

Aareon Geschäftsbericht 2019

Pioneering Spirit



Inhalt

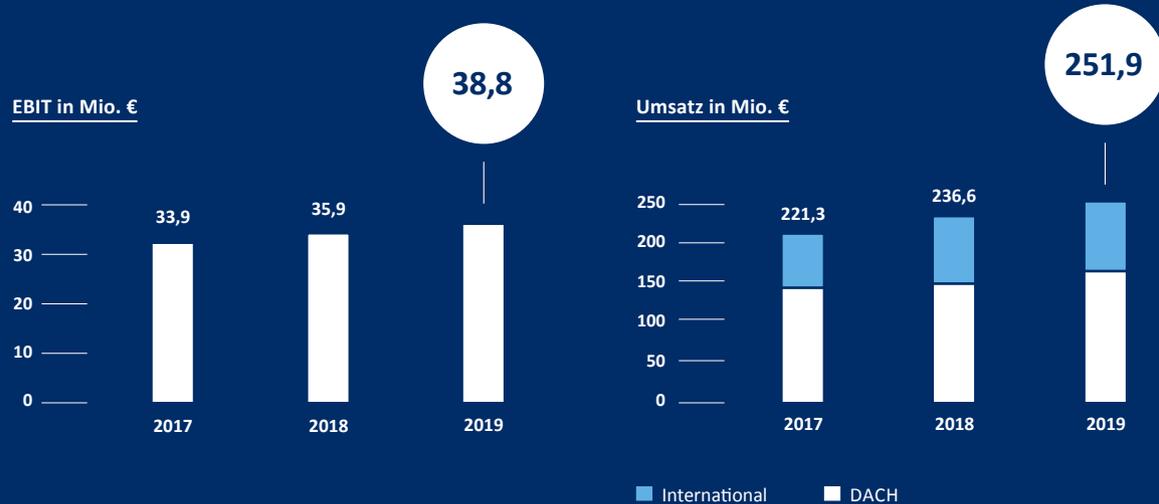
3	Das Unternehmen	3	Pioneering Spirit – Mission
		4	Kennzahlen 2019
		5	Geschäftsjahr 2019
		6	Aareon auf einen Blick
		8	Pioneering Spirit
		16	Vorwort des Vorstands
		19	Der Vorstand
		20	Jahresrückblick 2019
24	Konzernlagebericht	26	Grundlagen des Konzerns
		32	Wirtschaftsbericht
		39	Unsere Mitarbeiter
		41	Internes Kontrollsystem
		43	Risikobericht
		47	Chancenbericht
		49	Prognosebericht
52	Konzernabschluss	54	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
		55	Konzernbilanz
		56	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
		57	Konzern-Kapitalflussrechnung
		58	Anhang zum Konzernabschluss
		84	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
87	Weitere Informationen	87	Bericht des Aufsichtsrats
		89	Aareon-Kunden
		91	Impressum

→ Den Geschäftsbericht gibt es auch als Online-Version
<https://gb2019.aareon.com>

Pioneering Spirit

Als Technologie- und Branchenführer neue Wege bereiten – das ist der Anspruch von Aareon. Entscheidend dabei: der **Pioniergeist** unserer Mitarbeiter, der hinter jeder Innovation steckt. Mit großer Neugier und gemeinsam mit Kunden und Partnern entwickeln sie Lösungen, die Maßstäbe setzen und relevante Marktteilnehmer erfolgreich vernetzen.

Kennzahlen 2019



Kennzahlen IFRS (in Mio. €)

	2019	2018	Veränderung
Umsatz	251,9	236,6	6,5%
davon international	92,7	87,7	5,7%
EBIT	38,8	35,9	8,1%
Konzernüberschuss nach Steuern	25,9	25,7	0,8%
Konzernüberschuss nach Minderheiten	22,1	23,5	-6,0%
Bilanzsumme	354,2	274,2	29,2%
Eigenkapital	187,1	167,6	11,6%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10,4	-4,5	131,1%
Forschung und Entwicklung	38,0	34,9	8,9%
Mitarbeiterzahl (Stichtag 31.12.)	1.631	1.581	3,2%
davon international	717	677	5,9%
Return on Equity in %	21,3	22,3	-4,5%

Geschäftsjahr 2019

- ✓ Rekordergebnis: 38,8 Mio. € (Vorjahr: 35,9 Mio. €)
- ✓ Umsatz gesteigert: 251,9 Mio. € (Vorjahr: 236,6 Mio. €)
- ✓ Forschung und Entwicklung weiter intensiviert:
38,0 Mio. € Aufwendungen (Vorjahr: 34,9 Mio. €)
- ✓ Digitale Lösungen stark nachgefragt:
20 % Umsatzwachstum
- ✓ Aareon Smart Platform in den Markt eingeführt
- ✓ Erstes Venture gegründet: OFI Group GmbH
- ✓ Neue markt- und kundennahe
Organisationsstruktur implementiert
- ✓ Neues digitales Kollaborationstool unterstützt
das „Miteinander“

Aareon auf einen Blick

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

Strategische Eckpfeiler



Klarer Kundenfokus

Schaffen von Kundennutzen sowie Zufriedenheit der Kunden haben oberste Priorität.



Wegweisende Lösungen

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



Sicherer Partner

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

37

Standorte

Der Hauptsitz ist in Mainz. Neben Deutschland ist Aareon in Österreich und der Schweiz aktiv. Internationale Tochtergesellschaften befinden sich in Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden.

3.000

Kunden

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

1.631

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.

62

Jahre Erfolgsgeschichte

Seit der Gründung des damaligen 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.

Technologie

Der neue Tobias

Die ERP-Systeme sind für Aareon nach wie vor das Herzstück ihres digitalen Ökosystems Aareon Smart World und werden permanent technologisch und funktional weiterentwickelt. So auch das niederländische ERP-System Tobias, dessen neue Produktgeneration Tobias 365 im Frühling 2019 gelauncht wurde.

→ Was die neue Produktgeneration von Tobias auszeichnet, erfahren Sie in unserem [Online-Journal](#).



Service

Aus gutem Grund

Kommunikationskanäle, um mit den Kunden in Kontakt zu treten, gibt es viele. Zeit und Aufwand unterscheiden sich allerdings erheblich. Das Aareon 360 Customer Portal hat viele Vorteile.



In unserem [Online-Journal](#) lesen Sie, welche Gründe den Kunden Curo von dem Portal überzeugt haben.



Vernetzung

Das Plattform- prinzip

Mehr als die Hälfte der zehn wertvollsten Unternehmen weltweit sind Plattformunternehmen. Aareon hat nun eine smarte Plattform entwickelt, über die Kunden, Partner und Start-ups eigene IT-Lösungen entwickeln und in die Aareon Smart World integrieren können.

→ Lesen Sie in unserem [Online-Journal](#), wie die neue Aareon Smart Plattform funktioniert und erfahren Sie spannende Hintergründe.

Innovation

Ich bin Neela

Wozu kann die Wohnungswirtschaft einen KI-basierten Virtual Assistant gebrauchen? Für vieles! Mit Neela hat Aareon eine wissbegierige junge „Frau“ erschaffen, die die Wohnungswirtschaft tatkräftig unterstützen will.

➔ Lernen Sie Neela und ihre Fähigkeiten in unserem [Online-Journal](#) kennen.





Vorwort des Vorstands

Liebe Leserinnen und Leser,

Künstliche Intelligenz und neue Technologien treiben den digitalen Transformationsprozess voran. Wer die sich bietenden Chancen nutzen will, braucht Mut und „Pioneering Spirit“. Geschäftsmodelle und Prozesse werden neu gedacht. Kreativität, Ideen, Offenheit und Begeisterungsfähigkeit werden immer wichtigere Erfolgsfaktoren. Damit der digitale Wandel einen nicht überholt, heißt es, den Veränderungsprozess proaktiv zu steuern. Dabei wollen wir als ganzheitlicher IT-Dienstleistungspartner unsere Kunden zukunftsorientiert begleiten.

Dazu zählen:

- das integrierte Angebotsportfolio Aareon Smart World bestehend aus ERP- und digitalen Lösungen
- signifikante Investitionen in Forschung und Entwicklung, um unser Angebot zukunftsorientiert und mehrwertstiftend auszubauen
- umfassende Consulting-Leistungen, wie beispielsweise zum Thema „Digitale Agenda“

Der Kunde steht stets im Fokus unseres Handelns. Unser Anspruch ist es, nutzerorientierte Lösungen anzubieten, die unsere Kunden noch erfolgreicher machen.

Erfolgreich – erneut historisch höchstes Ergebnis

Aareon hat die internationale Wachstumsstrategie auch im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich umgesetzt und weist erneut ein Rekordergebnis aus: Das EBIT von Aareon (nach strategischen Investitionen) lag mit 38,8 Mio. € um 8,1% über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 35,9 Mio. €). Das operative EBIT stieg – bereinigt um Sondereffekte – um 10,6% auf 41,6 Mio. € (Vorjahr: 37,6 Mio. €). Ebenfalls konnten wir unseren Konzernumsatz um 6,5% auf 251,9 Mio. € steigern (Vorjahr: 236,6 Mio. €).

Pioniergeist – Forschung und Entwicklung weiter forciert

Wer in der Zukunft erfolgreich sein will, muss heute investieren. Die Aufwendungen der Teams für Forschung und Entwicklung betragen insgesamt 38,0 Mio. € (Vorjahr: 34,9 Mio. €). Die gesamten Aufwendungen konzentrierten sich auf die stetige Entwicklung neuer Funktionen und neuer digitaler Lösungen, die Entwicklung von Updates und die Wartung und Pflege bestehender Funktionen. Im vierten Quartal 2019 fand in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden der Marktstart der Aareon Smart Platform statt. Sie ermöglicht Kunden die Entwicklung von Softwarelösungen für das Wohnungs- und Immobilienmanagement sowie die Integration in die Aareon Smart World. Partner können ebenfalls eigene Lösungen entwickeln und diese in der Aareon Smart World bereitstellen. Die Vorbereitungen für den Marktstart des KI-basierten Virtual Assistant Neela im Jahr 2020 begannen 2019. Wesentliche Erfolgsfaktoren der Forschung und Entwicklung sind die innovative und nutzerzentrierte Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Partnern – beispielsweise in Pilotprojekten, Design Thinking Workshops und Customer-Engagement-Programmen.

Zusammenarbeit mit Start-up-Szene – erstes Venture gegründet

Bereits seit mehreren Jahren arbeitet Aareon mit der Start-up-Szene zusammen. Um zudem eigene Geschäftsideen im Markt zu verproben, hatte Aareon bereits 2018 Ampolon Ventures (AV Management GmbH) gegründet. Ampolon Ventures ist in die PropTech-Szene integriert und verfolgt das Ziel, neue Ventures zu gründen sowie Partnerschaften mit ambitionierten Gründern einzugehen. Als erstes Venture wurde 2019 die OFI Group GmbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Unternehmen bietet die Plattform Ophigo für die digitale Bürovermietung an. Beteiligungen hält Aareon in Deutschland an dem PropTech Immomio (digitale Vermietungsplattform) und in den Niederlanden seit 2019 an OSRE (digitale Plattform für Immobilientransaktionen).

→ Wie die neue Aareon Smart Platform die Integration weiterer Lösungen erleichtert greift die Story [Das Plattformprinzip](#) auf.

Darüber hinaus ist Aareon als strategischer Partner an blackprint Booster Fonds und blackprint Booster Fonds International beteiligt, die zukunftsfähige Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld fördern. Ergänzend zu diesen Initiativen kooperiert Aareon international mit mehreren PropTech-Unternehmen.

→ [Der neue Tobias – ein Beispiel, wie Aareon ERP-Systeme weiterentwickelt.](#)

ERP-Lösungen – Kern der Aareon Smart World

Aareon investiert in die stetige technologische Weiterentwicklung ihrer ERP-Softwarelösungen. Die zukünftigen ERP-Produktgenerationen in allen Ländern, in denen Aareon vertreten ist, sollen Cloud-fähig und mit neuen Technologien kompatibel sein. Hierzu wurden bereits Entwicklungen wie Aareon QL.web in Großbritannien, Incit Xpand Allweb in Schweden und Tobias 365 in den Niederlanden vorangetrieben. Darüber hinaus werden für die bestehenden Produktgenerationen in allen Ländern regelmäßig neue Releases realisiert. Die länderspezifischen ERP-Systeme sind Kern der Aareon Smart World und mit den digitalen Lösungen vernetzt. Dadurch können unsere Kunden auf der Basis ihres ERP-Systems ihr eigenes digitales Ökosystem entsprechend der individuellen Unternehmensstrategie aufbauen und profitieren von einer einheitlichen Datenbasis. Im zweiten Quartal hat Aareon Nederland die neue Produktgeneration Tobias 365 auf der Basis von Microsoft® Dynamics® 365 auf den Markt gebracht. In der Schweiz hat sich der führende integrale Immobilien-Dienstleister Wincasa (232.000 Einheiten) für RELion entschieden. Die mse-Tochtergesellschaften wurden im November in Aareon RELion umbenannt. In Norwegen konnte die wichtige Ausschreibung bei dem Wohnungsunternehmen OBOS (rund 233.000 Einheiten) mit der ERP-Lösung Incit Xpand gewonnen werden. In Deutschland hat sich Wodis Sigma mit 1.048 Kunden als Branchenstandard weiter etabliert. Das Geschäftsvolumen sowohl von Wodis Sigma als auch von SAP®-Lösungen und Blue Eagle konnte im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden.

→ [Aus gutem Grund verbessert Aareon die Kundenkommunikation.](#)

Digitale Lösungen – zweistelliges Wachstum

Auf Basis der ERP-Lösungen erweitern unsere Kunden ihr eigenes Ökosystem immer mehr um digitale Lösungen. In der Folge ist der Umsatz mit den digitalen Lösungen im Vorjahresvergleich weiter um 20 % stark angewachsen. In Deutschland wurden insbesondere das Service-Portal Mareon, Aareon Archiv kompakt, Aareon CRM (Portal und App für Mieter/Eigentümer) und Aareon ImmoBlue Pro (Mietinteressentenlösung) nachgefragt. In den Niederlanden stießen die Lösungen ShareWorX® (Case-Management-Lösung) und Aareon CRM auf besonderes Interesse. In Frankreich wurden rund 50 neue Projekte für digitale Lösungen unterzeichnet – ebenfalls mit dem Schwerpunkt Aareon CRM. Für die neu eingeführte Aareon Smart Platform haben sich in Frankreich bereits fünf Kunden entschieden. In Skandinavien wurde das uportal, das Selfservices für Mieter anbietet, nachgefragt. Auf dem deutschen Markt stellt Aareon zudem ein umfassendes digitales Leistungsportfolio für die Energieversorgungsbranche zur Verfügung. Dazu zählen beispielsweise Aareon Rechnungsservice, Mareon sowie Aareon Wechselmanagement – eine digitale Lösung für Energieversorgungsunternehmen, Wohnungsunternehmen und Messdienstleister zur Vereinfachung der Prozesse beim Wohnungswechsel.

One Aareon – neue Strukturen stärken kunden- und marktnahe Organisation

Im Zuge der erfolgreichen internationalen Wachstumsstrategie wurde auch die interne Optimierung zur Steigerung der organisatorischen Performance und der Profitabilität fortgesetzt. Anfang April startete die Implementierung einer neuen konzernweiten Organisationsstruktur mit den drei länderübergreifenden Ressorts Markt (Consulting und Vertrieb), Operatives (ERP-Lösungen und Outsourcing-Geschäft) und Digitale Lösungen und Ventures, um markt- und kundennäher aufgestellt zu sein. Zum Jahresende war die Zielorganisationsstruktur wie vorgesehen in allen Landeseinheiten umgesetzt. Im Zuge der organisatorischen Anpassungen sowie der geplanten Erschließung weiterer Marktpotenziale in Österreich und der Schweiz wurde der Geschäftsleitung Deutschland auch die Verantwortung für das Geschäft im österreichischen und schweizerischen Markt übertragen.

Neue Arbeitswelt – digitales Kollaborationstool unterstützt das „Miteinander“

Bei dem Projekt work4future stand bereits 2018 die Vorbereitung der Einführung eines digitalen Kollaborationstools im Jahr 2019 im Fokus. Dieses wurde Anfang April in der Aareon Gruppe eingeführt und erfreut sich einer hohen Akzeptanz. Durch Vernetzung, Transparenz und Austausch bringt dieses Tool die Mitarbeiter der gesamten Aareon Gruppe noch mehr zusammen. Die Flexibilität der Arbeitsmodelle haben wir bereits 2018 entsprechend den Anforderungen unserer Mitarbeiter geprüft und 2019 die neue Betriebsvereinbarung zum „Mobilen Arbeiten“ eingeführt.

Ausblick 2020 – Investitionen in die Zukunft

Unsere internationale Wachstumsstrategie wollen wir fortsetzen. Wir werden unsere Kundenbasis im ERP-Geschäft stetig ausbauen und Cross-Selling-Potenziale für digitale Lösungen erschließen. Die neu eingeführte Aareon Smart Platform werden wir weiter vermarkten und weitere Smart Partner anbinden. Den KI-basierten Virtual Assistant Neela werden wir in einer ersten Stufe auf den Markt bringen. Ein weiterer Schwerpunkt in der Ausweitung unseres Angebotsportfolios wird der Aspekt vorausschauende Wartung sein, wie zum Beispiel ein intelligentes Aufzugsmanagement. Darüber hinaus wird Ampolon Ventures weitere Venture-Möglichkeiten prüfen und sich bietende Potenziale erschließen. Dieses organisch generierte Wachstum planen wir durch eine Ausweitung unserer M&A-Strategie auch anorganisch zu ergänzen. Die Übernahme der CalCon-Gruppe wurde zum 1. Januar 2020 wirksam. Die Vertragsunterzeichnung fand im November 2019 statt. Wir werden das Integrationsprojekt vorantreiben und die Lösungen der CalCon-Gruppe – epiqr® zur Bauzustandsbewertung und die neue Produktgeneration AiBATROS® – in die Aareon Smart World integrieren.

Neue Ideen entstehen durch Offenheit und Austausch. Wir schätzen es, gemeinsam mit unseren Kunden, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und unserem Aktionär, der Aareal Bank, auch über vermeintliche Grenzen hinweg zu denken. Nur so lassen sich neue Chancen erkennen und für alle Beteiligten nutzbringend umsetzen. Für diese Zusammenarbeit danken wir allen unseren Stakeholdern. Den erfolgreichen Ansatz wollen wir als IT-Dienstleistungspartner der Immobilienwirtschaft und angrenzender Branchen auch 2020 weiter fortsetzen.

