

Aareon Geschäftsbericht 2022
Gekürzte Fassung

Future is a Team



Inhalt

3

Das Unternehmen

3	Future is a Team – Credo
4	Geschäftsjahr 2022
6	Aareon auf einen Blick
7	Der Vorstand
8	Themen
10	Vorwort des Vorstands

12

Konzernlagebericht

14	Grundlagen des Konzerns
17	Wirtschaftsbericht
23	Unsere Mitarbeitenden
25	Internes Kontrollsystem
26	Risikobericht
31	Chancenbericht
33	Prognosebericht

34

Konzernabschluss (gekürzte Fassung)

36	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
37	Konzernbilanz
38	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
39	Konzern-Kapitalflussrechnung
40	Anhang zum Konzernabschluss (gekürzte Fassung)
76	Zusammenfassende Beurteilung

80

Weitere Informationen

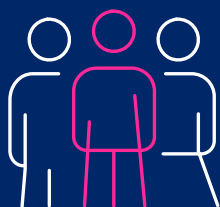
80	Bericht des Aufsichtsrats
83	Impressum

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

Future is a Team

Die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen unseren Mitarbeitenden, Kunden und Kundinnen sowie Geschäftspartnern ermöglicht es uns, die Zukunft der Immobilienbranche aktiv zu gestalten.

Geschäftsjahr 2022



Wechsel im Vorstand

Harry Thomsen ist der neue Chief Executive Officer der Aareon AG. Ebenfalls neu sind Romyana Trencheva, Chief Revenue Officer, und Dr. Ernesto Marinelli, Chief People Officer. [Mehr erfahren](#)

Kennzahlen IFRS (in Mio. €)

	2022	2021	Veränderung
Umsatz	308,5	269,3	14,5%
davon international	121,8	105,1	15,8%
Adjusted EBITDA	75,3	66,8	12,8%
Konzernergebnis nach Steuern	-5,0	-0,6	-729,2%
Bilanzsumme	690,2	546,1	26,4%
Eigenkapital	195,3	209,0	-6,5%
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	36,4	36,2	0,8%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	159,7	119,6	33,6%
Aufwendungen für Forschung und Entwicklung	59,3	52,4	13,2%
Mitarbeiterzahl (Stichtag 31.12.)	2.089	2.010	3,9%
davon international	967	875	13,0%



Erwerb der schwedischen Momentum Software Group AB

Momentum entwickelt, verkauft und implementiert Software as a Service (SaaS) für das Immobilien- und Energiemanagement und unterstützt Aareons Transformation zu einem SaaS-Unternehmen.

[Mehr erfahren](#)

Neue SAP®-Generation für Aareon Blue Eagle

Mit der Umstellung auf SAP® S/4HANA hat Aareon ihren Kunden und Kundinnen den Weg in die digitale Zukunft geebnet.

[Mehr erfahren](#)

59
Mio. €

Investitionen in Forschung und Entwicklung



Aareon bleibt Great Place to Work®

Nach der Erstzertifizierung im Jahr 2021 erhält Aareon erneut die Auszeichnung „Attraktiver Arbeitgeber“ in Deutschland sowie das Qualitätssiegel „Beste Arbeitgeber™ ITK“. [Mehr erfahren](#)



Spendenaktion „Give Others a Smile“

Aareon-Mitarbeitende erfüllen Menschen in Not mehr als 100 Weihnachtswünsche. Unterstützt werden gemeinnützige Organisationen in Mainz, Dortmund, Leipzig und Southampton (UK). [Mehr erfahren](#)

Aareon übernimmt deutsche Locoia GmbH

Locoia ist eine innovative Low-Code-Automatisierungs- und Integrationsplattform. Sie bildet die technologische Grundlage für das Partnerprogramm von Aareon.

[Mehr erfahren](#)

Aareon auf einen Blick

Aareon ist der führende Anbieter von SaaS-Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft. Das Unternehmen digitalisiert das Immobilienmanagement mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten.

Unsere Werte



Pionierarbeit leisten

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



Erfolg sichern

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



Wert erzeugen

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

9

Länder

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

> 8.000

Kunden und Kundinnen

nutzen Softwarelösungen von Aareon und profitieren von der digitalen Transformation ihres Unternehmens. Sie managen damit rund 14 Millionen Einheiten.

> 2.000

Mitarbeitende

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

65

Jahre Erfolgsgeschichte

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

Der Vorstand 2022



Dr. André Rasquin
Chief Technology Officer

Harry Thomsen
Chief Executive Officer

Christian M. Schmahl
Chief Financial Officer

Dr. Ernesto Marinelli
Chief People Officer

Romyana Trencheva
Chief Revenue Officer

Dr. Imad Abdallah
Chief Digital and Ventures Officer

What's ahead?

Was bringt die Zukunft für Aareon?
In Kurzinterviews sprechen Vorstands-
mitglieder über das, was kommt.

➔ [Online lesen](#)



Healthy Minds

Den Wandel der Arbeitswelt und das mentale
Wohlergehen der Mitarbeitenden im Blick: Wie
sorgt Aareon für ein gesundes Arbeitsumfeld?

➔ [Online lesen](#)



Future Talents

Talente fördern und so die digitale Zukunft der Immobilienbranche vorantreiben: Das ist das Ziel der Kooperation zwischen Aareon und der EBZ Business School.

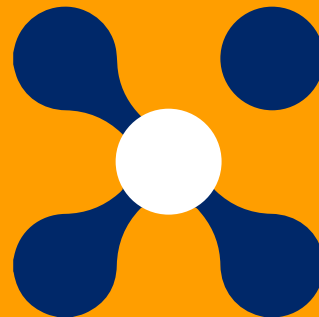
➔ [Online lesen](#)



Partner up

Aareon Connect öffnet das eigene digitale Ökosystem für Partnerlösungen und bringt so die Akteure der Immobilienbranche noch einfacher zusammen.

➔ [Online lesen](#)



Vorwort des Vorstands

Liebe Leser und Leserinnen,

das Geschäftsjahr 2022 war für uns ein ganz besonderes Jahr: Wir haben ein neues Kapitel aufgeschlagen. Dabei verfolgen wir weiterhin das Ziel, unsere Kundschaft nachhaltig erfolgreicher zu machen, indem wir sie durch unsere Softwareprodukte dabei unterstützen, ihre Geschäftsziele zu erreichen. Der Angriff Russlands auf die Ukraine und die damit einhergehenden steigenden Energiekosten sowie ein allgemein höheres Kostenniveau haben die Immobilienwirtschaft in besonderem Maße belastet. Doch wir sind davon überzeugt, mithilfe der voranschreitenden digitalen Transformation auch diese Herausforderungen gemeinsam mit unseren Kunden und Kundinnen, Geschäftspartnern, Mitarbeitenden und Investoren meistern zu können.

Wichtige strategische Initiativen

➔ **Partner up:**
Aareon Connect
öffnet ERP-Systeme
für Partnerlösungen.
[Mehr erfahren](#)

Als neu formiertes Vorstandsteam – mit Romyana Trencheva als Chief Revenue Officer und Dr. Ernesto Marinelli als Chief People Officer – haben wir mehrere strategische Initiativen entwickelt, die auf eine höhere Profitabilität einzahlen und dabei zusätzlichen Mehrwert für unsere Kundschaft bieten. Im Jahr 2022 haben wir begonnen, ein komplett neues Partnerprogramm aufzusetzen, sodass unsere Kundschaft zukünftig von Softwarelösungen und Services verschiedener Anbietender profitieren kann, die sich nahtlos in bestehende Aareon-ERP-Systeme integrieren lassen. Möglich macht das unser neues Angebot Aareon Connect im Zusammenspiel mit der iPaas-(integrierte-Plattform-as-a-Service-)Lösung der Locoia GmbH, die Aareon Ende 2022 übernommen hat.

Neben unserem Produktportfolio haben wir auch unsere Ländermärkte genau unter die Lupe genommen. Dabei sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass wir unsere Produktentwicklung und unser Produktangebot wieder stärker national ausrichten werden. Den Bedürfnissen unserer Kunden und Kundinnen wollen wir mit der neu eingeführten Revenue-Organisation noch besser nachkommen. Hierfür werden wir unter anderem die CRM-(Customer-Relationship-Management-)Software Salesforce gruppenweit einführen, um unsere operativen Prozesse effektiver zu steuern.

Wir setzen auch weiterhin auf anorganisches Wachstum durch M&A als festen Bestandteil unserer strategischen Initiativen. Neben der bereits erwähnten Übernahme von Locoia ist besonders die Akquisition der schwedischen Momentum Software Group hervorzuheben. Das Unternehmen entwickelt, verkauft und implementiert Software as a Service (SaaS) für die Immobilienverwaltung und zum Energiemonitoring. Aareon Nordics und Momentum werden zukünftig gemeinsam unter der Softwaremarke Momentum operieren.

➔ **Healthy Minds:**
Wie Aareon für ein
gesundes Arbeits-
umfeld sorgt.
[Mehr erfahren](#)

Neben den kunden- und angebotsorientierten strategischen Initiativen stehen insbesondere unsere Mitarbeitenden im Mittelpunkt – sie sind für uns der entscheidende Erfolgsfaktor. Eine wichtige Grundvoraussetzung dafür ist ihr mentales Wohlergehen. Daher wurde im Jahr 2023 die Kampagne „MIND your health“ mit dem ersten firmenweiten Mental Health Day gestartet. Das neue Vorstandsressort People & Culture konzentriert sich auf die strategische Entwicklung eines resilienten, diversen und inklusiven

→ **Future Talents:**
Qualifizierte
Arbeitskräfte als
Schlüssel für
die digitale Trans-
formation.
[Mehr erfahren](#)

Arbeitsumfelds, untermauert durch die Positionierung unseres ersten Chief Diversity, Equity & Inclusion Officer zum 1. Februar 2023. Aareon fördert eine Kultur, in der Neues und Ungewöhnliches als Bereicherung empfunden werden, und schafft ein Umfeld, in dem Zugehörigkeit und Inklusion gewinnbringend sind. Alle Mitarbeitenden werden für ihre einzigartigen Perspektiven geschätzt, als gleichwertig und ganzheitlich respektiert und erhalten einen fairen Zugang zu sich bietenden Chancen. Im Ergebnis kann sich jeder auf Innovation und den Erfolg der Kunden und Kundinnen konzentrieren.

Um vorhandene Skills und Potenziale im Unternehmen noch besser einzusetzen und Mitarbeitende in ihrer Weiterentwicklung zu fördern, holen wir uns digitale Unterstützung ins Haus und haben 2022 mit der Einführung der Management-Software Workday gestartet.

→ **What's ahead?:**
Vorstandsmitglieder
sprechen über die
Zukunft von Aareon.
[Mehr erfahren](#)

Auf dem Weg zu einer führenden SaaS-Company

Aareon will die Nummer eins der Rule-of-40-SaaS-Anbieter für die europäische Immobilienwirtschaft werden. Im Geschäftsjahr 2022 sind wir diesem Ziel mit einem Rule-of-40-Wert von 39% bereits sehr nahe gekommen. Das Geschäftsvolumen mit wiederkehrenden Erlösen ist im Vorjahresvergleich um 19% gewachsen. Lizenzerlöse sind dagegen um 10% gesunken und spiegeln damit die Umstellung zum Subskriptions- und SaaS-Modell wider. Den Konzernumsatz konnten wir, trotz eines herausfordernden Umfelds, um 15% auf 308 Mio. € steigern (2021: 269 Mio. €). Das Adjusted EBITDA lag mit 75 Mio. € um 13% über dem Vorjahreswert (2021: 67 Mio. €). Damit befinden sich die Werte in der Bandbreite der im Jahr 2021 kommunizierten Prognose für 2022. Um unser Angebotsportfolio stetig innovativ und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln, haben wir auch 2022 wieder signifikant in Forschung und Entwicklung investiert. Hier beliefen sich die Gesamtaufwendungen auf 59 Mio. € (2021: 52 Mio. €).

Wir haben uns viel vorgenommen. Unter dem Motto „Future is a Team“ wollen wir gemeinsam die Zukunft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gestalten – digital, innovativ und nachhaltig. Dabei kommt dem engen Austausch mit unseren Stakeholdern eine bedeutende Rolle zu. Denn nur dadurch können wir Tag für Tag besser werden! Daher danken wir Ihnen für die vielen offenen Gespräche und Rückmeldungen, die uns täglich neue Inspiration geben.

Mit den besten Grüßen



Harry Thomsen

Konzernlagebericht

14 Grundlagen des Konzerns

- 14** **Angebotsportfolio von Aareon**
- 14 Produktportfolio ERP-Systeme
- 15 Produktportfolio Digitale Lösungen
- 16 Marktumfeld

- 16** **Forschung und Entwicklung**

17 Wirtschaftsbericht

- 17** **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**
- 17 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 17 Konjunktur
- 18 Branchenentwicklung

- 18** **Leistungsindikatoren**

- 18** **Geschäftsverlauf**
- 19 Geschäftssegment DACH
- 19 Geschäftssegment Internationales Geschäft

- 20** **Wirtschaftliche Lage**
- 20 Ertragslage
- 21 Vermögenslage
- 22 Finanzlage

23 Unsere Mitarbeitenden

24 Vergütungsgrundsätze

25 Internes Kontrollsystem

26 Risikobericht

28 Finanzrisiken

29 Marktrisiken

29 Führung und Organisation

29 Umwelt- und Umgebungsbedingungen

30 Produktionsrisiken

31 Chancenbericht

31 Chancen durch Kundenfokus

31 Chancen durch vernetztes Angebotsportfolio

32 Chancen als attraktiver Arbeitgeber

32 Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

33 Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Aareon ist der führende Anbieter von SaaS-Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft. Das Unternehmen digitalisiert das Immobilienmanagement mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten. Die Forschung und Entwicklung von Aareon verfolgt einen kollaborativen Ansatz, bei dem sich Wissen und Kompetenz des Technologieführers mit Bedürfnissen und Anforderungen von Kunden und Kundinnen treffen. So entstehen Lösungen, die Leben und Arbeiten vereinfachen und für Unternehmen neue Wertschöpfungspotenziale realisierbar machen. Die Aareon Gruppe ist ein internationales Unternehmen mit Standorten in der DACH-Region, in Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden und in Skandinavien.

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

Angebotsportfolio von Aareon

Mit ihrem Angebotsportfolio Aareon Smart World bietet Aareon ihren Kunden und Kundinnen ERP-(Enterprise-Resource-Planning-)Systeme und digitale Lösungen zur Vernetzung von Immobilienunternehmen mit ihren Stakeholdern sowie Gebäuden. Der Großteil dieser Software steht als Software as a Service (SaaS) zur Verfügung, wodurch das Unternehmen einen hohen Anteil an wiederkehrenden Erlösen am Gesamtumsatz generieren kann. Kernelement dieses Angebotsportfolios sind die ERP-Systeme, die Aareon in den jeweiligen Ländermärkten anbietet. Sie unterstützen die Kunden und Kundinnen der Immobilienwirtschaft bei ihren vielfältigen Geschäftsprozessen hinsichtlich Prozesseffizienz und -qualität, Geschäftssteuerung sowie Risikomanagement. Neben den Kernprozessen lassen sich auch alle wichtigen Abläufe der Kunden- und Lieferantenbeziehung sowie des Bestandsmanagements mittels ERP-System effizienter organisieren,

zum Beispiel das Vertrags- und Forderungsmanagement sowie Reportinglösungen für gewerbliche Immobilienanbieter. Mit ihren ERP-Systemen, die permanent weiterentwickelt werden, möchte Aareon die Kundenbasis sichern und ein stabiles und langfristig robustes Geschäftsvolumen generieren. Aareons Kundenbeziehungen bestehen oftmals seit Jahrzehnten.

Neben dem vorrangigen Betriebsmodell Software as a Service, das den Vorteil hat, dass die Kunden und Kundinnen sich selbst weder um Updates noch um Wartung kümmern müssen, bietet Aareon auch Hosting im zertifizierten und von Aareon betriebenen Rechenzentrum in Mainz an. Das Hosting erfolgt entweder in der exklusiven Aareon Cloud oder bei den Kunden und Kundinnen selbst („Inhouse“, „On-Premises“).

Als Bezahlmodell setzt Aareon verstärkt auf ein Abonnementmodell, ebenso ist der Erwerb einer Lizenz möglich. Erfolgt das Hosting in der Aareon Cloud und bezahlen die Kunden und Kundinnen im Abonnementmodell, dann spricht Aareon von „Subskription“. Beim Betrieb der Software Inhouse in Kombination mit dem Lizenzmodell erfolgt die weitere Betreuung in der Regel im Rahmen eines Gebührenmodells, das neben der Wartung und Weiterentwicklung der Software auch den regelmäßigen Support der eingesetzten Software abdeckt.

Produktportfolio ERP-Systeme

In Deutschland, Österreich und der Schweiz vertreibt Aareon ERP-Produkte für die Wohnungswirtschaft und die gewerbliche Immobilienbranche. Für die Wohnungswirtschaft sind dies die Produkte Aareon Wodis Yuneo/Aareon Wodis Sigma, immotion® sowie die SAP®-Lösungen von Aareon inklusive Blue Eagle. Für die gewerbliche Immobilienbranche und Unternehmen, die sowohl gewerbliche als auch wohnungswirtschaftliche Bestände managen, bietet Aareon das ERP-Produkt Aareon RELion an. Ergänzt wird dieses Angebot in der Region DACH um Aareon Cloud Services und das Versicherungsmanagement mit BauSecura.

In ihren internationalen Märkten bietet Aareon jeweils länder-spezifische ERP-Produkte an. In den Niederlanden vertreibt Aareon Nederland für die soziale Wohnungswirtschaft die SaaS-Lösung Aareon Tobias 365 auf Basis von Microsoft® Dynamics® 365 und die ERP-Software Twinq für die Verwaltung von Immobilieneigentum im niederländischen Marktsegment der Wohnungseigentümergeinschaften. Im gewerblichen Immobilienmarkt wird die ERP-Lösung Aareon REMS vertrieben. In Frankreich umfasst das ERP-Angebot Aareon Prem'Habitat und Aareon PortalImmo. In Großbritannien vermarktet Aareon UK das ERP-Produkt Aareon QL mit der neuen Produktgeneration Aareon QL Yuneo. Die britische Tochtergesellschaft Arthur Online Ltd. bietet zudem mit Arthur eine SaaS-Lösung für die Immobilienverwaltung an, die Immobilienverwalter und -verwalterinnen, Eigentümer und Eigentümerinnen, Mietende und Auftragnehmende auf einer einzigen Plattform zusammenbringt. Im skandinavischen Raum kommt die SaaS-Immobilienverwaltungssoftware Momentum der im Juni 2022 übernommenen schwedischen Momentum Software Group AB zum Einsatz.

