitz
- 73 — Latente Steuern
- 73 — Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen
- 74 — Sonstige Vermögenswerte
- 74 — Wertpapiere
- 74 — Liquide Mittel
- 74 — Gezeichnetes Kapital
- 74 — Kapitalrücklage
- 74 — Erwirtschaftetes Konzernergebnis
- 74 — Anteile nicht beherrschender Gesellschafter
- 75 — Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- 77 — Sonstige Rückstellungen
- 78 — Kaufpreisverbindlichkeiten
- 79 — Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 79 — Vertragsverbindlichkeiten
- 79 — Sonstige Verbindlichkeiten

79 — Sonstige Erläuterungen

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

80 — Organe der Gesellschaft

- 80 — Aufsichtsrat
- 81 — Vorstand

81 — Schlussbemerkungen

82 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Angaben in T€

	Anhang	2018	2017
Umsatzerlöse	04.1	236.613	221.316
Deutschland		148.893	141.054
Internationales Geschäft		87.720	80.262
Andere aktivierte Eigenleistungen	05.1	7.758	4.461
Sonstige betriebliche Erträge	04.2	5.351	5.902
Materialaufwand	04.3	40.078	32.638
Personalaufwand	04.4	122.019	116.861
Abschreibungen		12.809	10.724
Sonstige betriebliche Aufwendungen	04.5	38.048	36.830
Sonstige Steuern		827	717
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)		35.941	33.909
Finanzergebnis	04.6	- 296	- 287
EBT (Earnings before Taxes)		35.645	33.622
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	04.7	9.927	10.263
Konzernjahresüberschuss		25.718	23.359
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		24.064	21.757
nicht beherrschende Gesellschafter		1.654	1.602
Sonstiges Ergebnis (OCI)		- 590	781
Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		- 590	781
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen		- 948	1.128
Ertragsteuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen		358	- 347
Gesamtergebnis		25.128	24.140
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		23.474	22.538
nicht beherrschende Gesellschafter		1.654	1.602

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2018

Aktiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	05.1	142.153	142.781
Sachanlagen	05.2	15.060	13.667
Finanzanlagen	05.3	7.188	6.413
Aktive latente Steuern	05.5	6.457	5.737
		170.858	168.598
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		262	236
Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	05.6	57.134	56.716
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	05.7	4.927	5.109
Kurzfristige Ertragsteuerforderungen		162	1.712
Wertpapiere	05.8	344	362
Liquide Mittel	05.9	40.552	32.285
		103.381	96.420
		274.239	265.018

Passiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital			
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	05.10/05.11/05.12	165.726	143.460
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	05.13	1.887	1.836
		167.613	145.296
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	05.14	33.944	33.457
Sonstige langfristige Rückstellungen	05.15	1.411	1.682
Passive latente Steuern*	05.5	10.276	12.485
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	0	5.274
		45.631	52.898
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0	1.112
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	05.15	13.192	16.148
Kurzfristige Ertragsteuerverbindlichkeiten*		3.405	5.394
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	5.079	2.779
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	05.17	8.856	7.542
Vertragsverbindlichkeiten*	05.18	14.077	16.516
Sonstige Verbindlichkeiten*	05.19	16.386	17.333
		60.995	66.824
		274.239	265.018

*Vorjahr angepasst (Umgliederung zwischen latenten und tatsächlichen Ertragsteuern sowie aufgrund der Anforderungen des IFRS 15)

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2018

Angaben in T€

	Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital				Gesamt vor nicht beherrschende Gesellschafter	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Fremdwährungs- differenzen	Erwirtschaftetes Konzernergebnis		Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzernergebnis	
1. Januar 2017	25.000	41.900	- 3.161	58.534	122.273	64	1.499	123.836
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	- 1.499	- 1.499
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	21.757	21.757	0	1.602	23.359
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	0	781	781	0	0	781
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	20	150	170
Übrige Veränderungen	0	0	- 1.351	0	- 1.351	0	0	- 1.351
31. Dezember 2017	25.000	41.900	- 4.512	81.072	143.460	84	1.752	145.296
1. Januar 2018	25.000	41.900	- 4.512	81.072	143.460	84	1.752	145.296
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	- 1.603	- 1.603
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	24.064	24.064	0	1.654	25.718
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	0	- 590	- 590	0	0	- 590
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen	0	0	- 861	- 347	- 1.208	0	0	- 1.208
31. Dezember 2018	25.000	41.900	- 5.373	104.199	165.726	84	1.803	167.613

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für das Geschäftsjahr 2018

Angaben in T€

	2018	2017
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)	35.941	33.909
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.809	10.724
Gezahlte und erhaltene Ertragsteuern	- 13.295	- 4.705
Erhaltene Zinsen	41	16
Gezahlte Zinsen	- 145	- 264
Zunahme (-)/Abnahme (+) aus Veränderungen der Aktiva	- 267	- 7.147
Zunahme (+)/Abnahme (-) aus Veränderungen der Passiva	- 5.618	- 5.774
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	29.466	26.759
Netto-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 15.370	- 11.755
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten (abzüglich übernommener Kassenbestand)	- 2.360	- 11.576
Wechselkursbedingte Änderungen des Anlagevermögens	1.044	1.022
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 16.686	- 22.309
Einzahlungen/Auszahlungen Betriebsmittelkredit	- 1.112	1.112
Auszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter	- 1.603	- 1.499
Sonstige Kapitalveränderungen	- 1.798	- 570
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 4.513	- 957
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	8.320	3.655
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	- 53	- 162
Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt	8.267	3.493
Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode	32.285	28.792
Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode	40.552	32.285

Anhang zum Konzernabschluss

01 Allgemeine Angaben

01.1 Anwendung der gesetzlichen Vorschriften

Der Konzernabschluss der Aareon AG, Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz, wurde für das Geschäftsjahr 2018 freiwillig 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 2018 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 hundertprozentig einbezogene Tochter der Aareal Bank AG, Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden, die den Konzernabschluss für den größten und zugleich auch kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die Einbeziehung der Aareon AG in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, der im Bundesanzeiger bekannt gemacht wird, erfolgt nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung.

01.2 Angaben zur Geschäftstätigkeit

Aareon – das führende europäische Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft – ist für die Branche der Partner für die Digitalisierung. Die Aareon Gruppe ist international mit 37 Standorten, davon 14 in Deutschland, in bedeutenden euro-

päischen Immobilienmärkten vertreten. Internationale Tochtergesellschaften sind in Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden angesiedelt. In Österreich ist Aareon mit einer Niederlassung der Tochtergesellschaft mse Augsburg GmbH präsent. Aareon beschäftigte zum 31. Dezember 2018 1.581 (Vorjahr: 1.559) Mitarbeiter. Der Hauptsitz befindet sich in Mainz.

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

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 grundsätzlich 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 zugrundeliegenden Ansatz- und Bewertungsmethoden sowie der Unsicherheit künftiger Ereignisse von Schätzungen und Annahmen. Sind für die Bilanzierung und Bewertung Annahmen und Schätzungen erforderlich, werden diese in Übereinstimmung mit den jeweiligen Rechnungslegungsstandards vorgenommen. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf historischen Erfahrungen und anderen Faktoren wie Planungen. Die Schätzungen und Beurteilungen

sowie die zugrundeliegenden Beurteilungsfaktoren und Schätzverfahren werden regelmäßig überprüft und mit den tatsächlich eingetretenen Ereignissen verglichen. Nach unserer Ansicht sind die verwendeten Parameter sachgerecht und vertretbar.

Die wesentlichen zukunftsbezogenen Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, ergeben sich insbesondere bei der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen, der Rückstellungen, bei der Bewertung von immateriellen Vermögenswerten sowie Steueransprüchen und -verpflichtungen. Ermessensentscheidungen und damit einhergehende Schätzunsicherheiten ergeben sich 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 wird der Anschaffungswert nach der „Purchase-Methode“ mit dem auf sie entfallenden Eigenkapital zum jeweiligen Erwerbszeitpunkt verrechnet. Hieraus verbleibende Geschäfts- oder Firmenwerte werden unter den immateriellen 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.