In unserem Prognosebericht sind noch keine potenziellen Effekte, die der weltweite Ausbruch des Coronavirus haben könnte, berücksichtigt. Das Coronavirus stellt Gesellschaft und Wirtschaft vor neue Herausforderungen. Aareon nimmt ihre Verantwortung wahr, um den bestmöglichen Beitrag zum Schutz von Kunden, Mitarbeitern und deren Umfeld zu leisten und eine weitere Verbreitung des Virus einzudämmen. Als digital aufgestelltes Unternehmen sind wir in der Lage, den laufenden Betrieb zu sichern, indem wir digitale und mobile Arbeitsmöglichkeiten nutzen. Unsere Mitarbeiter arbeiten angesichts der aktuellen Lage im März 2020 fast vollständig im Homeoffice. Wir setzen auch hier alles daran, in gewohnter Qualität und persönlicher Ansprache für unsere Kunden da zu sein.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Manfred Alflen

Dr. Imad Abdallah

Sabine Fischer

Dr. André Rasquin

Christian M. Schmahl

→ Die Story Ich bin Neela beschreibt, wie der Virtual Assistant Neela die Mieterbetreuung transformiert.

Der Vorstand



Sabine Fischer
Vorstand Marktbereich
(Chief Market Officer)

Dr. Manfred Alfien
Vorstandsvorsitzender
(Chief Executive Officer)

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

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

Christian M. Schmahl
Vorstand Finanzen
(Chief Financial Officer)

Jahresrückblick 2019

01

Januar

Wodis Sigma Dialoge 2019

Rund 500 Teilnehmer nutzen die Gelegenheit zum persönlichen Austausch mit Aareon und informieren sich über die Neuigkeiten von Wodis Sigma als Teil der Aareon Smart World. (Bild unten)



Aareon Finland OY gegründet

Aareon Sverige gründet die finnische Tochtergesellschaft, um die erfolgreiche Marktpräsenz weiter zu stärken und auszubauen.

Aareon Deutschland: Rekordergebnis von Consulting

Zum Jahresbeginn werden 50 Wodis-Sigma-Projekte mit rund 200.000 verwalteten Einheiten migriert. Parallel dazu gehen 75 digitale Projekte von Aareon Archiv kompakt über Aareon CRM bis zu mobilen Lösungen produktiv.

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg setzt SAP®-Lösungen und Blue Eagle ein

Zum Jahresbeginn startet die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg mit SAP®-Lösungen und Blue Eagle. In einer zweijährigen Projektlaufzeit wurden mehr als 132.000 verwaltete Einheiten migriert. Darüber hinaus setzt das Unternehmen weitere digitale Lösungen von Aareon ein, wie Aareon CRM und Mareon.

FONCIA Deutschland GmbH & Co. KG entscheidet sich für Wodis Sigma

Das Unternehmen mit Firmensitz in Frankfurt/Main unterzeichnet den Vertrag für mehr als 50.000 Einheiten und wird zudem Aareon CRM einführen. Der europäische Marktführer für die Verwaltung von Wohnimmobilien managt in Deutschland mit acht Tochtergesellschaften rund 120.000 Einheiten.

02

Februar

Aareon fördert Studierende mit Deutschlandstipendium

Mit Beginn des Wintersemesters 2018/2019 unterstützt Aareon mehrere Studenten an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz. Aareon tritt damit frühzeitig mit potenziellen Nachwuchskräften in Kontakt und treibt den Wissenstransfer voran. (Bild unten)



Ampolon Ventures: Beteiligung an Ophigo

Mit Ophigo realisiert die Aareon-Tochter Ampolon Ventures (AV Management GmbH) das erste Venture aus der Start-up-Szene. Ophigo bietet eine KI-gestützte Vermietungsplattform im Bürobereich.

E-world 2019

Aareon und ihre Tochtergesellschaft phi-Consulting präsentieren gemeinsam mit der Aareal Bank das gesamte Portfolio an innovativen Lösungen für die Energiewirtschaft auf dem europäischen Branchentreffpunkt in Essen.

03

März

Dr. Imad Abdallah in den Vorstand der Aareon AG bestellt

Als Chief Digital and Ventures Officer übernimmt Dr. Imad Abdallah die Leitung dieses neu geschaffenen Vorstandsressorts. Zuvor war er bereits als Head of Group Strategy für die Aareon Gruppe tätig. (Bild unten)



Curo Group geht mit dem 360 Customer Portal (Mieterportal) produktiv

Das britische Wohnungsunternehmen setzt auf die digitale Kundenkommunikation. Unternehmen und Mieter profitieren von der Transparenz und der Zeitersparnis, die durch das Kundenportal entstehen. Curo Group ist einer der größten Vermieter im Südwesten Englands und verwaltet 13.500 Wohnungen mit insgesamt rund 25.000 Mietern.

04

April

Aareon beteiligt sich an OSRE B.V., Amsterdam

Das niederländische PropTech-Unternehmen gestaltet Transaktionen bei Verkauf und Vermietung von Immobilien über eine digitale Lösungsplattform effizienter. Ziel ist die Anbindung der Software von OSRE an die Aareon Smart World und das gemeinsame Erschließen von Märkten. Mit der Beteiligung setzt Aareon den internationalen Wachstumskurs fort. (Bild unten)

**Aareon spendet an die DESWOS e.V.**

Im Rahmen der Initiative „Grünes Consulting“ spendet Aareon für jeden Online-Beratertag 10 Euro. So können Aareon-Kunden nicht nur die Reisekosten in den Projekten reduzieren, sie fördern gleichzeitig Entwicklungshilfeprojekte der DESWOS e.V. mit insgesamt 23.820 Euro. (Bild unten)

**Aareon Gruppe: neue marktnahe Organisationsstruktur**

Mit der neuen Organisationsstruktur stellt Aareon die Weichen für das strategische Wachstumsprogramm. Dabei stehen insbesondere die Markt- und Kundenanforderungen im Fokus.

05

Mai

Marktdurchlauf von Tobias 365

Aareon Nederland stellt die neue ERP-Produktgeneration Tobias 365 auf der Basis von Microsoft® Dynamics® 365 vor. Damit bietet Aareon Nederland ihren Kunden eine moderne, nutzerorientierte und investitionssichere Lösung an, die den steigenden Anforderungen des Marktes gewachsen ist. (Bild unten)

**„Aareon Client Convention“ in Paris**

Der jährliche Kundenkongress von Aareon France fokussiert sich auf digitale Innovationen für die soziale Wohnungswirtschaft. 180 Teilnehmer diskutieren Branchentrends und digitale Transformation.

06

Juni

Erstes Aareon-Investor-Seminar in Frankfurt

Aareon stößt beim ersten Investor-Seminar bei Analysten und Investoren auf großes Interesse. Im Mittelpunkt stehen das Geschäftsmodell, die Wachstumsstrategie und das Marktumfeld.

Aareon Kongress 2019 – Next Level: Evolution

Der größte Branchentreff der deutschen Immobilienwirtschaft gibt den Teilnehmern Impulse, wie die digitale Evolution in revolutionären Zeiten gelingen kann. Dabei werden vielfältige Aspekte wie innovative Technologien und IT-Lösungen, neueste Wohntrends, die digitale Arbeitswelt und digitale Ethik betrachtet. (Bild unten)



DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen

Die Gewinner des 16. DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft unter dem Motto „Digitale Arbeitswelten“ werden auf dem Aareon Kongress ausgezeichnet. (Bild unten)



„Aareon Customer Conference“ in Großbritannien

Mehr als 120 Kunden informieren sich in Vorträgen und Workshops über neue Trends und nutzen die Möglichkeiten zum Austausch mit Branchenexperten.

„Aareon Update“ in den Niederlanden

Beim Kundentreff von Aareon Nederland stehen neueste Branchentrends und Produkte der Aareon Smart World auf der Agenda. (Bild unten)



07 Juli

Nachwuchsförderung: Lerninsel 2019

Insgesamt 35 Auszubildende aus der Immobilienwirtschaft nehmen an der Lerninsel Nord auf der Insel Juist und der Lerninsel Ost/Mitte auf Schwanenwerder (Berlin) teil. Aareon unterstützt diese Initiative, die den Nachwuchs der Branche zusammenbringt, um gemeinsam an Lösungen für aktuelle Problemstellungen zu arbeiten und die Persönlichkeitsentwicklung zu fördern. (Bild unten)



08 August

Cheltenham Borough Homes geht produktiv mit Aareon QL und digitalen Lösungen

Cheltenham Borough Homes nimmt erfolgreich mit Aareon QL, 1st Touch Core Mobile und Aareon 360 Customer Portal sowie mit der 1st Touch Self-Service App den Betrieb auf. Das Unternehmen mit Sitz im Südwesten Englands verwaltet mit 200 Mitarbeitern 5.000 Einheiten.

NoIR 2019

Zum 10. Mal veranstaltet Aareon in Kooperation mit dem BFW Landesverband Nord e.V. die Norddeutsche Immobilien Regatta. Den sportlichen Rahmen nutzen 140 Teilnehmer zum Informationsaustausch und Netzwerken.

09 September

Verkehrssicherung mithilfe von Drohnen

Das erste Pilotprojekt ist bei der Wohnbau GmbH Prenzlau gestartet. Dank intuitiver Bedienung der Drohnensoftware können schwer zugängliche Bereiche wie Dächer einfach und kostengünstig überprüft werden. Die Software soll zukünftig in die Aareon Smart World integriert werden. (Bild unten)



10 Oktober

„Aareon Nordic Forum“ in Stockholm

Best-Practice-Lösungen stehen im Fokus der Veranstaltung, an der mehr als 170 Kunden teilnehmen.

Schweiz: Wincasa setzt Pilotprojekt mit RELion um

Wincasa forciert die digitale Transformation des gesamten Unternehmens und setzt auf eine integrierte Softwarearchitektur. Das Unternehmen betreut mit 920 Mitarbeitern an 28 Standorten in der Schweiz ein Immobilienportfolio von 70 Mrd. CHF mit 232.000 Einheiten. Aareon hat mit dieser Produktivsetzung einen wichtigen Schritt in den Schweizer Markt vollzogen.

R+V Allgemeine Versicherung: SAP®-Lösungen und Blue Eagle auf Basis von S/4HANA

Als erster Kunde setzt das Wiesbadener Unternehmen die neue SAP®-Produktgeneration ein. In Rekordzeit werden erste Module von GES auf SAP® S/4HANA migriert. Der gesamte Umstieg erfolgt Anfang 2020.

11

November

mse RELion wird zu Aareon RELion

Mit der Umfirmierung der mse-Tochtergesellschaften in Aareon RELion unterstreicht Aareon das Zusammenwachsen in der Aareon Gruppe und stärkt den gemeinsamen Marktauftritt. (Bild unten)



Aareon übernimmt Software- und Beratungshaus CalCon

Mit der Akquisition der CalCon-Gruppe baut Aareon ihre Marktführerschaft als Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die Immobilienwirtschaft in Europa weiter aus. Damit wird die Aareon Smart World um Lösungen zur Bauzustandserfassung, Bedarfsermittlung und Instandhaltungsplanung ergänzt. Die Übernahme erfolgt mit Wirkung zum 01.01.2020. (Bild unten)



Markteinführung von Aareon Smart Platform

Aareon führt als erster Anbieter der Branche eine offene, integrierte Plattform für Kunden und Partner ein. Mithilfe der vielfältigen Webservices, die auf der Aareon Smart Platform angeboten werden, können Kunden und Partner eigene IT-Lösungen konzipieren und entwickeln bzw. integrieren. (Bild unten)



Aareon Forum 2019: am digitalen Puls der Zeit

Im Mittelpunkt des Aareon Forums stehen Vernetzung, Interaktion und der Nutzen neuer Technologien für die Immobilienwirtschaft. Aareon gibt Impulse und zeigt, welches Wertschöpfungspotenzial in diesen Trends liegt. (Bild unten)



12

Dezember

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH entscheidet sich für weitere Lösungen der Aareon Smart World

Der langjährige Aareon-Kunde unterzeichnet einen Vertrag für Wodis Sigma Kommunikationscenter, Aareon Immo-Blue Pro, Aareon CRM sowie Mobiles Wohnungsmanagement. Darüber hinaus wird die Ausweitung des bereits im Einsatz befindlichen Aareon Rechnungsservice vereinbart.

Konzernlagebericht

26 Grundlagen des Konzerns

- 26 **Geschäftsmodell des Konzerns**
- 26 Angebotsportfolio von Aareon
- 28 **Ziele und Strategien**
- 28 Ausbau des Mehrwerts für Kunden
- 28 Wachstum der digitalen Lösungen
- 29 Weitere Stärkung der ERP-Systeme
- 29 Neue relevante Märkte und Marktsegmente
- 29 Steigerung der organisatorischen Performance sowie der Profitabilität
- 30 Qualitäts- und Sicherheitsstandards
- 30 **Forschung und Entwicklung**

32 Wirtschaftsbericht

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

39 Unsere Mitarbeiter

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

41 Internes Kontrollsystem

43 Risikobericht

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

47 Chancenbericht

- 47 Chancen durch Kundenfokus
- 47 Chancen im Bereich der digitalen Lösungen
- 48 Chancen durch aktives Markenmanagement
- 48 Chancen als internationale Unternehmensgruppe
- 48 Chancen als bevorzugter Arbeitgeber
- 48 Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

49 Prognosebericht

- 49 Geschäftssegment DACH
- 50 Geschäftssegment Internationales Geschäft
- 51 Strategische Investitionen
- 51 Fazit

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell des Konzerns

Aareon – europäisches Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft – bietet ihren Kunden Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse sowie zum Ausbau der Geschäftsmodelle. Für die Branche und deren Partner versteht sich Aareon als Dienstleister zur Unterstützung des digitalen Transformationsprozesses. Die Aareon Gruppe ist international mit 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 Aareon RELion Süd 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 des internationalen Immobilienspezialisten Aareal Bank AG, Wiesbaden. 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.

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 bestehen oftmals seit Jahrzehnten. Die ERP-Systeme sind mit den digitalen Lösungen, die stetig ausgebaut werden, vernetzt. 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.

Die Berichterstattung des Aareon Konzerns erfolgt seit diesem Jahr nach den zwei Geschäftssegmenten „DACH“ (vormals „Deutschland“) und „Internationales Geschäft“. Das Geschäftssegment DACH umfasst die Geschäftstätigkeit in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Die Umstellung erfolgte, da die Märkte in Österreich und der Schweiz im Vorjahr noch keine nennenswerten Aktivitäten auswiesen.

Sowohl in der DACH-Region 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 bei Hosting und SaaS im zertifizierten Aareon Rechenzentrum in Mainz, das Datensicherheit und -schutz auf hohem Niveau gewährleistet. Der Kunde erhält nach erfolgreicher Beratung, Implementierung und Schulung in der Regel ein Wartungsmodell, das den regelmäßigen Support der eingesetzten Software abdeckt.

In der Region DACH vertreibt Aareon ERP-Produkte und -Services für die Wohnungswirtschaft sowie die gewerbliche Immobilienbranche. 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 das Auslaufen von GES seit mehreren Jahren informiert. Sie haben sich zum überwiegenden Teil für eines der modernen ERP-Systeme Wodis Sigma, SAP®-Lösungen und Blue

Eagle oder RELion auf Basis von Microsoft® Dynamics 365 Business Central® entschieden bzw. ihr System wurde bereits migriert. Im gewerblichen Immobilienmarkt und bei Kunden, die sowohl Bestände in der gewerblichen als auch in der wohnungswirtschaftlichen Immobilienbranche managen, ist Aareon insbesondere mit dem Produkt RELion vertreten. Die Energieversorgungsbranche ist ein wichtiger Partner der Immobilienunternehmen. In diesem Markt bietet Aareon Beratungslösungen für ERP-Produkte an. Darüber hinaus werden in Deutschland Outsourcing-Leistungen und das Versicherungsmanagement mit BauSecura angeboten.

In der Aareon Smart World werden diese in der Region DACH angebotenen ERP-Produkte mit den digitalen Lösungen, wie zum Beispiel Mareon (Handwerkeranbindung), Aareon Rechnungsservice (Anbindung Rechnungssteller), Aareon Immo-blue Pro (Mietinteressentenlösung), Mobile Services, Aareon CRM (Portal und App für Mieter/Eigentümer), Aareon Archiv kompakt (digitale Archivierung), vernetzt. Darüber hinaus können Kunden auch von den Lösungen der PropTech-Partner profitieren. Hierzu zählen beispielsweise das intelligente schlüssellose Türzugangssystem KIWI, das in Mareon integriert werden kann, die digitale Vermietungsplattform von Immoio sowie die Lösung für das digitale Aufzugsmanagement von Simplifa. Für die Energiewirtschaft bietet Aareon die branchenübergreifende Lösung Aareon Wechselmanagement an, die den Prozess des Wohnungswechsels von Mietern und Eigentümern digitalisiert, sowie weitere digitale Lösungen (Mareon, Aareon Rechnungsservice). Kunden beider Bereiche – sowohl der Immobilien- als auch der Energiewirtschaft – können von diesem integrierten Angebotsportfolio profitieren.

Im Internationalen Geschäft bieten die Tochtergesellschaften jeweils länderspezifische ERP-Produkte an, die ebenfalls um integrierte und zum Teil konzernweitliche digitale Lösungen der Aareon Smart World ergänzt werden. In den Niederlanden vertreibt Aareon Nederland das ERP-Produkt Tobias auf Basis von Microsoft® Dynamics® für die soziale Wohnungswirt-

schaft 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 Aareon QL an. Im skandinavischen Raum vertreiben Aareon Sverige und ihre Tochtergesellschaften Aareon Norge sowie Aareon Finland das ERP-Produkt Incit Xpand inklusive einer integrierten BIM-Lösung. Darüber hinaus liefert Aareon Sverige ihren Kunden sogenannte Fact Books – Nachschlagewerke, die Standardinformationen zu Betriebs- und Wartungskosten enthalten.

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. Außerdem bietet Aareon Nederland für das Facility Management im gewerblichen Bereich die Lösung Facilitor an und vertreibt die Case-Management-Lösung ShareWorX® in den Niederlanden sowie im flämischen Teil von Belgien. Darüber hinaus bietet Aareon Nederland Kunden in den Niederlanden Outsourcing-Leistungen an.