Produktportfolio Digitale Lösungen

Das Angebot der Digitalen Lösungen erstreckt sich über die Bereiche WRM (Workforce Relationship Management), CRM (Customer Relationship Management), SRM (Supplier Relationship Management) und BRM (Building Relationship Management) und das Digital Office.

WRM-Produkte sorgen bei Immobilienunternehmen für mehr Prozesseffizienz und Vereinfachungen bei der täglichen Arbeit der Mitarbeitenden. Mobile Lösungen etwa erleichtern den Mitarbeitenden im Außendienst die Prozesse der Beauftragung, Verkehrssicherheitsprüfung, Wohnungsübergabe, Bestandsdatenpflege sowie die Bearbeitung von Kundenvorgängen.

CRM-Lösungen unterstützen und vereinfachen die Prozesse zwischen Mietenden oder Eigentümern und Eigentümerinnen sowie Immobilienunternehmen. Dies erstreckt sich von der

Wohnungssuche über den Einzug bis hin zu Serviceanfragen und Wohnungswechsel. Die Aareon-CRM-Lösungen ermöglichen es Immobilienunternehmen, ihren Kunden und Kundinnen Self-Services anzubieten, sodass diese auf Dokumente wie den Mietvertrag zugreifen können. Des Weiteren können Mietende Schadensmeldungen aufgeben, den Stand von Tickets abrufen und feststellen, wie weit ihr Anliegen schon bearbeitet ist. Mit der digitalen Lösung der Aareon-Tochtergesellschaft wohnungshelden können Wohnungsunternehmen ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren. Mit der vollständigen Übernahme von OSRE B.V. im Dezember 2022 und der Akquisition von CubicEyes B.V. im Oktober 2022 bietet Aareon nun auch digitale Lösungen an, die den Immobilien-Transaktionsprozess, zum Beispiel die Vermarktung von Immobilien, automatisieren.

SRM-Produkte fördern die nahtlose Zusammenarbeit zwischen Servicepartnern. Mithilfe dieser digitalen Lösungen können die Auftraggebenden zum Beispiel die Arbeit der Handwerker:innen effizient koordinieren und sie über mobile Endgeräte mit allen Informationen versorgen, die sie vor Ort benötigen. Beauftragung, Dokumentation und Rechnungslegung der Servicepartner lassen sich papierlos und schnell online organisieren. Durch die integrierte Verwendung von Daten aus CRM- und ERP-Lösungen können Immobilienunternehmen direkt digital Beauftragungen für Partnerunternehmen auslösen. Instandhaltungsprozesse beispielsweise werden so digital und transparent gemanagt. Kunden und Kundinnen sowohl aus den Bereichen Immobilien- als auch Energiewirtschaft können von diesem integrierten Angebotsportfolio profitieren. An der Schnittstelle zwischen SRM- und CRM-Lösung bietet Aareon ihrer Kundschaft durch das Zusammenspiel von Wechselmanagement und CRM-Portal & -App zudem in Deutschland eine EED-konforme Lösung für die Informationspflichten der Immobilienwirtschaft gegenüber ihren Mietenden an.

BRM-Produkte unterstützen das professionelle Gebäudemanagement. Mit diesen Lösungen können Immobilienunternehmen alle anfallenden Informationen rund um ihre

Objekte einheitlich erfassen, auswerten und für Optimierungen nutzen. Die Daten helfen beim Management der Immobilienbestände. Ein weiterer Vorteil dieser digitalen Anwendungen: Ist ein Mitarbeiter oder eine Mitarbeiterin im Objekt unterwegs, kann er oder sie per Tablet oder Smartphone auf alle relevanten Daten zugreifen und ist so genau über Ausstattungsmerkmale, Zustand und Wartungszyklus informiert. Zudem kann er oder sie in Echtzeit die Bestandsdaten aktualisieren. Die BRM-Lösungen unterstützen Immobilienunternehmen auch bei der energetischen Sanierung des Immobilienbestands. Mit der Software AiBATROS® der Aareon-Tochtergesellschaft CalCon beispielsweise lässt sich mithilfe einer mobilen App zur Datenerfassung der bauliche Ist-Zustand einer leer stehenden Wohnung standardisiert bewerten und verschiedene Instandhaltungsvarianten können samt ihrer Kosten abgebildet werden. In den Niederlanden setzt Aareon Nederland das Produkt Trace & Treasury ein, das für die Verwaltung von Vermögenswerten das Cashmanagement übernimmt und Geschäftspläne erstellt.

Der Bereich Digital Office schließlich umfasst beispielsweise Lösungen zur reversionssicheren Archivierung und Recherche von Dokumenten wie Archiv kompakt oder ShareWorX.

Marktumfeld

Aareon steht mit ihrem Angebotsportfolio national und international im Wettbewerb mit anderen Unternehmen. Bei den Mitbewerbern handelt es sich um Anbietende eigenentwickelter Branchenprodukte, um SAP®-Partner und vermehrt um PropTech-Unternehmen, die einzelne digitale Lösungen anbieten. Aareon zeichnet sich durch ihr umfassendes Angebotsportfolio aus, das zum größten Teil als Software as a Service bezogen werden kann.

Forschung und Entwicklung

Grundlage für die kontinuierliche technologische Weiterentwicklung sowie den Ausbau des Angebotsportfolios bilden die kollaborativen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten, bei denen der Mehrwert für Kundschaft und Partnerunternehmen im Mittelpunkt steht. Hierbei arbeitet Aareon nach dem Co-Creation-Ansatz unter Berücksichtigung der Design-Thinking-Methode eng mit ihren Kunden und Kundinnen zusammen. Darüber hinaus nutzt Aareon als internationale Gruppe bei ihrer Forschung und Entwicklung die länderspezifische Expertise ihrer Mitarbeitenden. Aareon setzt auf einen agilen Entwicklungsansatz, um frühzeitig intensive Tests vornehmen zu können und möglichst schnell von der Idee zum Prototyp zu gelangen. Die länderübergreifend tätigen Entwicklungsteams berücksichtigen die gesellschaftlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen sowie technischen Einflussfaktoren und integrieren sie in bestehende und neue Lösungen.

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

Die Aufwendungen für Forschung und Entwicklung lassen sich unterscheiden in die Entwicklung von neuen Produktgenerationen, Updates, Wartung und Pflege bestehender Funktionen sowie die stetige Entwicklung neuer Funktionen und die Schaffung neuer Produkte. Die Gesamtaufwendungen der Teams für Forschung und Entwicklung beliefen sich im Jahr 2022 auf 59,3 Mio. € (2021: 52,4 Mio. €). Die Investitionen zur Entwicklung neuer Funktionen und Produkte für unsere Kundschaft waren zum Teil aktivierungspflichtig. Die Aktivierungsquote bezogen auf die Gesamtaufwendungen liegt bei 34%. Die Abschreibungen der aktivierten selbst erstellten Software betragen 12,6 Mio. €. Aareon nimmt Leistungen Dritter für Forschungs- und Entwicklungszwecke in Anspruch.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft befand sich im Jahr 2022 in einer insgesamt schwierigen Lage. Der zu Beginn des Jahres ausgebrochene Krieg in der Ukraine und die wechselseitigen Sanktionen zwischen den westlichen Staaten und Russland belasteten insbesondere die europäische Wirtschaft durch höhere Lebensmittel- und Energiepreise, aber auch durch eine zeitweise Verstärkung von bestehenden Lieferkettenproblemen, stark. Auch global trübten sich die konjunkturelle Lage und das Geschäftsklima im Jahresverlauf und speziell in der zweiten Jahreshälfte ein. Hohe Inflationsraten dämpften dabei in vielen Volkswirtschaften den privaten Konsum und bremsten Nachholeffekte aus der Covid-19-Pandemie ab. Die in der Folge der hohen Inflation gestraffte Geldpolitik wirkte ebenfalls bremsend auf die Wirtschaftsentwicklung. Während viele Länder von der Lockerung von Kontaktbeschränkungen profitierten, belastete die Zero-Covid-Strategie weiterhin das Wirtschaftswachstum Chinas. Der zunehmende Inflationsdruck bestimmte auch die Entwicklung an den Finanzmärkten. So stiegen die Renditen an den Anleihemärkten angesichts von geldpolitischen Straffungen deutlich an und auch Aktienmärkte waren von zum Teil starken Kursverlusten betroffen.

Konjunktur

In der Eurozone konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 3,3% gegenüber 2021 zulegen. Damit kam die Wirtschaft nach der Corona-Pandemie eher gedämpft in Schwung. Im Frühjahr bewirkten Lockerungen der Covid-19-bedingten Kontaktbeschränkungen zunächst, dass Verbraucher und Verbraucherinnen ihre Ausgaben, insbesondere für Dienstleistungen, erhöhten. Jedoch führte der ab Februar begonnene Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine zu stark erhöhten Energiepreisen und intensivierte bereits bestehende Lieferkettenprobleme, wodurch insbesondere die Industrie belastet wurde. Zwar wirkte der Krieg weltweit nachfragedämpfend und inflationstreibend, jedoch war die

Eurozone aufgrund ihrer geografischen Nähe und energiepolitischen Abhängigkeit von Russland in besonderem Maße von den Auswirkungen des Kriegs betroffen. Als Folge reduzierte sich im Jahresverlauf die wirtschaftliche Dynamik der Eurozone vor dem Hintergrund großer Unsicherheiten, hoher Energiekosten, einer Abnahme der Kaufkraft privater Haushalte, eines schwächeren außenwirtschaftlichen Umfelds und restriktiverer Finanzierungsbedingungen zunehmend. Für das Gesamtjahr 2022 betrug das Wirtschaftswachstum in den größten Euroländern in Spanien 5,3%, in Italien 3,8%, in Frankreich 2,5% und in Deutschland 1,7%.

Länder der Europäischen Union, die nicht der Eurozone angehören, zeigten ebenso unterschiedliche konjunkturelle Entwicklungen. So erreichte Schweden 2022 ein Wirtschaftswachstum von 2,9% und die Tschechische Republik ein Wachstum von 2,5% gegenüber dem Vorjahr. In Polen expandierte die Wirtschaft mit 5,7% hingegen deutlich stärker.

In Großbritannien war die Wirtschaftsaktivität zu Beginn des Jahres über alle Sektoren hinweg dynamisch, wobei auch hier insbesondere die kontaktnahen Dienstleistungen vom Rückgang der Kontaktbeschränkungen profitierten. Die Industrie wurde jedoch zunehmend durch Preissteigerungen bei Vorleistungen, Lieferengpässen und einem Arbeitskräftemangel belastet, wodurch die wirtschaftliche Dynamik ab dem zweiten Quartal gebremst wurde. In der zweiten Jahreshälfte litten konsumnahe Dienstleistungen unter einer gedrückten Verbraucherstimmung als Folge hoher Inflationsraten und eines Rückgangs der realen Einkommen. Im Herbst wurden umfassende Steuererleichterungen angekündigt, die jedoch nach Verwerfungen an den Finanzmärkten größtenteils nicht umgesetzt wurden und zu einem Regierungswechsel führten. Insgesamt konnte die Wirtschaftsleistung 2022 um 4,1% gegenüber 2021 zulegen.

Trotz des insgesamt schwierigen Umfelds haben sich die Arbeitsmärkte in vielen Volkswirtschaften gut entwickelt und weiter von der Covid-19-Pandemie erholt. So wurde insbesondere im Dienstleistungssektor der Stellenaufbau

fortgesetzt, der jedoch durch einen teilweise ausgeprägten Arbeitskräftemangel limitiert wurde. In der Eurozone lag die Arbeitslosenquote am Jahresende bei 6,6% und damit auf einem historischen Tiefstand. Dies galt auch für die USA. Hier setzte sich der starke Stellenaufbau des Vorjahres fort, in dessen Folge die Beschäftigung ab August neue Rekordstände erreichte. Zum Jahresende lag die Arbeitslosenquote bei 3,5%.

Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %

	2022 ¹⁾	2021 ²⁾
Eurozone	3,5	5,3
Deutschland	1,9	2,6
Finnland	1,8	3,0
Frankreich	2,6	6,8
Großbritannien	4,1	7,6
Niederlande	4,2	4,9
Norwegen	3,4	4,0
Österreich	4,8	4,6
Schweden	2,8	5,1
Schweiz	2,0	4,2

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

Branchenentwicklung

Der digitale Transformationsprozess in der Immobilienwirtschaft in den für Aareon relevanten Märkten hält an. Gerade im Zuge der hohen Energiekosten aufgrund des Ukrainekriegs steigt die Notwendigkeit, digitale Lösungen zu nutzen, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Auch dem Fachkräftemangel kann durch eine Digitalisierung von Standardprozessen begegnet werden. Der Aufbau eigener unternehmensspezifischer digitaler Ökosysteme mit integrierten Softwarelösungen gewinnt weiter an Bedeutung. Der Trend, Software komfortabel als Service aus der Cloud zu beziehen (sog. SaaS, Software as a Service), hat sich fortgesetzt. Betrieb, Wartung und Service der Software werden bei diesem Betriebsmodell von den Immobilienunternehmen an das IT-Dienstleistungs-

unternehmen ausgelagert. Technologien wie künstliche Intelligenz und Big Data eröffnen neue Möglichkeiten, die Beschäftigten in den Immobilienunternehmen zu entlasten und bei Entscheidungen zu unterstützen. Neben der Vernetzung der Immobilienunternehmen mit Geschäftspartnern und Mietenden bzw. Eigentümern und Eigentümerinnen rückt die Vernetzung mit dem Gebäude bzw. mit technischen Geräten im Gebäude – gerade auch für das Management des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes – in den Fokus. Der zunehmende Wunsch, im Alter unabhängig zu bleiben, führt zudem zu einem steigenden Bedarf an digitalen Lösungen, die den Verbleib in der eigenen Wohnung auch im hohen Alter unterstützen.

Leistungsindikatoren

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

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2022 war durch die Neuaufstellung des Vorstands geprägt: Seit dem 1. April 2022 ist Hartmut Thomsen neuer Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. Als weitere neue Mitglieder des Vorstands wurden zum 1. Juli 2022 Dr. Ernesto Marinelli in der neu geschaffenen Vorstandsfunktion als Chief People Officer (CPO) und – in Nachfolge von Sabine Fischer – Romyana Trencheva als Chief Revenue Officer (CRO) bestellt. Die neuen Vorstandsmitglieder haben im

Verlauf des Jahres 2022 wichtige strategische Initiativen gestartet, die auf Aareons Wachstumsstrategie und die Steigerung der Profitabilität einzahlen und dabei die Generierung von Mehrwerten für die Kundschaft im Blick haben. Im Zuge des anorganischen Wachstums hat sich Aareon im Juni 2022 mit dem schwedischen Anbieter von SaaS-Immobilienverwaltungen und SaaS-Energiemonitoring Momentum Software Group verstärkt.

Aareon ist auf gutem Weg, ein Rule-of-40-SaaS-Unternehmen zu werden. 2022 betrug die Summe aus Umsatzwachstum und Adjusted EBITDA-Marge insgesamt bereits 39% (Vorjahr: 29%) und liegt damit schon fast auf Zielniveau. Der Transformationsprozess zu SaaS- und Subskriptionslösungen setzte sich mit einem Wachstum von 25% planmäßig fort. Die Kundschaft profitiert bei SaaS von einer vereinfachten Nutzung der Software aus der Cloud. Der Anteil der wiederkehrenden Erlöse am Gesamtumsatz hat sich damit auf 74% erhöht (Vorjahr: 71%).

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

Geschäftssegment DACH

Der Umsatz in der DACH-Region lag deutlich über Vorjahresniveau. Im Zuge der Transformation von Aareon zu einem SaaS-Unternehmen wurde unter anderem die SaaS-Kampagne für die neue Produktgeneration Wodis Yuneo fortgesetzt. Zugleich wurden weiter prozessorientierte Produktpakete angeboten, die sich am Bedarf der Kundschaft orientieren und die Angebotsstruktur vereinfachen. Entsprechend stiegen die Umsätze mit Wodis Yuneo/Wodis Sigma, RELion, dem ERP-System für den gewerblichen Immobilienbereich, und SAP®-Lösungen inklusive Blue Eagle gegenüber dem Vorjahr stark an. Einen deutlichen Umsatzbeitrag leistete immotion®, das ERP-System der im vergangenen Jahr zugekauften Gesellschaft GAP-Group.

Bei den Digitalen Lösungen wurde die BRM-Lösung AiBATROS®/epiqr®, die den Anforderungen an ein nachhaltiges Bestandsmanagement Rechnung trägt, stärker nachgefragt als im vergangenen Jahr. Bei den CRM-Lösungen hat die Lösung des 2021 akquirierten Unternehmens wohnungshelden für einen positiven Umsatzbeitrag gesorgt. Der Umsatz mit dem Kundenportal ist im Vorjahresvergleich angestiegen. Umsatzsteigerungen gab es ebenfalls bei den SRM-Lösungen. Hier haben Mareon, das Service-Portal für die Handwerkeranbindung, und insbesondere Wechselmanagement zum Umsatz beigetragen. Seit 2021 wird Wechselmanagement erfolgreich in Kombination mit CRM-Portal & -App als EED- (Energieeffizienzrichtlinien-)konforme Lösung für die Informationspflichten der Immobilienwirtschaft gegenüber ihren Mietenden eingesetzt. Über dem Vorjahresniveau lag in der Produktgruppe Digital Office auch der Umsatz mit Archiv kompakt für die digitale Archivierung.

Das Versicherungsgeschäft von BauSecura entwickelte sich positiv. Die Umsätze mit den Aareon Cloud Services lagen auf einem hohen Niveau leicht unter dem Vorjahr.

Geschäftssegment Internationales Geschäft

Auch im Internationalen Geschäft hat Aareon ihre Umsätze im Vorjahresvergleich deutlich gesteigert. Bei den ERP-Systemen trugen insbesondere Tobias (Niederlande), Arthur (Großbritannien) und die niederländische WEG-Verwaltungssoftware Twinq zum Erfolg bei. Einen Umsatzbeitrag hat auch das SaaS-Immobilienverwaltungssystem Momentum geleistet. Der Umsatz mit Xpand, der bisherigen ERP-Lösung im skandinavischen Markt, mit den französischen ERP-Systemen Prem'Habitat und PortalImmo, mit REMS, dem ERP-System für die gewerbliche Immobilienwirtschaft in den Niederlanden, sowie mit dem britischen ERP-System QL mit der neuen Produktgeneration QL Yuneo lag jeweils annähernd auf Vorjahresniveau. In den Niederlanden waren zudem die Aareon Cloud Services verstärkt nachgefragt.