02.3 Währungsumrechnung

Die zur Aareon Gruppe gehörenden internationalen Gesellschaften sind selbstständige Teileinheiten, deren Abschlüsse nach dem Konzept der „funktionalen Währung“ in Euro umgerech-

net werden. Die Posten der Gesamtergebnisrechnung werden zum Durchschnittskurs, alle monetären und nicht monetären Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten werden anhand des Referenzkurses der Europäischen Zentralbank zum Bilanzstichtag umgerechnet. 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	
		2018	2017	2018	2017
Großbritannien	GBP	0,8945	0,8872	0,8847	0,8767
Schweden	SEK	10,2548	9,8438	10,2583	9,6351
Norwegen	NOK	9,9483	9,8403	9,5975	9,3270

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, zusteht. Im Berichtsjahr wurden drei Gesellschaften verschmolzen und zwei neu gegründet. Zur Vereinfachung der Konzernstruktur wurden die Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH sowie die Aareon International Solutions GmbH mit Eintragung ins Handelsregister am 12. November 2018 rückwirkend zum 1. Januar 2018 auf die Aareon Deutschland GmbH verschmolzen. Weiterhin wurde die SG2ALL B.V. auf die Aareon Nederland B.V. – ebenfalls rückwirkend zum 1. Januar 2018 – verschmolzen. Am 5. Dezember 2018 erfolgte die Gründung der

Aareon Finland OY, Helsinki, aufgrund weiterer Geschäftsaktivitäten in Finnland. Außerdem wurde die AV Management GmbH, Mainz, gegründet, über die die Aktivitäten in der Start-up-Szene gesteuert werden. Eine Übersicht der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist in der Anteilsbesitzliste in Abschnitt 05.4 verzeichnet.

02.5 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In der Berichtsperiode waren die folgenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) erstmals anzuwenden:

— IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“

IFRS 15 regelt in einem einheitlichen Modell, wie Unternehmen Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen haben. Er ersetzt die Erlöserfassungsvorschriften in IAS 11, IAS 18 und den zugehörigen Interpretationen. IFRS 15 ist für alle Unternehmen anzuwenden, die Verträge über die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen an Kunden abschließen, es sei denn, die Verträge fallen in den Anwendungsbereich anderer Standards. So sind u. a. Finanzinstrumente und andere vertragliche Rechte oder Verpflichtungen, die in den Anwendungsbericht von IAS 39 bzw. IFRS 9 fallen, vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgeschlossen. Das Kernprinzip des neuen Standards für die Erfassung von Umsatzerlösen besteht darin, dass ein Unternehmen Erlöse erfassen soll, wenn die übernommenen Leistungsverpflichtungen erbracht wurden, also die Verfügungsmacht über die Güter und Dienstleistungen übertragen wurde. Dabei ist der Erlös in der Höhe zu erfassen, die der Gegenleistung entspricht, die das Unternehmen im Tausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. IFRS 15 enthält ein Fünf-Schritte-Modell, anhand dessen festgelegt wird, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt bzw. in welchem Zeitraum der Umsatz zu realisieren ist. Weiterhin erfordert der Standard zusätzliche Angaben, u. a. zur Aufgliederung der Gesamtumsatzerlöse, zu Leistungsverpflichtungen, zu Überleitungsrechnungen für die Eröffnungs- und Schlussalden der vertraglichen Nettovermögenswerte und -verbindlichkeiten sowie

zu wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen. Im September 2015 verschob das IASB durch Veröffentlichung von „Effective Date of IFRS 15“ den Erstanwendungszeitpunkt von IFRS 15 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Im Juli 2015 wurden weiterhin zusätzliche Anpassungen und Klarstellungen am Standard vorgeschlagen. Aareon hat die Auswirkungen des neuen Standards auf den Konzernabschluss untersucht und dabei bestehende länderspezifische Standardverträge analysiert. Für den weitaus bedeutendsten Teil der Kundenverträge wurden Standardverträge abgeschlossen. Das Geschäftsmodell von Aareon sieht keine Vertragsanbahnungskosten vor, die aktiviert werden müssten. Des Weiteren bestehen keine wesentlichen variablen Vergütungen für die Leistungen von Aareon. Den Kunden werden keine wesentlichen Finanzierungskomponenten gewährt. Aareon hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Rechnungslegungspraxis zur Umsatzlegung identifiziert. Zur Darstellung der Leistungsverpflichtungen werden fünf Umsatzkategorien (Lizenz, Beratung, Wartung, SaaS und Gebühren sowie Sonstige) ausgewiesen.

— IFRS 9 „Financial Instruments“

IFRS 9 regelt die Bilanzierung von Finanzinstrumenten neu und ersetzt den Standard IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“. Die neue Klassifizierung der „Financial Instruments“ nach IFRS 9 ab 1. Januar 2018 hat keine bilanzielle Auswirkungen. „Kredite und Forderungen“ werden weiterhin grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten bilanziert. Finanzinstrumente der Kategorie „Available-for-Sale“ werden weiterhin im Rahmen der Erst- und Folgebewertung mit dem Fair-Value angesetzt. Die neuen Regelungen zum „Impairment“ haben ebenfalls keine signifikanten Auswirkungen auf Aareon.

Bis zum 31. Dezember 2018 wurden die folgenden in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) und Interpretationen (IFRICs) von dem International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben bzw. in EU-Recht übernommen (Endorsement):

Neue Standards/Interpretationen	Herausgabe	Endorsement	Datum des Inkrafttretens
IFRS 17 „Insurance Contracts“	Mai 2017		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
IFRIC 23 „Uncertainty over Income Tax Treatments“	Juni 2017	Oktober 2018	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IFRS 16 „Leases“	Januar 2016	Oktober 2017	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Überarbeitete Standards	Herausgabe	Endorsement	Datum des Inkrafttretens
IAS 1/IAS 8 „Definition of Materiality“	Oktober 2018		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
IFRS 9 „Financial Instruments – Prepayment Features with Negative Compensation“	Oktober 2017	März 2018	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IAS 28 (revised 2011) „Investments in Associates and Joint Ventures – long-term Interests“	Oktober 2017		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IAS 19 „Employee Benefits – Plan Amendment, Curtailment or Settlement“	Februar 2018		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IFRS 10 und IAS 28 „Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate of Joint Venture“	September 2014		Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben
Effective Date of Amendments to IFRS 10 and IAS 28	Dezember 2015		
IFRS 3 „Business Combinations“	Oktober 2018		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen

— IFRS 16: „Leases“

Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 16 zur Leasingbilanzierung wird den Standard IAS 17 sowie die damit verbundenen Interpretationen IFRIC 4, SIC 15 und SIC 7 ablösen. Er führt ein einziges Bilanzierungsmodell für Leasingnehmer ein. Das führt beim Leasingnehmer dazu, dass alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert. Der Leasingnehmer erfasst einen Vermögenswert, der sein Recht auf Nutzung des zugrundeliegenden Leasinggegenstands repräsentiert. Zudem erfasst er eine Leasingverbindlichkeit, die seine Verpflichtung zur Zahlung der Mietzahlungen darstellt. Für den Leasinggeber gelten die Leasingverträge, ähnlich den bisherigen Regelungen des IAS 17, entweder als Finanzierungs- oder als Operating-Leasingverhältnisse. Für die Klassifizierung nach IFRS 16 wurden die Kriterien des IAS 17 übernommen. IFRS 16 enthält darüber hinaus eine Reihe von weiteren Regelungen zu Ausweis, Anhangangaben und Sale-and-lease-back-Transaktionen. Aareon erwartet wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung ihres Abschlusses. Die Umsetzung erfolgt nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz, d. h. der erwartete Umstellungseffekt aus der retrospektiven Anwendung von -5 Mio. € wird erfolgsneutral in der Gewinnrücklage erfasst. Die Höhe der Nutzungsrechte und der korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten wird voraussichtlich 62 Mio. € respektive 67 Mio. € betragen. Diese resultieren maßgeblich aus der Aktivierung des Nutzungsrechts von langfristigen Mietverträgen für Bürogebäude sowie aus dem Fuhrpark für Mitarbeiter. In der Gesamtergebnisrechnung wird es zukünftig zu Verschiebungen von sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu höheren Abschreibungen im oberen einstelligen Millionenbereich kommen. Zudem wird der Zinsaufwand in Zukunft höher ausfallen.