Aareon sieht sich mit ihrem Angebotsportfolio – bestehend aus ERP-Produkten, vernetzten digitalen Lösungen, Outsourcing-Leistungen – und Beratungsangebot gut positioniert. 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. Zur weiteren Steigerung der Marktdurchdringung und zur Förderung der Digitalisierung wurden im

Jahr 2018 weitere strategische Investitionen für die Folgejahre beschlossen (siehe folgendes Kapitel).

Ziele und Strategien

Aareon verfolgt eine profitable Wachstumsstrategie und ist im Geschäftsjahr 2019 weiter gewachsen. Diese Strategie basiert auf dem strategischen Programm „Aareon Flight Plan“, das jährlich gemäß neuesten Anforderungen weiterentwickelt wird. Mit diesem hat Aareon zum Ziel, der international führende Partner für die Immobilienwirtschaft und angrenzende Märkte zu sein. Innerhalb der Aareal Bank Gruppe ist der Aareon Flight Plan in das Zukunftsprogramm „Aareal 2020“ integriert.

Zentrale strategische Felder des Aareon Flight Plan waren im Jahr 2019:

- 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 ihren Lösungen und Services bietet Aareon ihren Kunden sowie deren Partnern und Kunden einen Mehrwert. Dabei profitiert das Unternehmen von den bestehenden Kundenbeziehungen, der Kundenbeiratsarbeit, spezifischen Kundenveranstaltungen, der Zusammenarbeit mit Verbänden sowie der Anwendung nutzerzentrierter Ansätze wie Design Thinking in der Entwicklung.

Wachstum der digitalen Lösungen

Da sich die europäische Immobilienwirtschaft in einem digitalen Transformationsprozess befindet, ergeben sich für die heutigen und zukünftigen digitalen Lösungen der Aareon Smart World signifikante Potenziale – insbesondere auch durch Cross-Selling an bestehende ERP-Kunden. In das Angebot der digitalen Lösungen und in Lösungen im Zusammenhang mit neuen Technologien wird daher im Rahmen eines strategischen Investitionsprogramms erheblich investiert. Diese Lösungen werden durch eigene Forschungs- und Entwicklungsteams ausgebaut, sodass ein gruppenweiter Wissenstransfer stattfindet. In diesem Kontext arbeitet Aareon auch nutzerorientiert mit Kunden und Partnern zusammen. 2019 wurde in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden die Aareon Smart Platform gestartet. Aareon Smart Platform ist eine offene, integrierte Plattform für Kunden und Partner, auf der eigene Lösungen entwickelt bzw. Drittlösungen einfach in die Aareon Smart World integriert werden können. Die Vorbereitungen des Marktstartes des Virtual Assistant im Jahr 2020, der unter dem Namen Neela vermarktet wird, begannen 2019. Weitere Produktentwicklungen zur Umsetzung der digitalen Wachstumsstrategie – auch mit neuen Technologien und Kundengruppen wie beispielsweise im Bereich vorausschauende Wartung – befinden sich in der Validierungsphase.

Aareon hat über verschiedene Wege in der Start-up-Szene Fuß gefasst. In Deutschland ist Aareon unmittelbar an dem PropTech Immomio (digitale Vermietungsplattform) und in den Niederlanden an OSRE (digitale Plattform für Immobilien-transaktionen) beteiligt. Zudem hält Aareon Anteile an den strategischen Partnern blackprint Booster und blackprint Booster International, die zukunftsfähige Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld fördern. Außerdem gründet Aareon über Ampolon Ventures (AV Management GmbH) in Zusammenarbeit mit Gründern aus der Start-up-Szene eigene Start-ups. Als erstes Venture wurde 2019 die OFI Group GmbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Unternehmen bietet die Plattform Ophigo für die digitale Bürovermietung an. Auch arbeitet Aareon in Form von Partnerschaften mit PropTechs zusammen:

- Deutschland: KIWI.KI (digitale Zugangssysteme), Simplifa (digitales Aufzugsmanagement)
- Frankreich: DPM Technologies (Predictive Maintenance), Activinnov (digitale Lösungen für die soziale Wohnungswirtschaft), Connective (elektronische Signatur)
- Niederlande: ValidSign (Lösung zur Validierung digitaler Unterschriften), Mail2Pay (Plattform für effizientere Kommunikation zwischen Mietschuldner und Gläubiger), EntrD (Datenanonymisierung) und SmartLockr (E-Mail-Verschlüsselung)
- Nordeuropa: Metry (Smart Energy Services)

Im November 2019 hat Aareon den Vertrag zur Übernahme des Geschäftsbetriebs der CalCon Holding GmbH, München, im Rahmen eines Asset-Deals sowie zum Erwerb deren Tochtergesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2020 unterzeichnet. Der Abschluss der Transaktion („Closing“) erfolgte am 20. Februar 2020. Diese Akquisition unterstützt die Wachstumsstrategie von Aareon. Die Produkte epiqr® zur Bauzustandsbewertung und die neue Produktgeneration AiBATROS® von CalCon werden die Aareon Smart World ergänzen.

Weitere Stärkung der ERP-Systeme

Aareon investiert in die stetige technologische Weiterentwicklung ihrer ERP-Software-Lösungen. Die zukünftigen ERP-Produktgenerationen in allen Ländern, in denen Aareon vertreten ist, sollen Cloud-fähig und mit neuen Technologien kompatibel sein. Hierzu wurden bereits Entwicklungen wie Aareon QL.web in Großbritannien, Incit Xpand Allweb in Schweden und Tobias 365 in den Niederlanden vorangetrieben. Darüber hinaus werden für die bestehenden Produktgenerationen in allen Ländern regelmäßig neue Releases realisiert.

Neue relevante Märkte und Marktsegmente

Aareon verfolgt das Ziel, Marktpotenziale im B2C- und B2B2C-Geschäft zu nutzen. In diesem Kontext wurden aus einer

Vielzahl von Geschäftsideen mehrere sogenannte „New Growth Cases“ identifiziert und auf den Weg gebracht.

Nach dem Markteintritt in die Energieversorgungsbranche im Jahr 2015 verfolgt Aareon das Ziel, weitere Marktanteile zu gewinnen. Hierzu bietet Aareon Lösungen, die die Prozesse für Immobilienunternehmen und Energieversorger optimieren, und stellt damit ein umfassendes Leistungsportfolio für die Energieversorgungsbranche zur Verfügung. Zu diesen Lösungen zählen beispielsweise Aareon Rechnungsservice, Mareon sowie Aareon Wechselmanagement – eine digitale Lösung für Energieversorgungsunternehmen, Wohnungsunternehmen und Messdienstleister zur Vereinfachung der Prozesse beim Wohnungswechsel.

Auch im gewerblichen Immobilienmarkt soll die Marktdurchdringung gesteigert werden. Neue Kunden konnten insbesondere mit dem Produkt RELion, das in das digitale Ökosystem Aareon Smart World integriert ist, gewonnen werden.

Der Markteintritt in die Schweiz wurde durch die Gewinnung eines Großkunden für die ERP-Lösung RELion geschafft. Darüber hinaus wurde der Standort in Finnland durch die Gründung von Aareon Finland (Tochtergesellschaft von Aareon Sverige) zum 1. Januar 2019 gestärkt.

Steigerung der organisatorischen Performance sowie der Profitabilität

Durch eine effiziente markt- und kundennahe Organisation mit klaren Prozessen, die Synergieeffekte sowohl zur Umsatzsteigerung als auch zum konsequenten Kostencontrolling nutzt, soll die Profitabilität von Aareon weiter erhöht werden. Die interne Optimierung zur Steigerung der organisatorischen Performance und der Profitabilität wurde fortgesetzt und die operative Organisationsstruktur mit den drei länderübergreifenden Ressorts Markt (Consulting und Vertrieb), Operatives (ERP-Lösungen und Outsourcing-Geschäft) und Digitale

Lösungen und Ventures markt- und kundennäher aufgestellt. Die erste Stufe der Umsetzung erfolgte zum 1. April 2019. Die Leitung des Marktbereichs hat als Chief Market Officer Sabine Fischer, die Leitung des Bereichs ERP-Systeme und Outsourcing als Chief Operations Officer Dr. André Rasquin und die Leitung des Bereichs Digitale Lösungen als Chief Digital and Ventures Officer Dr. Imad Abdallah auf Vorstandsebene übernommen. Im Zuge der organisatorischen Anpassungen sowie der geplanten Erschließung weiterer Marktpotenziale in Österreich und der Schweiz wurde der Geschäftsleitung Deutschland auch die Verantwortung für das Geschäft im österreichischen und schweizerischen Markt übertragen.

Zur weiteren Steigerung der Effizienz innerhalb der Aareon Gruppe wurden die niederländischen Gesellschaften Square DMS und Facilitor zum 1. Januar 2019 auf Aareon Nederland verschmolzen. Darüber hinaus wurde die Steigerung der organisatorischen Performance vor allem durch die folgenden zentralen Projekte unterstützt:

- work4future für eine digitale Arbeitswelt, die Bestandteil der Aareon-Unternehmenskultur ist; hier wurde in der gesamten Gruppe ein digitales Kollaborationstool für eine transparente, schnelle und unkomplizierte interne Kommunikation eingeführt.
- ITSM (IT Service Management), um die Support-Prozesse zu optimieren; das Projekt dauert aufgrund seiner Komplexität mehrere Jahre.
- Die Ausweitung der Kundenbeziehungsmanagement-Lösung genesisWorld auf internationale Tochtergesellschaften wurde fortgesetzt.

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 erneut als „Geprüftes Verbund-Rechenzentrum – Ausfallsicher Stufe 4“ für zwei Jahre rezertifiziert. Bereits seit 2010 lässt Aareon regelmäßig freiwillige externe Datenschutz-Auditierungen nach § 9a Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) durchführen. Im Jahr 2019 erfolgte die Rezertifizierung mit der TÜV Rheinland i-sec GmbH als Zertifizierungsanbieter: Das Zertifikat ist bis 2022 gültig. Die TÜV Rheinland i-sec GmbH zeichnete Aareon als „Dienstleister mit geprüftem Datenschutzmanagement“ aus. Das Informationssicherheitsmanagement ist nach der international anerkannten ISO/IEC 27001:2013 zertifiziert. Das Überwachungsaudit erfolgte bereits 2017 und bestätigt die Zertifizierung bis 2020.

Forschung und Entwicklung

Das Fundament für die stetige technologische Weiterentwicklung sowie den Ausbau des digitalen Ökosystems Aareon Smart World bilden die kollaborativen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Diese sind nutzerorientiert aufgestellt, und der Mehrwert für Kunden und Partner steht im Mittelpunkt. Als international agierende Gruppe profitiert Aareon bei ihrer Forschung und Entwicklung von den länderspezifischen Schwerpunkten der Digitalisierung und der damit verbundenen Expertise. Um frühzeitig intensive Tests vornehmen zu können und möglichst schnell von der Idee zum

Prototyp zu gelangen, setzt Aareon auf einen agilen Entwicklungsansatz. Die länderübergreifend tätigen Entwicklungsteams berücksichtigen die gesellschaftlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen sowie technischen Einflussfaktoren und integrieren sie in bestehende und neue digitale Lösungen.

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

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

Neue Technologien werden bei der Forschung mit Blick auf ihren Nutzen für die Immobilienwirtschaft und ihre technische Integrationsmöglichkeit berücksichtigt. Im Ergebnis fand 2019 in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden der Marktstart der Aareon Smart Platform und des Aareon-Smart-Partner-Programms statt. Aareon Smart Platform ermöglicht Kunden die Entwicklung von Softwarelösungen für das Wohnungs- und Immobilienmanagement und die Integration in die Aareon Smart World. Partner können ebenfalls eigene Lösungen entwickeln und diese in der Aareon Smart World bereitstellen. Damit entsteht ein offener und noch vielfältigerer Marktplatz für Wohnungswirtschafts- und Immobilienmanagementsysteme. Die Vorbereitungen für den Marktstart des Virtual Assistant Neela im Jahr 2020 begannen 2019. Neela basiert auf der neuesten Technologie

für kognitive Prozesse und Spracherkennung. Mit Neela können Immobilienunternehmen ihr Kundenbeziehungsmanagement schneller und komfortabler gestalten.

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 2019 auf 38,0 Mio. € (Vorjahr: 34,9 Mio. €). Die Investitionen zur Entwicklung neuer Funktionen und Produkte für unsere Kunden waren zum Teil aktivierungspflichtig. Die Aktivierungsquote bezogen auf die Gesamtaufwendungen liegt bei 24 %. Die Abschreibungen der aktivierten selbst erstellten Software betragen 4,8 Mio. €.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Konjunktur

In der Eurozone ebte die Konjunktur ab, das reale Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,2 % - im Vorjahr noch 1,9 %. Dies war insbesondere auf einen schwachen Industriesektor zurückzuführen, was im Wesentlichen auch Deutschland betraf.

Großbritanniens Wirtschaft wuchs mit 1,2 % (Vorjahr: 1,4 %). Dabei fiel der Export im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 %, was teilweise auf einen weltweiten Nachfragerückgang, aber auch auf Unsicherheiten rund um den EU-Austritt zurückzuführen war. Letzteres stellte insgesamt einen Belastungsfaktor für alle Wirtschaftsteilnehmer dar.

Die Arbeitsmärkte zeigten sich 2019 in nahezu allen Regionen positiv. In der Eurozone fiel die Arbeitslosenquote insgesamt um 0,6 Prozentpunkte auf 7,6 %. In Großbritannien stieg die Arbeitslosenquote dagegen um 0,7 Prozentpunkte auf 3,2 %.

Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %

	2019 ¹⁾	2018 ²⁾
Eurozone	1,2	1,9
Deutschland	0,6	1,5
Finnland	1,3	1,7
Frankreich	1,3	1,7
Niederlande	1,7	2,6
Österreich	1,5	2,3
Großbritannien	1,2	1,4
Norwegen	1,1	1,3
Schweden	1,4	2,4
Schweiz	0,8	2,8

(Quelle: OECD)

1) Vorläufige Zahlen; 2) Angepasst an finale Zahlen

Branchenentwicklung

Der digitale Transformationsprozess in der Immobilienwirtschaft setzt sich weiter fort – die thematischen Schwerpunkte sind länderspezifisch bedingt jedoch teilweise unterschiedlich. Digitale Ökosysteme gewinnen für Unternehmen zunehmend an Bedeutung. Neben der Vernetzung der Immobilienunternehmen mit Geschäftspartnern und Mietern/Eigentümern rückt die Vernetzung mit dem Gebäude bzw. mit technischen Geräten im Gebäude immer mehr in den Fokus. Neue Technologien wie künstliche Intelligenz und Big Data eröffnen hier neue Potenziale.

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.

In der Region DACH setzt sich der digitale Transformationsprozess der Immobilienwirtschaft fort. Das Bewusstsein für die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft erhöht sich 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.

In der niederländischen Immobilienwirtschaft ist die Digitalisierung schon weiter fortgeschritten. Dazu tragen u. a. auch eine sehr gute IT-Infrastruktur im Land sowie der gestiegene Kostendruck bei Immobilienunternehmen bei.

In der Konsequenz zu dem in Frankreich im Oktober 2018 verabschiedeten ELAN-Gesetz, das eine umfassende Antwort auf die veränderten Gegebenheiten des Wohnungsmarktes sein soll, befindet sich der Markt in einem Restrukturierungsprozess. Die Anzahl der Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen steigen weiter an. Gleichzeitig wirbt die Regierung für die Digitalisierung.

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 einerseits zu Rationalisierungen vor allem durch Digitalisierung an, erhöht andererseits den Preisdruck auf Anbieter wohnungswirtschaftlicher Informationstechnologie. Die allgemeine Finanzkraft der Branche hat sich seit 2018 – auch durch finanzielle Zusagen der Regierung – verbessert. Das sollte auch mehr Spielraum für IT-Investitionen verschaffen.

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.

Aufgrund der gestiegenen Bedeutung von Aareon innerhalb des Aareal Bank Konzerns wird dieser das Ergebnis von Aareon am Kapitalmarkt zukünftig getrennt berichten. Im Rahmen dieser Umstellung wird Aareon ab 2020 nicht mehr auf EBIT, sondern auf die in der Software-Branche häufig anzutreffende Erfolgsgröße Adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) abstellen. „Adjusted“ bezeichnet Anpassungen, die einen einmalig und außergewöhnlichen Charakter haben. Dies betrifft in der Regel akquisitionsbezogene Aufwendungen, wie zum Beispiel Due-Diligence-

Kosten oder Aufwendungen aus Rechtsstreitigkeiten. Im aktuellen Prognosebericht wird bereits Adjusted EBITDA berichtet.

Geschäftsverlauf

Geschäftssegment DACH

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. 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 1.048 gestiegen. Das Geschäftsvolumen sowohl von Wodis Sigma als auch von SAP®-Lösungen und Blue Eagle konnte im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Das gestiegene Geschäftsvolumen sowie reguläre Preisanpassungen führten zu höheren Wartungs- und SaaS-Erlösen. Der Consulting-Umsatz konnte ebenfalls gesteigert werden. Als weiteres Consulting-Angebot wurden strategische Beratungs-Bausteine zum digitalen Transformationsprozess auf den Markt gebracht. Im gewerblichen Immobilienbereich konnten weitere Kunden für die ERP-Lösung RELion gewonnen werden, sodass hier Lizenz- und Consulting-Erlöse anstiegen. Die mse-Tochtergesellschaften wurden im November in Aareon RELion umbenannt.

Die positive Umsatzentwicklung des Outsourcing-Geschäfts setzte sich weiter deutlich fort. Das Versicherungsgeschäft von BauSecura bewegt sich leicht über Vorjahresniveau.

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 vermarktet. Sie ist bereits bei zahlreichen Kunden produktiv. In Deutschland, den Niederlanden und Frankreich wurde die Aareon Smart Platform eingeführt. Es handelt sich um eine offene Plattform, die es Kunden und Partnern ermöglicht, eigene Lösungen zu entwickeln und diese sicher in die Aareon Smart World einzubinden.

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 Immo-blue Pro (Mietinteressentenlösung). Immer mehr Kunden ergänzen ihr ERP-System um integrierte digitale Lösungen und entwickeln damit ihr eigenes digitales Ökosystem.

Als erstes Venture der AV Management GmbH, die unter der Marke Ampolon Ventures agiert, war Ophigo auf der MIPIM in Cannes und der Expo Real in München vertreten. Ophigo bietet eine digitale Plattform für die Bürosuche.