International hat bei den Digitalen Lösungen insbesondere die BRM-Lösung des 2021 übernommenen britischen

Unternehmens Tactile Ltd. („Fixflo“) stark zum Umsatz beigetragen. Facilitor für das Facility Management und Trace & Treasury für das Finanzmanagement und die Verwaltung von Anlagegütern in den Niederlanden verzeichneten Umsatzsteigerungen. Die Energiemonitoring-Lösung der Momentum Software Group hat ebenfalls zur Umsatzsteigerung beigetragen. Die Nachfrage nach CRM-Lösungen lag in nahezu allen Märkten über dem Vorjahresniveau. Insgesamt zugelegt haben die Umsätze mit den WRM-Lösungen, die die mobilen Lösungen von Aareon umfassen.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Aareon steigerte den Konzernumsatz in 2022 um 14,5% auf 308,5 Mio. € (2021: 269,3 Mio. €). Das Geschäftsvolumen mit wiederkehrenden Erlösen ist im Vorjahresvergleich um 18,9% gewachsen. Lizenz Erlöse sind dagegen erwartungsgemäß um 9,5% gesunken und spiegeln damit die Umstellung zum Subskriptions- und SaaS-Modell wider. Die Umsätze aus dem Beratungsgeschäft stiegen um 8,2% gegenüber dem Vorjahr. Das Adjusted EBITDA von Aareon lag mit 75,3 Mio. € um 12,8% über dem Vorjahreswert (2021: 66,8 Mio. €). Damit liegt Aareon in der 2021 kommunizierten Bandbreite der Prognose für das Jahr 2022 – sowohl beim Umsatz (305 Mio. € bis 325 Mio. €) als auch beim Adjusted EBITDA (73 Mio. € bis 78 Mio. €).

Neben der weiteren operativen Entwicklung der Geschäftssegmente DACH und Internationales Geschäft wurde im Geschäftsjahr insbesondere die Realisierung der strategischen Fokusbereiche vorangetrieben. Darüber hinaus wurde die M&A-Roadmap mit insgesamt fünf Transaktionen fortgeführt.

Die Sondereffekte für das Geschäftsjahr, welche für das Adjusted EBITDA herausgerechnet wurden, lagen mit 22,2 Mio. € etwa auf dem Niveau des Vorjahres (2021: 24,0 Mio. €). Die „Adjustments“ betreffen mit 10,3 Mio. € (Vorjahr: 10,9 Mio. €) Einmalaufwendungen im Personalbereich sowie das Wert-

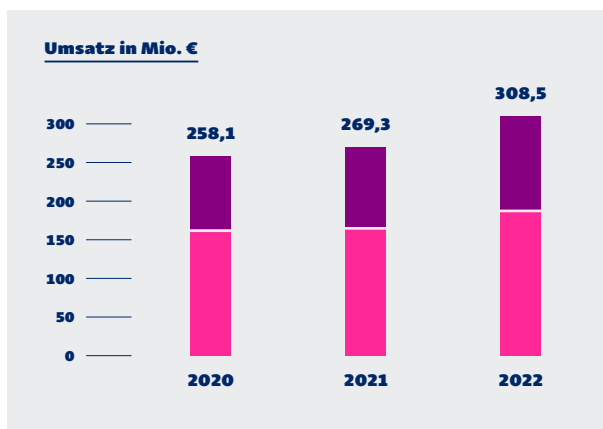
schöpfungsprogramm (VCP), mit 6,8 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) die Kosten für die Unternehmenszukäufe und mit 5,2 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €) Investitionen in neue Produkte.

Nach den hohen Investitionen in das Produkt Wodis Yuneo in der DACH-Region im Geschäftsjahr 2021 wurden diese auf 11,7 Mio. € reduziert (Vorjahr: 14,2 Mio. €). Der Gesamtaufwand für Forschung und Entwicklung betrug 2022 59,3 Mio. € (2021: 52,4 Mio. €).

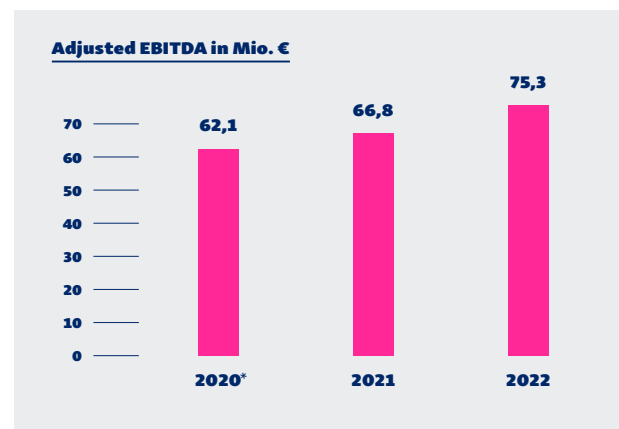
Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 7,8 Mio. € (2021: 5,9 Mio. €). Diese beinhalten unter anderem Teilnahmegebühren für Kundenveranstaltungen, Erträge aus der Auflösung von Kaufpreisverbindlichkeiten sowie Bewertungseffekte aus dem Übergang der At-Equity-Methode zur Vollkonsolidierung.

Der Materialaufwand erhöhte sich um 16,9% auf 56,6 Mio. € (2021: 48,4 Mio. €) und geht einher mit dem gestiegenen Umsatzniveau. Der Anstieg des Personalaufwands um 10,1% auf 177,0 Mio. € (2021: 160,7 Mio. €) ist im Wesentlichen durch die höhere Mitarbeiteranzahl infolge des organischen Wachstums sowie die Integration der Mitarbeitenden der akquirierten Gesellschaften begründet. Die sonstigen Aufwendungen sind ebenfalls um 10,1% auf 41,3 Mio. € angestiegen (2021: 37,5 Mio. €).

Im Geschäftssegment DACH bewegte sich der Umsatz mit 186,7 Mio. € um 13,7% über dem Vorjahresniveau (2021: 164,2 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose von 195,0 Mio. € bis 205,0 Mio. € konnte aufgrund geringer als erwartet ausgefallener Beratungserlöse nicht erreicht werden. Ursachen hierfür waren im Wesentlichen die verzögerte Fertigstellung von Produktreleases als auch geringere Kundennachfrage aufgrund fehlender Großprojekte. Die wiederkehrenden Erlöse wurden hingegen in allen Produkten durch die Umstellung von Lizenz- hin zu SaaS- und Subskriptionsverträgen deutlich gesteigert. Dies gelang im Wesentlichen durch organisches Wachstum der Produkte Wodis Sigma/Wodis Yuneo und Wechselmanagement sowie anorganische Effekte aus dem



■ International
■ DACH



* Angepasst

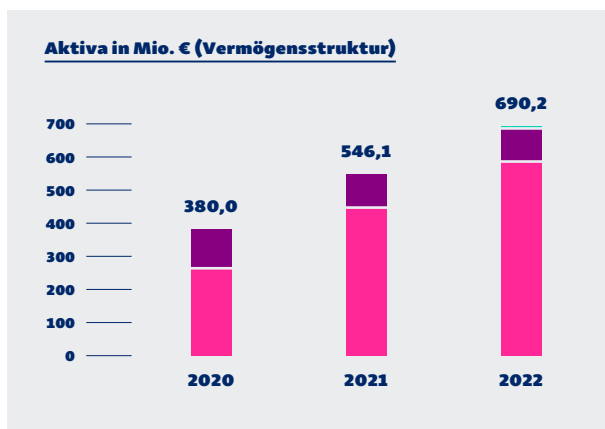
unterjährigen Erwerb der GAP mbH in 2021. Das Lizenzgeschäft lag trotz verstärktem SaaS-/Subskriptionsangebot auf Vorjahresniveau. Es wurden mehrere Großkundenverträge mit SAP®-Lösungen inklusive Blue Eagle sowie AiBATROS® geschlossen. Kostensteigerungen stehen im Zusammenhang mit den gestiegenen Umsätzen und resultieren insbesondere aus dem höheren Personalbestand. Dieser fiel im Vergleich zur Prognose deutlich niedriger aus und konnte damit die geringeren Beratungserlöse annähernd ausgleichen, sodass das Adjusted EBITDA im Geschäftssegment DACH mit 47,5 Mio. € über dem Vorjahresniveau (2021: 45,4 Mio. €), jedoch leicht unter der erwarteten Prognose (48,0 Mio. € bis 51,0 Mio. €) lag.

Der Umsatz im Geschäftssegment Internationales Geschäft stieg um 15,8% auf 121,8 Mio. € (2021: 105,1 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose in Höhe von 110,0 Mio. € bis 120,0 Mio. € wurde im Wesentlichen aufgrund der Übernahme von Momentum zum 30. Juni 2022 übertroffen. Auch im Internationalen Geschäft waren die wiederkehrenden Erlöse der Umsatztreiber. Organisch trug hier insbesondere das Geschäft in den Niederlanden, Frankreich und mit den kleinen und

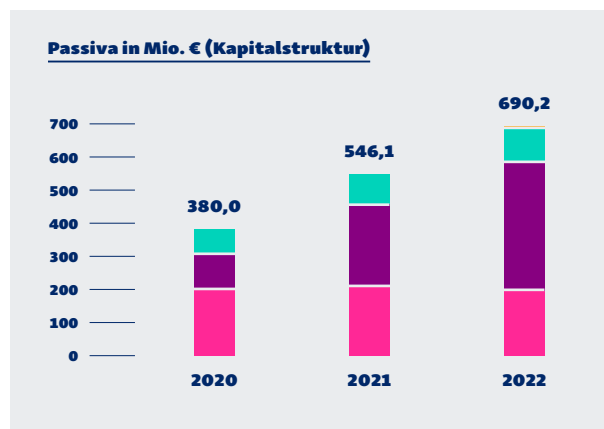
mittleren Immobilienverwaltern in Großbritannien bei. Entsprechend wurde das Lizenzgeschäft deutlich reduziert. Aufgrund hoher Kundenzufriedenheit bei der Projektdurchführung konnte das Beratungsgeschäft in den Niederlanden gesteigert werden, lag aber insgesamt hinter den Erwartungen. Die Kostensteigerung verlief vergleichsweise moderat. So lagen die Personalkostensteigerungen nur im oberen einstelligen Bereich. Das Adjusted EBITDA übertraf mit 27,7 Mio. € sowohl das Vorjahr (2021: 21,4 Mio. €) als auch die ausgegebene Prognose (25,0 Mio. € bis 27,0 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von Aareon betrug im Jahr 2022 690,2 Mio. € und ist im Vorjahresvergleich um 26,4% gestiegen (2021: 546,1 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte bewegten sich mit 583,8 Mio. € um 30,3% über dem Vorjahresniveau (2021: 448,2 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus immateriellen Vermögenswerten durch den Erwerb von Unternehmen aus der Softwarebranche. Der Rückgang der Nutzungsrechte liegt in der Ausbuchung der Verlängerungsoption zum Mietvertrag des Hauptsitzes in Mainz begründet. Die kurzfristigen Vermögenswerte sind gegenüber dem



- Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
- Kurzfristiges Vermögen
- Langfristiges Vermögen



- Verbindlichkeiten für zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
- Kurzfristiges Fremdkapital
- Langfristiges Fremdkapital
- Eigenkapital

Vorjahr um 1,7% auf 99,6 Mio. € gestiegen (2021: 97,9 Mio. €). Aufgrund der geplanten Veräußerung der phi-Consulting GmbH zum Ende des ersten Quartals 2023 wurden deren Vermögenswerte in Höhe von 6,8 Mio. € gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung eingestuft.

Finanzlage

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,6% von 209,0 Mio. € auf 195,3 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf Fremdwährungsdifferenzen von 12,0 Mio. € sowie den Konzernjahresfehlbetrag von 5,0 Mio. € zurückzuführen.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich um 57,5% auf 387,5 Mio. € (2021: 246,1 Mio. €). Der Anstieg ist getrieben durch die Inanspruchnahme weiterer Darlehenstranchen zur Finanzierung der Akquisitionen. Die Reduzierung der langfristigen Leasingverbindlichkeiten resultiert aus der Ausbuchung der Verlängerungsoption zum Mietvertrag des

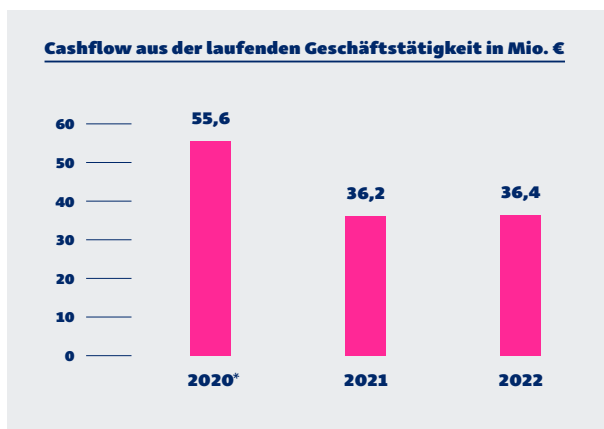
Hauptsitzes in Mainz. Die kurzfristigen Schulden liegen mit 106,3 Mio. € um 16,7% über dem Vorjahresniveau (2021: 91,1 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von kurzfristigen Überziehungslinien. Aufgrund der geplanten Veräußerung der phi-Consulting GmbH zum Ende des ersten Quartals 2023 wurden deren Verbindlichkeiten gemäß IFRS 5 von 1,1 Mio. € als zur Veräußerung eingestuft.

Liquidität

Die Liquiditätsanalyse erfolgt anhand der Kapitalflussrechnung. Der Finanzmittelfonds betrug 2022 21,9 Mio. € gegenüber 32,5 Mio. € im Vorjahr.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt mit 36,4 Mio. € auf Vorjahresniveau (2021: 36,2 Mio. €). Das EBITDA ist gegenüber dem Vorjahr deutlich auf 53,1 Mio. € (2021: 42,8 Mio. €) gestiegen. Aufgrund der hohen Geschäftsaktivitäten im letzten Quartal sind Forderungen zum 31. Dezember 2022 noch nicht ausgeglichen, sodass dies zu

Unsere Mitarbeitenden¹⁾



*Angepasst

einer stärkeren Zunahme der Aktiva und somit geringeren Einzahlungen von -8,1 Mio. € (2021: +5,4 Mio. €) führte.

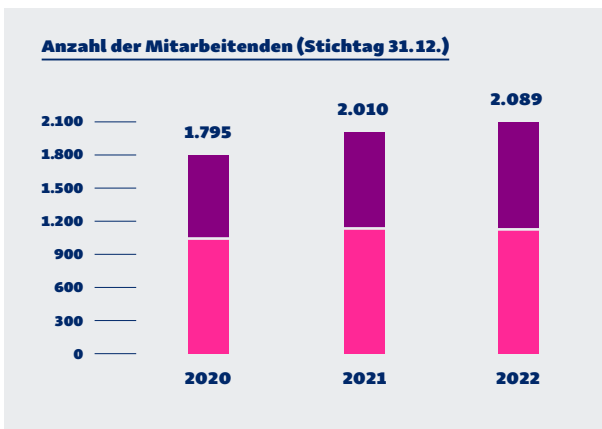
Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist mit -206,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr angestiegen (2021: -173,6 Mio. €). Wesentlicher Treiber waren Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen in Höhe von -168,0 Mio. € (2021: -148,6 Mio. €). In 2022 betraf dies insbesondere die Akquisition von Momentum in Schweden, für die bereits eine Vorauszahlung von -7,8 Mio. € zum Squeeze-out hinterlegt wurde.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 159,7 Mio. € (2021: 119,6 Mio. €) und ist im Wesentlichen durch die Einzahlung aus der Inanspruchnahme weiterer Darlehenstranchen von 180,0 Mio. € (2021: 137,5 Mio. €) zur Finanzierung der Akquisitionen begründet. In diesem Zusammenhang kam es auch zu einem Anstieg der Zinsauszahlungen auf 13,1 Mio. € (2021: 3,1 Mio. €). Die von der Aareal Bank zugesagte, aber noch nicht ausgenutzte Kreditlinie beträgt 32,5 Mio. €.

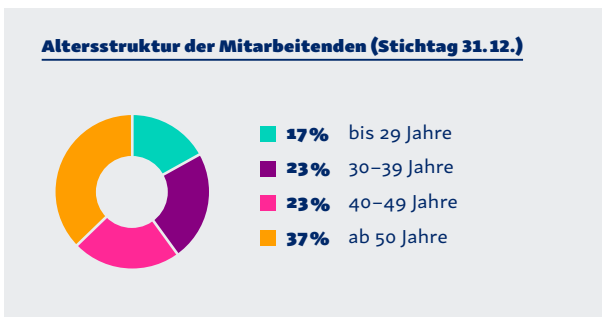
Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte Aareon 2.089 Mitarbeitende (2021: 2.010), davon 46,3% (2021: 43,5%) in den internationalen Tochtergesellschaften. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 10,8 Jahren (2021: 10,3 Jahre). Der Anteil der Mitarbeiterinnen bei Aareon beträgt 33,7% (2021: 33,9%), der Anteil an Frauen in Führungspositionen 21,0% (2021: 23,1%). Aareon verfolgt das Ziel, diese Anteile zu erhöhen, denn Chancengleichheit ist bei Aareon fester Bestandteil der Personalpolitik. Bei der geplanten Einstellung von jungen Talenten soll eine geschlechtsspezifische Ausgewogenheit verstärkt berücksichtigt werden.

Die Förderung der Mitarbeitenden im Sinne von lebenslangem Lernen spielt für Aareon eine wichtige Rolle, denn insbesondere der technologische Fortschritt führt dazu, dass sich die Aufgaben permanent wandeln. Aareon befähigt ihre Mitarbeitenden daher, sich in ihren Rollen stetig weiterzuentwickeln und mit dem Unternehmen mitzuwachsen – ein Ansatz, der gerade in Zeiten des Fachkräftemangels immer wichtiger wird. Über das Cornerstone Learning Management System wurden im vergangenen Geschäftsjahr in Deutschland Trainings zu wohnungswirtschaftlichen Themen von der EBZ Bochum sowie zu Führung, agilem Projektmanagement, Softskills, Kommunikation und Gesundheit von PINKTUM angeboten. In Großbritannien beispielsweise arbeitet Aareon mit der Online-Lern-Plattform Udemy zusammen. Weitere Angebote waren: interkulturelle Trainings, spezielle Consulting-Schulungen, ein mehrmonatiges digitales Coaching-Programm sowie Online-Sprachkurse. Führungskräfte werden unter anderem im Rahmen des sogenannten Aareon Development Centers für Führungskräfte individuell geschult. Zudem wurde bereits die achte Runde des Cross-Mentoring-Programms gestartet. Cross Mentoring ist der gezielte Austausch von Mitarbeitenden aus unterschiedlichen Unternehmen und eine Maßnahme der Personalentwicklung, um den Wissenstransfer zu fördern. Auch unter Führungskräften gibt es einen gezielten Austausch. Die sogenannten Führungszirkel bei Aareon bieten die Möglichkeit, dass Führungskräfte von Führungskräften lernen.

1) Weitere Informationen zum Thema Mitarbeitende bei Aareon finden Sie [hier](#).