— IFRS 9: „Financial Instruments – Prepayment Features with Negative Compensation“

Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung dürfen unter bestimmten Voraussetzungen zu fortgeführten Anschaffungskosten oder ergebnisneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis anstatt ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden.

— IAS 19: „Employee Benefits – Plan Amendment, Curtailment or Settlement“

Gemäß den Änderungen müssen Unternehmen aktualisierte Annahmen verwenden, um den laufenden Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für den restlichen Zeitraum der Berichtsperiode nach einer Planänderung, -kürzung oder -abgeltung zu bestimmen und etwaige Wertminderungen einer Überdeckung als Teil des nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwands erfolgswirksam zu erfassen.

— IAS 28 (revised 2011): „Investments in Associates and Joint Ventures“

Die Änderungen des IAS 28 stellen klar, dass IFRS 9 auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden ist, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt.

— IFRIC 23: „Uncertainty over Income Tax Treatments“

Die steuerliche Behandlung bestimmter Sachverhalte und Transaktionen kann von der zukünftigen Anerkennung durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichtsbarkeit abhängen. IAS 12 „Ertragsteuern“ regelt, wie tatsächliche und latente Steuern zu bilanzieren sind. IFRIC 23 ergänzt die Regelungen in IAS 12 hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen.

— „Annual Improvements Cycle 2015 – 2017“

Im Rahmen des Annual Improvements Cycle 2015 – 2017 werden kleinere Verbesserungen von Standards und Interpretationen veröffentlicht. Sofern ein Unternehmen durch den Erwerb weiterer Anteile Beherrschung im Sinne des

IFRS 10 über eine vormals gemeinschaftliche Tätigkeit („Joint Operation“) erlangt, wird für IFRS 3 klargestellt, dass eine Neubewertung des zuvor gehaltenen Anteils durchzuführen ist. Sofern ein Unternehmen durch den Erwerb weiterer Anteile die gemeinschaftliche Führung („Joint Control“) über die gemeinschaftliche Tätigkeit erlangt, ist dagegen keine Neubewertung des zuvor gehaltenen Anteils durchzuführen. Die Klarstellungen zu IAS 12 („Income Taxes“) betreffen die Erfassung der steuerlichen Wirkung aus Dividendenzahlungen, die entsprechend der Behandlung der für die Steuerwirkung ursächlichen Transaktion zu behandeln ist. Als ursächliche Transaktion ist daher nicht auf die Dividende als solches (im Sinne einer Eigenkapitaltransaktion), sondern auf die zum ausschüttenden Gewinn führenden Geschäftsvorfälle abzustellen. Bezogen auf IAS 23 („Borrowing Costs“) wurde klargestellt, dass noch nicht zurückgezahlte Fremdmittel, die ursprünglich zur Beschaffung eines konkreten qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen wurden, ab dem Zeitpunkt, ab dem dieser Vermögenswert im Wesentlichen für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf hergerichtet ist, mit in die Bestimmung des allgemeinen Fremdkostensatzes für andere qualifizierte Vermögenswerte, für die keine speziellen Fremdmittel aufgenommen wurden, einzubeziehen sind.

Aareon wendet zum 1. Januar 2018 den Standard IFRS 15 erstmalig an. Im Rahmen der modifizierten retrospektiven Anwendung des IFRS 15 durch die Umstellung der Bilanzierungsgrundsätze des IAS11/18 zum 1. Januar 2018 ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Aareon kombiniert in vielen (zusammengefassten) Verträgen mehrere Leistungen. Die darin enthaltene Vergütung für die verschiedenen Leistungen entspricht im Wesentlichen den Einzelveräußerungspreisen. Wesentliche variable Gegenleistungen oder signifikante Finanzierungskomponenten liegen nicht vor. Bei Vertragsabschlüssen entstehen Aareon keine zu aktivierenden Vertragskosten.

In der Konzernbilanz wurden die Begrifflichkeiten „Vertragsvermögenswerte“ (zuvor: Forderungen aus noch nicht abrechneten Aufträgen) und „Vertragsverbindlichkeiten“ (zuvor: Erhaltene Vorauszahlungen) eingeführt.

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung der in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Standards hat Aareon im Geschäftsjahr 2018 keinen Gebrauch gemacht. Aareon prüft derzeit die Auswirkungen der Umsetzung der neuen und geänderten Bilanzierungsstandards auf den Konzernabschluss.

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 Vorsteuer-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 Migrationsvorhaben, Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft von 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 Preiserhö-

hungen 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 die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risiko- adäquater Abzinsungsfaktor konzerneinheitlich von 6,20 % nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus einem risikolosen Basiszins von 1,00 % zuzüglich einem unternehmensspezifischen Risikozuschlag von 6,50 % multipliziert mit einem Beta-Faktor von 0,80. Angesichts der Planungsunsicherheiten über das dritte Jahr hinaus wird aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2 % unterstellt, die die erwartete Inflationsentwicklung widerspiegelt. 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 die Verringerung der Wachstumsrate auf 1 % kommt es einzeln 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. Bei Änderungen erfolgt eine Anpassung gemäß IAS 8.

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. Bei Änderungen erfolgt eine Anpassung gemäß IAS 8. 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

Bei der Nutzung von gemieteten Sachanlagen sind die Voraussetzungen des Finanzierungsleasings nach IAS 17 erfüllt, wenn alle wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum in Verbindung stehen, auf den Leasingnehmer übertragen wurden. In diesem Fall werden die jeweiligen Sachanlagen zum Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert und linear entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer oder über die kürzere Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Die aus den künftigen Leasingraten resultierenden Zahlungsverpflichtungen sind abgezinst als Verbindlichkeit passiviert. Hinsichtlich der Frage der Anwendung von IAS 17 wurden die Regelungen von IFRIC 4 beachtet.

Nach Ablauf der Mietzeit besteht in der Regel die Möglichkeit eines Nachmietvertrags oder ein Ankaufsrecht für den Leasingnehmer zum jeweiligen Restwert bzw. die Überlassung an den Leasingnehmer zur Verschrottung. Als Diskontierungsfaktor dient der dem Leasingverhältnis zugrundeliegende angenommene Zins.

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.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Wertberichtigungen sowohl nach einem pauschalisierten als auch nach individuellen Verfahren unter Berücksichtigung der Kundensituation und der Altersstruktur in erforderlichem Umfang gebildet. 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. 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 auf unsere Ausführungen im Risikobericht als Teil des Lageberichts.

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.

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 Finanzierungsleasing-Verträgen sowie die Kaufpreisverbindlichkeiten werden mit dem Barwert ausgewiesen.

03.11 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt, wenn die Leistungsverpflichtung erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse auf den Kunden übertragen wurden, d. h. der Kunde die Verfügungsmacht erlangt hat. Die Gesellschaft erzielt ihre Umsätze im Wesentlichen durch

- Lizenzverträge
- Beratungs- und Schulungsprojekte
- Wartungsverträge
- SaaS bzw. ASP und Hosting aus der exklusiven Aareon Cloud

Lizenzumsätze 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

übergebene Nutzungsrecht. Die Zahlung erfolgt im Wesentlichen nach Abschluss des Lizenzvertrags oder nach erfolgreicher Implementierung der Software (teilweise nach festgelegten Meilensteinen) mit einem Zahlungsziel von bis zu 45 Tagen. Bis zur Fertigstellung der Implementierung bzw. Erreichung der Meilensteine wird der Umsatz als Vertragsvermögenswert aktivisch abgegrenzt. Danach erfolgt die Erfassung als Forderung aus Lieferungen und Leistungen.