Im Markt der Energieversorger läuft der Vermarktungsprozess für die Lösung Aareon Wechselmanagement weiterhin.

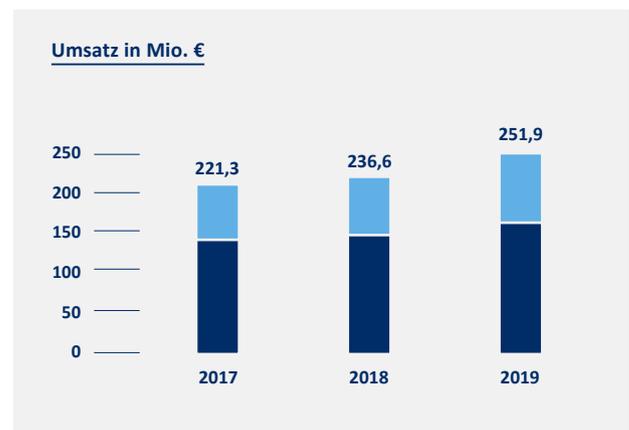
Geschäftssegment Internationales Geschäft

Die Geschäftsentwicklung im Internationalen Geschäft verlief mehrheitlich positiv. Insgesamt verzeichnet das Segment einen Wachstumsanstieg – insbesondere getrieben durch die Märkte in Frankreich, Nordics und den Niederlanden.

In den Niederlanden haben sich mehrere bedeutende Kunden für langjährige Verträge mit der ERP-Lösung Tobias entschieden – ebenso erfolgten unter anderem bei Großkunden einige Produktivsetzungen. Verluste von bedeutenden Kunden gab es nicht. Im zweiten Quartal startete die Markteinführung der neuen ERP-Produktgeneration Tobias 365 auf der Basis von Microsoft® Dynamics® 365. Der Vertrieb der niederländischen ERP-Lösung REMS für das CRE-Management hat sich positiv entwickelt. In Frankreich ist das ERP-Geschäft

durch Unternehmensfusionen in der sozialen Wohnungswirtschaft geprägt. Diese Entwicklung basiert auf dem im Oktober 2018 beschlossenen ELAN-Gesetz. Es konnten dadurch mehrere neue Kunden gewonnen werden. Die wiederkehrenden Erlöse stiegen weiter durch reguläre Preisanpassungen sowie weitere Kunden, die sich für Platinum-Wartungs-Verträge entschieden haben. In Großbritannien konnten Neukunden – darunter auch ein wichtiger Großkunde – gewonnen werden. Zusätzlich konzentrierte sich die ERP-Nachfrage auf individuelle Softwareanpassungen sowie zusätzliche Module. Die hohen Lizenzerlöse des Vorjahres konnten aufgrund des wettbewerbsintensiven Marktes in Großbritannien nicht wieder erreicht werden. Aareon Sverige konnte wichtige Ausschreibungen mit der ERP-Lösung Incit Xpand für sich entscheiden, wie beispielsweise bei mehreren schwedischen Kommunen. In Norwegen konnte die wichtige Ausschreibung bei dem Wohnungsunternehmen OBOS mit rund 220.000 Einheiten gewonnen werden. Deutlich robuster zeigte sich dieses Jahr die Performance im Consulting. Im Vorjahr schlug noch eine Belastung durch ein komplexes Großprojekt in Norwegen zu Buche. Nach den Erfolgen im finnischen Markt gründete Aareon Sverige die Tochtergesellschaft Aareon Finland OY zu Beginn des Jahres.

Auch international hat sich das Geschäftsvolumen mit digitalen Lösungen weiter positiv entwickelt. In den Niederlanden haben sich mehrere Kunden für digitale Lösungen entschieden. Besonders gefragt waren die Lösungen ShareWorX (Case-Management-Lösung) und Aareon CRM. Ebenso erfolgte eine Vielzahl an Produktivsetzungen. In Frankreich wurden rund 50 neue Projekte, u. a. von einigen Großkunden, für digitale Lösungen unterzeichnet. Ein Schwerpunkt war hier die Nachfrage nach Aareon CRM. Zudem erfolgten mehrere Produktivsetzungen bei Großkunden. Für die neu eingeführte Aareon Smart Platform haben sich in Frankreich bereits fünf Kunden entschieden. In Skandinavien wurde das uportal, das Self-Services für Mieter anbietet, nachgefragt.



■ International
■ DACH

In den Niederlanden wurde eine Minderheitsbeteiligung an dem PropTech OSRE B.V. übernommen. OSRE gestaltet Transaktionen bei Verkauf und Vermietung von Immobilien über eine digitale Lösungsplattform effizienter.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Im Jahr 2019 lag das EBIT von Aareon mit 38,8 Mio. € um 8,1% über dem Vorjahreswert (2018: 35,9 Mio. €). Die EBIT-Prognose von 35,0 Mio. € bis 36,0 Mio. € wurde damit übertroffen. Ihren Konzernumsatz steigerte Aareon um 6,5% auf 251,9 Mio. € (2018: 236,6 Mio. €) und lag damit leicht über der Prognose von 247,0 Mio. € bis 250,0 Mio. €. Das Geschäftsvolumen mit den digitalen Lösungen ist im Vorjahresvergleich weiter stark um rund 20% angewachsen. Das operative EBIT stieg – bereinigt um Sondereffekte – um 10,6% auf 41,6 Mio. € (Vorjahr: 37,6 Mio. €). Neben dem operativen Geschäft startete Aareon in 2019 strategische Initiativen zur Beschleunigung

der Wachstumsstrategie. Die daraus entstandenen Kosten von 2,4 Mio. € fielen aufgrund eines verzögerten Beginns der Initiativen geringer aus als erwartet (-6,0 Mio. € bis -7,0 Mio. €). Sondereffekte entstanden in 2019 durch akquisitionsbezogene Aufwendungen von 0,4 Mio. € und in 2018 im Wesentlichen durch ein belastendes Großprojekt in Norwegen von 1,6 Mio. €.

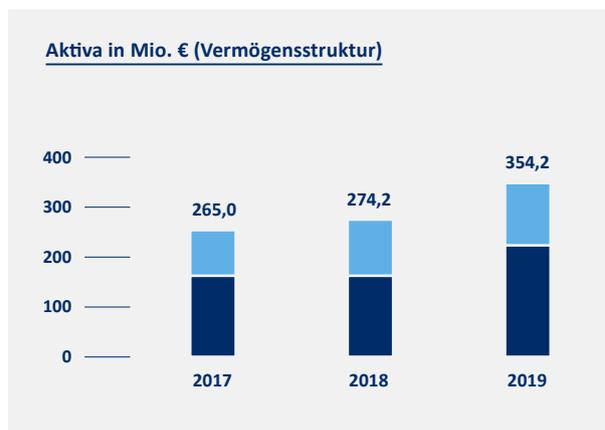
Trotz deutlichen Anstiegs der Investitionen im Jahr 2019 verringerten sich die aktivierten Eigenleistungen in 2019 auf 6,6 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €). Der Ausbau des digitalen Lösungsportfolios und die Weiterentwicklung der ERP-Produkte erfolgten zum Teil über externe Berater; die entsprechenden Kosten wurden direkt aktiviert. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 4,4 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €). Diese wurden sowohl 2018 als auch 2019 durch Bewertungen der akquisitionsbedingten Kaufpreisverbindlichkeiten beeinflusst. Der Gesamtaufwand im Konzern stieg um 4,8% von 213,8 Mio. € im Vorjahr auf 224,1 Mio. €. Der Materialauf-

wand erhöhte sich um 9,2% auf 43,8 Mio. € (Vorjahr: 40,1 Mio. €). Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus vermehrten Fremdberatungsleistungen aufgrund der hohen Anzahl an Migrationsprojekten. Der Anstieg des Personalaufwands um 5,4% auf 128,6 Mio. € (Vorjahr: 122,0 Mio. €) ist im Wesentlichen auf die wachstumsbedingte höhere Mitarbeiteranzahl sowie Gehaltserhöhungen zurückzuführen. Die Umstellung der Bilanzierung gemäß dem neuen Standard IFRS 16 (Leasingverhältnisse) beeinflusst die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich im Geschäftsjahr 2019 auf 28,8 Mio. € beliefen. Ohne den Effekt des Standards IFRS 16 betragen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 38,3 Mio. €. Damit lagen sie annähernd auf dem Niveau von 2018 (38,0 Mio. €), wobei diese im Vorjahr die Zahlung zur Vertragsauflösung mit einem Großkunden in Norwegen beinhalteten.

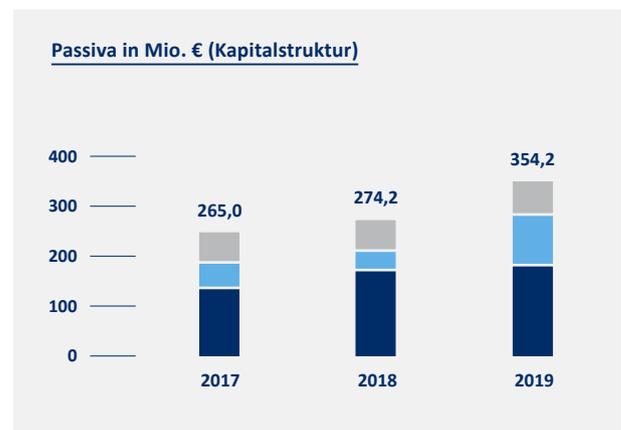
Im Geschäftssegment DACH konnte der Umsatz um 6,9% auf 159,2 Mio. € (Vorjahr: 148,9 Mio. €) gesteigert werden und übertraf somit die Prognose 152,0 Mio. € bis 154,0 Mio. €. Die Umsätze mit ERP-Produkten wuchsen stark durch Performance-Verbesserungen im Beratungsgeschäft, Erhöhung der Wartungs- und SaaS-Gebühren sowie vermehrtes Outsourcing-Geschäft. Außerdem stiegen die Kommissionserträge im Versicherungsgeschäft mit BauSecura. Noch stärker wuchs das Geschäft mit digitalen Lösungen. Aufgrund der gestiegenen Durchdringungsrate, insbesondere bei den CRM-Produkten, Aareon Archiv kompakt sowie den mobilen Lösungen, erhöhten sich besonders die wiederkehrenden Erlöse. Diese sehr gute Umsatzentwicklung sowie ein moderater Kostenanstieg führten dazu, dass das operative EBIT im Geschäftssegment DACH mit 28,7 Mio. € über der Prognose (26 bis 27 Mio. €) lag. Des Weiteren wirkte sich die Umstellung auf die Bilanzierung nach IFRS 16 mit 0,9 Mio. € positiv auf die Entwicklung des EBIT aus. Somit lag das operative EBIT des Geschäftssegments DACH auf Vorjahresniveau (28,3 Mio. €).

Der Umsatz im Geschäftssegment Internationales Geschäft ohne Sondereffekt stieg um 5,1% auf 92,7 Mio. € (Vorjahr: 88,2 Mio. €). Bei den ERP-Produkten waren deutliche Zuwächse bei den wiederkehrenden Erlösen in Frankreich und den Niederlanden zu verzeichnen. Die Prognose von 94 bis 96 Mio. € konnte jedoch nicht erreicht werden. Insbesondere in Großbritannien konnte das Lizenzgeschäft mit Bestands- und Neukunden nicht wie gewünscht stimuliert werden, was zu einem Rückgang der Lizenzerlöse führte. Insgesamt lagen die Umsätze mit ERP-Produkten somit auf Vorjahresniveau. Das Geschäft mit digitalen Lösungen wuchs hingegen signifikant. Einen großen Anteil hierzu trugen die CRM-Produkte in Frankreich, Skandinavien und den Niederlanden bei. Die deutliche Umsatzsteigerung spiegelt sich allerdings kaum in den Gesamtkosten wider. Dies ist im Wesentlichen auf Performance-Verbesserungen in Skandinavien und Frankreich zurückzuführen. Nach Beendigung eines komplexen Großprojekts in Norwegen im Jahr 2018 konnte das ERP-Geschäft in Skandinavien deutlich profitabler betrieben werden. In Frankreich konnte das margenträchtige Wartungsgeschäft weiter gesteigert werden. Infolgedessen ergab sich eine Erhöhung des EBIT ohne Sondereffekt um 40,2% auf 12,9 Mio. € (Vorjahr: 9,2 Mio. €). Aufgrund der geringeren Umsatzentwicklung in Großbritannien wurde die Prognose (15,0 Mio. € bis 16,0 Mio. €) nicht ganz erreicht.

Im Rahmen der in 2019 gestarteten strategischen Maßnahmen zur Beschleunigung des Wachstums (s. S. 28) wurden diverse Produktideen validiert. Das hieraus hervorgegangene Produkt Aareon Smart Platform (inklusive des Smart Partner Programms) wurde im November in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden am Markt gestartet. Für das weitere neue Produkt Aareon Virtual Assistant wurde die Marktankündigung vorbereitet. Die Kosten für Validierung und Entwicklungsleistungen (nach Aktivierung) betragen im aktuellen Geschäftsjahr -2,4 Mio. €.



- Kurzfristiges Vermögen
- Langfristiges Vermögen



- Kurzfristiges Fremdkapital
- Langfristiges Fremdkapital
- Eigenkapital

Vermögenslage

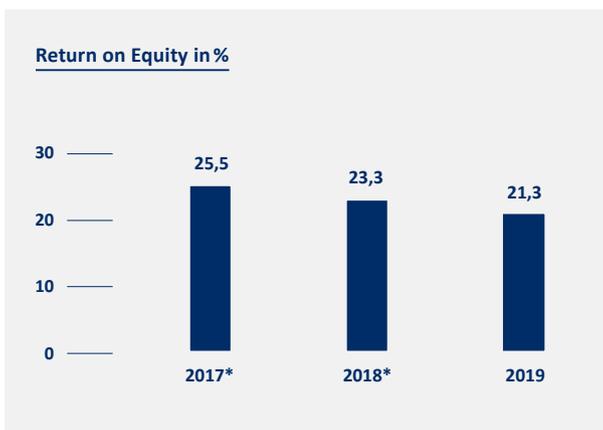
Die Bilanzsumme von Aareon betrug im Jahr 2019 354,2 Mio. € und ist im Vorjahresvergleich um 29,2% gestiegen (Vorjahr: 274,2 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte bewegten sich mit 236,1 Mio. € um 38,2% über dem Vorjahresniveau (170,9 Mio. €). Der Anstieg resultiert aus der Bilanzierung von Nutzungsrechten, die im Rahmen der Vorschriften des Standards IFRS 16 aktiviert wurden. In diesem Zusammenhang wurde ein Untermietverhältnis als Finanzierungsleasing mit Aareon als Leasinggeber eingestuft, und die daraus entstandene Forderung wurde ebenfalls aktiviert. Die Finanzanlagen stiegen im Wesentlichen aufgrund von Zugängen bei den Beteiligungen. Die Zugänge und Abschreibungen bei immateriellen Vermögenswerten sowie im Sachanlagevermögen standen sich in annähernd gleicher Höhe gegenüber. Die

kurzfristigen Vermögenswerte sind um 14,2% auf 118,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (103,4 Mio. €) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf höhere liquide Mittel zurückzuführen (siehe Kapitalflussrechnung).

Finanzlage

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 11,6% von 167,6 Mio. € auf 187,1 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Zuführung des Konzernjahresüberschusses von 25,9 Mio. € (Vorjahr: 25,7 Mio. €) zurückzuführen ist. Aufgrund des sogenannten Leverage-Effekts wurden die Leasingverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstanwendung des Standards IFRS 16 höher bewertet als die zugehörigen Nutzungsrechte. Das Gleiche gilt für die bilanzierte Finanzie-



*Korrektur 2017/2018

rungsforderung als Leasinggeber. Dies führte insgesamt zu einem negativen Eigenkapitaleffekt von -3,3 Mio. €. Daneben führte die Verringerung des bei der Bewertung der Pensionsverbindlichkeiten verwendeten Zinssatzes zu einem negativen Eigenkapitaleffekt von -1,8 Mio. €. Diese Effekte führten zu einem Rückgang des Return on Equity auf 21,3% (Vorjahr: 23,3%). Die langfristigen Schulden erhöhten sich auf 103,0 Mio. € (Vorjahr: 45,6 Mio. €). Die kurzfristigen Schulden liegen mit 64,1 Mio. € um 5,1% über Vorjahresniveau (Vorjahr: 61,0 Mio. €). Der Anstieg beider Positionen resultiert im Wesentlichen aus der Bilanzierung der Leasingverbindlichkeiten aus der Anwendung des Standards IFRS 16.

Liquidität

Die Liquiditätsanalyse erfolgt anhand der Kapitalflussrechnung. Der Finanzmittelfonds betrug in 2019 51,9 Mio. € gegenüber 40,6 Mio. € im Vorjahr. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt mit 43,8 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau (29,5 Mio. €). Der Anstieg ist insbesondere

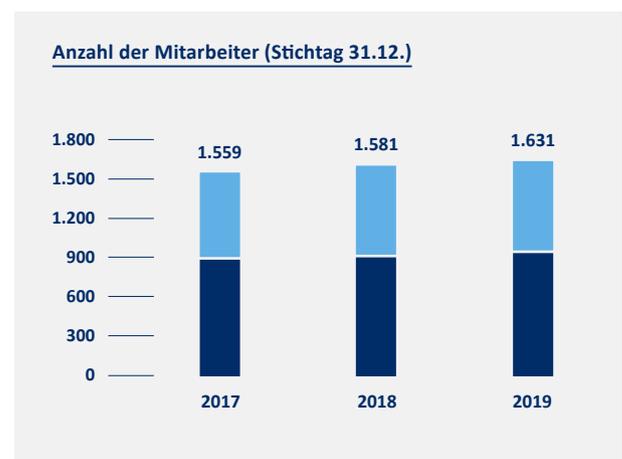
durch die neuen Bilanzierungsvorschriften des Standards IFRS 16 begründet. Demnach wurden Zahlungen von Aareon für Mieten und Leasing in Höhe von -9,1 Mio. € als Tilgungs- und Zinszahlungen aus Leasingverträgen qualifiziert und somit nicht mehr im Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, sondern aus Finanzierungstätigkeit gezeigt. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist mit -22,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (-16,7 Mio. €) angestiegen. Wesentliche Auszahlungen entstanden aufgrund von Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von -18,9 Mio. € (Vorjahr: -15,4 Mio. €) sowie durch Fälligkeiten von Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von -2,9 Mio. € (Vorjahr: -2,4 Mio. €) aus früheren Unternehmenserwerben. Höhere Auszahlungen für das Anlagevermögen resultieren aus Beteiligungszugängen sowie gestiegenen Investitionen in selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt -10,4 Mio. € (Vorjahr: -4,5 Mio. €). Die Kapitalflüsse entstanden im Wesentlichen durch Auszahlungen für Tilgungs- und Zinszahlungen aus Leasingverträgen sowie an Minderheitsgesellschafter.