■ International
■ DACH



Neben der stetigen Weiterentwicklung der Beschäftigten ist die Ausbildung neuer Mitarbeitenden eine weitere wichtige Säule der Fachkräftesicherungsstrategie. Aareon bietet Traineeprogramme, das Duale Studium „Wirtschaftsinformatik“ sowie verschiedene Berufsausbildungen an: Kaufmann/-frau für Büromanagement, Fachinformatiker/-in für Anwendungs-entwicklung bzw. Systemintegration. Zum Jahresende 2022 beschäftigte Aareon in Deutschland 20 Auszubildende und zwei Studierende, die ein Duales Studium absolvieren. Eine Auszubildende von Aareon hat beim regionalen Wettbewerb „Azubi-Star 2022“ der IHK Rheinhessen den zweiten Platz erreicht. Zur Förderung von Nachwuchs und Wissenschaft kooperiert Aareon zudem mit mehreren Hochschulen, bietet Praktika an und unterstützt Studierende im Rahmen des Deutschlandstipendiums an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz.

Vergütungsgrundsätze

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

Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

nahmen die Mitarbeitenden des Finanzbereichs in Deutschland die Erfassung der gemeldeten Daten in die Konzernsoftware. Nach Buchungsschluss der Einzelabschlüsse werden die gemeldeten Daten in die Konsolidierungssoftware SAP® EC-CS übernommen. Bilanzwerte werden im Rahmen der Konsolidierungsmaßnahmen zum Stichtagskurs und GuV-Werte zum Durchschnittskurs automatisch in die funktionale Währung Euro umgerechnet und zur Summenbilanz/-GuV aufaddiert. Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen innerhalb des Konzerns werden eliminiert. Beteiligungsbuchwerte und Kapital sowie einseitige Vorgänge wie Dividendenausschüttungen werden ebenfalls konsolidiert. Schließlich erfolgen manuelle Konzernbuchungen wie Erst- und Entkonsolidierungen sowie Fortführung von Vermögenswerten und latenten Steuern aus den Erstkonsolidierungen.

Für die Erstellung der Einzelabschlüsse und des Konzernabschlusses von Aareon sind interne Bilanzierungsanweisungen für den Rechnungslegungsprozess in einem Konzernhandbuch definiert. Diese Anweisungen werden allen Tochterunternehmen von Aareon zur Verfügung gestellt, regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Im Rahmen der Abschlusserstellung erfolgen im Rechnungswesen der Tochtergesellschaften neben der Analyse wesentlicher 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. Kontrollprozesse bei automatisierten und manuellen Buchungen sind implementiert. Ein Vier-Augen-Prinzip ist für die wesentlichen Vorgänge im Rechnungswesen umgesetzt, in Teilen erfolgt dies zeitnah im Nachgang der Buchungen. 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.

Risikobericht

Die Einhaltung von Richtlinien und Arbeitsanweisungen sowie die Überprüfung von etablierten Kontrollmaßnahmen werden regelmäßig im Rahmen des internen Kontrollsystems durch die verantwortlichen Stellen überwacht.

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

Die Berichterstattung des Konzernergebnisses erfolgt quartalsweise an den Aufsichtsrat.

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

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

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

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

Weit überwiegend war das Jahr 2022 geprägt von dem ambitionierten Wachstumskurs von Aareon. Durch die Akquisition neuer Unternehmen (M&A) erhöht Aareon ihren Marktanteil und tritt in neue Marktsegmente ein. Im organisatorischen Bereich wurden die Grundlagen für ein Partner-Ecosystem geschaffen. Darüber hinaus wurden die organisatorischen Strukturen für eine Revenue Marketing Organisation geschaffen sowie ein Business Cadence Reporting eingeführt.

Um im Risikomanagement die Anforderungen an den IDW Prüfungsstandard 340 n.F. zu erfüllen, wurde im Rahmen eines Software-Erweiterungsprojekts das Modul „Monte Carlo Simulation“ eingeführt. Damit ist es jetzt möglich, Risikobewertungen mithilfe von Verteilungsfunktionen zu simulieren. Die neuen Risikowerte werden als „Erwarteter Schaden“ bezeichnet und sind nicht mit dem bisherigen Erwartungswert vergleichbar. 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. Für die Einschätzung von Auswirkungswerten können die Risikoverantwortlichen aus einer Auswahlliste die passende Verteilungsfunktion selektieren. Zur Risikobewertung finden sowohl die Brutto- als auch die Netto-Betrachtung Anwendung, das heißt, dass das Risiko sowohl vor als auch nach Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen angegeben wird. Im Rahmen des Projekts wurden ein Verfahren zum möglichst frühzeitigen Erkennen bestandsgefährdender Entwicklungen sowie eine Methodik zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit der Aareon Gruppe ermittelt. Diese Zusatzinformationen werden auch im Risikobericht der Aareon Gruppe angegeben. 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. Grundsätzlich werden keine Risiken von der Erfassung ausgeschlossen oder vermieden.

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 erwarteten Schäden werden die von den Risikoverantwortlichen angegebenen Maßnahmen im Risikoreporting dokumentiert, sofern der erwartete Schaden dieser Risiken einen bestimmten Schwellenwert überschreitet. Zurzeit liegt der Schwellenwert bei 200 T€. In dem für den Abschlussstichtag maßgeblichen Reporting des vierten Quartals erfüllten zwei Risiken dieses Kriterium auf Einzelrisikoebene. Zusätzlich zu der Dokumentation der Maßnahmen des aktuellen Quartals werden auch Maßnahmen zu Risiken dokumentiert, die in einem der vorangegangenen drei Quartale zu den Risiken mit den zehn am höchsten bewerteten Erwartungswerten zählten. Diese Nebeneinanderstellung von Risiken und Maßnahmen dient sowohl der besseren Nachvollziehbarkeit der Risikoeinschätzungen als auch dazu, die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen zu überprüfen. Darüber hinaus beschließen sowohl der Vorstand der Aareon AG als auch die Geschäftsleitung der größten Konzern-Region DACH²⁾ Maßnahmen zu den Risiken, deren Erwartungswert jeweils einen weiteren definierten Schwellenwert überschreitet.

Der Konzernbereich Innenrevision der Aareon AG führt Überprüfungen des Risikomanagementsystems durch. Dabei wird die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der konzerneinheitlichen Richtlinien, die im Risikomanagementhandbuch dokumentiert sind, kontrolliert. Zusätzlich prüft

ein Kontrollverantwortlicher in einem internen Audit gemäß IDW PS 951 nF, ob die eingerichteten internen Kontrollen im Risikomanagement wirksam sind.

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

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

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

Im Durchschnitt der Risikoeinschätzungen der ersten drei Quartale wurden die Risiken im Jahr 2022 insgesamt niedriger eingeschätzt als im Vorjahr. Durch die Änderung der Risikobewertungsmethode im vierten Quartal 2022 sind die Risikoeinschätzungen nicht mit denen des Vorjahres vergleichbar. Insgesamt gab es keine bestandsgefährdenden Risiken bzw.

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

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

Das Liquiditätsrisiko ist definiert als das Risiko, dass die Konzerngesellschaften möglicherweise ihren finanziellen Verpflichtungen zum Beispiel aus Kreditvereinbarungen, Leasingverträgen oder Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nicht nachkommen können. In der Aareon Gruppe steigt der Kapitalbedarf aufgrund des starken anorganischen, aber auch organischen Wachstums stetig. Die Deckung dieses Kapitalbedarfs erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Aareal Bank AG. Die durch die Aareal Bank zugesagte Kreditlinie von insgesamt 350,0 Mio. €, wovon zum Bilanzstichtag Kreditzusagen in Höhe von 32,5 Mio. € noch nicht in Anspruch genommen wurden, wird im Wesentlichen zur Finanzierung der Übernahme von Unternehmen verwendet. Aareon ist davon überzeugt, dass die bestehenden Kreditfazilitäten mit der Aareal Bank AG, die Optimierung der Unternehmensstruktur sowie Mittelzuflüsse (Cashflow) aus laufender Geschäftstätigkeit zur Deckung des vorhersehbaren Liquiditätsbedarfs des Konzerns ausreichen.

Um Liquiditätsrisiken in der gesamten Aareon Gruppe zu limitieren, erfolgt eine aktive Überwachung der Liquiditätslage auf Gesellschaftsebene sowie eine gruppenweite Liquiditätssteuerung. Soweit erforderlich, wird der Liquiditätsbedarf auf Gesellschaftsebene durch vorhandene Barmittel im Rahmen der Cash-Pooling-Vereinbarung zwischen den Konzerngesellschaften ausgeglichen. Ferner kann die Aareon AG jederzeit die zugesagte und noch nicht genutzte Kreditlinie der Aareal Bank verwenden, um den Bedarf der Gruppe zu bedienen. Dies ermöglicht eine optimale und stets ausreichende Deckung des Finanzierungsbedarfs für das operative Geschäft und lokale Investitionen. Im Ausland erfolgt die Liquiditätsvorausschau auf monatlicher Basis.

Aufgrund der internationalen Ausrichtung in Nicht-Euro-Ländern ergeben sich für die Bewertung von Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten Wechselkursrisiken, die einer stetigen Überwachung unterliegen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit, insbesondere die M&A-Tätigkeiten, setzt Aareon neben den Wechselkursrisiken auch Zinsänderungsrisiken aus. Um diese Risiken zu begrenzen, wird auf Grundlage interner Abstimmungsrounds der Gremien der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten analysiert und entschieden. Die Analyse wird unter Berücksichtigung von geopolitischen sowie ökonomischen Einflussgrößen in den jeweiligen Ländern sowie unter Verwendung von externen Expertenmeinungen durchgeführt. Der Abschluss derivativer Sicherungsgeschäfte erfolgt grundsätzlich zur Absicherung bestehender Risikopositionen oder von Geschäftsvorfällen, deren Eintritt mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Hierbei beschränkt sich Aareon auf marktgängige, außerbörslich gehandelte Instrumente und nutzt diese ausschließlich zur Sicherung von Grundgeschäften, nicht aber zu Handels- oder Spekulationszwecken. Entscheidungen über den Einsatz derivativer Finanzinstrumente fallen grundsätzlich in enger Abstimmung mit dem Vorstand. Damit wird sichergestellt, dass der Vorstand über alle wesentlichen Risiken und über die bestehenden Sicherungsgeschäfte stets umfassend informiert ist.

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

Die Finanzrisiken sind unter Berücksichtigung des gestiegenen Liquiditäts-, Zinsänderungs- sowie des Wechselkursrisikos im Vergleich zum Vorjahr angestiegen und umfassen insbesondere die Bewertung steuerlicher Risiken sowie die externe Finanzierung des Wachstumskurses.

Marktrisiken

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

Die Marktrisiken wurden im Vergleich zum Vorjahr niedriger eingeschätzt.

Führung und Organisation

Um der sich wandelnden Marktsituation und den daraus resultierenden Anforderungen an das Produktportfolio gerecht zu werden, müssen insbesondere die Mitarbeiterressourcen an das notwendige Skill-Setting permanent angepasst werden. Der angespannte Arbeitsmarkt im IT-Umfeld macht die zeitgenaue Besetzung offener Stellen zur Umsetzung des Geschäftsbetriebs immer schwieriger. Diesem Risiko begegnet Aareon auch durch interne Positionswechsel von Mitarbeitenden und deren Upskilling. Zur Erhöhung der Mitarbeiterbindung vorhandener Talente hat Aareon weitreichende Anpassungen der Vergütungs- und Bonusstrukturen eingeleitet, um ein attraktiveres Umfeld zu schaffen.

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

Umwelt- und Umgebungsbedingungen

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

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

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

Die sich aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) ergebenden Auswirkungen auf das bei Aareon etablierte Risikomanagementsystem werden im Rahmen der

für die gesamte Aareon Gruppe aufgesetzten Aareon-Datenschutz-Organisation berücksichtigt. Datenschutz ist Bestandteil des Aareon-Geschäfts. Die daraus erwachsenen Aufgaben zur Erhaltung des Datenschutz-Managementsystems werden ebenfalls kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt.

Die Risikoeinschätzungen in der Kategorie Umwelt- und Umgebungsbedingungen sind gegenüber dem Vorjahr verringert.

Produktionsrisiken

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

Das Informationssicherheits-Managementsystem ist auf Basis des international anerkannten Standards ISO 27001 aufgebaut und unterliegt einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess. In diesem Rahmen wurden technische und organisatorische Kontrollen eingerichtet, um ein Schutzniveau

der Informationsverarbeitung zu gewährleisten. Dies betrifft nicht nur die Angriffsfläche in öffentlichen Netzen an sich, sondern auch den angemessenen, proaktiven Umgang mit Bedrohungen der Informationssicherheit in Bezug auf die Schutzziele Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit. Im Zuge der kontinuierlichen Verbesserung wurden auf Basis der Aareon-Sicherheitsstrategie einheitliche Standards gemäß der Norm ISO 27001:2013 für das Sicherheitsmanagement eingeführt. Darüber hinaus wurden Prozesse, Richtlinien und Kontrollen weiterentwickelt.

Zur Minimierung der Risiken möglicher schwerwiegender Störfälle beim Betrieb der Kundensoftware werden praxisgerechte und dokumentierte Gegenmaßnahmen durchgeführt. 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.

Insgesamt wurden die Produktionsrisiken im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert eingeschätzt.

Chancenbericht

Chancen zu erkennen, zu schaffen und zu nutzen, spielt in der Unternehmensstrategie von Aareon eine entscheidende Rolle, um den digitalen Transformationsprozess zielgerichtet zu steuern. Aareon beobachtet und analysiert hierfür kontinuierlich die Entwicklungen in der Immobilienbranche, im Wettbewerbsumfeld und in der Gesellschaft sowie die Trends bei Informationstechnologien. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Unternehmensstrategie ein. Die Chancen, die sich ergeben und die teilweise miteinander korrelieren, werden wie folgt kategorisiert und sind in ihrer Ausprägung im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert:

- Chancen durch Kundenfokus
- Chancen durch vernetztes Angebotsportfolio
- Chancen als attraktiver Arbeitgeber
- Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

Bei jeder Chance wägt Aareon das der jeweiligen Chance gegenüberstehende Risiko ab.

Chancen durch Kundenfokus

Die Kunden und Kundinnen stehen bei Aareon im Mittelpunkt. Ziel ist es, mit dem Aareon-Angebotsportfolio den Mehrwert für die Kundschaft zu erhöhen, auch indem ihnen die tägliche Arbeit leichter gemacht wird. Mit ihren ERP-Systemen und digitalen Lösungen hilft Aareon der Immobilienwirtschaft, angesichts des bestehenden Fachkräftemangels und der Herausforderungen durch steigende Energiepreise effizienter zu wirtschaften. Die Beziehungen zu Kunden und Kundinnen sowie zur Immobilienbranche und zu deren Partnerunternehmen sind oftmals bereits über viele Jahre gewachsen. Aareon 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 und

Kundinnen systematisch in den Aareon-Kundenbeiräten sowie auf zahlreichen Veranstaltungen und in Kundengesprächen gepflegt. Zudem führt Aareon regelmäßig Kundenbefragungen durch. Aus dieser Branchen- und Kundennähe resultiert die Chance, Trends, Bedürfnisse und Anforderungen der Kundschaft frühzeitig zu kennen und bei der Weiterentwicklung und dem Ausbau des Angebotsportfolios zu berücksichtigen.

Chancen durch vernetztes Angebotsportfolio

Der digitale Transformationsprozess prägt Wirtschaft und Gesellschaft. Der technologische Wandel beschleunigt sich. Die Chancen, die sich dadurch ergeben, integriert Aareon in ihre Produktstrategie: Das digitale Ökosystem Aareon Smart World mit den ERP-Systemen als Kern sowie den integrierten, innovativen und mobil nutzbaren digitalen Lösungen wird stetig weiterentwickelt und ausgebaut – auch mithilfe von Lösungen von Partnerunternehmen. Die weitere Transformation zu Software as a Service stellt dabei einen Schwerpunkt dar. Die Kunden und Kundinnen können auf Grundlage einer einheitlichen Datenbasis komfortabel und prozesseffizient arbeiten, ihren eigenen Kundenservice ausbauen sowie Potenziale für neue Geschäftsmodelle realisieren. Rund um alle Produkte und Services bietet Aareon Beratungsleistungen an, um die Kunden und Kundinnen bei der Erstellung einer digitalen Agenda, also der Fokussierung auf die richtigen Produkte, zur Erreichung ihrer Geschäftsziele zu unterstützen. Unternehmen bevorzugen es häufig, alle Produkte und Dienstleistungen von ein und demselben Dienstleister zu beziehen. Chancen ergeben sich für Aareon im Wettbewerbsvergleich daher durch das integrierte Softwareangebot in Kombination mit Beratung. Das Wachstumspotenzial, das sich durch neue Trends und Anforderungen von Kundschaft und Markt ergibt, wird bei der stetigen Weiterentwicklung sowie bei Neuentwicklungen von Produkten und Services genutzt.

Chancen als attraktiver Arbeitgeber

Infolge der demografischen Entwicklung nimmt der Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte zu. Daher schärft Aareon stetig ihr Profil als attraktiver Arbeitgeber. Die Einrichtung eines eigenen Vorstandsressorts „People & Culture“ im Juli 2022 ist hierfür ein weiterer wichtiger Schritt. Themenfelder, in denen Aareon punkten kann, sind ein innovatives, inspirierendes und informelles Arbeitsumfeld in einer hybriden Arbeitswelt, die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben, eine lebensphasenorientierte Personalpolitik, Chancengleichheit, Diversity sowie ein betriebliches Gesundheitsmanagement, das das mentale Wohlbefinden besonders in den Blick nimmt. Hieraus ergeben sich Chancen, die Motivation der Mitarbeitenden weiter zu erhöhen sowie die Gewinnung neuer qualifizierter Arbeitskräfte zu erleichtern. Im Wettbewerb um qualifizierten Nachwuchs setzt Aareon unter anderem auf ein Personalmarketing, auch mittels Social-Media-Kanälen, das frühzeitig eine Bindung zu potenziellen Nachwuchskräften aufbaut.

Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

Aareon verfolgt das Ziel, Umwelt-, soziale und Governance-(ESG-)Aspekte in den Wertschöpfungsprozessen zu verankern und bei unternehmerischen Entscheidungen zu berücksichtigen. Hieraus ergeben sich Chancen, die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens zu stärken sowie Aareon als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen im Markt und bei den Stakeholdern zu positionieren. Die Aareal Bank Gruppe, und damit auch Aareon, ist seit 2012 unter anderem mit dem „Prime Status“ im Nachhaltigkeitsranking der renommierten ISS ESG Ratingagentur ausgezeichnet. Zentrale Nachhaltigkeitsthemen von Aareon sind ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges Geschäftsmodell mit der Aareon Smart World zur Nutzung der Potenziale der Digitalisierung mit kundenorientierten und qualitativ hochwertigen IT-Lösungen, ein hohes Datenschutz- und Datensicherheitsniveau sowie eine verantwortungsvolle und lebensphasenorientierte Personalpolitik, die die Chancen der digitalen Arbeitswelt nutzt. Mit ihren Produkten wie AiBATROS® hat Aareon das Potenzial, dem Wunsch vieler Immobilienunternehmen, ihren eigenen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten, zu entsprechen. Im jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht der Aareal Bank Gruppe werden die Nachhaltigkeitsmaßnahmen von Aareon dargestellt.