Die Realisierung von Wartungs- sowie SaaS- bzw. ASP- und Hosting-Leistungen erfolgt anteilig über den vertraglichen Leistungszeitraum. Die erstmalige Erfassung von solchen Umsätzen mit Kunden erfolgt ab Produktivsetzung. Die Mehrzahl der Kunden zahlt ihre Wartungs- und Hosting-Gebühren für einen bestimmten Zeitraum (maximal ein Jahr) im Voraus. Die Kunden erhalten dabei Zahlungsziele von bis zu 45 Tagen. Die Vorauszahlungen werden für den Teil der noch nicht erfüllten Leistungsverpflichtung unter den Vertragsverbindlichkeiten abgegrenzt und entsprechend den künftigen Leistungserbringungen rätierlich aufgelöst. Dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu, und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während sie erbracht wird.

Beratungs- und Schulungsleistungen werden nach erbrachter Leistung erfolgswirksam realisiert. Weiterhin erbringt der Konzern Implementierungsleistungen im Rahmen von Projekten. Für die Kunden werden dabei Vermögenswerte, über die sie die Verfügungsmacht erhalten, erstellt oder verbessert. Die Umsatzrealisierung sowie die Bildung des Vertragsvermögenswertes erfolgen in diesen Fällen nach dem Leistungsfortschritt, dem in der Regel eine Input-orientierte Methode zugrunde liegt. Der Leistungsfortschritt der Projekte wird anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten zu den insgesamt erwarteten Auftragskosten des Projekts ermittelt. Die Anwendung einer Output-orientierten Methode würde zu unverhältnismäßig hohem Aufwand führen. Kunden leisten Anzahlungen auf die von Aareon erbrachten langfristigen Leistungen. Diese werden unter den zugehörigen Vertragsvermögenswerten saldiert oder unter den Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die erhaltene Anzahlung den Vertragsvermögenswert überschreitet. Für drohende Verluste aus derartigen Leistungen werden Rückstellungen in der Periode gebildet, in der sie verursacht werden.

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 im Bereich der Immobilienwirtschaft sowie der Energiewirtschaft bietet Aareon digitale Lösungen an – zum Teil länderübergreifend –, wie Mareon, Aareon Archiv kompakt, Mobile Services, Aareon CRM (Mieterportal), Aareon ImmoBlue Pro, ShareWorX®, Facilitor sowie Trace & Treasury. Darüber hinaus hat Aareon weitere Zusatzprodukte und -services in ihrem Angebotsportfolio, wie Versicherungsmanagement mit BauSecura, IT-Outsourcing und Integrierten Zahlungsverkehr.

04 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

04.1 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse nach Geschäftssegmenten in T€

	2018	2017
Deutschland	148.893	141.054
Internationales Geschäft	87.720	80.262
Gesamt	236.613	221.316

Umsatzerlöse nach Produktgruppen in T€

	2018	2017 angepasst	2017
ERP-Produkte	167.677	161.105	155.204
Digitale Lösungen und Services	42.409	36.500	36.500
Zusatzprodukte und -services	26.527	23.712	29.612
Gesamt*	236.613	221.316	221.316

*Anpassung des Vorjahres aufgrund der Umgliederung zwischen den Produktgruppen

Umsatzerlöse nach Kategorien in T€

	2018	2017
Lizenz Erlöse	25.663	19.978
Beratungserlöse	60.746	58.644
Wartungserlöse	58.632	60.855
Gebühren und SaaS	78.262	68.754
Sonstige Erlöse	13.311	13.086
Gesamt	236.614	221.316

Die Umsatzerlöse des Geschäftssegments **Deutschland** sind gegenüber dem Vorjahr um 7.839 T€ gestiegen. Die wesentliche Ursache für den Anstieg der Umsätze der ERP-Produkte liegt in der Einbeziehung der mse-Gesellschaften. Im Berichtsjahr wurden die Gesellschaften im gesamten Jahr, aufgrund des Erwerbs zum 1. Oktober 2017 im Vorjahr nur im vierten Quartal, einbezogen. Aufgrund der Zunahme von Projekten zur Migration von GES auf Wodis Sigma konnten die Beratungserlöse weiter gesteigert werden. Bei dem ERP-Produkt SAP®-Lösungen und Blue Eagle konnten die Umsätze aufgrund von Ressourcen-Engpässen nicht gesteigert werden. Jedoch konnten hohe Lizenzabschlüsse erzielt werden. Auch die Umsätze der digitalen Lösungen haben deutlich zugenommen und untermauern damit ihre Rolle als Wachstumstreiber. Bei den Zusatzprodukten und -services konnte aufgrund des verstärkten Outsourcing-Geschäfts Wachstum verzeichnet werden. Der Umsatz im Geschäftssegment **Internationales Geschäft** ist um 7.458 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die ERP-Produkte im Internationalen Geschäft zeigten ein starkes Wachstum. Im niederländischen, französischen und britischen Markt konnten insbesondere das Lizenz- und das Wartungsgeschäft deutlich gesteigert werden. Dies resultierte im Wesentlichen aus vermehrten Neuabschlüssen, weiteren Produktivsetzungen sowie weiteren Platinum-Abschlüssen mit Bestandskunden. Die Beratungserlöse lagen auf Vorjahresniveau. Im skandinavischen Markt konnte aufgrund eines komplexen Großprojekts sowie von Projektverzögerungen keine Steigerung der Umsatzerlöse erreicht werden. Bei den digitalen Produk-

ten wurde ebenfalls ein deutliches Wachstum verzeichnet. Der Anteil des Internationalen Geschäfts am Konzernumsatz beträgt 37,1% (im Vorjahr 36,3 %).

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 1.513 T€ erfasst, die Leistungsverpflichtungen früherer Perioden betreffen.

04.2 Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge in T€

	2018	2017
Erträge aus Sachbezügen	1.518	1.440
Messe- und Kongresserlöse	993	1.046
Erträge mit verbundenen Unternehmen außerhalb des Teilkonzernkreises	879	1.230
Bewertung der Kaufpreisverbindlichkeiten	832	1.339
Erträge aus Auflösung und Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	590	140
Übrige Erträge	539	707
Gesamt	5.351	6.902

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

04.3 Materialaufwand

Materialaufwand in T€

	2018	2017
Software- und Hardwarekosten	5.040	3.708
Aufwendungen für bezogene Leistungen	35.038	28.930
Gesamt	40.078	32.638

Der Materialaufwand im Jahr 2018 liegt um 7.440 T€ über dem Vorjahr. Dies ist unter anderem bedingt durch den zwölfmonatigen Einbezug der mse-Gesellschaften (Vorjahr: drei Monate). Außerdem befinden sich unter den gesteigerten Lizenzverkäufen auch Drittprodukte, die einen Materialeinsatz verursachen. Aufgrund der hohen Anzahl von Migrationsprojekten in Deutschland sowie im internationalen Segment musste vermehrt auf externe Berater zurückgegriffen werden.

04.4 Personalaufwand/Mitarbeiter

Personalaufwand in T€

	2018	2017
Gehälter	99.598	95.371
Soziale Abgaben	22.421	21.490
davon Aufwendungen für Altersversorgung	4.946	4.803
Gesamt	122.019	116.861

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 5.158 T€ gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf der Einbeziehung der im Vorjahr unterjährig erworbenen mse-Gesellschaften, die im Berichtsjahr nun vollständig einbezogen werden, sowie auf Personaleinstellungen im internationalen Geschäftssegment.