Unsere Mitarbeiter

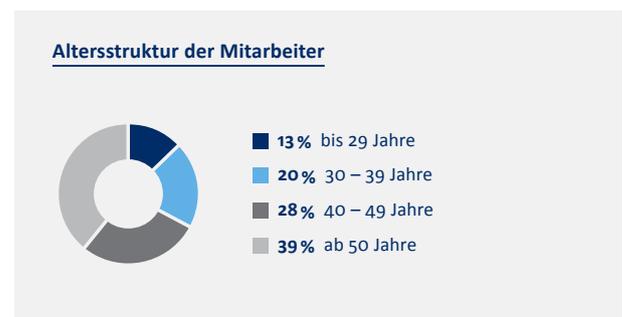
Die Mitarbeiter von Aareon mit ihren Ideen, Talenten, ihrer Begeisterungsfähigkeit und Inspiration sind – in Kollaboration mit Kunden und Partnern – der Motor für unsere Innovationen. Gerade in der digitalen Arbeitswelt und im Zuge des digitalen Transformationsprozesses ist eine Personalpolitik wichtig, die den Mitarbeiter als Menschen in den Fokus stellt. Aareon verfolgt bereits seit mehreren Jahren eine solche nachhaltige lebensphasenorientierte Personalpolitik. Diese berücksichtigt die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben – auch unter Nutzung flexibler Arbeitszeit- und Arbeitsortmodelle – sowie die Leistungsfähigkeit des Menschen in seiner jeweiligen Lebensphase. Themen wie Wissen und Kompetenz, Gesundheit, Chancengleichheit und Diversity sowie die eigene berufliche Entwicklung sind wichtige Bestandteile, die auch den gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen. Hierzu zählen Digitalisierung, demografischer Wandel, späterer Beginn der Rentenzeit sowie Einwanderung. Vor dem Hintergrund der immer schnelleren technischen Weiterentwicklungen und Veränderungen 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 70 % zeigt, dass Mitarbeitern und Führungskräften die Beteiligung an der erfolgreichen Weiterentwicklung von Aareon wichtig ist. Die allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit bleibt aus Sicht von Aareon auf hohem Niveau.

Zum 31. Dezember 2019 beschäftigte Aareon 1.631 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.581). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 10,5 Jahren (Vorjahr: 11,9 Jahre). Bei den internationalen Tochtergesellschaften sind 44,0 % der Mitarbeiter tätig (Vorjahr: 42,8 %). Aareon unterstützt flexible Arbeitsmodelle und hat in diesem Kontext 2019 die Betriebsvereinbarung für



■ International
■ DACH



mobiles Arbeiten eingeführt, sodass Mitarbeiter Teile ihrer Arbeit flexibel im Home-Office oder mobil erledigen. Der Anteil an Mitarbeiterinnen bei Aareon beträgt 33,1 % (Vorjahr: 31,0 %), der Anteil an Frauen in Führungspositionen 24,1 % (Vorjahr: 21,6 %).

Qualifizierung und Weiterbildung

Auch im Geschäftsjahr 2019 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. Außerdem gab es Ausbildungsangebote zu traditionellem Projektmanagement (z. B. Projektmanagement-Fachmann-Ausbildung Level D) und Schulungen zu agilen Methoden im Projektmanagement. Weitere Schwerpunkte waren das Thema Digitalisierung (z. B. Digital Leadership und Digital Coaching) sowie die nachhaltige Unterstützung der Internationalisierung von Aareon, insbesondere durch Online-Sprachtrainings. Der Ausbildungsgang „Qualifizierte/r Wohnungs- und Immobilienfachmann/-frau (EBZ)“ wurde 2019 in dieser Form erstmalig durchgeführt.

Das vierte 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 2019 beschäftigte die Aareon Gruppe in Deutschland 16 Auszubildende und drei 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. Vier Aareon-Mitarbeiter unterstützen die Initiative JOBLINGE ehrenamtlich als Mentoren.

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

Wegweisende Unternehmenskultur

Als innovatives Unternehmen, das den digitalen Transformationsprozess ganzheitlich vorantreibt und den damit verbundenen Veränderungsprozess für die Mitarbeiter steuert, hatte Aareon bereits im Jahr 2017 das Projekt „work4future“ gestartet. Basierend auf dem schon bestehenden Fundament der lebensphasenorientierten Personalpolitik richtet Aareon den Fokus auf flexible Arbeitsmodelle, auf eine effektive und smarte Kollaboration der Mitarbeiter sowie den digitalen Arbeitsplatz. 2019 wurde die Betriebsvereinbarung für mobiles Arbeiten umgesetzt, die die Arbeitsflexibilität für die Mitarbeiter weiter steigert. Für die interne Kommunikation wurde ein digitales Kollaborationstool eingeführt. Die Raumkonzepte werden im Rahmen interner Programme stetig weiterentwickelt. Im betrieblichen Gesundheitsmanagement wurden 2019 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, die Zusammenarbeit mit einem Familienservice-Unternehmen, Eltern-Kind-Büros sowie Krippen- und Kindergartenplätze in einer Kindertagesstätte in Kooperation mit einem anderen Unternehmen in Mainz.

Internes Kontrollsystem

Chancengleichheit ist bei Aareon fester Bestandteil der Personalpolitik. Frauen sind in verschiedenen Führungsrollen sowie im Vorstand vertreten. Darüber hinaus arbeiten viele Mitarbeiterinnen in Projekt- und Teilprojektverantwortung sowie Fachverantwortung. Aareon verfolgt das Ziel, hier eine noch größere Ausgewogenheit herzustellen. In diesem Kontext wurde bereits 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. Ziel ist eine für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktive und motivierende Vergütung, die positions-, markt- und leistungsorientiert ist. Dies schließt die gleiche Vergütung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei gleichwertiger Tätigkeit ein und dient zudem der Gewinnung und Bindung hoch qualifizierter, engagierter und potenzialstarker Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Ausgestaltung der Vergütungssysteme auf der Basis dieser Grundsätze erfolgt eigenständig in den einzelnen Gesellschaften. Die jeweiligen Geschäftsleitungen tragen die Verantwortung dafür. Die Mitbestimmungsrechte der Arbeitnehmergremien in den Gesellschaften und die gesetzlichen Bestimmungen in den jeweiligen Ländern werden dabei berücksichtigt. Die Grundsätze für die Vergütungssysteme von Aareon werden in den Gesellschaften veröffentlicht.

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

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

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

Der Vorstand der Aareon AG ist für die Konzeption, Einrichtung, Anwendung, Weiterentwicklung und Überprüfung eines angemessenen internen Kontrollsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess verantwortlich. Die Steuerung der Prozesse zur (Konzern-)Rechnungslegung erfolgt bei der Aareon AG durch den Konzernbereich Corporate Finance. Dieser übernimmt auch die Konzernberichterstattung. In den Konzernabschluss werden sämtliche Tochtergesellschaften einbezogen. Der Konzernbereich Rechnungswesen und Vertragsmanagement übernimmt für die Aareon AG sowie für ihre Tochtergesellschaften Aareon Deutschland, AV Management, phi-Consulting und die Aareon-RELion-Gesellschaften die Finanzbuchhaltung einschließlich der Erstellung des Jahresabschlusses. Ausgenommen ist die Erstellung der Ausgangsrechnungen der Aareon-RELion-Gesellschaften, die direkt durch die Gesellschaften erfolgt. Für die Finanzbuchhaltung von BauSecura ist die Funk Gruppe zuständig. Aareon UK, Aareon France, Aareon Nederland und die skandinavi-

schen Gesellschaften haben eine eigenständige Finanzbuchhaltung. Alle Gesellschaften, außer Kalshoven Automation, erfassen die Finanzdaten selbstständig in der Konzernsoftware SAP®. Im Geschäftsjahr 2019 übernahmen die Mitarbeiter des Finanzbereichs in den Niederlanden für diese Gesellschaft die Erfassung der gemeldeten Daten in die Konzernsoftware. Die Konsolidierung der gemeldeten Daten erfolgt dann auf Konzernebene.

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

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

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

Die Berichterstattung des Konzernergebnisses erfolgt quartalsweise an den Aufsichtsrat.

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

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

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

Risikobericht

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

Die so generierten Risikoberichte werden vom Konzernbereich Recht, Risikomanagement und Compliance konsolidiert und bilden die Grundlage für das quartalsweise Risikoreporting. Dieses wird regelmäßig in den Gremiensitzungen behandelt und ist ebenso Teil des Quartalsreportings für den Aufsichtsrat der Aareon AG. Mit dem Risikoreporting schafft Aareon Transparenz über die Risikosituation des Unternehmens und liefert eine Entscheidungsbasis hinsichtlich der von der Unternehmensleitung zu ergreifenden Maßnahmen. Zu den Risiken des jeweils aktuellen Quartals mit den zehn höchsten Erwartungswerten (Produkt aus Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung) werden die von den Risikoverantwortlichen angegebenen Maßnahmen im Risikoreporting dokumentiert, sofern der Erwartungswert dieser Risiken einen bestimmten Schwellenwert überschreitet. Zurzeit liegt der Schwellenwert bei 100 T€. In dem für den Abschlussstichtag maßgeblichen Reporting des vierten Quartals erfüllten zehn Risiken dieses Kriterium auf Einzelrisikoebene. Zusätzlich zu der Dokumentation der Maßnahmen des aktuellen Quartals

werden auch Maßnahmen zu Risiken dokumentiert, die in einem der vorangegangenen drei Quartale zu den Risiken mit den zehn am höchsten bewerteten Erwartungswerten zählten. Diese Nebeneinanderstellung von Risiken und Maßnahmen dient sowohl der besseren Nachvollziehbarkeit der Risikoeinschätzungen als auch dazu, die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen zu überprüfen. Darüber hinaus beschließen sowohl der Vorstand der Aareon AG als auch die Geschäftsleitung der Region DACH Maßnahmen zu den Risiken, deren Erwartungswert jeweils einen weiteren definierten Schwellenwert (500 T€ bzw. 150 T€) 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 2019 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. Bei der Betrachtung wird das Ausfallrisiko von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 7 berücksichtigt.

Die Refinanzierung der Aareon AG ist durch die Einbindung in die Finanzierungsabläufe der Aareal Bank Gruppe jederzeit gewährleistet und ist von untergeordneter Bedeutung. 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 planmäßige 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 nicht erhöht.

Marktrisiken

Dem Risiko, die geplanten Preise am Markt nicht durchsetzen zu können, begegnet Aareon mit einem regelmäßigen Reporting der Marktsituation an das Management Board. Die Aareon Gruppe setzt sich auch mit den allgemeinen Marktrisiken auseinander. Dazu zählen die mögliche Abwanderung von Kunden sowie der Markteintritt neuer Wettbewerber. Diese Risiken werden durch ein quartalsweises Vertriebsreporting an das Management 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. Der zunehmende Fachkräftemangel, insbesondere im Umfeld der IT, erschwert das geplante signifikante Wachstum der Organisation. Dem begegnet Aareon mit für die Aareon neuen Lösungsansätzen im Bereich Recruiting, wie z. B. Personalmarketing via Social Media. Auch Substitute zu den traditionellen Beschäftigungsmodellen kommen zum Einsatz oder werden geprüft, wie z. B. der Ausbau von Near- oder Offshoring sowie Outsourcing.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Ausbreitung des Coronavirus wurde das Pandemie-Handbuch überprüft. Die Schutzmaßnahmen werden als ausreichend beurteilt.

Durch die Einbeziehung neuer Risiken wie „Unerlaubte Arbeitnehmerüberlassung“ sowie „Scheinselbstständigkeit“ hat sich die Risikoeinschätzung in der Kategorie Führung und Organisation gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Umwelt- und Umgebungsbedingungen

Umwelt- und Umgebungsbedingungen werden bei Aareon als rechtliche Risiken, als Risiken aus Politik und Regulation sowie als Compliance-Risiken erfasst. Als IT-Dienstleister ist Aareon insbesondere mit Risiken aus Verstößen gegen IT-relevante Vorschriften konfrontiert, die sowohl die Bereiche Informationssicherheit (IS) und Datenschutz (DS) als auch den Bereich Compliance tangieren. Aus diesem Grund arbeiten die Bereiche eng zusammen, um den Risiken wirksam und effizient zu begegnen und dabei Widersprüche bei der Bewertung von IT-relevanten Bedrohungen zu vermeiden. Das fördert den Einklang der Compliance-Maßnahmen mit den IS-Maßnahmen.

Um Risiken aus der Vertrags-Compliance zu managen, nutzt Aareon standardisierte Vertragsmuster, die kontinuierlich weiterentwickelt und an Änderungen der Produkte, Gesetze und Rechtsprechung angepasst werden. Zudem überwachen die Geschäftsführer mittels des etablierten Beschwerdemanagements die drohenden Schadensersatzansprüche, um diese weitestgehend vermeiden zu können – was der guten Reputation von Aareon als einem zuverlässigen Vertragspartner dient.

Aareon stärkt das Bewusstsein ihrer Mitarbeiter für regeltreues Verhalten durch deren Sensibilisierung, Schulung und Beratung. Im Berichtsjahr wurden Schulungen in den Bereichen Compliance, DS und IS in den internationalen Beteiligungsgesellschaften ausgerollt. Darüber hinaus führt der Compliance-Beauftragte Kontrollhandlungen nach Abstimmung des Kontrollplans 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. Das Projekt zur Umsetzung der EU-DSGVO wurde plangemäß erfolgreich beendet. Die daraus erwachsenden Aufgaben zur Erhaltung des Datenschutz-Managementsystems werden ebenfalls kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt.

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

Produktionsrisiken

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

Das Informationssicherheits-Managementsystem ist auf Basis des international anerkannten Standards ISO 27001 aufgebaut und unterliegt einem kontinuierlichen, risikoorientierten Verbesserungsprozess. In diesem Rahmen wurden technische und organisatorische Kontrollen eingerichtet, um ein angemessenes Schutzniveau der Informationsverarbeitung zu gewährleisten. Dies betrifft nicht nur die Angriffsfläche in öffentlichen Netzen an sich, sondern auch den angemessenen, proaktiven Umgang mit Bedrohungen der Informationssicherheit in Bezug auf die Schutzziele Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit. Im Zuge der kontinuierlichen Verbesserung wurde auf Basis der Aareon-Sicherheitsstrategie eine Methode zur einheitlichen internationalen Bestimmung des Reifegrades der IT-Sicherheit eingeführt. Darüber hinaus wurden risikoorientiert Prozesse, Richtlinien und Kontrollen weiterentwickelt.

Zur Minimierung der Risiken möglicher schwerwiegender Störfälle beim Betrieb der Kundensoftware werden 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.

Chancenbericht

Chancen zu identifizieren, zu schaffen und zu nutzen, spielt in der Unternehmensstrategie von Aareon eine wichtige Rolle, um den digitalen Transformationsprozess zielgerichtet zu steuern. Dies erfolgt insbesondere durch die stetige Beobachtung und Analyse der Entwicklungen in der Immobilienbranche, der Informationstechnologie, im 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 im Bereich der digitalen Lösungen
- Chancen durch aktives Markenmanagement und hohes Qualitätsniveau
- Chancen als internationale Unternehmensgruppe
- Chancen als bevorzugter Arbeitgeber
- Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

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

Chancen durch Kundenfokus

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

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

Chancen im Bereich der digitalen Lösungen

Der digitale Transformationsprozess in Gesellschaft und Wirtschaft schreitet voran und wird durch neue technologische Möglichkeiten geprägt. Die sich hieraus ergebenden Chancen integriert Aareon in ihre Produktstrategie: Das digitale Ökosystem Aareon Smart World mit digitalen und mobil nutzbaren Lösungen wird stetig ausgebaut – auch mit Lösungen von PropTech-Partnern. Die Aareon Smart World vernetzt die Partner in der Immobilienwirtschaft. Die Kunden können mit einer Datenbasis komfortabel und prozesseffizient arbeiten, ihren eigenen Kundenservice ausbauen sowie Potenziale für neue Geschäftsmodelle 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. 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. Hier arbeitet Aareon auch gemeinsam mit den Immobilienunternehmen nach dem Design-Thinking-Ansatz (s. o.). Darüber hinaus kooperiert Aareon mit PropTech-Unternehmen und unterstützt als strategischer Partner den blackprint PropTech Booster.

Chancen durch aktives Markenmanagement

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

Chancen als internationale Unternehmensgruppe

Aareon ist 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. 30), die Aareon für den weiteren Ausbau der Aareon Smart World

nutzt und damit zusätzliche Wachstumspotenziale schafft. Im Zuge der 2019 eingeführten neuen Organisationsstruktur wird diese internationale Vernetzung noch mehr gestärkt.

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. 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. 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 Gewinnung neuer qualifizierter Arbeitskräfte zu erleichtern. Im Wettbewerb um qualifizierten Mitarbeiternachwuchs setzt Aareon u. a. 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 langfristigem Blick zu gewährleisten sowie das Image von Aareon als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen bei den Stakeholdern positiv zu besetzen. Die Aareal Bank Gruppe ist seit 2012 mit dem „Prime Status“ im Nachhaltigkeitsranking der renommierten ISS ESG Ratingagentur ausgezeichnet.

Prognosebericht

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 2020 die Wachstumsstrategie auf Basis ihres Strategieprogramms, das in das Zukunftsprogramm der Aareal Bank integriert ist, fortsetzen. Es wird insgesamt von einer deutlichen Erhöhung des Konzernumsatzes ausgegangen. Das Adjusted EBITDA (siehe finanzielle Leistungsindikatoren) wird sich aufgrund der folgenden Erläuterungen auf Vorjahresniveau bewegen. Bedeutende Faktoren sind:

- Strategische Investitionen zur Beschleunigung des organischen Wachstums in
 - neue digitale Lösungen und deren Weiterentwicklung
 - 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 sowohl durch bestehende Produkte als auch anorganisch durch die Akquisition von CalCon
- 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

Geschäftssegment DACH

Es wird davon ausgegangen, dass der Umsatz 2020 im Geschäftssegment DACH deutlich auf 173,0 Mio. € bis 176,0 Mio. € ansteigen wird. Das Adjusted EBITDA wird ebenfalls mit 45,0 Mio. € bis 46,0 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert (rund 40,0 Mio. €) erwartet.