Prognose- bericht

Aareon wird im Geschäftsjahr 2023 ihre Wachstumsstrategie fortsetzen, mit dem erklärten Ziel, ein Rule-of-40-SaaS-Unternehmen zu werden.

Der Konzernumsatz von Aareon für das Geschäftsjahr 2023 soll auf 325,0 Mio. € bis 345,0 Mio. € (2022: 308,5 Mio. €) ansteigen. Wesentlicher Umsatztreiber ist das wiederkehrende Geschäft mit SaaS-, Subskriptions- und Wartungsverträgen, die seit 2021 verstärkt angeboten werden. Gerade bei der Nutzung von Software as a Service profitiert die Kundschaft von den Mehrwerten einer Cloud-Lösung. Daneben tragen der kontinuierliche Ausbau des Neukundengeschäfts sowie weiteres Cross-Selling digitaler Produkte an Bestandskunden – damit diese ihr digitales Ökosystem ausbauen können – zum Umsatzwachstum bei. Das Lizenzgeschäft wird sich in der Folge in 2023 weiter verringern, da der Trend zu SaaS geht. Ergänzt wird die organische Entwicklung um anorganisches Wachstum durch Mergers & Acquisitions entsprechend der Unternehmensstrategie. Ende Dezember 2022 wurde die Option zum Erwerb der verbleibenden Anteile an der niederländischen OSRE B.V. ausgeübt, sodass diese ab 2023 ebenso zum Konzernumsatz und -ergebnis beitragen wird wie die weiteren in 2022 unterjährig getätigten Akquisitionen. Auf der anderen Seite wird im Zuge der Fokussierung auf das Kerngeschäft die auf Consulting für die Versorgungswirtschaft spezialisierte Tochtergesellschaft phi-Consulting GmbH entsprechend der Vertragsunterzeichnung im Dezember zum Ende des ersten Quartals 2023 veräußert, sodass die Professional-Service-Umsätze im Vergleich zu 2022 nur noch gering steigen werden. Die Kosten sollen 2023 aufgrund strategischer Maßnahmen zur Kostenoptimierung nur sehr leicht, insbesondere aufgrund höherer Energiekosten, ansteigen. Das Adjusted EBITDA soll mit 90,0 Mio. € bis 100,0 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau (2022: 75,3 Mio. €) liegen. Die „Adjustments“ werden bei rund 40,0 Mio. € und damit über Vorjahresniveau liegen (2022: 22,2 Mio. €) und beinhalten neben M&A-bezogenen Kosten auch ein Investitionsbudget für Effizienzsteigerungsmaßnahmen von rund 35,0 Mio. €.

Wesentliche Umsatztreiber im ERP-Geschäft sind die Produkte Wodis Yuneo in der DACH-Region, Tobias 365 in den

Niederlanden, Arthur Online in Großbritannien sowie Momentum in Schweden. Der Roll-out der neuen Produktgenerationen Wodis Yuneo und Tobias 365 wird sich fortsetzen. Zum Wachstum bei Arthur Online werden zusätzliche Neukundengewinne sowie eine Ausweitung des Angebots beitragen. Die im Juni 2022 erworbene schwedische Momentum Software Group wird 2023 für die gesamten zwölf Monate in den Abschluss 2023 einbezogen. Darüber hinaus wird die Migration der Xpand-Kunden auf die technologisch zukunftsorientierte Momentum-Lösung zu deren Umsatzwachstum beitragen. Die Umsätze mit Xpand werden dementsprechend sukzessive zurückgehen. Die Umsätze der übrigen ERP-Produkte wie SAP®-Lösungen von Aareon inklusive Blue Eagle, RELion und immotion® in der DACH-Region, von Portallmmo und Prem'Habitat in Frankreich, QL Yuneo in Großbritannien sowie REMS und Twinq in den Niederlanden werden annähernd auf Vorjahresniveau erwartet. Auch bei den Digitalen Lösungen wird sich der Trend zu SaaS-Lösungen fortsetzen und das Lizenzgeschäft folglich zurückgehen. Die Umsätze mit Produkten aus dem Bereich CRM werden aufgrund der Nachfragen nach den Lösungen der akquirierten Unternehmen CubicEyes B.V., OSRE B.V. und wohnungshelden GmbH sowie einer weiteren Durchdringung der Kundenbasis stark steigen. Deutliche Steigerungen werden ebenfalls bei SRM-Produkten mit Bestandskunden erwartet. Die Umsätze der übrigen Digitalen Lösungen werden sich auf Vorjahresniveau bewegen. Bei der BRM-Lösung AiBATROS® kann trotz geringerer Lizenzerlöse für 2023 das Umsatzlevel von 2022 durch Steigerung der wiederkehrenden Erlöse erreicht werden. Dies gilt gleichermaßen für die WRM-Produkte, für die ebenfalls in 2022 in Großbritannien zum Wechsel auf eine neue Produktgeneration höhere Lizenzerlöse generiert wurden.

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

(gekürzte Fassung)

**36 Konzern-Gesamt-
ergebnisrechnung**

37 Konzernbilanz

**38 Entwicklung des
Konzernerneigenkapitals**

**39 Konzern-Kapital-
flussrechnung**

**40 Anhang zum Konzernabschluss
(gekürzte Fassung)**

40 Allgemeine Angaben

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

40 Rechnungslegungsgrundsätze

41 Konsolidierungsgrundsätze

41 Währungsumrechnung

41 Konsolidierungskreis (gekürzte Fassung)

44 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungs-
methoden

45 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

45 Geschäfts- oder Firmenwert und sonstige
immaterielle Vermögenswerte

46 Sachanlagen

47 Leasing

47 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle
Verbindlichkeiten

49 Vorräte

49 Latente Steuern

49 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen

50 Ertragsteuerverbindlichkeiten

50 Sonstige Rückstellungen

50 Verbindlichkeiten

50 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

52	Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe	71	Sonstige Erläuterungen
52	Umsatzerlöse	71	Sonstige finanzielle Verpflichtungen
53	Sonstige Erträge	71	Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
53	Materialaufwand	72	Aktienbasierte Vergütungspläne
53	Personalaufwand/Mitarbeitende	73	Honorare des Konzernabschlussprüfers
54	Sonstige Aufwendungen	73	Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB
55	Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	73	Kapitalmanagement
55	Steuern vom Einkommen und Ertrag	73	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
55	Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe	74	Organe der Gesellschaft
55	Immaterielle Vermögenswerte	74	Aufsichtsrat
58	Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2022	74	Vorstand
60	Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten		
61	Finanzanlagen		
62	Angaben zu assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		
63	Angaben zum Anteilsbesitz		
64	Latente Steuern		
64	Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen		
65	Sonstige Vermögenswerte		
65	Liquide Mittel		
65	Gezeichnetes Kapital		
66	Kapitalrücklage		
66	Erwirtschaftetes Konzernergebnis		
66	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		
66	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		
69	Sonstige Rückstellungen		
69	Kaufpreisverbindlichkeiten (gekürzte Fassung)		
70	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
70	Vertragsverbindlichkeiten		
70	Sonstige Verbindlichkeiten		

76 Zusammenfassende Beurteilung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember

Angaben in T€	Anhang	2022	2021
Umsatzerlöse	04.1	308.460	269.327
DACH		186.702	164.208
Internationales Geschäft		121.758	105.119
Andere aktivierte Eigenleistungen	05.1	11.726	14.244
Sonstige Erträge	04.2	7.822	5.888
Materialaufwand	04.3	56.643	48.434
Personalaufwand	04.4	176.970	160.712
Sonstige Aufwendungen	04.5	41.334	37.533
EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)		53.061	42.780
Abschreibungen und Wertberichtigungen		38.057	30.785
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)		15.004	11.995
Finanzerträge	04.6	42	78
Finanzierungsaufwendungen	04.6	-16.556	-6.553
At-Equity-Ergebnis	05.3	-1.371	-501
EBT (Earnings before Taxes)		-2.881	5.019
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	04.7	2.144	5.625
Konzernjahresfehlbetrag		-5.025	-606
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		-7.149	-2.737
nicht beherrschende Gesellschafter		2.124	2.131
Sonstiges Ergebnis (OCI)		-8.449	6.549
Posten, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		-12.340	3.137
Währungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe		-12.340	3.137
Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		3.891	3.412
Gewinne aus der Fair-Value-Bewertung von Finanzinstrumenten	05.3	-1.000	1.000
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen	05.14	7.050	3.508
Ertragsteuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen	05.14	-2.159	-1.096
Gesamtergebnis		-13.474	5.943
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		-15.598	3.812
nicht beherrschende Gesellschafter		2.124	2.131

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember

Aktiva – Angaben in T€			
	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	05.1	522.966	361.348
Sachanlagen		16.321	14.387
Nutzungsrechte	05.2	22.108	54.753
Finanzanlagen	05.3/05.4	15.282	11.448
Sonstige langfristige Vermögenswerte	05.2	1.196	1.677
Aktive latente Steuern	05.6	5.961	4.592
		583.834	448.205
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		704	290
Vertragsvermögenswerte*	05.7	14.699	17.665
Kundenforderungen*	05.7	40.776	31.766
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	05.8	10.618	6.558
Kurzfristige Ertragsteuerforderungen		10.865	9.047
Wertpapiere		1	53
Liquide Mittel	05.9	21.896	32.548
		99.559	97.927
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	02.4	6.776	0
		690.169	546.132
Passiva – Angaben in T€			
	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital			
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	05.10/05.11/05.12	192.393	206.656
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	05.13	2.868	2.326
		195.261	208.982
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	05.14	25.639	33.412
Sonstige langfristige Rückstellungen	05.15	1.189	1.417
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	19.057	53.210
Passive latente Steuern	05.5	23.806	19.118
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	2.363	4.220
Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	06.2	315.448	134.687
		387.502	246.064
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten	05.9	4.563	0
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	05.15	21.492	19.009
Ertragsteuerverbindlichkeiten		2.118	1.126
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	3.002	3.630
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	05.17	17.002	13.585
Vertragsverbindlichkeiten	05.18	24.983	23.591
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	9.270	8.495
Sonstige Verbindlichkeiten	05.19	23.833	21.650
		106.263	91.086
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	02.4	1.143	0
		690.169	546.132

* Vorjahreszahl angepasst

Entwicklung des Konzernerneigenkapitals

Vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2022

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 2021	25.000	41.900	-5.096	136.987	198.791	84	2.141	201.016
Kapitalerhöhung	48	1.614	0	0	1.662	0	0	1.662
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-2.029	-2.029
Ausbuchung Eigenkapitalinstrumente in Gewinnrücklagen	0	0	0	2.391	2.391	0	0	2.391
Gesamtergebnis für die Periode	0	0	3.137	675	3.812	0	2.130	5.942
Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss	0	0	0	-2.737	-2.737	0	2.131	-606
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	3.137	3.412	6.549	0	-1	6.548
31. Dezember 2021	25.048	43.514	-1.959	140.053	206.656	84	2.242	208.982
1. Januar 2022	25.048	43.514	-1.959	140.053	206.656	84	2.242	208.982
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	2	878	880
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-2.127	-2.127
Einbuchung Eigenkapitalinstrumente in Gewinnrücklagen	0	0	0	1.000	1.000	0	0	1.000
Gesamtergebnis für die Periode	0	0	-12.005	-3.258	-15.263	0	1.789	-13.474
Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss	0	0	0	-7.149	-7.149	0	2.124	-5.025
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	-12.005	3.891	-8.114	0	-335	-8.449
31. Dezember 2022	25.048	43.514	-13.964	137.795	192.393	86	2.782	195.261

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember

Angaben in T€	2022	2021
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)	15.004	11.995
Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	38.057	30.785
Gezahlte und erhaltene Ertragsteuern	-7.474	-10.264
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3.570	-2.162
Einzahlungen aus Leasingforderung	486	485
Zunahme (-)/Abnahme (+) aus Veränderungen der Aktiva	-8.064	5.408
Zunahme (+)/Abnahme (-) aus Veränderungen der Passiva	1.985	-97
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	36.424	36.150
Netto-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-27.954	-28.163
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen (abzüglich übernommener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)	-167.978	-148.554
Anteilszerwerbe und Kapitalerhöhungen bei sonstigen Geschäftseinheiten	-2.387	-990
Hinterlegte Vorauszahlungen für ausstehende Restanteilszerwerbe	-7.843	0
Einzahlungen aus der Veräußerung der Immomio GmbH	0	4.150
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-206.162	-173.557
Aufnahme langfristige Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute	180.000	137.500
Im Voraus bezahlte Gebühr für Darlehensvergabe	-750	-3.750
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.563	0
Tilgungs- und Zinsanteil von Leasingzahlungen	-10.591	-10.159
Zinseinzahlungen	29	8
Zinsauszahlungen	-13.145	-3.062
Auszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter	-2.127	-2.029
Kapitalerhöhungen/-rückzahlungen und sonstige Eigenkapitaltransaktionen	1.725	1.062
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	159.704	119.570
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-9.706	-18.056
Finanzmittelfonds der zum Verkauf bestimmten Vermögenswerte zum Jahresende	-618	0
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-328	219
Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt	-10.652	-17.837
Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode	32.548	50.385
Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode	21.896	32.548

Anhang zum Konzernabschluss

(gekürzte Fassung)

01 Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der Aareon AG, Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Mainz (HR B-Nr. 7713) wurde für das Geschäftsjahr 2022 nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC) erstellt, wie sie in der EU anwendbar sind, sowie den nach § 315e Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften. Alle für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards wurden berücksichtigt. Der Abschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Aareon Konzerns. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (T€) angegeben.

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

Die Aareon AG steht im mehrheitlichen Eigentum der Aareal Bank AG, Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden. Wesentlicher Minderheitseigentümer ist die AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., 2-4 Rue Beck, 1222 Luxembourg, ein Unternehmen von Advent International Corporation, 800 Boylston Street, Boston, USA. Die Eigentumsverhältnisse sind wie folgt: 58,70% Aareal Bank AG, Wiesbaden; 25,16% AI Houses (Luxembourg) S.à. r.l., Luxemburg; 16,02% Houses 2021 MEP Beteiligungs GmbH, Wiesbaden; 0,12% Houses Nominee Ltd.,

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

02 Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

02.1 Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

Bilanzierung und Bewertung vorgenommenen Schätzungen und getroffenen Annahmen wird auf die postenbezogenen Angaben in den nachfolgenden Abschnitten verwiesen.

02.2 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

02.3 Währungsumrechnung

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

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

Folgende Kurse wurden für die Umrechnung verwendet:

		Bilanz		Gesamtergebnis-	
		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		2022	2021	2022	2021
Großbritannien	GBP	0,8869	0,8403	0,8528	0,8596
Schweden	SEK	11,1218	10,2503	10,6296	10,1465
Norwegen	NOK	10,5138	9,9888	10,1026	10,1633
Rumänien	RON	4,9495	4,9490	4,9313	4,9215
Schweiz	CHF	0,9847	1,0331	1,0047	1,0811
Thailand	THB	36,8350	-	36,8560	-

Die Berücksichtigung des Schweizer Wechselkurses CHF erfolgt, da die Aareon Deutschland GmbH mit einer Betriebsstätte in der Schweiz vertreten ist. Wechselkurse für Rumänien und Thailand resultieren aus in diesen Ländern ansässigen Entwicklungsgesellschaften.

02.4 Konsolidierungskreis (gekürzte Fassung)

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

Aareon hat im Geschäftsjahr 2022 fünf Akquisitionen in den Regionen Skandinavien, DACH und den Niederlanden durchgeführt.

In Skandinavien hat Aareon im Juni 2022 ihre Marktpräsenz mit der schwedischen Momentum Software Group AB verstärkt und zunächst 93% der Aktien des Unternehmens durch die Holding Mary BidCo AB, Schweden, übernommen. Zum 31. Dezember 2022 lag der Anteilsbesitz infolge weiterer Aktienzukäufe bei 96,27%. Das Unternehmen entwickelt, verkauft und implementiert Software as a Service (SaaS) für die Immobilienverwaltung und zum Energiemonitoring, das die Immobilienbranche bei der energieeffizienten Entwicklung ihres Immobilienbestands unterstützt. Aareon Nordics und Momentum werden zukünftig gemeinsam unter der Softwaremarke Momentum operieren.

Am 30. September 2022 hat Aareon die Rumpf IT-Service GmbH, den Vertriebspartner der GAP-Group, übernommen. Aareon kann die Services somit nun direkt diesem Kundentamm zur Verfügung stellen.

Im März 2022 hat Aareon die bestehende Minderheitsbeteiligung an dem niederländischen PropTech OSRE B.V. von

knapp 19% auf 51% erhöht. Für den Zeitraum April bis Dezember 2022 wurde die Gesellschaft als at equity geführt. Im Dezember 2022 wurde dem weiteren Anteilseigner Realmark OSRE Group B.V. mitgeteilt, dass Aareon die vertraglich vereinbarte Option zum Erwerb der restlichen 49% Anteile ausüben wird. Die Übertragung der Anteile erfolgte im Januar 2023. OSRE bietet eine SaaS-Lösung an, die den kompletten Immobilien-Transaktionsprozess in allen Segmenten des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes mit Fokus auf die Erstvermietung automatisiert. Am 20. Oktober 2022 hat Aareon den niederländischen SaaS-Entwickler CubicEyes B.V. gekauft, der ähnlich wie OSRE den Immobilien-Transaktionsprozess, zum Beispiel die Vermarktung von Immobilien, durch Software automatisiert.

Aareon hat am 16. Dezember 2022 100% der Anteile an der Locoia GmbH übernommen. Das Unternehmen bietet eine Low-Code-Automatisierungs- und Datenplattform zur Transformation des gesamten Unternehmens. Mit Locoia sind Unternehmen in der Lage, ihren gesamten Tech-Stack über eine All-in-one-iPaaS-Lösung zu integrieren und ihre Prozesse mit wenigen Klicks zu automatisieren. Im Ergebnis will Aareon mit diesen Maßnahmen ihren Kundenfokus stärken und die Kundenzufriedenheit erhöhen.



Am 21. Februar 2023 hat Aareon außerdem 100% der Anteile an der UTS innovative Softwaresysteme GmbH erworben (siehe Kapitel 06.7). Zum 31. Dezember 2022 bestand noch keine Pflicht zur Konsolidierung der UTS.