Die Zahl der Beschäftigten von Aareon – ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten – stellt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresendbestand

	2018	2017
Angestellte	1.453	1.427
Leitende Angestellte	74	82
Gesamt	1.527	1.509
davon Teilzeitbeschäftigte	346	353

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt

	2018	2017
Angestellte	1.445	1.360
Leitende Angestellte	76	82
Gesamt	1.521	1.442
davon Teilzeitbeschäftigte	345	289

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt nach Segmenten

	2018	2017
Deutschland	854	792
International	667	650
Gesamt	1.521	1.442

04.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen in T€		
	2018	2017
Raumkosten	9.279	8.800
Kraftfahrzeugkosten	5.109	4.891
Reisekosten	5.011	5.105
Rechts- und Beratungsaufwand/Prüfungskosten	4.516	5.291
Werbung/Marketing/Repräsentation	3.742	3.834
Sonstige Personalaufwendungen und Zeitarbeit	2.578	2.218
Softwarewartung	1.972	2.378
Zahlung im Rahmen eines Großprojekts	990	0
Kommunikationskosten	942	851
Weiterbildung	815	829
Leasing/Technik	726	362
Versicherungsaufwand	480	470
Aufsichtsrats- und Beiratskosten	334	303
Gebühren und Beiträge	321	262
Büromaterial	203	330
Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Forderungen	172	269
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten	144	0
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	714	637
Gesamt	38.048	36.830

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um 1.218 T€ gestiegen. In Norwegen wurde ein Großprojekt gegen Zahlung von 990 T€ und Verzicht auf alle offenen Forderungen vorzeitig beendet. Der gesamte Einmal-effekt inklusive Rechtskosten beläuft sich auf 1.630 T€. Im Vorjahr war der Beratungsaufwand geprägt durch interne Projekte zur Erneuerung der Systemlandschaft. Sämtliche Wertberichtigungen stammen aus Verträgen mit Kunden.

04.6 Finanzergebnis

Finanzergebnis in T€		
	2018	2017
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30	15
davon bei verbundenen Unternehmen	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 326	- 302
davon bei verbundenen Unternehmen	- 68	- 85
Gesamt	- 296	- 287

04.7 Steuern von Einkommen und Ertrag

Steuern von Einkommen und Ertrag in T€		
	2018	2017
Inländische Ertragsteuern	9.078	7.905
Ausländische Ertragsteuern	3.440	2.762
Tatsächlicher Steueraufwand	12.518	10.667
Latenter Steuerertrag/-aufwand	- 2.590	- 404
Gesamt	9.927	10.263

Der Anstieg des latenten Steuerertrags ergibt sich durch weitere Auflösungen von passiven latenten Steuern aus Unternehmenserwerben. Zudem wurden im Geschäftsjahr aktive latente Steuern auf den Verlustvortrag von Aareon Norge gebildet.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitungsrechnung zwischen den aus dem Jahresüberschuss vor Steuern abgeleiteten Ertragsteuern und dem tatsächlichen Ertragsteuerausweis. Zur Ermittlung des zu erwarteten Steueraufwands wird der im Geschäftsjahr 2018 gültige Konzernsteuersatz von 31,7 % (Vorjahr: 31,7 %) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Überleitung Steueraufwand in T€		
	2018	2017
Ergebnis vor Ertragsteuern	35.645	33.622
Gewerbesteuer	5.347	5.338
Körperschaftsteuer	5.658	5.043
Solidaritätszuschlag	294	277
Erwarteter Steueraufwand	11.299	10.658
Überleitung:		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	582	535
Steuerfreie Erträge	- 1.215	- 1.178
Steuern Vorjahre	- 121	217
Steuersatzunterschiede ausländischer Tochtergesellschaften	- 515	91
Sonstige Unterschiede	- 103	- 60
Ausgewiesener Steueraufwand	9.927	10.263

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€				
	31.12.2017	Zugang	Währungseffekt	31.12.2018
Deutschland	34.908	275	0	35.182
Internationales Geschäft	50.140	0	- 477	49.664
Gesamt	85.048	275	- 477	84.846

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€		
	31.12.2018	31.12.2017*
ERP-Lösungen	17.794	14.334
Deutschland	3.563	2.570
Internationales Geschäft	14.231	11.764
Digitale Lösungen	8.129	7.929
Customer Relationship Management (CRM)	3.071	3.466
Digitale Plattform	1.700	1.921
Supplier Relationship Management (SRM)	752	789
Wechselmanagement	662	736
Building Relationship Management (BRM)	585	106
Trace & Treasury	556	582
Sonstige	803	329
Gesamt	25.924	22.264

*Anpassung des Vorjahres aufgrund der Umgliederung zwischen den Produktgruppen

Selbst erstellte Software von 17.663 T€ ist bereits fertiggestellt, wohingegen selbst erstellte Software von 8.261 T€ sich noch in Entwicklung befindet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 14.898 T€ Entwicklungskosten für Forschung und Entwicklung für die Schaffung neuer Funktionen und neuer Produkte aufgewendet. Die aktivierten Eigenleistungen des Berichtsjahres betragen 7.842 T€.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2018

zum 31. Dezember 2018

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten						
In T€	01.01.2018	Umrechnungs- differenz	Änderung Konsolidierungs- kreis	Zugänge	Abgänge	Umgliederungen	31.12.2018
I. Immaterielle Vermögenswerte							
1. Geschäfts- oder Firmenwert	118.684	- 487	0	275	0	0	118.472
2. Erworbene immaterielle Vermögenswerte	48.814	- 328	0	1.265	302	759	50.208
3. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	48.200	- 434	0	7.842	0	- 78	55.530
4. Kundenbeziehungen	21.734	- 164	0	0	0	0	21.570
5. Marken	2.754	- 36	0	0	0	0	2.718
6. Geleistete Anzahlungen	681	0	0	0	0	- 681	0
	240.867	- 1.449	0	9.382	302	0	248.498
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	8.994	- 3	0	342	157	0	9.176
2. Technische Anlagen und Maschinen	11.999	0	0	79	127	- 3.776	8.175
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.652	- 53	0	5.120	4.301	3.776	13.194
4. Geleistete Anzahlungen	0	0	0	40	0	0	40
	29.645	- 56	0	5.581	4.585	0	30.585
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	497	0	0	1.290	44	0	1.743
2. Sonstige Ausleihungen	6.408	0	0	73	544	0	5.937
	6.905	0	0	1.363	588	0	7.680
	277.417	- 1.505	0	16.326	5.475	0	286.763

01.01.2018	Umrechnungs- differenz	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2018	Buchwerte		31.12.2017
		Zugänge	Abgänge	Umgliederung		31.12.2018	31.12.2017	
33.636	- 10	0	0	0	33.626	84.846	85.048	
35.969	- 136	3.770	299	0	39.304	10.904	12.845	
25.936	- 229	3.899	0	0	29.606	25.924	22.264	
2.275	- 37	1.188	0	0	3.426	18.144	19.459	
270	- 8	121	0	0	383	2.335	2.484	
0	0	0	0	0	0	0	681	
98.086	- 420	8.978	299	0	106.345	142.153	142.781	
3.707	1	467	4	0	4.171	5.005	5.287	
7.029	0	231	0	0	7.260	915	4.970	
5.242	- 42	3.110	4.216	0	4.094	9.100	3.410	
0	0	0	0	0	0	40	0	
15.978	- 41	3.808	4.220	0	15.525	15.060	13.667	
11	0	0	0	0	11	1.732	486	
481	0	0	0	0	481	5.456	5.927	
492	0	0	0	0	492	7.188	6.413	
114.556	- 461	12.786	4.519	0	122.362	164.401	162.861	

05.2 Sachanlagen

Operating-Leasing-Vereinbarungen betreffen im Wesentlichen Miete der Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge, Büroausstattung sowie Telekommunikation. Im Jahr 2018 betrugen die erfolgswirksam erfassten Leasingzahlungen 11.996 T€. Mindestleasingzahlungen aufgrund von Operating-Leasing-Verhältnissen ergeben sich wie folgt:

Operate Lease in T€			
	2019	2020 – 2023	Nach 2023
Leasingzahlungen als Leasingnehmer	9.995	26.207	6.758
Leasingforderungen als Leasinggeber	541	2.171	833

05.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zum Fair Value bewertet. Ein Teil der Finanzanlagen wird gemäß IFRS 9 als Eigenkapitalinstrument erfolgsneutral bewertet.