Für das ERP-Geschäft geht Aareon in 2020 von einem leichten Umsatzwachstum aus. Zum 31. Dezember 2020 werden alle Kunden von dem Produkt GES vornehmlich auf Wodis Sigma oder SAP®-Lösungen und BlueEagle migriert sein, was zu einer Verschiebung des Migrationsgeschäfts zugunsten des Bestandskundengeschäfts führen wird. Die Erlöse mit SAP®-Lösungen und Blue Eagle werden aufgrund des Ausbaus des

Bestandskundengeschäfts, wie beispielsweise durch die Einführung von SAP® S/4HANA bei unseren Kunden, weiter wachsen. Auch für das Geschäft im Energieversorgungsmarkt sowie im gewerblichen Immobilienmarkt werden weitere Kapazitäten aufgebaut, um die Vielzahl der Kundenprojekte zu bedienen. Im Bereich der Outsourcing-Leistungen wird die hohe Kundennachfrage zu einer weiteren Umsatzsteigerung führen. Das Geschäftsvolumen des Versicherungsmanagements mit BauSecura sollte sich auf Vorjahresniveau bewegen. Auf der Kostenseite werden sich die Kapazitätssteigerungen in höheren Personalkosten niederschlagen. Die sonstigen Kosten werden auf Vorjahresniveau erwartet. Sobald die fixen Kosten für die notwendige IT-Umgebung der GES-Kunden im Aareon Rechenzentrum entfallen, werden höhere Margen nach vollständiger Umstellung dieser Kunden erwartet.

Die digitalen Lösungen werden entscheidend zur Realisierung der Wachstumspotenziale im Geschäftssegment DACH beitragen. Einen zentralen Einfluss auf das Wachstum 2020 hat die Akquisition von CalCon, die ab dem 1. Januar 2020 in den Konzernabschluss einbezogen wird. Alle Umsatzkategorien – Lizenzen, Beratungserlöse und wiederkehrende Erlöse werden davon betroffen sein. Daneben wird auch das organische Umsatzwachstum der digitalen Lösungen weiterhin auf einem hohen Niveau erwartet. Insbesondere für die digitale Lösung Aareon CRM (Portal und App für Mieter und Eigentümer) sowie für die Mobile Services wird starkes Wachstum durch weitere Produktivsetzungen erwartet. Das hohe Potenzial dieser Produkte zeigte sich bereits in der Vergangenheit, da die Nachfrage so hoch war, dass dieser teilweise nicht sofort nachgekommen werden konnte.

Geschäftssegment Internationales Geschäft

Im Geschäftssegment Internationales Geschäft wird erwartet, dass im Jahr 2020 der Umsatz deutlich auf 98,0 Mio. € bis 100,0 Mio. € und das Adjusted EBITDA von ca. 23,0 Mio. € in 2019 auf 24,0 Mio. € bis 25,0 Mio. € ansteigen werden.

Die Umsätze mit ERP-Produkten werden im Internationalen Geschäft leicht über dem Vorjahresniveau liegen. Die wiederkehrenden Erlöse werden weiter aufgrund von Produktivsetzungen von Kunden in allen Regionen wachsen. Die bereits in 2019 mit niederländischen Pilotkunden gestartete Umstellung der bestehenden Produktgeneration Tobias AX auf Tobias 365 wird in 2020 deutlich zunehmen. Die neue Produktgeneration wird den Kunden nur noch als SaaS-Lösung zur Verfügung stehen. Dies wird zu einem Rückgang der Lizenzerlöse mit diesem Produkt führen, der in den ersten Jahren nicht durch die Steigerung der wiederkehrenden Erlöse ausgeglichen werden kann. Ab 2022 wird sich dieser Effekt wieder ausgleichen. Im britischen sowie im skandinavischen Markt wird mit einem Anstieg der Lizenzerlöse mit Neu- und Bestandskunden gerechnet. Im gewerblichen Immobilienmarkt in den Niederlanden werden ebenfalls deutliche Steigerungen aufgrund von Neukundengewinnen erwartet.

Die Umsätze mit digitalen Lösungen im Internationalen Geschäft werden deutlich über dem Vorjahresniveau liegen. Das Umsatzwachstum wird sowohl im Lizenz- und Beratungsgeschäft als auch bei den wiederkehrenden Leistungen erwartet. In Skandinavien und den Niederlanden ist starkes Umsatzpotenzial mit den Aareon-CRM-Produkten zu erwarten. In Großbritannien wird 1st Touch Mobile für Wachstum sorgen. In Frankreich sollte eine Erhöhung der Kapazitäten zur Bedienung der starken Nachfrage ebenfalls zu einem Wachstum der digitalen Umsätze führen.

Auf der Kostenseite werden die Personalkosten aufgrund der Erhöhung des Personalbestands ansteigen. Die Materialkosten werden annähernd auf Vorjahresniveau erwartet, da der Ressourcenaufbau im Wesentlichen über eigene Mitarbeiter abgedeckt werden soll.

Strategische Investitionen

Neben den operativen Tätigkeiten in den beiden Geschäftssegmenten hat Aareon im Rahmen ihrer strategischen Investitionen in 2019 erste Produkte entwickelt, die ab 2020 in Deutschland, Frankreich und Großbritannien vertrieben werden. Die daraus erwarteten Umsätze bewegen sich auf einem Niveau von unter 1,0 Mio. €. Für 2020 und die folgenden Jahre sind weitere Ausgaben für strategische Investitionen geplant. Im Jahr 2020 wird ein Adjusted EBITDA-Effekt von -7,0 Mio. € bis -8,0 Mio. € erwartet. Dieser umfasst Aufwendungen für die weitere Entwicklung von digitalen Lösungen, unter anderem im Zusammenhang mit neuen Technologien, sowie für die Erschließung neuer Geschäftsfelder durch Teilnahme an der Start-up-Szene über Venturing zur Beschleunigung des organischen Wachstums. Mittelfristig sollen die strategischen Investitionen der Weiterentwicklung der gesamten Aareal Bank Gruppe dienen und werden teilweise von der Aareal Bank unterstützt.

Fazit

Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen geht Aareon insgesamt für das Folgejahr von einer deutlichen Umsatzsteigerung auf 272,0 Mio. € bis 276,0 Mio. € aus. Das Adjusted EBITDA vor strategischen Investitionen wird mit 68,0 Mio. € bis 71,0 Mio. € ebenfalls deutlich über dem Vorjahr (63,9 Mio. €) liegen.

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

Konzernabschluss

54

**Konzern-Gesamt-
ergebnisrechnung**

55

Konzernbilanz

56

**Entwicklung des
Konzerneigenkapitals**

57

**Konzern-Kapital-
flussrechnung**

58

**Anhang zum
Konzernabschluss**

58 **Allgemeine Angaben**

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

58 Rechnungslegungsgrundsätze

59 Konsolidierungsgrundsätze

59 Währungsumrechnung

59 Konsolidierungskreis

61 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

63 **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

63 Immaterielle Vermögenswerte

64 Sachanlagen

64 Leasing

64 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden

65 Vorräte

65 Latente Steuern

66 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

66 Ertragsteuerverbindlichkeiten

66 Sonstige Rückstellungen

66 Verbindlichkeiten

66 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

68 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

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

71 Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe

71	Immaterielle Vermögenswerte
72	Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2019
74	Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten
74	Finanzanlagen
76	Angaben zum Anteilsbesitz
76	Latente Steuern
76	Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen
77	Sonstige Vermögenswerte
77	Wertpapiere
77	Liquide Mittel
77	Gezeichnetes Kapital
77	Kapitalrücklage
78	Erwirtschaftetes Konzernergebnis
78	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter
78	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
80	Sonstige Rückstellungen
80	Kaufpreisverbindlichkeiten
81	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
81	Vertragsverbindlichkeiten
81	Sonstige Verbindlichkeiten

81 Sonstige Erläuterungen

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

83 Organe der Gesellschaft

83	Aufsichtsrat
83	Vorstand

84**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Angaben in T€

	Anhang	2019	2018
Umsatzerlöse	04.1	251.877	236.613
Deutschland		159.183	148.893
Internationales Geschäft		92.694	87.720
Andere aktivierte Eigenleistungen	05.1	6.645	7.758
Sonstige betriebliche Erträge	04.2	4.392	5.351
Materialaufwand	04.3	43.798	40.078
Personalaufwand	04.4	128.575	122.019
Abschreibungen		22.324	12.809
Sonstige betriebliche Aufwendungen	04.5	28.806	38.048
Sonstige Steuern		600	827
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)		38.811	35.941
Finanzergebnis	04.6	-1.424	-296
At-Equity-Ergebnis	05.3	-217	0
EBT (Earnings before Taxes)		37.170	35.645
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	04.7	11.270	9.927
Konzernjahresüberschuss		25.900	25.718
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		23.971	24.064
nicht beherrschende Gesellschafter		1.929	1.654
Sonstiges Ergebnis (OCI)		-1.836	-590
Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		-1.836	-590
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen		-2.675	-948
Ertragsteuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen		839	358
Gesamtergebnis		24.064	25.128
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		22.135	23.474
nicht beherrschende Gesellschafter		1.929	1.654

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2019

Aktiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	05.1	143.176	142.153
Sachanlagen		15.102	15.060
Nutzungsrechte	05.2	56.139	-
Finanzanlagen	05.3	10.718	7.188
Sonstige langfristige Vermögenswerte	05.2	2.438	-
Aktive latente Steuern	05.5	8.514	6.457
		236.087	170.858
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		420	262
Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	05.6	58.025	57.134
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	05.7	6.351	4.927
Kurzfristige Ertragsteuerforderungen		1.420	162
Wertpapiere	05.8	0	344
Liquide Mittel	05.9	51.918	40.552
		118.134	103.381
		354.221	274.239

Passiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital			
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	05.10/05.11/05.12	184.934	165.726
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	05.13	2.125	1.887
		187.059	167.613
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	05.14	35.898	33.944
Sonstige langfristige Rückstellungen	05.15	1.412	1.411
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	56.120	-
Passive latente Steuern	05.5	9.592	10.276
		103.022	45.631
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	05.15	13.388	13.192
Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.784	3.405
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	1.961	5.079
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	05.17	8.931	8.856
Vertragsverbindlichkeiten	05.18	14.721	14.077
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	7.482	-
Sonstige Verbindlichkeiten	05.19	15.873	16.386
		64.140	60.995
		354.221	274.239

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2019

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 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 Konsolidie- rungskreis	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
1. Januar 2019	25.000	41.900	-5.373	104.199	165.726	84	1.803	167.613
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-1.691	-1.691
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	23.971	23.971	0	1.929	25.900
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	0	-1.836	-1.836	0	0	-1.836
Erstanwendung IFRS 16	0	0	0	-3.296	-3.296	0	0	-3.296
Übrige Veränderungen	0	0	369	0	369	0	0	369
31. Dezember 2019	25.000	41.900	-5.004	123.038	184.934	84	2.041	187.059

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für das Geschäftsjahr 2019

Angaben in T€

	2019	2018
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)	38.811	35.941
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	22.324	12.809
Gezahlte und erhaltene Ertragsteuern	- 14.531	- 13.295
Erhaltene Zinsen	45	41
Gezahlte Zinsen	- 126	- 145
Zunahme (-)/Abnahme (+) aus Veränderungen der Aktiva	- 2.077	- 267
Zunahme (+)/Abnahme (-) Veränderungen der Passiva	- 682	- 5.618
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	43.764	29.466
Netto-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 18.867	- 15.370
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten (abzüglich übernommener Kassenbestand)	- 2.864	- 2.360
Wechselkursbedingte Änderungen des Anlagevermögens	- 269	1.044
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 22.000	- 16.686
Einzahlungen/Auszahlungen Betriebsmittelkredit	0	- 1.112
Einzahlungen aus Leasingforderung	472	0
Tilgungs- und Zinsanteil von Leasingzahlungen	- 9.548	0
Auszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter	- 1.691	- 1.603
Sonstige Kapitalveränderungen	369	- 1.798
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 10.398	- 4.513
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	11.268	8.320
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	98	- 53
Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt	11.366	8.267
Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode	40.552	32.285
Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode	51.918	40.552

Anhang zum Konzernabschluss

01 Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der Aareon AG, Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz, wurde für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 hundertprozentige 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.

02 Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

02.1 Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

02.2 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

02.3 Währungsumrechnung

Die zur Aareon Gruppe gehörenden internationalen Gesellschaften sind selbstständige Teileinheiten, deren Abschlüsse nach dem Konzept der „funktionalen Währung“ in Euro umgerechnet werden. Die Posten der Gesamtergebnisrechnung werden zum Durchschnittskurs, alle monetären und nicht monetären Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten werden zum Bilanzstichtag umgerechnet. Durchschnitts- und Stichtagskurs werden anhand des Referenzkurses der Europäischen Zentralbank ermittelt. Die Differenzen, die das Eigenkapital betreffen, werden bis zum Abgang der Tochtergesellschaft erfolgsneutral in einem gesonderten Posten innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Dies gilt auch für die Abweichungen zwischen dem zum Stichtagskurs umgerechneten Bilanzgewinn und der sich auf Basis durchschnittlicher Kurse ergebenden Erfolgsgröße in der Gesamtergebnisrechnung. Die in die Kapitalkonsolidierung einzubeziehenden Bestandteile des Eigenkapitals werden mit historischen Kursen umgerechnet.

Folgende Kurse wurden für die Umrechnung verwendet:

1 € =

		Bilanz		Gesamtergebnisrechnung	
		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		2019	2018	2019	2018
Großbritannien	GBP	0,8508	0,8945	0,8778	0,8847
Schweden	SEK	10,4468	10,2548	10,5891	10,2583
Norwegen	NOK	9,8638	9,9483	9,8511	9,5975

02.4 Konsolidierungskreis

Zum Kreis der voll konsolidierten Unternehmen gehören neben der Aareon AG alle Tochterunternehmen, bei denen der Aareon AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte oder das Recht, die Mehrheit der Mitglieder

des Aufsichtsrats zu bestellen oder anderweitig Beherrschung über ein Unternehmen zu erlangen, zusteht (siehe Kapitel 5.4).

Im Berichtsjahr wurden drei Gesellschaften verschmolzen und zwei neu gegründet. Zur Vereinfachung der Unternehmensstrukturen in Großbritannien wurde bereits in 2018 die Aareon UK Ltd. von der Aareon AG an deren Schwester-gesellschaft 1st Touch Ltd. veräußert. Das operative Ge-schäft von 1st Touch wurde vollständig auf Aareon UK über-tragen. Anschließend wurde 1st Touch im Rahmen eines länderübergreifenden Upstream-Mergers auf ihre Mutter-gesellschaft Aareon AG verschmolzen, sodass die Aareon UK Ltd. als einzige britische Gesellschaft bestehen bleibt. Weiterhin wurden die Facilitor B.V. sowie die Square DMS B.V. mit Eintragung in die niederländische Handelskammer am 5. Januar 2019 rückwirkend zum 1. Januar 2019 auf ihre Muttergesellschaft Aareon Nederland B.V. verschmolzen. Am 1. Februar 2019 erfolgte die Gründung der OFI Group GmbH, Frankfurt, an der die Aareon Deutschland GmbH eingangs 19,96 % hielt. Mit Vertrag vom 3. Juli 2019 wurde eine Kapitalerhöhung beschlossen, die zu einem Anstieg des Anteils auf 35,84 % führte. Aareon hält die OFI Group im Rahmen ihres Venture-Programms zusammen mit Grün-dern aus der Start-up-Szene und bilanziert die Gesellschaft als Equity-Beteiligung.

Des Weiteren wurde die Aareon Planungs- und Bestands-entwicklungs GmbH, Mainz, mit Eintragung ins Handels-register zum 30. Oktober 2019, an der die Aareon AG 100 % hält, gegründet. Zweck der Gesellschaft ist die Abbildung der zum 1. Januar 2020 durchgeführten Übernahme des Geschäftsbetriebs der CalCon Holding GmbH, München, im Rahmen eines Asset-Deals sowie der Erwerb deren Tochter-gesellschaften. Die Tochtergesellschaften in Deutschland und Österreich werden zu 100 % übernommen. Die Anteils-höhe der übernommenen Tochtergesellschaft in Rumänien beträgt 83,3 %. Der Kaufpreis setzt sich aus einem Festpreis

von 20.000 T€, der im Februar 2020 aus Barmitteln aufge-bracht wurde, und einem bedingten Kaufpreis zusammen. Der bedingte Kaufpreis bemisst sich am Vergleich des reali-sierten und geplanten EBIT in den Jahren 2020 und 2021. Der Fair Value des bedingten Kaufpreises beträgt zum Er-werbzeitpunkt 3.799 T€ und wurde mit einer unterstellten Zielerreichung von 100 % bewertet. Der maximale Betrag des bedingten Kaufpreises beträgt 6.000 T€. Weiterhin wurde eine voraussichtliche Zahlung für das Net Cash in Höhe von 827 T€ festgelegt. Der anteilige beizulegende Zeit-wert der Vermögenswerte und Schulden beträgt vorläufig 11.433 T€. Die vorläufig übernommenen Vermögenswerte und Schulden wurden mit folgenden Werten angesetzt:

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

Aus der Übernahme resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 13.194 T€. Dieser beinhaltet Markt- sowie Synergiepotenziale und ergänzt das Produktportfolio der Aareon Smart World. Die Lösungen von CalCon ermöglichen es, eine effiziente, kostengünstige und objektive Bewertung des technischen Zustands und der Energieeffizienzmerkmale einer bestehenden Immobilie zu erhalten und einen detaillierten Wartungsplan sowie ein Budget zu erstellen. Durch die Akquisition kann Aareon auch weitere Geschäftspotenziale sowohl im öffentlichen Sektor als auch im gewerblichen Immobiliensegment in Deutschland und Österreich nutzen. Die Akquisition unterstützt die Wachstumsstrategie von Aareon. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der erwartungsgemäß für Steuerzwecke abzugsfähig ist, existiert nicht.