Zur Vereinfachung der Konzernstruktur wurden im Berichtsjahr Verschmelzungen und Umhängungen durchgeführt. Wesentliche Verschmelzungsvorgänge waren der Down-Stream-Merger der Aareon Planungs- und Bestandsentwicklungs GmbH auf die CalCon Deutschland GmbH und der Side-Stream Merger der Aareon RELion GmbH auf die Aareon Deutschland GmbH. Wesentliche Umhängungen betrafen den internen Verkauf der Arthur Online Ltd. und der Tactile Ltd. an die Aareon SMB Hub UK Ltd. sowie den internen Verkauf der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH an die Aareon GAP Beteiligungsgesellschaft mbH.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen hinreichend sichere Wahrscheinlichkeiten zum Verkauf des Tochterunternehmens phi-Consulting GmbH. Der Kaufvertrag mit aufschiebenden Bedingungen wurde im Dezember 2022 unterzeichnet, die Übertragung der Anteile erfolgt voraussichtlich zum Ende des ersten Quartals 2023. Die mit dem Tochterunternehmen zusammenhängenden Vermögenswerte und Schulden wurden gemäß IFRS 5 in entsprechenden Bilanzpositionen ausgewiesen. Wesentlicher Vermögenswert ist der auf sie entfallene Goodwill mit 4.278 T€.

02.5 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende Änderungen der IFRS-Standards, die für am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnenden Berichtsperioden anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf die Bilanzierung von Aareon. Dazu gehört insbesondere:

- Änderungen an IAS 16 (Erlöse vor beabsichtigter Nutzung), Änderungen an IFRS 3 (Verweis auf das Rahmenkonzept der IFRS), Änderungen an IAS 37 (Kosten der Vertragserfüllung bei belastenden Verträgen) sowie die jährlichen Verbesserungen der IFRS im Rahmen des Zyklus 2018–2021.

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

- Ab dem 1. Januar 2023: Änderungen an IAS 1 (Einstufung von Verbindlichkeiten als kurz- bzw. langfristig), Änderungen an IFRS 17 (Versicherungsverträge), Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2 (Angabe von Rechnungslegungsmethoden), Änderungen an IAS 8 (Definition von Schätzungen), Änderungen an IAS 12 (Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion).
- Unbestimmter Zeitpunkt: Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 (Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen).

03 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

03.1 Geschäfts- oder Firmenwert und sonstige immaterielle Vermögenswerte

Nach dem erstmaligen Ansatz eines im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich aller kumulierten Wertminderungsaufwendungen. Zum Zwecke der Überprüfung der Werthaltigkeit gemäß IAS 36 wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer Cash Generating Unit (CGU) zugeordnet. Der Goodwill wird durch Vergleich des erzielbaren Betrags einer CGU mit ihrem Buchwert, einschließlich Goodwill, auf Werthaltigkeit geprüft. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus dem Zeitwert und dem Nutzungswert abzüglich der Verkaufskosten. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags erfolgt innerhalb des Konzerns mittels eines Unternehmensbewertungsmodells (Discounted-Cashflow-Methode). Alle erworbenen Geschäftswerte werden jährlich mindestens einmal auf Werthaltigkeit überprüft. Wenn der erzielbare Betrag niedriger ist als der Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Eine Wertaufholung bei Wegfall der Gründe der Wertminderung erfolgt nicht. Es werden keine planmäßigen Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte vorgenommen.

Aareon unterscheidet zum Zwecke des Werthaltigkeitstests die sechs CGUs Aareon DACH, SMB UK, Aareon Netherlands, Aareon France, Aareon Nordics und Aareon UK. Obwohl die CGUs grundsätzlich ähnliche Geschäftsmodelle verfolgen, wurden aufgrund des unterschiedlichen Entwicklungsstands einzelner CGUs entsprechend unterschiedliche Annahmen und Risikoeinschätzungen zugrunde gelegt. 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 Planung verwendet. Je nach CGU erfolgt für die ersten fünf bis sechs Jahre eine individuelle

Planung der Erlös- und Aufwandspositionen. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zu Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft mit Bestandskunden. Diese stellen zugleich auch die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten dar. Regelmäßige Umsatzerlöse wie Wartung und Gebühren aus dem Bestandskundengeschäft unterliegen in der Regel keinen größeren Schätzungsunsicherheiten. Die Planung des Materialaufwands wird abgeleitet aus der Umsatzplanung. Die Personalaufwandsplanung berücksichtigt im Wesentlichen Mitarbeiterzahlen sowie Lohnentwicklung. Die sonstigen Kosten werden unter der Berücksichtigung bekannter Sondereffekte in der Regel basierend auf dem Vorjahr fortentwickelt. Schätzungsunsicherheiten auf der Aufwandseite ergeben sich durch nicht geplante Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit, je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont von vier Jahren hinausgehenden Cashflows erfolgt in der Regel die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente. In allen CGUs rechnen wir im Wesentlichen aufgrund des forcierten Cross-Sellings mit digitalen Lösungen, Steigerungen der wiederkehrenden Erlöse bei gleichzeitig kostenverbessernden Maßnahmen und der getätigten Akquisitionen (zutreffend für Aareon DACH, Aareon Netherlands und Aareon Nordics) mit steigendem EBITDA. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurden risikoadäquate Zinssätze in der Spanne von 8,86% bis 11,30% nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus einem risikolosen Basiszins zwischen 2,03% bis 2,86% und einer Marktrisikoprämie zwischen 7,00% und 7,12%, multipliziert mit einem Beta-Faktor in der Spanne von 1,02 bis 1,24. Angesichts der Planungsunsicherheiten über die Detailplanungsphase hinaus wird aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2% unterstellt. Die erzielbaren Beträge weisen bei allen CGUs eine Überdeckung der Buchwerte auf. Für die CGUs Aareon DACH, Aareon

Netherlands, Aareon France und Aareon UK ergibt sich auch bei einer signifikanten Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen, wie der Erhöhung des risiko-adäquaten Abzinsungsfaktors um 1%, der Reduzierung des in den Cashflow einbezogenen EBITDA um 5% oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1%, ceteris paribus betrachtet, keine Wertminderung. Für die CGU SMB UK ergibt sich bei Änderung der oben beschriebenen Annahmen jeweils ein Abschreibungsbedarf im niedrigen einstelligen Millionenbereich. Für die CGU Aareon Nordics ergibt sich bei Änderung der oben beschriebenen Annahmen ein Abschreibungsbedarf im niedrigen einstelligen bis niedrigen zweistelligen Millionenbereich.

Andere immaterielle Vermögenswerte werden ebenfalls nach den in den Kapiteln 03.1 und 03.2 erläuterten Grundsätzen auf Werthaltigkeit geprüft.

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

Nutzungsdauer der immateriellen Vermögenswerte

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

Die erworbene und selbst erstellte Software wird den Kunden und Kundinnen von Aareon als ERP-Systeme und digitale Lösungen angeboten. Länderspezifische ERP-Systeme unterstützen die Kunden und Kundinnen bei ihren Geschäftsprozessen in der Immobilienwirtschaft, zum Beispiel bei der Prozesseffizienz und -qualität, der Geschäftssteuerung sowie beim Risikomanagement. Neben den Kernprozessen

lassen sich dabei auch alle wichtigen Abläufe des Bestandsmanagements organisieren, zum Beispiel des Vertrags- und Forderungsmanagements sowie Reportinglösungen für gewerbliche Immobilienanbieter bzw. -anbieterinnen. Diese können mit den digitalen Lösungen technisch über die Digitale Plattform vernetzt werden.

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

03.2 Sachanlagen

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

Nutzungsdauer der Sachanlagen

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

Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, wenn Ereignisse oder veränderte Umstände vermuten lassen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte („Triggering Event“). Aareon unterscheidet für Zwecke der Prüfung potenzieller Wertminderungen im Wesentlichen auf Basis der einzelnen ERP-Lösungen 13 Asset-CGUs. Jede ERP-Lösung generiert für sich unabhängige Zahlungsströme. Die länderspezifischen digitalen Lösungen, das Rechenzentrum in Deutschland sowie sonstige langfristige Vermögenswerte

werden bei Bedarf als gemeinschaftliche Vermögenswerte gemäß IAS 36 betrachtet und auf die jeweiligen nutzenden Asset-CGUs mit einem umsatzabhängigen Schlüssel verteilt. Im Falle einer identifizierten potenziellen Wertminderung („Triggering Event“) erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung der jeweiligen Asset-CGU nach IAS 36 entsprechend den für immaterielle Vermögenswerte erläuterten Grundsätzen. Sofern eine Wertminderung vorzunehmen ist, wird die Restnutzungsdauer gegebenenfalls entsprechend angepasst. Sind die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen, werden diese Vermögenswerte erfolgswirksam zugeschrieben, wobei diese Wertaufholung nicht den Buchwert übersteigen darf, der sich ergeben hätte, wenn in den früheren Perioden keine Wertminderung erfasst worden wäre.

03.3 Leasing

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

Leasingkomponenten enthalten, wird von der Regelung in IFRS 16.15 Gebrauch gemacht, und es wird auf eine Trennung dieser Komponenten verzichtet. Die Nutzungsrechte wurden im Rahmen eines jährlichen Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Die Vorgehensweise entspricht grundsätzlich der Vorgehensweise bei der Überprüfung des Goodwills (Kapitel 03.1). Auch hier ergab sich im Berichtszeitraum kein Wertminderungsbedarf.

03.4 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

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

Kundenforderung überfällig

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

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

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

Fremdwährungsforderungen werden mit dem Bilanzstichtagskurs umgerechnet.

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

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

Im Vorjahr wurden Kundenforderungen aus bereits abgeschlossenen Vertragsleistungen in Höhe von 2.289 T€ als Vertragsvermögenswerte ausgewiesen. Der Bilanzausweis wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr korrigiert und die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

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

03.5 Vorräte

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

03.6 Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für sämtliche temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen der Steuerbilanz und der Konzernbilanz gebildet (Temporary-Konzept). Ebenso sind latente Steuern aus Verlustvorträgen zu erfassen. Bei der Berechnung der latenten Steuern wird die sogenannte „Verbindlichkeiten-Methode“ (Liability Method) angewandt. Die Abgrenzungen werden in Höhe der voraussichtlichen Steuerbe- bzw. -entlastung nachfolgender Geschäftsjahre auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Realisation gültigen Steuersatzes vorgenommen. Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt im Wesentlichen auf Basis der landesspezifischen Steuersätze, die zum

Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Aktive latente Steuern werden in dem Maße bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar ist, bei dem die temporären Differenzen und noch nicht genutzte Verlustvorträge 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 bzw. die jeweilige Arbeitnehmerin ist abhängig von der Entwicklung des Entgelts und der Anzahl der geleisteten Dienstjahre (Defined Benefit Obligation). Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Die Rückstellung ist zum Barwert der verdienten Ansprüche der Berechtigten auf Versorgungsleistungen anzusetzen. Zu verrechnende „Plan Assets“ sind bewertet mit ihrem „Fair Value“ gegenzurechnen.

03.8 Ertragsteuerverbindlichkeiten

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

03.9 Sonstige Rückstellungen

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

03.10 Verbindlichkeiten

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

03.11 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsätze im Wesentlichen durch

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

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

Erlöse aus Lizenzverträgen betreffen insbesondere die Einräumung von Nutzungsrechten an Softwareprodukten, die von Kunden und Kundinnen im Inhouse-Modell betrieben werden. Inhouse-Modell bedeutet, dass Kunden und Kundinnen die Softwareprodukte von Aareon auf eigenen Servern nutzen und für deren Funktionstüchtigkeit verantwortlich sind. Die von Aareon entwickelten Lösungen basieren dabei auf Datenbanken von Drittanbietern wie SAP®, Oracle® oder Microsoft®. In den überwiegenden Fällen handelt Aareon bei dem Vertrieb von solchen Drittlizenzen auf eigene Rechnung und trägt das Implementierungsrisiko. Nur in Fällen von untergeordneter Bedeutung tritt Aareon als Agent auf und erhält eine Kommissionsgebühr für die Vermittlung der Drittlizenz. Das Nutzungsrecht wird in den überwiegenden Fällen zeitlich unbegrenzt gewährt. Bei dem Produkt Tobias AX ist die Gewährung zeitlich befristet, sodass die Kunden und Kundinnen regelmäßig Lizenzverlängerungen erwerben müssen. Bei den Softwareprodukten handelt es sich um technische Lösungen, mit deren Hilfe die Kunden und Kundinnen aus der Immobilienbranche ihre betrieblichen Abläufe organisieren und beispielsweise ihre Wohnungsbestände verwalten und steuern. Aareons Leistungsverpflichtung gegenüber den Kunden und Kundinnen besteht in der Einräumung des Nutzungsrechts an den Softwareprodukten. Die Erlöse aus Lizenzverträgen gelten als realisiert, wenn ein beidseitig unterschriebener Vertrag ohne Rücktrittsrecht vorliegt, das Produkt vollständig ausgeliefert ist (zum Beispiel über Lizenzschlüssel) und die Lizenzgebühr feststeht. Der Kunde bzw. die Kundin erhält damit die Verfügungsmacht über das ihm bzw. ihr eingeräumte Nutzungsrecht. Die Zahlung erfolgt im Wesentlichen nach Abschluss des Lizenzvertrags oder nach erfolgreicher Implementierung der Software mit einem Zahlungsziel von bis zu 30 Tagen.

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

Seit dem Geschäftsjahr 2021 bietet Aareon Subskriptionsverträge (Mietsoftware) an. In der Region DACH verpflichtet sich Aareon, in sehr kurzen Abständen neue wesentliche Funktionalitäten an die Kundschaft auszuliefern. Der Kunde bzw. die Kundin andererseits ist gefordert, diese neuen Funktionalitäten und Versionsstände zeitnah einzuspielen, da Aareon nur für diese ihren Wartungs- und Support-Service zur Verfügung stellt. Im Gegensatz zum Lizenzvertrag ist Aareon auch hier jederzeit verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der vermieteten Software sicherzustellen. Der Kunde bzw. die Kundin ist zur unbeschadeten Herausgabe nach Beendigung des Mietvertrags verpflichtet.

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

Die Realisierung von Erlösen aus Wartungs- und Subskriptionsverträgen mit dem Produkt Wodis Yuneo sowie SaaS-Leistungen erfolgt zeitanteilig (pro rata temporis), d. h. gleichbedeutend mit der Rechnungsstellung über den vertraglichen Leistungserbringungszeitraum. Der Beginn des vertraglichen Leistungszeitraums ist hierbei der Zeitpunkt der Produktivsetzung. Die Kunden und Kundinnen zahlen ihre Gebühren monatlich oder für einen bestimmten Zeitraum

(maximal ein Jahr) im Voraus. Die Vorauszahlungen werden für den Teil der noch nicht erfüllten Leistungsverpflichtung unter den Vertragsverbindlichkeiten abgegrenzt und entsprechend den künftigen Leistungserbringungen ratierlich umsatzwirksam aufgelöst. Dem Kunden bzw. der Kundin fließt der Nutzen aus der Leistung zu, und er bzw. sie nutzt gleichzeitig die Leistung, während sie erbracht wird.

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

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

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

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

04 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

04.1 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse nach Geschäftssegmenten in T€

	2022	2021
DACH	186.702	164.208
Internationales Geschäft	121.758	105.119
Gesamt	308.460	269.327

Umsatzerlöse nach Kategorien in T€

	2022	2021
Lizenz Erlöse	17.171	18.983
Beratungserlöse	63.392	58.607
Wartungserlöse	71.875	67.110
SaaS und Gebühren	156.023	124.627
Gesamt	308.460	269.327

Die Umsatzerlöse des Geschäftssegments **DACH** sind um 22.494 T€ und die des Geschäftssegments **Internationales Geschäft** um 16.639 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anteil des Internationalen Geschäfts am Konzernumsatz beträgt 39,5% (im Vorjahr 39,0%). Das Wachstum in beiden Segmenten resultiert sowohl aus unterjährigen Akquisitionen in 2021 und 2022 als auch aus organischem Wachstum, insbesondere der wiederkehrenden Erlöse (**Wartungserlöse** sowie **SaaS und Gebühren**). Treiber des organischen Wachstums waren in **DACH** die Produkte Wodis Sigma/Wodis Yuneo und Wechselmanagement sowie im **Internationalen Geschäft** die Produkte in den Niederlanden, Frankreich und SMB UK. Die **Lizenz Erlöse** bewegten sich trotz eines Anstiegs des SaaS-Geschäftsmodells nur leicht unter dem Vorjahresniveau. Die **Beratungserlöse** liegen leicht über dem Vorjahr.

Sämtliche Umsatzerlöse stammen aus Verträgen mit Kunden und Kundinnen und spiegeln den Teil des Gesamttransaktionspreises wider, für den die Leistung bereits erfüllt ist. In der Berichtsperiode wurden Umsatzerlöse von 2.465 T€ aus in früheren Perioden erfüllten (oder teilweise erfüllten) Leistungsverpflichtungen (Änderungen des Transaktionspreises) erfasst.

04.2 Sonstige Erträge

Sonstige Erträge in T€		
	2022	2021
Bewertung der Kaufpreisverbindlichkeiten	2.922	1.286
Erträge aus Sachbezügen	1.694	1.569
Forschungszuschüsse	657	385
Erträge aus Kundenveranstaltungen	654	99
Aufwertung aus dem Übergang von At-Equity- zur Vollkonsolidierung	648	875
Erträge mit verbundenen Unternehmen außerhalb des Teilkonzernkreises	312	290
Erträge aus der Auflösung und Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	47	349
Versicherungsentschädigungen	0	510
Übrige Erträge	888	525
Gesamt	7.822	5.888

Zur Entwicklung der Erträge aus der Anpassung der Kaufpreisverbindlichkeiten siehe Kapitel 05.16. Die Aufwertung aus dem Übergang von At-Equity- zur Vollkonsolidierung (Sukzessiverwerb) beträgt 648 T€ (2021: 875 T€) (siehe hierzu auch Kapitel 05.4).

04.3 Materialaufwand

Materialaufwand in T€		
	2022	2021
Software- und Hardwarekosten	4.511	3.840
Aufwendungen für bezogene Leistungen	52.131	44.594
Gesamt	56.643	48.434

Der **Materialaufwand** im Jahr 2022 liegt akquisitionsbedingt sowie aufgrund gestiegener Hostingkosten durch zunehmenden SaaS-Betrieb um 8.209 T€ über dem Vorjahr.

04.4 Personalaufwand / Mitarbeitende

Personalaufwand in T€		
	2022	2021
Gehälter	147.462	132.770
Soziale Abgaben	29.508	27.942
davon Aufwendungen für Altersversorgung	4.973	4.889
Gesamt	176.970	160.712

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 16.258 T€ gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf dem Zugang durch akquirierte Unternehmen sowie weiteren geplanten Personaleinstellungen im Rahmen des Unternehmenswachstums.