Finanzanlagen in T€	
	31.12.2018
Termingeldanlage	3.260
Prozessbürgschaft	1.100
Mietkautionen	990
Übrige	106
Sonstige Ausleihungen (erfolgswirksame Bewertung)	5.456
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG	250
Immomio GmbH	1.295
MPC Best Select Company Plan GmbH & Co. KG	187
Beteiligungen – Eigenkapitalinstrumente (erfolgsneutrale Bewertung)	1.732

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

05.4 Angaben zum Anteilsbesitz

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in %
Aareon AG, Mainz	
Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100
BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51
mse Augsburg GmbH, Augsburg	100
mse Immobiliensoftware GmbH, Hamburg	100
mse RELion GmbH, Augsburg	100
phi-Consulting GmbH, Bochum	100
AV Management GmbH, Mainz	100
1st Touch Ltd., Southampton, Großbritannien	100
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., Coventry, Großbritannien	100
Facilitor B.V., Enschede, Niederlande	100
FIRE B.V., Utrecht, Niederlande	60
Kalshoven Automation B.V., Amsterdam, Niederlande	100
Square DMS B.V., Grathem, Niederlande	100
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	*
Immomio GmbH, Hamburg	*
MPC Best Select Company Plan GmbH & Co. KG	*

*Anteilshöhe < 20 %

05.5 Latente Steuern

Latente Steuern in T€		
	31.12.2018	31.12.2017
Pensionsrückstellungen	5.241	4.964
Verbindlichkeiten	0	373
Sonstige Rückstellungen	368	119
Verlustvorträge	790	102
Sonstiges	57	179
Summe aktive latente Steuern	6.457	5.737
Bewertung unfertiger Leistungen	6	711
Kurzfristige passive latente Steuern	6	711
Immaterielle Vermögenswerte	10.258	11.194
Sonstiges	12	580
Langfristige passive latente Steuern	10.270	11.774
Summe passive latente Steuern	10.276	12.485

Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen im Inland 4.199 T€.

05.6 Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen

Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen in T€		
	31.12.2018	31.12.2017
Vertragsvermögenswerte	24.123	18.664
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.064	34.722
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.649	4.980
Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	- 1.702	- 1.650
Gesamt	57.134	56.716

Der noch nicht erfüllte Teil der Leistungsverpflichtungen aus Projekten in Höhe von 9.758 T€ wird voraussichtlich mit 9.095 T€ in 2019 sowie mit 663 T€ in 2020 ff. realisiert. Auf die Angabe des nicht erfüllten Teils der Leistungsverpflichtung

aus Wartungs- und SaaS-Verträgen wird verzichtet, da die Gegenleistung des Kunden der erbrachten Leistung von Aareon entspricht.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Erstattungen der Aareal Bank zur Durchführung von Aktivitäten in der Start-up-Szene im Immobilienbereich. Im Vorjahr bestand ein Erstattungsanspruch gegenüber der Aareal Bank im Wesentlichen zum Ausgleich für die Durchführung von Personalmaßnahmen. 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€		
	2018	2017
Wertberichtigte Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	5.280	3.620
Wertberichtigungen zum 1. Januar	1.650	1.179
Zugang aus der Erstanwendung IFRS 9	347	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	468
Zuführung	843	746
Auflösung	713	446
Inanspruchnahme	425	297
Gesamt zum 31. Dezember	1.702	1.650

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

05.7 Sonstige Vermögenswerte

Sonstige Vermögenswerte in T€

	31.12.2018	31.12.2017
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.106	1.190
Sonstige kurzfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte	3.821	3.919
Gesamt	4.927	5.109

Unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten besteht eine Forderung von 1.249 T€ gegenüber einem ehemaligen Entwicklungspartner, die zum 31. Dezember 2017 vollständig wertberichtigt war. Aufgrund der günstigen Rechtslage wurde die Wertberichtigung in Höhe von 590 T€ aufgelöst. Die sonstigen nicht-finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die abgegrenzten Vorauszahlungen von 3.673 T€ für die Folgeperioden.

05.8 Wertpapiere

Im Rahmen der Akquisition der mse-Gesellschaften sind Aareon börsennotierte Wertpapiere zugegangen, die als Eigenkapitalinstrumente ohne Absicht zum Handel gehalten und mit dem Fair Value bewertet werden. Auf die Option einer erfolgsneutralen Bewertung wurde verzichtet. Da für diese Wertpapiere Börsenumsätze in qualifiziertem Volumen stattfinden, werden sie dem Level 1 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet.

05.9 Liquide Mittel

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

Liquide Mittel in T€

	31.12.2018	31.12.2017
Kassenbestände	16	123
Guthaben bei Banken	40.536	32.162
davon bei verbundenen Unternehmen	25.803	18.523
Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten	40.552	32.285

Zum 31. Dezember 2018 bestehen keine Darlehensverbindlichkeiten.

05.10 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG ist voll eingezahlt und setzt sich per 31. Dezember 2018 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 BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg, und die FIRE B.V., Utrecht.

05.14 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

Pensionsverpflichtung in T€		
	2018	2017
1. Pensionsrückstellung zum 1. Januar (Accrued Pension Cost)	33.457	33.858
2. Veränderung des Konsolidierungskreises	0	1.233
3. Nettoaufwand für den Zeitraum		
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	373	417
b) Verzinsung (Interest Cost)	601	607
4. OCI-Effekte aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-345	-166
5. OCI-Effekte aufgrund versicherungsmathematischer Anpassungen	1.310	-945
6. Inanspruchnahme tatsächlich	1.452	1.547
Pensionsrückstellung zum 31. Dezember	33.944	33.457

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Annahmen in %		
	31.12.2018	31.12.2017
Zinssatz	1,67	1,84
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 (im Vorjahr: © Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck).

Die Veränderung der Annahmen führt zu folgenden Auswirkungen:

Sensitivitätsanalyse 2018		
	Sensitivität	aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (1,67 %)	1,00 %	29.791
Zinssatz (1,67 %)	- 1,00 %	39.126
Rententrend (1,75 %)	0,25 %	34.903
Rententrend (1,75 %)	- 0,25 %	33.001
Einkommenstrend (2,00 %)	0,50 %	35.157
Einkommenstrend (2,00 %)	- 0,50 %	32.826
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	36.149
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	- 1 Jahr	31.718

Sensitivitätsanalyse 2017		
	Sensitivität	aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (1,84 %)	1,00 %	29.374
Zinssatz (1,84 %)	- 1,00 %	38.562
Rententrend (1,75 %)	0,25 %	34.365
Rententrend (1,75 %)	- 0,25 %	32.519
Einkommenstrend (2,00 %)	0,50 %	34.866
Einkommenstrend (2,00 %)	- 0,50 %	32.230
Lebenserwartung (Heubeck 2005 G)	+1 Jahr	35.516
Lebenserwartung (Heubeck 2005 G)	- 1 Jahr	31.388

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 leistungs-

orientierten Verpflichtung zu versicherungsmathematischen Annahmen wurde dieselbe Methode verwendet, mit der Pensionsrückstellungen in der Bilanz ermittelt werden (siehe Abschnitt 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 nicht um erhebliche versicherungsmathematische Annahmen handelt. Die Leistungsverpflichtung untergliedert sich in folgende Kategorien nach Planteilnehmern:

Kategorien von Planteilnehmern	
	31.12.2018
Aktive Mitarbeiter	263
Unverfallbare Ausgeschiedene	29
Rentner	138
Gesamt	430

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

Fälligkeitsprofil der Verpflichtung (DBO) in T€	
2019	1.583
2020	1.581
2021	1.577
2022	1.582
2023	1.607
2024 – 2028	7.936

Die Service- bzw. Interest Costs werden im Personalaufwand ausgewiesen. Der als Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne erfasste Betrag beläuft sich auf 8.340 T€. Diese beinhalten 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 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 01.01.2018	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Umgliederungen	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2018
Variable Gehaltsbestand- teile (im Vorjahr)	11.716 (11.851)	0 (0)	9.800 (10.619)	25 (0)	9.594 (9.784)	1.378 (970)	10.569 (11.716)
Übrige Rückstellungen (im Vorjahr)	6.114 (3.272)	0 (0)	1.390 (4.547)	-25 (0)	2.991 (1.758)	454 (170)	4.034 (6.114)
Gesamt (im Vorjahr)	17.830 (15.123)	0 (0)	11.190 (15.166)	0 (0)	12.585 (11.542)	1.832 (1.140)	14.603 (17.830)

Entwicklung im Jahr 2018 (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 ausgezahlt. Die Auszahlung verteilt sich über drei bzw. vier 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 531 T€. Zum Ende des Berichtsjahres sind 12.138 Stück bei einem Durchschnittspreis von 35,51 € (Vorjahr: 13.046 Stück, 31,37 €) ausstehend. Von den ausstehenden Aktien sind 8.370 (Vorjahr: 9.171 Stück) ausübbar bzw. 4.734 Aktien (Vorjahr: 5.180 Aktien) gewährt. Die Ausübungspreise der ausstehenden Aktien bewegen sich zwischen 27,53 € 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 30 T€.