02.5 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ wurde zum 1. Januar 2019 bei Aareon erstmalig angewendet. Der neue Rechnungslegungsstandard ersetzt den Standard IAS 17 sowie die damit verbundenen Interpretationen IFRIC 4, SIC 15 und SIC 7. 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 (unter 4.000 €). Der Leasingnehmer erfasst einen Vermögenswert, der sein Recht auf Nutzung des zugrunde liegenden Leasinggegenstands repräsentiert. Zudem erfasst er eine Leasingverbindlichkeit, die seine Verpflichtung zur Zahlung der Mietzahlungen darstellt. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Leasingzahlungen mit dem Zinssatz abgezinst, der sich anhand des Grenzfremdkapitalzinssatzes im entsprechenden Laufzeitband und in der entsprechenden Währung ergibt. Die Laufzeit von Leasingverhältnissen wird anhand der unkündbaren Grundlaufzeit unter Einbeziehung von Verlängerungs- und Kündigungsoptionen

des Leasingnehmers bestimmt, wenn diese hinreichend sicher ausgeübt werden. 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. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Nutzungsrechte werden linear über den Zeitraum der Vertragsverhältnisse abgeschrieben. Aareon wendet die Regelungen des IFRS 16 nicht auf Leasingnehmerverhältnisse über immaterielle Vermögenswerte an. Wenn Verträge neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Regelung in IFRS 16.15 Gebrauch gemacht, und es wird auf eine Trennung dieser Komponenten verzichtet.

Die erstmalige Umsetzung erfolgte nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz, d. h. der Erstanwendungseffekt wurde erfolgsneutral in der Gewinnrücklage erfasst. Bei der erstmaligen Erfassung zum 1. Januar 2019 bilanziert Aareon Nutzungsrechte in Höhe von 58,7 Mio. € sowie korrespondierende Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 66,3 Mio. €. Diese resultieren maßgeblich aus der Aktivierung des Nutzungsrechts von langfristigen Mietverträgen für Bürogebäude sowie aus dem Fuhrpark für Mitarbeiter. Des Weiteren wurde im Rahmen der Umstellung auf IFRS 16 ein Untermietverhältnis als Finanzierungsleasing mit Aareon als Leasinggeber qualifiziert. Der Barwert der Leasingforderung wurde mit 2,9 Mio. € zum 1. Januar 2019 bilanziert. Die latenten Steuern zum erstmaligen Ansatz betragen 1,5 Mio. €, sodass die Einstellung in die Gewinnrücklagen 3,3 Mio. € betrug. In der Gesamtergebnisrechnung kam es im Jahr 2019 zu einer Verschiebung von sonstigen betrieblichen Erträgen (0,5 Mio. € geringer) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen (9,5 Mio. € geringer) zu den Positionen Abschreibungen (8,0 Mio. € höher) und Zinsaufwand (1,2 Mio. € höher).

Eine Anpassung von Vorjahreszahlen erfolgte weder in der Konzernbilanz noch in der Gesamtergebnisrechnung.

Die Nutzungsrechte wurden im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Die Vorgehensweise entspricht grundsätzlich der Vorgehensweise bei der Überprüfung des Goodwills (Kapitel 3.1). Auch hier ergab sich im Berichtszeitraum kein Wertminderungsbedarf.

Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergab sich folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019:

T€	
Überleitung	
Außerbilanzielle operative Leasingverpflichtungen zum 31.12.2018	43.260
Anpassung aufgrund unterschiedlicher Behandlung von Verlängerungsoptionen	37.719
Effekte aus der Abzinsung	- 14.686
Sonstiges	37
Leasingverbindlichkeiten zum 01.01.2019	66.330

Der gewichtete Durchschnittswert des Grenzfremdkapitalzinssatzes, den Aareon zum 01.01.2019 für die erstmalige Abzinsung der Leasingverbindlichkeiten angewendet hat, betrug 2,0 %.

Weitere Änderungen der IFRS-Standards hatten keine Auswirkungen auf die Bilanzierung von Aareon. Dazu gehören:

- Änderungen an IFRS 9 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung sowie Anwendung des Referenzzinssatzes IBOR bei Hedge Accounting
- Änderungen an IAS 28 – Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen
- Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015- 2017)
- Änderungen an IAS 19 – Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen
- IFRIC 23 – „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“

Aareon hat sich außerdem für die vorzeitige Anwendung der geänderten Definition von Wesentlichkeit in den Standards IAS 1 und IAS 8 entschieden, aus denen sich keine Auswirkung für die Bilanzierung von Aareon ergab. Die verpflichtende erstmalige Anwendung erfolgt für Geschäftsjahre beginnend ab 1. Januar 2020.

Darüber hinaus wurden verschiedene neue Rechnungslegungsstandards und Interpretationen veröffentlicht. Diese sind jedoch für Berichtsperioden zum 31. Dezember 2019 nicht verpflichtend und wurden von Aareon nicht vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen dieser neuen Regelungen auf die laufende oder auf künftige Berichtsperioden sowie auf absehbare künftige Transaktionen werden als nicht wesentlich angesehen.

03 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

03.1 Immaterielle Vermögenswerte

Der Goodwill wird grundsätzlich jährlich im vierten Quartal im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme (Value in Use), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Dabei werden die geplanten Cashflows aus der vom Vorstand der Aareon AG verabschiedeten und vom Aufsichtsrat genehmigten Dreijahresplanung verwendet. Innerhalb der ersten drei Jahre erfolgt somit eine individuelle Planung der Erlös- und Aufwandspositionen. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zu 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 Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit, je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont von vier Jahren hinausgehenden Cashflows erfolgt in der Regel die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor konzerneinheit-

lich von 6,67 % nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus einem risikolosen Basiszins von 0,07 % zuzüglich einem unternehmensspezifischen Risikozuschlag von 7,50 % multipliziert mit einem Beta-Faktor von 0,88. 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 der 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

Wie in Kapitel 2.5 dargestellt, änderte Aareon zum 1. Januar 2019 die Rechnungslegungsmethode nach IFRS 16 zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen, in denen Aareon Leasingnehmer ist. Bis zum 31. Dezember 2018 wurden die Regeln des IAS 17 und des IFRIC 4 angewendet. Bei der Nutzung von gemieteten Sachanlagen sind die Voraussetzungen des Finanzie-

rungsleasings 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.

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 ausge-

übt. 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 gegengerechnet 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 und Dienstleistungen 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-Gebühren

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 mit einem Zahlungsziel von bis zu 45 Tagen.

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 ratierlich umsatzwirksam 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 Produkte 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€

	2019	2018
DACH	159.183	148.893
Internationales Geschäft	92.694	87.720
Gesamt	251.877	236.613

Umsatzerlöse nach Produktgruppen in T€

	2019	2018
ERP-Produkte	200.948	194.204
Digitale Lösungen und Services	50.929	42.409
Gesamt	251.877	236.613

Umsatzerlöse nach Kategorien in T€

	2019	2018
Lizenz Erlöse	21.853	25.663
Beratungserlöse	68.222	60.746
Wiederkehrende Erlöse	161.802	150.205
Gesamt	251.877	236.613

Die Umsatzerlöse des Geschäftssegments **DACH** sind um 10.290 T€ und des Geschäftssegments Internationales Geschäft um 4.974 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anteil des Internationalen Geschäfts am Konzernumsatz beträgt 36,8% (im Vorjahr 37,1%).

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 766 T€ erfasst, die Leistungsverpflichtungen früherer Perioden betreffen.

04.2 Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge in T€

	2019	2018
Erträge aus Sachbezügen	1.708	1.518
Messe- und Kongresserlöse	957	993
Erträge mit verbundenen Unternehmen außerhalb des Teilkonzernkreises	476	879
Forschungszuschuss	371	0
Bewertung der Kaufpreisverbindlichkeiten	289	832
Erträge aus Auflösung und Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	73	590
Übrige Erträge	518	539
Gesamt	4.392	5.351

Die Entwicklung der Erträge aus der Anpassung der Kaufpreisverbindlichkeiten wird in Abschnitt 5.16 erläutert.

04.3 Materialaufwand

Materialaufwand in T€

	2019	2018
Software- und Hardwarekosten	4.048	5.040
Aufwendungen für bezogene Leistungen	39.750	35.038
Gesamt	43.798	40.078

Der Materialaufwand im Jahr 2019 liegt um 3.720 T€ über dem Vorjahr.

04.4 Personalaufwand/Mitarbeiter

Personalaufwand in T€		
	2019	2018
Gehälter	105.327	99.598
Soziale Abgaben	23.248	22.421
davon Aufwendungen für Altersversorgung	4.269	4.946
Gesamt	128.575	122.019

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 6.556 T€ gestiegen und beruht im Wesentlichen auf weiteren Personaleinstellungen sowie höheren Rückstellungen für variable Vergütung und Überstunden/Urlaub.

Die Zahl der Beschäftigten von Aareon – ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten – stellt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresendbestand		
	2019	2018
Angestellte	1.484	1.453
Leitende Angestellte	87	74
Gesamt	1.571	1.527
davon Teilzeitbeschäftigte	330	346

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt		
	2019	2018
Angestellte	1.460	1.445
Leitende Angestellte	83	76
Gesamt	1.543	1.521
davon Teilzeitbeschäftigte	338	345

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

	2019	2018
DACH	869	854
International	674	667
Gesamt	1.543	1.521

04.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen in T€		
	2019	2018
Reisekosten	5.144	5.011
Rechts- und Beratungsaufwand/Prüfungskosten	4.662	4.516
Werbung/Marketing/Repräsentation	3.816	3.742
Raumkosten	2.944	9.279
Sonstige Personalaufwendungen und Zeitarbeit	2.575	2.578
Kraftfahrzeugkosten	2.364	5.109
Softwarewartung	1.986	1.972
Weiterbildung	890	815
Kommunikationskosten	867	942
Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Forderungen	768	172
Technikkosten	583	726
Versicherungsaufwand	492	480
Gebühren und Beiträge	363	321
Aufsichtsrats- und Beiratskosten	325	334
Büromaterial	284	203
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten	93	144
Zahlung im Rahmen eines Großprojekts	0	990
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	650	714
Gesamt	28.806	38.048

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 16, der zu einem niedrigeren Ausweis von Mietaufwendungen – insbesondere für Immobilien und Kraftfahrzeuge – führt, um 9.242 T€ gesunken. In Norwegen wurde im Vorjahr ein Großprojekt gegen Zahlung von 990 T€ und Verzicht auf alle offenen Forderungen vorzeitig beendet. Der gesamte Einmaleffekt inklusive Rechtskosten belief sich im Vorjahr auf 1.630 T€. Sämtliche Wertberichtigungen stammen aus Verträgen mit Kunden.

04.6 Finanzergebnis

Finanzergebnis in T€		
	2019	2018
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35	30
davon bei verbundenen Unternehmen	-86	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.459	-326
davon bei verbundenen Unternehmen	60	-68
Gesamt	-1.424	-296

Der Zinsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Anwendung des IFRS 16 deutlich gestiegen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufzinsungen von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 1.292 T€ enthalten. Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Negativzinsen aus den Guthaben auf den Bankkonten der Aareal Bank.

04.7 Steuern von Einkommen und Ertrag

Steuern von Einkommen und Ertrag in T€		
	2018	2017
Inländische Ertragsteuern	7.926	9.078
Ausländische Ertragsteuern	3.749	3.440
Tatsächlicher Steueraufwand	11.675	12.518
Latenter Steueraufwand/-ertrag	-405	-2.590
Gesamt	11.270	9.927

Der Rückgang des Ergebnisses aus latenten Steuern ergibt sich im Wesentlichen durch die Veränderung der Latenzen auf Verlustvorträge sowie einen im Vorjahr noch stärkeren Rückgang der Latenzen aus unfertigen Leistungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitungsrechnung zwischen den aus dem Jahresüberschuss vor Steuern abgeleiteten Ertragsteuern und dem tatsächlichen Ertragsteuerausweis. Zur Ermittlung des erwarteten Steueraufwands wird der im Geschäftsjahr 2019 gültige Konzernsteuersatz von 31,7% (Vorjahr: 31,7%) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Überleitung Steueraufwand in T€		
	2019	2018
Ergebnis vor Ertragsteuern	37.170	35.645
Gewerbesteuer	5.575	5.347
Körperschaftsteuer	5.901	5.658
Solidaritätszuschlag	307	294
Erwarteter Steueraufwand	11.783	11.299
Überleitung:		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	563	582
Steuerfreie Erträge	-995	-1.215
Steuern Vorjahre	-170	-121
Steuersatzunterschiede ausländischer Tochtergesellschaften	-99	-515
Sonstige Unterschiede	188	-103
Ausgewiesener Steueraufwand	11.270	9.927

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€				
	31.12.2018	Abgang	Währungs- effekt	31.12.2019
DACH	35.182	-57	0	35.125
Internationales Geschäft	49.664	0	44	49.708
Gesamt	84.846	-57	44	84.833

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€		
	31.12.2019	31.12.2018
ERP-Lösungen	21.115	17.794
DACH	4.694	3.563
Internationales Geschäft	16.420	14.231
Digitale Lösungen	9.279	8.129
Aareon CRM	3.667	3.071
Aareon Smart Platform/Partner	1.662	1.700
Aareon BRM	889	585
Aareon SRM	705	752
Aareon Wechselmanagement	588	662
Trace & Treasury	904	556
Sonstige	864	803
Gesamt	30.394	25.924

Selbst erstellte Software von 18.053 T€ ist bereits fertiggestellt, wohingegen selbst erstellte Software von 12.341 T€ sich noch in Entwicklung befindet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 37.971 T€ Entwicklungskosten für Forschung und Entwicklung für Updates, Wartung und Pflege bestehender Funktionen sowie für die Schaffung neuer Funktionen und neuer Produkte aufgewendet. Die aktivierten Eigenleistungen des Berichtsjahres betragen 6.645 T€. Hinzu kamen Aktivierungen von fremdbezogenen Leistungen von 2.476 T€.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2019

zum 31. Dezember 2019

In T€	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten						31.12.2019
	01.01.2019	Umrechnungs- differenz	Zugänge aus Erst- anwendung IFRS 16	Zugänge	Abgänge	Umgliederungen	
I. Immaterielle Vermögenswerte							
1. Geschäfts- oder Firmenwert	118.472	45	0	-58	0	0	118.459
2. Erworbene immaterielle Vermögenswerte	50.208	364	0	1.658	336	0	51.894
3. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	55.530	281	0	9.121	849	0	64.083
4. Kundenbeziehungen	21.570	-72	0	0	0	0	21.498
5. Marken	2.718	-16	0	0	0	0	2.702
6. Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
	248.498	602	0	10.721	1.185	0	258.636
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	9.176	1	0	226	738	28	8.693
2. Technische Anlagen und Maschinen	8.175	0	0	5	139	0	8.041
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.194	38	0	4.349	923	0	16.658
4. Geleistete Anzahlungen	40	0	0	20	0	-28	32
	30.585	39	0	4.600	1.800	0	33.424
III. Nutzungsrechte							
1. Nutzungsrechte an Grundstücken, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0	136	54.349	2.399	827	0	56.057
2. Nutzungsrechte an anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	6	4.315	3.847	74	0	8.094
	0	142	58.664	6.246	901	0	64.151
IV. Finanzanlagen							
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	0	993	217	0	776
2. Übrige Beteiligungen	1.743	0	0	1.823	0	0	3.566
3. Sonstige Ausleihungen	5.937	0	0	965	34	0	6.868
	7.680	0	0	3.781	251	0	11.210
	286.763	783	58.664	25.348	4.137	0	367.421

01.01.2020	Kumulierte Abschreibungen				Umgliederung	Buchwerte		
	Umrechnungs- differenz	Zugänge	Abgänge			31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
33.626	0	0	0	0	33.626	84.833	84.846	
39.304	301	3.785	335	0	43.055	8.839	10.904	
29.606	61	4.830	808	0	33.689	30.394	25.924	
3.426	-17	1.182	0	0	4.591	16.907	18.144	
383	-4	120	0	0	499	2.203	2.335	
0	0	0	0	0	0	0	0	
106.345	341	9.917	1.143	0	115.460	143.176	142.153	
4.171	-3	462	737	0	3.893	4.800	5.005	
7.260	0	240	139	0	7.361	680	915	
4.094	34	3.705	765	0	7.068	9.590	9.100	
0	0	0	0	0	0	32	40	
15.525	31	4.407	1.641	0	18.322	15.102	15.060	
0	0	4.983	22	0	4.961	51.096	0	
0	0	3.069	18	0	3.051	5.043	0	
0	0	8.052	40	0	8.012	56.139	0	
0	0	0	0	0	0	776	0	
11	0	0	0	0	11	3.555	1.732	
481	0	0	0	0	481	6.387	5.456	
492	0	0	0	0	492	10.718	7.188	
122.362	372	22.376	2.824	0	142.286	225.135	164.401	

05.2 Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten

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

Nutzungsrechte nach Anlagenklasse in T€

	2019	2018
Buchwerte		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	51.095	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	5.043	0
Abschreibungen		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	4.983	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	3.069	0

Der Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten beläuft sich auf 1.292 T€. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasingnehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 9.534 T€.

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Leasingverhältnisse in T€

	2019	2018
Buchwerte		
Kurzfristige Leasingverhältnisse	462	0
Geringwertige Leasingverhältnisse	138	0
Variable Leasingverhältnisse	0	0

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

Die folgende Übersicht zeigt die Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten.

Leasingverbindlichkeiten in T€

	2020	2021–2024	Nach 2024
Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten	7.482	22.785	33.335
Gesamt	7.482	22.785	33.335

Aareon tritt als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auf. Es besteht ein wesentlicher Mietvertrag, der als Finance Leasing zu klassifizieren ist. Die Finanzerträge auf die Nettoinvestition aus der Vermietung betragen im Berichtsjahr 59 T€. Nicht in die Bewertung aus Finance Leasing als Leasinggeber einbezogen wurden variable Mieten von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 143 T€. Die Mindestleasingzahlungen betragen für jedes der ersten fünf Jahre 471 T€ und für die Summe der verbleibenden Jahre 235 T€.

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€			
	Anteil am Kapital (%) 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Termingeldanlage		4.210	3.260
Prozessbürgschaft		1.100	1.100
Mietkautionen		1.004	990
Übrige		73	106
Sonstige Ausleihungen (erfolgswirksame Bewertung)		6.387	5.456
OFI Group GmbH	35,84	776	0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen (At-Equity-Bewertung)		776	0
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG*	12,49	250	250
blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG	49,88	420	0
Beteiligungen – Fremdkapitalinstrumente (erfolgswirksame Bewertung)		670	250
OSRE B.V.	18,70	1.403	0
Immomio GmbH	14,54	1.295	1.295
MPC Best Select Company Plan GmbH & Co. KG	<20,00	187	187
Beteiligungen – Eigenkapitalinstrumente (erfolgsneutrale Bewertung)		2.885	1.482
Finanzanlagen		10.718	7.188

*Anpassung der Vorjahreszuordnung

Die Termingeldanlage dient der Bürgschaftserklärung zur Absicherung von bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen im Rahmen der Mitgliedschaft in zwei Zusatzversorgungskassen. Sie wurde im Berichtsjahr um 950 T€ erhöht.