Die Zahl der Beschäftigten von Aareon – ohne Aushilfen, Auszubildende sowie Praktikanten und Praktikantinnen – stellt sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende sowie Praktikanten und Praktikantinnen) – Jahresendbestand

	2022	2021
Angestellte	1.891	1.837
Leitende Angestellte	98	96
Gesamt	1.989	1.933
davon Teilzeitbeschäftigte	388	377

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende sowie Praktikanten und Praktikantinnen) – Jahresdurchschnitt

	2022	2021
Angestellte	1.855	1.735
Leitende Angestellte	95	97
Gesamt	1.950	1.833
davon Teilzeitbeschäftigte	378	356

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

	2022	2021
DACH	1.054	1.020
Internationales Geschäft	896	813
Gesamt	1.950	1.833

04.5 Sonstige Aufwendungen

Sonstige Aufwendungen in T€

	2022	2021
Rechts- und Beratungsaufwand/Prüfungskosten	12.708	16.092
Softwarewartung	5.356	3.748
Raumkosten	4.313	2.808
Werbung/Marketing/Repräsentation	4.086	2.823
Sonstige Personalaufwendungen und Zeitarbeit	3.576	2.485
Kraftfahrzeugkosten	2.270	1.866
Reisekosten	2.249	1.027
Kommunikationskosten	1.143	1.076
Weiterbildung	1.002	899
Technikkosten	889	769
Versicherungsaufwand	819	553
Sonstige Steuern	666	681
Beiträge und Bankgebühren	605	518
Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Forderungen	386	802
Aufsichtsrats- und Beiratskosten	272	229
Büromaterial	252	220
Fremdwährungsbewertung	189	207
Verluste aus Anlagenabgang	88	171
Andere sonstige Aufwendungen	465	559
Gesamt	41.334	37.533

Die **sonstigen Aufwendungen** liegen um 3.801 T€ über dem Vorjahr. Insbesondere die Beratungskosten sind aufgrund geringerer Ausgaben für das Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) gesunken. Gestiegen sind insbesondere Kosten für Softwarewartung sowie Raumkosten aufgrund von Preissteigerungen. Der Anstieg der Kosten für Werbung/Marketing/Repräsentation resultiert aus dem in Deutschland durchgeführten Aareon Kongress, der im Vorjahr nicht stattgefunden hatte. Sämtliche Wertberichtigungen stammen aus Verträgen mit Kunden bzw. Kundinnen.

04.6 Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen

Finanzergebnis in T€		
	2022	2021
Finanzerträge	42	78
davon bei verbundenen Unternehmen	-12	-36
Finanzierungsaufwendungen	16.557	6.554
davon bei verbundenen Unternehmen	15.391	5.288
Gesamt	-16.515	-6.476

Die **Finanzerträge** und **Finanzierungsaufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Zinskomponenten. In den Finanzierungsaufwendungen sind Aufzinsungen von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 974 T€ enthalten. Die Finanzierungsaufwendungen bei verbundenen Unternehmen enthalten die Zinsen aus dem von der Aareal Bank gewährten Darlehen.

04.7 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag in T€		
	2022	2021
Inländische Ertragsteuern	3.566	2.096
Ausländische Ertragsteuern	3.185	4.175
Tatsächlicher Steueraufwand	6.751	6.271
Latenter Steueraufwand/-ertrag	-4.607	-646
Gesamt	2.144	5.625

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 2022 gültige Konzernsteuersatz von 31,3% (Vorjahr: 31,7%) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert. Die Änderung des Konzernsteuersatzes ergibt sich im Wesentlichen aus einer Reduzierung des Gewerbesteuerhebesatzes am Standort Mainz.

Überleitung Steueraufwand in T€

	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.881	5.019
Gewerbesteuer	-446	753
Körperschaftsteuer	-432	797
Solidaritätszuschlag	-24	41
Erwarteter Steueraufwand	-902	1.591
Überleitung:		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	2.893	3.858
Steuerfreie Erträge	-559	-330
Steuern Vorjahre	-1.347	57
Steuersatzunterschiede ausländischer Tochtergesellschaften	1.301	645
Verlustvorträge ohne aktivierte Latenz	170	0
Sonstige Unterschiede	589	-196
Ausgewiesener Steueraufwand	2.144	5.625

Die nicht abzugsfähigen Aufwendungen beinhalten im Berichtsjahr unter anderem Zinsaufwendungen, die aufgrund der steuerlichen Zinsschranke nicht angesetzt werden konnten. Weiterhin nicht steuerlich ansetzbar waren Akquisitionskosten im Rahmen der Unternehmenserwerbe. Die sonstigen Unterschiede beinhalten insbesondere Verlustvorträge auf internationale Gesellschaften, deren Nutzbarkeit unwahrscheinlich ist.

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€					
	31.12.2021	Währungseffekte	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
DACH	105.892	0	3.943	4.278	105.557
Internationales Geschäft	125.420	-11.279	149.218	0	263.359
Aareon Nordics	7.541	-8.174	141.626	0	140.993
Aareon Netherlands	47.324	0	7.592	0	54.916
SMB UK	54.171	-2.846	0	0	51.325
Aareon France	11.465	0	0	0	11.465
Aareon UK	4.919	-259	0	0	4.660
Gesamt	231.312	-11.279	153.161	4.278	368.916

Die Zugänge ergeben sich aus den in Kapitel 02.4 beschriebenen Unternehmenszusammenschlüssen. Der Abgang in der Region DACH resultiert aus der phi-Consulting GmbH, die als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert gemäß IFRS 5 ausgewiesen wird.

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

Buchwerte		
Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte in T€		
	31.12.2022	31.12.2021
ERP-Lösungen	44.521	41.615
Aareon Wodis Sigma/Wodis Yuneo	16.056	14.221
Aareon QL	11.674	9.681
Aareon Tobias/Aareon REMS	4.695	4.746
Aareon PortalImmo/Aareon Prem'Habitat	3.156	3.336
Aareon Incit Xpand	2.777	5.957
Arthur Online	2.613	1.157
Aareon RELion	1.727	1.678
Aareon Fund 365	1.376	839
Momentum	447	0
Digitale Lösungen	16.289	12.794
CRM Solutions by Aareon*	5.455	4.357
BRM Solutions by Aareon*	4.156	2.321
Neue Produkte (u.a. Smart Partner by Aareon, PrediMa by Aareon)	2.024	1.745
Smart Platform by Aareon	1.525	1.842
WRM Solutions by Aareon*	1.305	645
SRM Solutions by Aareon*	1.242	1.363
Digital Office by Aareon	444	303
Sonstige	138	218
Gesamt	60.810	54.409

*Vorjahreszahl angepasst

Der Anstieg der Buchwerte der selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte (siehe Kapitel 03.1) erklärt sich im Wesentlichen durch die Entwicklung der neuen Produktgeneration Wodis Yuneo im Geschäftssegment DACH sowie der Lösung Aareon QL Yuneo in Großbritannien. Der verbleibende Amortisationszeitraum dieser Lösungen beträgt:

Verbleibender Amortisationszeitraum in Jahren	
Aareon Wodis Sigma/Wodis Yuneo	8,3
Aareon QL	4,7

Selbst erstellte Software in Höhe von 46.790 T€ ist bereits fertiggestellt, wohingegen selbst erstellte Software in Höhe von 14.020 T€ sich noch in Entwicklung befindet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 59.333 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 11.726 T€. Bei der Ermittlung des zur Aktivierung herangezogenen Tagessatzes werden retrospektive Schätzungen angewandt. Hinzu kamen Aktivierungen von fremdbezogenen Leistungen von 8.823 T€.

Zugänge mit wesentlicher Bedeutung im Berichtsjahr resultieren außerdem aus den im Rahmen der Unternehmenstransaktion Momentum erworbenen Software und Kundenbeziehungen. Diese spiegeln zukünftige Potenziale wider, zumeist wiederkehrende Erlöse zu generieren. Abwanderungsraten sind in der Regel gering, sodass die Kundenbeziehungen langfristig bestehen. Die Restnutzungsdauer der Software beträgt 6,5 Jahre und die der Kundenbeziehungen 19,5 Jahre.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden außerordentliche Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 2.312 T€ vorgenommen. Dies betraf Abschreibungen auf Software und Markenrechte, die der Asset CGU Xpand zuzuordnen sind. Die Abschreibungen standen nicht im Zusammenhang mit einer erfolgten Werthaltigkeitsprüfung und wurden aufgrund geänderter Annahmen zur erwarteten Nutzungsdauer vorgenommen.

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

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2022

zum 31. Dezember 2022

In T€	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten						31.12.2022
	01.01.2022	Umrechnungsdifferenz	Erwerbe durch Unternehmenszusammenschlüsse	Zugänge	Abgänge	Umgliederungen	
I. Immaterielle Vermögenswerte							
1. Geschäfts- oder Firmenwert	267.925	-11.351	153.161	0	4.278	0	405.457
2. Erworbene immaterielle Vermögenswerte	118.158	-2.108	29.583	1.453	649	-143	146.294
3. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	79.296	-1.488	189	20.039	1.076	143	97.103
	465.379	-14.947	182.933	21.492	6.003	0	648.854
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	10.174	-11	0	78	0	3	10.244
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.962	0	0	0	0	0	7.962
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.817	-77	777	5.829	3.804	0	23.542
4. Geleistete Anzahlungen	40	0	0	1.292	0	-3	1.329
	38.993	-88	777	7.199	3.804	0	43.077
III. Nutzungsrechte							
1. Nutzungsrechte an Grundstücken, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	66.324	-245	486	1.494	28.367	0	39.692
2. Nutzungsrechte an anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.944	-10	188	3.308	666	0	11.764
	75.268	-255	674	4.802	29.033	0	51.456
IV. Finanzanlagen							
1. Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.582	0	0	3.799	7.769	2.402	14
2. Übrige Beteiligungen	3.253	0	0	0	44	-2.402	807
3. Sonstige Ausleihungen	7.105	-2	0	7	0	0	7.110
4. Geleistete Anzahlungen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	7.843	0	0	7.843
	11.940	-2	0	11.649	7.813	0	15.774
	591.580	-15.292	184.384	45.142	46.653	0	759.161

Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen						Buchwerte		
01.01.2022	Um- rechnungs- differenz	Erwerbe durch Unternehmens- zusammen- schlüsse	Zugänge Abschreibungen	Abgänge	Umglie- derungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
36.613	-72	0	0	0	0	36.541	368.916	231.312
42.531	-814	1.411	10.690	621	-143	53.054	93.240	75.627
24.887	-385	0	12.642	994	143	36.293	60.810	54.409
104.031	-1.271	1.411	23.332	1.615	0	125.888	522.966	361.348
4.746	-7	0	523	0	0	5.262	4.982	5.428
7.784	0	0	175	0	0	7.959	3	178
12.076	-71	464	4.288	3.222	0	13.535	10.007	8.741
0	0	0	0	0	0	0	1.329	40
24.606	-78	464	4.986	3.222	0	26.756	16.321	14.387
15.523	-90	0	6.290	442	0	21.281	18.411	50.801
4.992	-5	75	3.072	67	0	8.067	3.697	3.952
20.515	-95	75	9.362	509	0	29.348	22.108	54.753
0	0	0	0	0	0	0	14	1.582
11	0	0	0	0	0	11	796	3.242
481	0	0	0	0	0	481	6.629	6.624
0	0	0	0	0	0	0	7.843	0
492	0	0	0	0	0	492	15.282	11.448
149.644	-1.444	1.950	37.680	5.346	0	182.484	576.677	441.936

05.2 Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten

Aareon mietet insbesondere Immobilien sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung. Bei einigen Leasingverträgen zu Immobilien bestehen Verlängerungsoptionen von bis zu 10 Jahren. Die Einbuchung des Leasingverhältnisses unterlag zum Teil der Annahme, dass die Verlängerungsoptionen hinreichend sicher sind, da längerfristige Mietverhältnisse angestrebt werden. Im Berichtsjahr wurde die Einschätzung zur Inanspruchnahme der Mietverlängerungsoption von 10 Jahren für den Hauptsitz in Mainz angepasst. Die Ausbuchung der Verlängerungsoption führte zu einer Reduzierung der Buchwerte um 27,0 Mio. €, ebenso bei den Leasingverbindlichkeiten.

Nutzungsrechte nach Anlagenklasse in T€

	2022	2021
Buchwerte		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	18.411	50.801
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	3.697	3.952
Abschreibungen im Berichtszeitraum		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	6.290	6.050
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	3.072	3.009

Der Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten beläuft sich auf 974 T€. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasingnehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 10.591 T€.

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Leasingverhältnisse in T€

	2022	2021
Kurzfristige Leasingverhältnisse	622	460
Geringwertige Leasingverhältnisse	244	148

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

Die folgende Übersicht zeigt die Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten.

Leasingverbindlichkeiten in T€

	2023	2024–2027	Nach 2027
Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten	9.270	17.026	2.031
Gesamt	9.270	17.026	2.031

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 19 T€. Nicht in die Bewertung aus Finance Leasing als Leasinggeber einbezogen wurden variable Mieten von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 579 T€. Die Mindestleasingzahlungen betragen für jedes der nächsten zwei Jahre 486 T€ und für das verbleibende dritte Jahr 243 T€.

05.3 Finanzanlagen

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

Finanzanlagen in T€	Anteil am Kapital (%)	31.12.2022	31.12.2021
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Termingeldanlage		4.210	4.210
Mietkautionen		1.316	1.311
Barhinterlegung (Prozessbürgschaft)		1.100	1.100
Übrige		3	3
Sonstige Ausleihungen (fortgeführte Anschaffungskosten)		6.629	6.624
Refurbio GmbH (assoziiertes Unternehmen)	0	0	702
Ecaria GmbH (assoziiertes Unternehmen)	35,87	0	869
ImmoProConsult GmbH (Gemeinschaftsunternehmen)	50,00	14	11
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (at Equity)		14	1.582
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG	12,49	250	250
blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG	49,88	420	420
Beteiligungen – Fremdkapitalinstrumente (Fair Value PL)		670	670
OSRE B.V. (zum 31.12.2022 vollkonsolidiert [100%]; im Vorjahr: 18,70%)		0	2.403
MPC Best Select Company Plan GmbH & Co. KG	<20,00	126	169
Beteiligungen – Eigenkapitalinstrumente (Fair Value OCI)		126	2.572
Hinterlegter Kaufpreis für den Erwerb der ausstehenden Anteile an der Momentum Software Group AB		7.843	0
Geleistete Anzahlungen in das Finanzanlagevermögen		7.843	0
Gesamt		15.282	11.448

Die Termingeldanlage dient der Bürgschaftserklärung zur Absicherung von bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen im Rahmen der Mitgliedschaft in zwei Zusatzversorgungskassen. Im Berichtsjahr erhöhte sich die Beteiligung an der OSRE B.V. auf 100 %, und die Gesellschaft wurde dementsprechend zum 31. Dezember 2022 im Aareon Konzern vollkonsolidiert. Aufgrund des Übergang zur Vollkonsolidierung

der OSRE B.V. wurde der Fair Value-OCI-Effekt aus 2021 in Höhe von 1.000 T€ in die Gewinnrücklagen umgegliedert. Die Gesellschaft Refurbio GmbH wurde im Berichtsjahr veräußert und die ecaria GmbH vollständig wertberichtigt. Die hierfür angefallenen Aufwendungen spiegeln sich im At-Equity-Ergebnis wider (-1.371 T€; Vorjahr: -501 T€).

05.4 Angaben zu assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die nachstehenden Tabellen enthalten Finanzinformationen zu dem Gemeinschaftsunternehmen ImmoProConsult GmbH, das in 2021 gemeinsam mit der GAP-Group erworben wurde, sowie dem assoziierten Unternehmen Ecaria GmbH.

Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2022 in T€	ImmoPro-Consult GmbH 50,0%	Ecaria GmbH 35,87%
Anlagevermögen	1	257
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	23	2
Zahlungsmittel	49	32
Verbindlichkeiten	44	46
Nettovermögen/Eigenkapital	29	245
Kapitaleinzahlungen/-erwerbe durch Aareon	15	993
Anteil Aareon am Jahresergebnis (kumuliert)	-1	-212
Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss von Aareon (at Equity)	14	0
Erträge	502	120
Operative Aufwendungen	492	433
Finanzergebnis	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2	0
Jahresergebnis	8	-313
Anteil Aareon am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4	-112

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

05.5 Angaben zum Anteilsbesitz

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in % (2022)	Anteil am Kapital in % (2021)
Aareon AG, Mainz		
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment DACH:		
Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100	100
Aareon GAP Beteiligungsgesellschaft mbH, Mainz	100	100
Aareon Österreich GmbH, Wien, Österreich	100	100
Alexander Quien Nova GmbH, Bremen	100	100
AV Management GmbH, Mainz	100	100
BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51	51
CalCon Deutschland GmbH, München	100	100
CalCROM S.R.L., Iasi, Rumänien	83,33	83,33
GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen	100	100
Locoia GmbH, Hamburg	100	100
phi-Consulting GmbH, Bochum	100	100
Rumpf IT-Service GmbH, Reichertshofen	100	n.a.
wohnungshelden GmbH, München	100	100

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in % (2022)	Anteil am Kapital in % (2021)
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment Internationales Geschäft:		
Aareon Finland OY, Helsinki, Finnland	100	100
Aareon France SAS, Meudon-la-Forêt, Frankreich	100	100
Aareon Holding France SAS, Meudon-la-Forêt, Frankreich	100	100
Aareon Nederland B.V., Emmen, Niederlande	100	100
Aareon Norge AS, Oslo, Norwegen	100	100
Aareon SMB Hub UK Ltd., Kenilworth, Großbritannien	100	100
Aareon Sverige AB, Mölndal, Schweden	100	100
Aareon UK Ltd., Kenilworth, Großbritannien	100	100
Arthur Online Ltd., London, Großbritannien	100	100
CubicEyes B.V., LT Maarssen, Niederlande	100	n.a.
Curo Software Ltd., Warrenpoint, Großbritannien	100	100
FIRE B.V., Utrecht, Niederlande	60	60
Mary BidCo AB, Mölndal, Schweden	100	n.a.
Momentum Software AB, Falun, Schweden	100	n.a.
Momentum Software Group AB, Stockholm, Schweden	96,27	n.a.
OSRE B.V., Amsterdam, Niederlande	100	n.a.
RentPro Ltd., Warrenpoint, Großbritannien	100	100
Tactile Ltd., London, Großbritannien	100	100
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen:		
Ecaria GmbH, Berlin	35,87	35,87
ImmoProConsult GmbH, Leverkusen	50	50

05.6 Latente Steuern

Zuordnung der latenten Steuern in T€

	Aktive latente Steuern 2022	Passive latente Steuern 2022	Aktive latente Steuern 2021	Passive latente Steuern 2021
Pensionsrückstellungen	2.358	0	5.582	0
Sonstige Rückstellungen	109	0	115	0
Leasing (Nutzungsrechte abzüglich Leasingverbindlichkeit)	204	0	2.151	0
Anlagevermögen	0	30.083	0	26.105
Verlustvorträge	9.722	0	3.748	0
Sonstiges	177	332	32	50
Summe aus Abschlüssen	12.570	30.415	11.629	26.155
Saldierung	6.610	6.610	7.037	7.037
Summe latente Steuern	5.961	23.806	4.592	19.118

Der Ansatz der latenten Steuern auf Verlustvorträge basiert auf der Annahme, dass zukünftig ausreichend Gewinne zur Verrechnung anfallen. Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen im Inland 0 T€ und im Ausland 4.089 T€. Diese sind unbeschränkt nutzbar. Zudem bestehen im Inland aufgrund der Beschränkungen des Zinsabzugs durch die Zinsschrankenregelung bisher steuerlich nicht abziehbare Zinsvorträge von 0 T€, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, da deren Nutzung in absehbarer Zukunft ebenfalls als nicht wahrscheinlich angesehen wird. Die Zinsvorträge sind unbeschränkt nutzbar. Latente Steuern aus Pensionsrückstellungen wurden in Höhe von 2.159 T€ (Vorjahr: 1.096 T€) im sonstigen Ergebnis erfasst. Alle übrigen latenten Steuern aus der Veränderung des bilanzansatzbezogenen Werts wurden erfolgswirksam erfasst. Die Aareon AG, die Aareon Deutschland GmbH, die AV Management GmbH und die phi-Consulting GmbH bildeten im abgelaufenen Geschäftsjahr eine steuerliche Organschaft, für die aktive latente Steuern in Höhe von 1.250 T€ angesetzt wurden. Der Ansatz dieser aktiven latenten Steuern basiert ebenfalls auf der Annahme, dass zukünftig ausreichend Gewinne zur Verrechnung anfallen.