Sonstige Rückstellungen nach Fristigkeiten:

Sonstige Rückstellungen in T€				
	01.01.2018	31.12.2018	01.01.2018	31.12.2018
	< 1 Jahr		> 1 Jahr	
Variable				
Gehaltsbestandteile (im Vorjahr)	11.148 (11.292)	10.085 (11.148)	568 (559)	484 (568)
Übrige Rückstellungen (im Vorjahr)	4.999 (1.831)	3.107 (4.999)	1.115 (1.441)	927 (1.115)
Gesamt (im Vorjahr)	16.147 (13.123)	13.192 (16.147)	1.683 (2.000)	1.411 (1.683)

05.16 Kaufpreisverbindlichkeiten

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€

	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten		
Kalshoven Automation	0	1.238
mse-Gesellschaften	0	4.036
Gesamt	0	5.274
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten		
Kalshoven Automation	1.285	794
mse-Gesellschaften	3.794	1.080
FIRE	0	150
phi-Consulting	0	755
Gesamt	5.079	2.779
Gesamt	5.079	8.053

Die Kaufpreisverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€

	01.01.2018	Zahlung	Aufzinsung	Umgliederung	Bewertung	Sonstiges	31.12.2018
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten							
Kalshoven Automation	1.238	0	47	- 1.285	0	0	0
mse-Gesellschaften	4.036	0	89	- 4.125	0	0	0
Gesamt	5.274	0	136	- 5.410	0	0	0
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten							
Kalshoven Automation	794	- 876	0	1.285	130	- 47	1.285
mse-Gesellschaften	1.080	- 657	0	4.125	- 754	0	3.794
FIRE	150	- 150	0	0	0	0	0
phi-Consulting	755	- 677	0	0	- 78	0	0
Gesamt	2.779	- 2.360	0	5.410	- 702	- 47	5.079
Gesamt	8.053	- 2.360	136	0	- 702	- 47	5.079

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 2018 betrugen die Vertragsverbindlichkeiten 16.516 T€. Von diesen Verbindlichkeiten wurden 13.815 T€ in der laufenden Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst.

05.19 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten in T€		
	31.12.2018	31.12.2017
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsverpflichtungen	3.522	3.191
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.447	4.270
	7.969	7.461
Kurzfristige sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten		
Sonstige Steuerverbindlichkeiten	8.077	9.411
Sonstiges	340	461
	8.417	9.872
Gesamt	16.386	17.333

Die übrigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt. Die sonstigen Steuerverbindlichkeiten beinhalten ausschließlich Verkehrssteuern wie 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€			
	2019	2020–2023	Nach 2023
Leasingverträge	9.995	26.507	6.758
Bestellobligo	17.193	4.778	894
Gesamt	27.188	31.285	7.652

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 Implementierungsberatung,
- die Übernahme von IT-Ausrüstung wie Mobilfunkgeräte und Arbeitsstationen,
- die Kompensation von Aufwendungen aus der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der Start-up-Szene und Ventures sowie
- die Kostenbeteiligung am Aareon Kongress.

Der Umfang der Geschäftsbeziehungen mit der Aareal Bank beinhaltet im Berichtsjahr Umsatz und sonstigen betrieblichen Ertrag in Höhe von 16.852 T€ sowie Materialaufwand bzw. sonstigen betrieblichen Aufwand in Höhe von 546 T€. Die Kompensation der Aareal Bank für Maßnahmen im Bereich der Start-up-Szene und Ventures von 2.992 T€ wurden direkt mit den dafür anfallenden Kosten verrechnet.

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 zu Beteiligungsanteil, Eigenkapital und Jahresergebnis in Abschnitt 05.4 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 2.162 T€, worin Beiträge an beitragsorientierte Versorgungspläne in Höhe von 100 T€ enthalten sind. Der Gesamtaufwand für die aktienbasierte Vergütung beträgt 101 T€.

06.3 Honorare des Konzernabschlussprüfers

In der Berichtsperiode wurden 493 T€ für Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfungen, 49 T€ im Rahmen anderer Bestätigungsleistungen, 7 T€ im Rahmen von Steuerberatungsleistungen sowie 20 T€ für sonstige Leistungen erfasst.

06.4 Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Die in den Konzernabschluss der Aareon AG einbezogene Gesellschaft Aareon Deutschland GmbH, Mainz, ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung 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

Zum 1. Januar 2019 wurden die Gesellschaften Facilitor B.V. und Square DMS B.V. mit ihrer direkten Muttergesellschaft Aareon Nederland B.V. verschmolzen. Zudem wurde die britische 1st Touch Ltd. im Rahmen einer EU-rechtlichen grenzüberschreitenden Verschmelzung mit Eintrag im deutschen Handelsregister am 20. Februar 2019 auf die Aareon AG verschmolzen. Am 1. Februar 2019 erfolgte die Gründung der OFI GROUP GmbH, der ersten Gesellschaft im Rahmen des Venture-Modells, an dem Aareon 19,96 % der Anteile halten wird. Weitere Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

07 Organe der Gesellschaft

07.1 Aufsichtsrat

**Thomas Ortmanns, Vorsitzender
Vorstand**

Aareal Bank AG, Wiesbaden

**Hermann J. Merckens, stellvertr. Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender**

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Lutz Freitag

Berater

Hamburg

Dagmar Knopek (bis 31. Dezember 2018)

Vorstand

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Marc Heß (ab 1. Januar 2019)

Vorstand

Aareal Bank AG, Wiesbaden

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

07.2 Vorstand

Dr. Manfred Alflen

Vorstandsvorsitzender

International Business Development; Personal und Organisation; Recht, Risikomanagement und Compliance; Datenschutz und Datensicherheit; Innenrevision; Corporate Marketing & Communications; Board Office; Internationales Geschäft; Strategie

Sabine Fischer

Vorstand

ERP-Systeme und digitale Lösungen der Aareon Smart World; Aareon Rechenzentrum und IT Outsourcing Services; Support- und Consulting-Bereiche; phi-Consulting und IT-Lösungen für Energieversorger

Dr. André Rasquin

Vorstand

Zentralvertrieb; Regionalvertrieb; Solution Sales & Vertriebsmanagement; Beiratsarbeit; Strategisches Produktmarketing; Produkt BauSecura; mse-Unternehmensgruppe (Produkt RELion)

Christian M. Schmahl

Vorstand

International Finance; Controlling; Rechnungswesen; Vertrags- und Debitorenmanagement; Zentraleinkauf; Facility und Fleet Management

08 Schlussbemerkungen

Die Aareon AG ist grundsätzlich zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts verpflichtet. Da die Aareon AG und ihre Tochterunternehmen in den Konzernabschluss und in den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG, Wiesbaden, einbezogen werden, sind die Voraussetzungen für die Befreiung nach § 291 Abs. 2 HGB erfüllt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts der Aareon AG erfolgt somit auf freiwilliger Basis.

Die Aareal Bank erstellt ihren Konzernabschluss ebenfalls nach den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Dieser Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Mainz, den 12. März 2019

Der Vorstand



Dr. Manfred Alflen



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 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Aareon AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 bilan-

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschafts-

prüfer (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 Prüfungs-

nachweise, 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 ge-

eigneter 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 12. März 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Palm
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 2018, die durch eine Beschlussfassung 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. 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 Akquisitionenprojekte unterrichtet. Besondere Schwerpunkte bildeten dabei die Wachstumsstrategie, die strategische Planung, mögliche Akquisitionen sowie das ERP-Produkt Wodis Sigma, die Stärkung des Geschäfts mit dem ERP-Produkt SAP®-Lösungen und Blue Eagle, 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 Aufsichtsrat wurde regelmäßig über den Stand der Migration von GES auf andere ERP-Lösungen von Aareon informiert.