Aareon hat sich in 2019 neben einem weiteren Investor am neu geschaffenen Fonds blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG beteiligt. Dies führt dazu, dass Aareon derzeit rechnerisch einen hohen Anteil von 49,88 % hält. Der Fonds ist noch nicht geschlossen und es werden weitere Investoren gesucht, was zu einer Verringerung der Anteilshöhe führen wird. Die Anteile werden daher unter den Beteiligungen ausgewiesen.

Die nachstehende Tabelle enthält Finanzinformationen zu dem assoziierten Unternehmen OFI Group GmbH, das am 1. Februar 2019 gegründet wurde:

OFI Group GmbH in T€	
	31.12.2019
Anlagevermögen	29
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	17
Zahlungsmittel	372
Verbindlichkeiten	21
Nettovermögen/Eigenkapital	397
Kapitaleinzahlungen durch Aareon	993
Anteil Aareon am Jahresergebnis	-217
Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss von Aareon (at equity)	776
Erträge	20
Operative Aufwendungen	618
Finanzergebnis	-8
Jahresergebnis	-606
Anteil Aareon am Jahresfehlbetrag (35,84 %)	-217

05.4 Angaben zum Anteilsbesitz

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in %
Aareon AG, Mainz	
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment DACH:	
Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100
Aareon Planungs- und Bestandsentwicklungs GmbH, Mainz	100
Aareon RELion GmbH, Augsburg (vormals mse RELion GmbH)	100
Aareon RELion Nord GmbH, Hamburg (vormals mse Immobiliensoftware GmbH)	100
Aareon RELion Süd GmbH, Augsburg (vormals mse Augsburg GmbH)	100
AV Management GmbH, Mainz	100
BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51
phi-Consulting GmbH, Bochum	100
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment Internationales Geschäft:	
Aareon Finland OY, Helsinki, Finnland	100
Aareon France SAS, Meudon-la-Forêt, Frankreich	100
Aareon Nederland B.V., Emmen, Niederlande	100
Aareon Norge AS, Oslo, Norwegen	100
Aareon Sverige AB, Mölndal, Schweden	100
Aareon UK Ltd., Kenilworth, Großbritannien	100
FIRE B.V., Utrecht, Niederlande	60
Kalshoven Automation B.V., Amsterdam, Niederlande	100
Assoziierte Unternehmen:	
OFI Group GmbH, Frankfurt am Main	35,84

05.5 Latente Steuern

Latente Steuern in T€	31.12.2019	31.12.2018
Pensionsrückstellungen	5.542	5.241
Leasing (Nutzungsrechte abzüglich Leasingverbindlichkeiten)	1.538	0
Sonstige Rückstellungen	944	368
Verlustvorräge	580	790
Sonstiges	-90	57
Summe aktive latente Steuern	8.514	6.457
Bewertung unfertiger Leistungen	-405	6
Kurzfristige passive latente Steuern	-405	6
Immaterielle Vermögenswerte	9.918	10.258
Sonstiges	79	12
Langfristige passive latente Steuern	9.997	10.270
Summe passive latente Steuern	9.592	10.276

Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorräge, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen im Inland 5.044 T€.

05.6 Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen

Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen in T€	31.12.2019	31.12.2018
Vertragsvermögenswerte	25.015	24.123
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.870	31.064
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.072	3.649
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	179	0
Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	-2.111	-1.702
Gesamt	58.025	57.134

Der noch nicht erfüllte Teil der Leistungsverpflichtungen aus Projekten in Höhe von 8.977 T€ wird voraussichtlich mit

8.853 T€ in 2020 sowie mit 124 T€ in 2021 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. 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€		
	2019	2018
Wertberichtigte Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	8.235	5.280
Wertberichtigungen zum 1. Januar	1.702	1.650
Zugang aus der Erstanwendung IFRS 9	0	347
Zuführung	929	843
Auflösung	186	713
Inanspruchnahme	334	425
Gesamt zum 31. Dezember	2.111	1.702

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€		
	31.12.2019	31.12.2018
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.279	1.106
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	5.072	3.821
Gesamt	6.351	4.927

Die sonstigen kurzfristigen nicht finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die abgegrenzten Vorauszahlungen von 4.980 T€ für die Folgeperioden.

05.8 Wertpapiere

Die im Vorjahr im Bestand befindlichen Wertpapiere wurden im Berichtsjahr veräußert.

05.9 Liquide Mittel

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

Liquide Mittel in T€		
	31.12.2019	31.12.2018
Kassenbestände	15	16
Guthaben bei Banken	51.903	40.536
davon bei verbundenen Unternehmen	35.283	25.803
Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten	51.918	40.552

Zum 31. Dezember 2019 bestehen keine Darlehensverbindlichkeiten.

05.10 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG ist voll eingezahlt und setzt sich per 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

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

Auf jede Aktie entfällt ein rechnerischer Nennwert von 1 €.

05.11 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

05.12 Erwirtschaftetes Konzernergebnis

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

05.13 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

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

05.14 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

Pensionsverpflichtung in T€		
	2019	2018
1. Pensionsrückstellung zum 1. Januar (Accrued Pension Cost)	33.944	33.457
2. Nettoaufwand für den Zeitraum		
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	350	373
b) Verzinsung (Interest Cost)	559	601
3. OCI-Effekte aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	- 536	- 345
4. OCI-Effekte aufgrund versicherungsmathematischer Anpassungen	3.179	1.310
5. Inanspruchnahme tatsächlich	1.598	1.452
Pensionsrückstellung zum 31. Dezember	35.898	33.944

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Annahmen in %		
	31.12.2019	31.12.2018
Zinssatz	0,93	1,67
Erwartete Inflationsrate	1,75	1,75
Einkommenstrend	2,00	2,00
Rententrend	1,75	1,75
Fluktuationsrate	3,00	3,00

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

Die Veränderung der Annahmen führt zu folgenden Auswirkungen:

Sensitivitätsanalyse 2019		
	Sensitivität	aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (0,93 %)	1,00 %	31.337
Zinssatz (0,93 %)	- 1,00 %	41.629
Rententrend (1,75 %)	0,25 %	36.961
Rententrend (1,75 %)	- 0,25 %	34.860
Einkommenstrend (2,00 %)	0,50 %	37.167
Einkommenstrend (2,00 %)	- 0,50 %	34.708
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	38.376
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	- 1 Jahr	33.430

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
Einkommensrend (2,00 %)	0,50 %	35.157
Einkommensrend (2,00 %)	- 0,50 %	32.826
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	36.149
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	- 1 Jahr	31.718

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

Die Leistungsverpflichtung untergliedert sich in folgende Kategorien nach Planteilnehmern:

Kategorien von Planteilnehmern

	31.12.2019
Aktive Mitarbeiter	269
Unverfallbare Ausgeschiedene	29
Rentner	139
Gesamt	437

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

Fälligkeitsprofil der Verpflichtung (DBO) in T€

2020	1.584
2021	1.565
2022	1.568
2023	1.566
2024	1.550
2025 – 2029	7.864

Die Service- bzw. Interest Costs werden im Personalaufwand ausgewiesen. Der als Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne erfasste Betrag beläuft sich auf 8.702 T€. Dieser beinhaltet hauptsächlich die Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung. Aus Wesentlichkeitsgründen wird auf eine Aufteilung der Pensionsrückstellung nach Fristigkeiten verzichtet.

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

05.15 Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen in T€							
	Stand 01.01.2019	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Umgliederungen	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2019
Variable Gehaltsbestand- teile (im Vorjahr)	10.569 (11.716)	0 (0)	9.604 (9.800)	0 (25)	8.508 (9.594)	148 (1.378)	11.517 (10.569)
Übrige Rückstellungen (im Vorjahr)	4.034 (6.114)	0 (0)	1.364 (1.390)	0 (-25)	1.886 (2.991)	249 (454)	3.283 (4.034)
Gesamt (im Vorjahr)	14.603 (17.830)	0 (0)	10.968 (11.190)	0 (0)	10.374 (12.585)	397 (1.832)	14.800 (14.603)

Entwicklung im Jahr 2019 (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 638 T€. Zum Ende des Berichtsjahres sind 12.494 Stück bei einem Durchschnittspreis von 33,14 € (Vorjahr: 12.138 Stück, 35,51 €) ausstehend. Von den ausstehenden Aktien sind 8.282 (Vorjahr: 8.370 Stück) ausübbar bzw. 5.674 Aktien (Vorjahr: 4.734 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 36 T€.

Sonstige Rückstellungen nach Fristigkeiten:

Sonstige Rückstellungen in T€				
	01.01.2019	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019
	< 1 Jahr		> 1 Jahr	
Variable				
Gehaltsbestandteile (im Vorjahr)	10.085 (11.148)	10.971 (10.085)	484 (568)	546 (484)
Übrige Rückstellungen (im Vorjahr)	3.107 (4.999)	2.417 (3.107)	927 (1.115)	866 (927)
Gesamt (im Vorjahr)	13.192 (16.147)	13.388 (13.192)	1.411 (1.683)	1.412 (1.411)

05.16 Kaufpreisverbindlichkeiten

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€			
		31.12.2019	31.12.2018
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten			
Kalshoven Automation		0	1.285
Aareon-RELion-Gesellschaften		1.961	3.794
Gesamt		1.961	5.079

Die Kaufpreisverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€					
	01.01.2019	Zahlung	Bewertung	Sonstiges	31.12.2019
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten					
Kalshoven Automation	1.285	- 1.342	57	0	0
Aareon-RELion-Gesellschaften	3.794	- 1.522	- 253	- 58	1.961
Gesamt	5.079	2.864	- 196	- 58	1.961

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 2019 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 14.077 T€. Von diesen Verbindlichkeiten wurden 10.077 T€ in der laufenden Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst.

05.19 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten in T€		
	31.12.2019	31.12.2018
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsverpflichtungen	3.152	3.522
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.152	4.447
	7.304	7.969
Kurzfristige sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten		
Steuerverbindlichkeiten	8.070	8.077
Übrige sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	499	340
	8.569	8.417
Gesamt	15.873	16.386

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€			
	2020	2021 – 2024	Nach 2024
Verpflichtungen aus der Übernahme des Geschäftsbetriebs der CalCon Holding GmbH	21.400	4.000	0
Bestellobligo	16.741	6.122	0
Zukünftige Leasingverträge	137	212	0
Gesamt	38.278	10.334	0

06.2 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Dies betrifft im Wesentlichen für erbrachte Leistungen

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

- die Kompensation von Aufwendungen 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 sowie mit Tochtergesellschaften der Aareal Bank (außerhalb der Aareon Gruppe) beinhaltet im Berichtsjahr Umsatz und sonstigen betrieblichen Ertrag in Höhe von 18.570 T€ sowie Materialaufwand bzw. sonstigen betrieblichen Aufwand in Höhe von 464 T€. Die Kompensation der Aareal Bank für Maßnahmen im Bereich der Start-up-Szene und Ventures von 2.207 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 5.4 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 2.351 T€, worin Beiträge an beitragsorientierte Versorgungspläne in Höhe von 95 T€ enthalten sind. Der Gesamtaufwand für die aktienbasierte Vergütung beträgt 291 T€. Sämtliche Bezüge sind kurzfristig – bis auf die aktienbasierte Vergütung in Höhe von 278 T€.

06.3 Honorare des Konzernabschlussprüfers

In der Berichtsperiode wurden 439 T€ für Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfungen, 3 T€ im Rahmen von Steuerberatungsleistungen sowie 140 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

Neben dem Erwerb von CalCon ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

07 Organe der Gesellschaft

07.1 Aufsichtsrat

Thomas Ortmanns, Vorsitzender

Vorstand

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Hermann J. Merkens, stellvertr. Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Lutz Freitag

Berater

Hamburg

Marc Heß

Vorstand

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats beläuft sich für das Geschäftsjahr auf 12 T€.

07.2 Vorstand

Dr. Manfred Alflen

Vorstandsvorsitzender

Personal und Organisation; Board Office; Recht, Risikomanagement und Compliance; Datenschutz und Datensicherheit; Corporate Marketing & Communications; Strategie; Innenrevision

Dr. Imad Abdallah

Vorstand

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

Sabine Fischer

Vorstand

Consulting und Vertrieb; Commercial Real Estate; BauSecura

Dr. André Rasquin

Vorstand

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

Christian M. Schmahl

Vorstand

Corporate Finance; Rechnungswesen und Vertragsmanagement; Controlling; Einkauf; Facility Management und Fleet Management

Mainz, den 6. März 2020

Der Vorstand



Dr. Manfred Alflen



Dr. Imad Abdallah



Sabine Fischer



Dr. André Rasquin



Christian M. Schmahl

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Aareon AG, Mainz

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Aareon AG, Mainz, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Aareon AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

menstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender

geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 9. März 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christian F. Rabeling
Wirtschaftsprüfer

ppa. Thomas Körner
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

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

Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt, hiervon zwei im ersten und zwei im zweiten Halbjahr 2019, 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 Akquisitionsprojekte 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 mit dem Aufsichtsrat die internationale Strategie der Gesellschaft erörtert. Das Marktumfeld, die

Wettbewerbssituation, die Produkte, die erwarteten Entwicklungen und Wachstumspotenziale der Konzerngesellschaften wurden diskutiert. Dem Aufsichtsrat wurde der Status des Strategieprogramms „Aareon Flight Plan“ umfassend erläutert. Informiert wurde hierbei unter anderem über die Wachstumsstrategie im Bereich der digitalen Lösungen (Digitale Roadmap und New Growth Cases), die Entwicklung von Ampolon Ventures (AV Management GmbH) und das Projekt zur weiteren Integration von Aareon RELion (zuvor mse-Gruppe). Der Vorstand stellte dem Aufsichtsrat die neue markt- und kundennahe Organisationsstruktur in Matrixform ausführlich vor und erläuterte regelmäßig den Status des hierfür aufgesetzten Projekts „New Governance“.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat kontinuierlich über den geplanten Kauf der CalCon-Gruppe und die Gründung der Aareon Planungs- und Bestandsentwicklungs GmbH, die diese schließlich, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, erworben hat.

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 2019 hat der Personalausschuss drei und der Bilanz- und Prüfungsausschuss zwei Sitzungen durchgeführt.

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den nach HGB erstellten Jahresabschluss und den Lagebericht der Aareon AG sowie den nach IFRS erstellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2019 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

90.829.377,27 € abgeschlossen. Hiervon werden 0 € an den Gesellschafter ausgeschüttet und 90.829.377,27 € 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 2019 und den Gewinnverwendungsanschlag des Vorstands am 16. März 2020. 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 2019 der Aareon AG festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt.

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Mit Wirkung zum 1. April 2019 hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Imad Abdallah zum Vorstand der Aareon AG berufen. Der Aufsichtsrat wünscht ihm viel Erfolg bei seiner neuen Tätigkeit.

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

Mainz, im März 2020

Der Aufsichtsrat

Thomas Ortman
(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 GmbH, 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
- Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar
- degewo AG, Berlin
- DERAG Deutsche Realbesitz AG & Co. KG, München
- DIC ONSITE GmbH, Frankfurt
- eG Wohnen 1902, Cottbus
- 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
- GRPM, Bensberg
- Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübeck
- GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Sigmaringen
- HASPA HanseGrund GmbH, Hamburg
- JOSEPH-STIFTUNG Kirchliches Wohnungsunternehmen, Bamberg
- Jost Hurler Beteiligungs und Verwaltung GmbH & Co. KG, München
- Matrix Immobilien GmbH, Hamburg
- Max Aicher GmbH & Co. KG, Freilassing
- Münch Wohnungsverwaltungs GmbH, Köln
- Polis Immobilien AG, Berlin
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG, Chemnitz
- Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München
- 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
- Wohnungsbaugenossenschaft Gablonzer Siedlungswerk, Kaufbeuren
- Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G., Dresden
- Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde e.G., Rostock

International (Auszug)

Finnland

— Espoon Asonnut, Espoo

Frankreich

— Adoma, Paris
— Batigère, Metz
— Cus Habitat, Strasbourg
— Dyar Al Madina, Casablanca/Marocco
— 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

— Believe, Seaham, County Durham
— Church of England Pensions Board, London
— Hafod, Cardiff, Wales

— Halton Housing Trust, Runcorn
— Link HA, Edinburgh
— Northwards/Manchester City Council, Manchester
— SAGE Housing, London
— Soha, Didcot, Oxon
— Together Housing Group, Halifax
— Torus, St Helens, Merseyside
— West Dunbartonshire Council, Scotland

—Niederlande

— BrabantWonen, Oss
— Chr. Wst. Patrimonium, Groningen
— Domesta, Emmen
— GroenWest, Woerden
— Stichting Intermaris, Hoorn

—Norwegen

— Forsvarets forskningsinstitut, Oslo
— Forsvarsbygg, Oslo
— Helse Vest, Bergen
— Maya Eindom, Oslo
— NorgesGruppen, Oslo
— OBOS Forvltning, 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: Adobe Stock; S. 8 bis S. 13: Adobe Stock; S. 21 Stefan Freund, Frankfurt; S. 20 – Januar: Aareon AG, Mainz; S. 20 – Februar: Copyright JGU Mainz/Stefan Sämmmer, Ober-Olm; S. 20 – März: Stefan Freund, Frankfurt; S. 21 April: Aareon AG, Mainz; DESWOS e.V., Köln; S. 21 – Mai: Aareon AG, Mainz; S. 21 und 22 – Juni: Christian Klant, Berlin; Chantal Eelen, Emmen, Niederlande; S. 22 – Juli: Frank Nussbaum, Jugendbildungsstätte des Theodor Wuppermann e.V, Juist; S. 22 – September: Aareon AG; S. 23 – November: Christian Klant, Berlin; Adobe Stock



Deutschland

Tochtergesellschaften

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

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

Aareon RELion Nord GmbH
Jarrestraße 2
22303 Hamburg
Tel.: +49 40 534351-50

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

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

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

Standorte

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

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

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

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

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

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

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

International

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

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

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

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

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

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

Österreich
Aareon RELion Süd 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