Der Vorstand hat 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 wurde der Status des Strategieprogramms „Aareon Flight Plan“ umfassend erläutert. Informiert wurde hierbei auch über das Projekt zur Einhaltung der General Data Protection Regulation (GDPR) und das Konzept Aareon Ventures. Das Projekt „work4future“ zur Weiterentwicklung der Aareon-Arbeitswelt wurde dem Aufsichtsrat vorgestellt.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat über die Gründung der AV Management GmbH. Verstärkt wurde über die Entwicklung des Geschäftssegments „Internationales Geschäft“ und die Tätigkeiten der internationalen Tochtergesellschaften der Aareon AG berichtet.

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 2018 hat der Personalausschuss eine 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 2018 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 67.990.547,22 € abgeschlossen. Hiervon werden 0 € an den Gesellschafter ausgeschüttet und 67.990.547,22 € 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 2018 und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands am 27.03.2019. 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 2018 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.

Am 17.12.2018 berief die Hauptversammlung Herrn Marc Heß zum 01.01.2019 in den Aufsichtsrat der Aareon AG. Der Aufsichtsrat der Aareon AG wünscht ihm viel Erfolg bei seiner zukünftigen Tätigkeit. Frau Dagmar Knopek legte ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der Aareon AG mit Wirkung zum 31.12.2018 nieder. Der Aufsichtsrat dankt Frau Knopek für ihre langjährige und erfolgreiche Tätigkeit im Aufsichtsrat der Aareon AG.

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

Mainz, im März 2019

Der Aufsichtsrat



Thomas Ortmanns
(Vorsitzender)

Aareon-Kunden

Rund 3.000 Kunden nutzen Beratung, Software und Services von Aareon.

Deutschland (Auszug)

- Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
- ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- Adlershorst Baugenossenschaft eG, Norderstedt
- ADO Properties, Berlin
- alstria office REIT-AG, Hamburg
- ANTAN Real Estate GmbH & Co. KG, Frankfurt
- ATOS Property Management GmbH, Hamburg
- Baugenossenschaft dhu eG, Hamburg
- Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar
- BVE Bauverein der Elbgemeinden eG, Hamburg
- degewo AG, Berlin
- DERAG Deutsche Realbesitz AG & Co. KG, München
- DIC ONSITE GmbH, Frankfurt
- DIM Hausverwaltung, Berlin
- eG Wohnen 1902, Cottbus
- Eisenhüttenstädter Wohnungsbau-genossenschaft eG, Eisenhüttenstadt
- EUROPA CENTER AG, Hamburg
- FONCIA DEUTSCHLAND GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
- FORTUNA Wohnungsunternehmen e.G., Berlin
- GAG Immobilien AG, Köln
- Gallus Services GmbH (früher FUTURA), Leipzig
- GBS Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-GmbH, Saarlouis
- GEG German Estate Group AG, Frankfurt
- Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübeck
- GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt
- GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Sigmaringen
- HASPA HanseGrund GmbH, Hamburg
- JOSEPH-STIFTUNG Kirchliches Wohnungsunternehmen, Bamberg
- Jost Hurler Beteiligungs und Verwaltungs GmbH & Co. KG, München
- Matrix Immobilien GmbH, Hamburg
- Max Aicher GmbH & Co. KG, Freilassing
- Münch Wohnungsverwaltungs GmbH, Köln
- NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg
- Polis Immobilien AG, Berlin
- Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG, Chemnitz
- Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München
- Sontowski & Partner GmbH, Erlangen
- Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH, Stendal
- STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin
- TREUREAL GmbH, Leipzig
- WBM Wohnungsbaugesellschaft Mitte mbH, Berlin
- WIELANT HOFFMANN GmbH, Hamburg
- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock
- Wöhr + Bauer GmbH, München
- Wohnungsbau-genossenschaft Gablonzer Siedlungswerk Kaufbeuren eG, Kaufbeuren
- Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G., Dresden
- Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde e. G., Rostock

International (Auszug)

Finnland

- Espoon Asonnut, Espoo

Frankreich

- Adoma, Paris
- Batigère, Metz
- Cus Habitat, Strasbourg
- Dyar Al Madina, Casablanca/Marokko
- 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
- OPAC Amiens, Amiens
- Silène, Saint-Nazaire
- Société Immobilière du Grand Hainaut, Valenciennes
- 1001 Vies Habitat, Paris

Großbritannien

- Andium Homes, St Helier, Jersey
- Bromsgrove DHT, Bromsgrove
- County Durham Housing Group, Seaham, County Durham
- Halton Housing Trust, Runcorn
- Knowes HA, Failfey, Scotland
- Luminus Group, Huntingdon
- Northwards/Manchester City Council, Manchester
- NPT Homes, Neath, Port Talbot, Wales

- Ocean Housing Group, St Austell, Cornwall
- One Manchester, Manchester
- Paragon, Falkirk, Scotland
- Soha, Didcot, Oxon
- Together Housing Group, Halifax
- Torus, St Helens, Merseyside
- West Dunbartonshire Council, Dumbarton, Scotland

Niederlande

- de Alliantie, Hilversum
- GroenWest, Woerden
- Parteon, Wormerveer
- Stadlander, Bergen op Zoom
- Stichting Intermaris, Hoorn
- Trudo, Eindhoven
- Woningstichting Den Helder, Den Helder
- WoonFriesland, Grou
- Woonmensen, Apeldoorn
- Woonstede, Ede

Norwegen

- Forsvarets forskningsinsti tutt, Oslo
- Forsvarsbygg, Oslo
- Forvaltningspartner, Kristiansand
- Kongsberg kommunale eindom KF, Kongsberg
- Maya Eindom, Oslo
- NorgesGruppen, Oslo
- Olav Thon Gruppen, Oslo
- Oslo kommune, Oslo
- Universitetet i Oslo, Oslo

Österreich

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

Schweden

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

Impressum

Herausgeber

Aareon AG

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

www.aareon.com

Pressesprecherin

Aareon AG

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

Gestaltung

3st kommunikation GmbH, Mainz

Fotografie

Titel: Getty Images; S. 8 bis S. 17: Getty Images; S. 21: Christian Klant, Berlin; S. 22 – Januar: IHK Rheinhessen, Stefan Sämmer, Ober-Olm; Jigsaw Homes Group Ltd., Ashton-under-Lyne UK; S. 22 – Februar: Aareon, Mainz; S. 22 – März: Andy Davis Bridgend, Großbritannien; S. 22 und 23 – April: Aareon, Mainz; S. 23 – Juni: Christian Klant, Berlin; Christian Klant, Berlin; Chantal van Eelen – Charmotions, Emmen, Niederlande; Roland Nivière, Paris, Frankreich; S. 24 – Juli: Getty Images; Aareon, Mainz; S. 24 – September: blackprintpartners, Ulf Büschleb; S. 25 – Oktober: Aareon Sverige, Mölndal, Schweden; S. 25 – November: Christian Klant, Berlin; Aareon France, Meudon La Forêt, Frankreich; S. 25 – Dezember: Frank-Gruppe, Hamburg



Deutschland

Tochtergesellschaften

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

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

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

mse Immobiliensoftware GmbH
Jarrestraße 2
22303 Hamburg
Tel.: +49 40 534351-50

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
Neumarkt 2–4
04109 Leipzig
Tel.: +49 341 9985-300

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

Stuttgart
Büchsenstraße 26
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

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

Kalshoven Automation B.V.
Kabelweg 37
1014 BA Amsterdam
Tel.: +31 20 6068606

Norwegen
Aareon Norge AS
Karl Johans Gate 5
0154 Oslo
Tel.: +47 915 41 299

Österreich
mse Augsburg GmbH
Niederlassung Österreich IZ NÖ Süd
Straße 2, Objekt M6+7
2355 Wiener Neudorf
Tel.: +43 (1)877-9577

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

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