05.7 Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen

Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen in T€

	31.12.2022	31.12.2021
Vertragsvermögenswerte (brutto)*	14.947	18.046
Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte	-248	-381
Vertragsvermögenswerte*	14.699	17.665
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)*	42.319	32.780
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	387	721
Wertberichtigungen auf Kundenforderungen	-1.930	-1.735
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen*	40.776	31.766

*Vorjahreszahl angepasst

Der noch nicht erfüllte Teil der Leistungsverpflichtungen aus Projekten in Höhe von 6.124 T€ wird voraussichtlich mit 6.043 T€ in 2023 sowie mit 81 T€ in 2024 ff. realisiert. Auf die

Angabe des nicht erfüllten Teils der Leistungsverpflichtung aus Wartungs- und SaaS-Verträgen wird verzichtet, da die Gegenleistung des Kunden bzw. der Kundin der erbrachten Leistung von Aareon entspricht. Die Vertragsvermögenswerte unterliegen keiner signifikanten Änderung – außer der akquisitionsbedingten Steigerung.

Aufgrund der kurzfristigen Art der Forderungen entspricht deren Buchwert dem beizulegenden Zeitwert. Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen. Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Informationen zur Risikoeinschätzung zum Ausfall werden in Kapitel 03.4 erläutert. Die Vertragsvermögenswerte sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Wertberichtigungen, die sich wie folgt entwickelt haben:

Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte in T€

	2022	2021
Wertberichtigungen zum 1. Januar	381	517
Zuführung	75	0
Auflösung	1	0
Inanspruchnahme	195	166
Währungseffekte	-12	30
Gesamt zum 31. Dezember	248	381

Wertberichtigungen auf Kundenforderungen in T€

	2022	2021
Wertberichtigte Kundenforderungen	4.371	7.251
Wertberichtigungen zum 1. Januar	1.735	1.977
Veränderung Konsolidierungskreis	2	143
Zuführung	524	369
Auflösung	263	200
Inanspruchnahme	58	562
Währungseffekte	-10	8
Gesamt zum 31. Dezember	1.930	1.735

05.8 Sonstige Vermögenswerte

Sonstige Vermögenswerte in T€

	31.12.2022	31.12.2021
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.573	1.325
Sonstige kurzfristige nichtfinanzielle Vermögenswerte	9.045	5.233
Gesamt	10.618	6.558

Die sonstigen kurzfristigen nichtfinanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die abgegrenzten Vorauszahlungen von 8.605 T€ für die Folgeperioden.

05.9 Liquide Mittel

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

Liquide Mittel in T€

	31.12.2022	31.12.2021
Kassenbestände	8	13
Guthaben bei Banken	21.888	32.535
davon bei verbundenen Unternehmen	1.949	11.354
Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten	21.896	32.548

Es bestehen kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten gegenüber der Aareal Bank AG in Höhe von 4.563 T€.

05.10 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG ist voll eingezahlt. Das gezeichnete Kapital setzt sich per 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

Anzahl und Gattung der Aktien in T€

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

Auf jede Aktie entfällt ein rechnerischer Nennwert von 1 €.

Der Aktienbesitz an der Aareon AG verteilt sich seit dem 4. Mai 2021 wie folgt: 58,70% Aareal Bank AG, Wiesbaden; 25,16% AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., Luxemburg; 16,02% Houses 2021 MEP Beteiligungs GmbH, Wiesbaden, sowie 0,12% Houses Nominee Ltd., Großbritannien.

Die Besitzverhältnisse haben sich am 21. Februar 2023 im Zuge einer Kapitalerhöhung geändert. Siehe hierzu Kapitel 01 und 06.7.

In der Hauptversammlung der Aareon AG am 14. März 2022 wurde keine Beschlussfassung über die Ergebnisverwendung aus dem Geschäftsjahr 2021 gefällt, da die Bilanz einen Jahresfehlbetrag ausweist.

05.11 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

05.12 Erwirtschaftetes Konzernergebnis

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

05.13 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

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

05.14 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Entwicklung der Netto- pensionsverpflichtung in T€	Barwert der Pensions- verpflichtungen	Zeitwert des Plan- vermö- gens	Netto- pensions- verpflich- tung
1. Stand zum 1. Januar 2022	34.262	-850	33.412
2. Veränderung des Konsolidierungskreises			
3. Nettoaufwand für den Zeitraum			
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	394	0	394
b) Nettozinsaufwand (Interest Cost)	352	-3	349
4. Zahlungen			
a) geleistete Versorgungsleistungen	-1.563	0	-1.563
b) Beiträge des Arbeitgebers	0	-17	-17
5. Neubewertung			
a) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	822	0	822
b) aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-7.822	0	-7.822
c) Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalku- lierten Ertrag (Planvermögen)	0	64	64
Stand zum 31. Dezember 2022	26.445	-806	25.639
1. Stand zum 1. Januar 2021	37.998	-285	37.713
2. Veränderung des Konsolidierungskreises	556	-547	9
3. Nettoaufwand für den Zeitraum			
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	467	0	467
b) Nettozinsaufwand (Interest Cost)	234	-1	233
4. Zahlungen			
a) geleistete Versorgungsleistungen	-1.508	0	-1.508
b) Beiträge des Arbeitgebers	0	-17	-17
5. Neubewertung			
a) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-1.320	0	-1.320
b) aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-2.165	0	-2.165
c) Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalku- lierten Ertrag (Planvermögen)	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2021	34.262	-850	33.412

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen.

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Annahmen in %	31.12.2022	31.12.2021
Zinssatz	3,74	1,06
Einkommenstrend	2,25	2,00
Rententrend	2,25	1,75
Fluktuationsrate	3,00	3,00

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

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

Sensitivitätsanalyse 2022

	Sensitivität	Aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (3,74%)	1,00%	23.807
Zinssatz (3,74%)	-1,00%	29.628
Rententrend (2,25%)	0,25%	27.056
Rententrend (2,25%)	-0,25%	25.857
Einkommenstrend (2,25%)	0,50%	26.796
Einkommenstrend (2,25%)	-0,50%	25.839
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	27.988
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	-1 Jahr	24.850

Sensitivitätsanalyse 2021

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

Die Sensitivitätsanalyse basiert auf der Änderung einer Annahme, während alle anderen Annahmen konstant gehalten werden. Es ist unwahrscheinlich, dass sich dieses in der Realität ereignet und Veränderungen in einigen Annahmen korrelieren könnten. Bei der Berechnung der Sensitivität der leistungsorientierten Verpflichtung zu versicherungsmathematischen Annahmen wurde dieselbe Methode verwendet, mit der Pensionsrückstellungen in der Bilanz ermittelt werden (siehe Kapitel 03.7). Die Methoden und Arten von Annahmen zur Vorbereitung der Sensitivitätsanalyse haben sich im Vergleich zur Vorperiode nicht geändert. Eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Fluktuations- und erwarteten Inflationsrate wurde nicht durchgeführt, da es sich bei diesen um nicht erhebliche versicherungsmathematische Annahmen handelt.

Die Leistungsverpflichtung untergliedert sich in folgende Kategorien nach Planteilnehmenden:

Kategorien von Planteilnehmenden

	31.12.2022
Aktive Mitarbeiter bzw. Mitarbeiterinnen	281
Unverfallbare Ausgeschiedene	26
Rentner bzw. Rentnerinnen	146
Gesamt	453

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

Fälligkeitsprofil der Verpflichtung (DBO) in T€

2023	1.651
2024	1.626
2025	1.622
2026	1.705
2027	1.677
2028–2032	9.143

Die Service- bzw. Interest Costs werden im Personalaufwand ausgewiesen. Der als Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne erfasste Betrag beläuft sich auf 9.244 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 Mitarbeitenden mehr aufgenommen werden. Sie stellen allesamt leistungsorientierte Pläne im Sinne von IAS 19 dar. Dies bedeutet, dass den 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 01.01.2022	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Währungs- differenz	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2022
Variable Gehaltsbestandteile	14.243	0	-80	13.835	12.549	450	14.999
Übrige Rückstellungen	6.183	352	-55	5.793	4.092	499	7.682
Gesamt	20.426	352	-135	19.628	16.641	949	22.681

Die übrigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen ungewisse Verpflichtungen aus Überstunden von Mitarbeitenden, Abfindungen und Freistellungen sowie aus geschätzten Beiträgen für Berufsgenossenschaften und Drohverlusten. Die sonstigen Rückstellungen werden nach IAS 37 für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe ihres wahrscheinlichen Eintritts berücksichtigt. Die Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen im Berichtsjahr betrug 28 T€.

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

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

In der Aareon AG bestehen aktienbasierte Vergütungspläne mit Barausgleich im Sinne von IFRS 2 für Mitglieder des Vorstands (siehe Kapitel 06.3).

Sonstige Rückstellungen nach Fristigkeiten:

Sonstige Rückstellungen in T€

	<1 Jahr 31.12.2021	<1 Jahr 31.12.2022	>1 Jahr 31.12.2021	>1 Jahr 31.12.2022
Variable Gehaltsbestandteile	13.748	14.758	495	241
Übrige Rückstellungen	5.261	6.734	922	948
Gesamt	19.009	21.492	1.417	1.189

05.16 Kaufpreisverbindlichkeiten (gekürzte Fassung)

Bedingte Kaufpreisverbindlichkeiten in T€

	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	2.363	4.220
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	3.002	3.630
Gesamt	5.365	7.850

Die bedingten Kaufpreisverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€							
	01.01.2022	Zugang	Umbuchung	Bewertung	Zahlung	Aufzinsung	31.12.2022
Gesamt	7.850	3.346	0	-2.949	-2.905	23	5.365

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 2022 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 23.591 T€. Von diesen Verbindlichkeiten wurden 20.484 T€ in der laufenden Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst. Die Vertragsverbindlichkeiten unterliegen keiner signifikanten Änderung – außer der akquisitionsbedingten Steigerung.

05.19 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten in T€		
	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsverpflichtungen	4.363	4.182
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.402	6.541
	11.765	10.723
Kurzfristige sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		
Steuerverbindlichkeiten	11.265	10.200
Übrige sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	803	727
	12.068	10.927
Gesamt	23.833	21.650

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

06 Sonstige Erläuterungen

06.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gliederung der Nominalwerte der sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach Fälligkeiten:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in T€			
	2023	2024–2027	Nach 2027
Bestellobligo	26.759	8.737	0
Zukünftige Leasingverträge	208	542	0
Gesamt	26.967	9.279	0

Die finanziellen Verpflichtungen aus dem Bestellobligo betreffen im Wesentlichen eingegangene Lieferantenverträge zum Wartungs- und Hostinggeschäft aus Drittlizenzen, von denen 1.319 T€ in 2023 aus dem Erwerb von immateriellen Vermögenswerten resultieren werden.

06.2 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Dies betrifft im Wesentlichen für erbrachte Leistungen

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

Darüber hinaus hat die Aareon AG mit Vertrag vom 20. April 2021 und Änderungsvereinbarung vom 20. Mai 2022 mit der Aareal Bank AG einen Darlehensvertrag mit einem Volumen von bis zu 350.000 T€ abgeschlossen. Das Darlehen kann in verschiedenen Teilbeträgen (Tranchen) und in verschiedenen Währungen mit abweichenden Konditionen in Anspruch genommen werden. Bisher wurden durch die Aareon AG folgende Tranchen abgerufen:

Kreditlinie				
	Volumen in T€	Abgerufen in T€	Verzinsung	Bearbeitungs- gebühr
1. Tranche	250.000	250.000	EURIBOR + 4,95%	1,50%
2. Tranche	100.000	67.500	EURIBOR + 4,80%	0,75%
Gesamt	350.000	317.500		

Hauptzweck der Darlehen ist die Finanzierung der Übernahmen von Unternehmen des Geschäftsjahres und der folgenden Jahre. Die Laufzeit beträgt vom 20. April 2021 drei Jahre zuzüglich zweier einjähriger Verlängerungsoptionen. Die Einbuchung der Schuld zum 31. Dezember 2022 von 315.448 T€ erfolgt abzüglich der Transaktionskosten in Höhe der einmaligen Bearbeitungsgebühren. Zum 31. Dezember 2022 beträgt die saldierte Transaktionsgebühr 2.052 T€.

Weiterhin sind Gebühren für die Bereitstellung des Darlehens von 1% für nicht in Anspruch genommene Volumina sowie für die Unterschreitung von Abrufgrenzen der Inanspruchnahme von 3,95% zu leisten. Die Aareon AG hat der Aareal Bank AG die Einhaltung einer sogenannten „Covenant“, die sich neben der „Restricted Indebtedness (Beschränkte Verschuldung) von 2,7 auch an der „Total Net Leverage Ratio“ (Gesamtnettoverschuldungsgrad) der Aareon Gruppe orientiert, darzulegen. Bei dem Gesamtnettoverschuldungsgrad wird ein Pro-forma-Adjusted-EBITDA für die akquirierten Unternehmen auf 12 Monate Konzernzugehörigkeit hochgerechnet. Die Kennzahl darf derzeit einen Wert von 4,0 nicht überschreiten (siehe Kapitel 06.6).

Der Umfang der Geschäftsbeziehungen mit der Aareal Bank AG sowie mit Tochtergesellschaften der Aareal Bank AG (außerhalb der Aareon Gruppe) beinhaltet im Berichtsjahr Umsatz und sonstige Erträge in Höhe von 17.710 T€ (Vorjahr 18.552 T€), Zinsaufwendungen in Höhe von 15.391 T€ (Vorjahr 5.288 T€) sowie Materialaufwand bzw. sonstige Aufwendungen in Höhe von 502 T€ (Vorjahr 404 T€). Gegenüber der Aareal Bank AG und ihren Tochtergesellschaften (außerhalb der Aareon Gruppe) bestehen zum Abschlussstichtag offene Forderungen in Höhe von 378 T€ (Vorjahr 3.533 T€), Darlehensverbindlichkeiten nach Saldierung mit dem Disagio auf Basis der Effektivzinsmethode in Höhe von 315.448 T€ (Vorjahr 134.687 T€), kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten in Höhe von 4.563 T€ sowie weitere Verbindlichkeiten in Höhe von 2.276 T€ (Vorjahr 1.482 T€). Die kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten werden mit einem unter marktüblichen Zinssatz von 1,06% verzinst.

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

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

Der Vorstand von Aareon erhielt für seine Tätigkeit im Berichtsjahr eine Vergütung von 6.182 T€. Der beizulegende Zeitwert neuer Bezugsrechte im Rahmen der aktienbasierten Vergütung beträgt zum Gewährungszeitpunkt 0 T€. Die Vergütung für Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 16 T€ (Vorjahr 0 T€).

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

In den Gesamtbezügen der Mitglieder des Vorstands in Höhe von 6.182 T€ sind Beiträge an beitragsorientierte Versorgungspläne in Höhe von 83 T€ enthalten. Der Gesamtaufwand für die aktienbasierte Vergütung beträgt 33 T€. Sämtliche Bezüge sind kurzfristig – bis auf die aktienbasierte Vergütung in Höhe von 21 T€. Die Vergütung für Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 16 T€ (Vorjahr 0 T€).

06.3 Aktienbasierte Vergütungspläne

Die Bilanzierung der Verpflichtungen, die aus den Vergütungsplänen resultieren, erfolgt über den Personalaufwand und entsprechende Rückstellungen. Der Anspruch auf die virtuellen Aktien der Aareal Bank wird in bar ausgezahlt. Die Auszahlung verteilt sich über drei bzw. fünf Kalenderjahre ab dem Zuteilungszeitpunkt. Die Rückstellung für die aktienbasierte Vergütung wird ab dem Zusagezeitpunkt in voller Höhe angesetzt. Die Höhe der Rückstellung entspricht dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Verpflichtung am Bilanzstichtag. Bei Kursänderungen werden die Rückstellungen angepasst. Die Rückstellungen für die aktienbasierte Vergütung (SAR) beträgt 216 T€. Zum Ende des Berichtsjahres sind 6.562 Stück bei einem Durchschnittspreis von 24,76 € (Vorjahr: 10.116 Stück; 25,34 €) ausstehend. Von den ausstehenden Aktien sind 0 (Vorjahr: 583 Stück) ausübbar bzw. 0 Aktien (Vorjahr: 4.837 Aktien) gewährt. Die Ausübungspreise der ausstehenden Aktien bewegen sich zwischen 22,28 € und 28,71 €.

Die Aareal Bank hat 2021 zusammen mit Advent International ein Management-Equity-Programm (MEP) für Aareon aufgesetzt und gemäß ihrem Anteil Aareon-Aktien mit einem Marktwert von 6.000 T€ in eine Managementbeteiligungsgesellschaft eingebracht, an der sich einzelne Personen des Aareon-Managements und unabhängige Mitglieder des Advisory Boards ebenfalls zum Marktwert beteiligen können.

Bei Veräußerung von Aareon führt das Programm je nach Wertentwicklung von Aareon zu einem Gewinn oder Verlust der Teilnehmenden in Form von Aareon-Aktien (Equity-settled). Die Ansprüche werden quartalsweise in einem Zeitraum von fünf Jahren erdient. Die Gewinnschwelle liegt bei rund 60% Wertzuwachs und wird um eine Mindestverzinsung von 12% p.a. erhöht. Über der Gewinnschwelle partizipiert das Management mit einem Hebel an einem potenziellen Veräußerungsgewinn.

Die Bewertung des Programms erfolgte auf Basis eines Optionspreismodells mit einer angenommenen Laufzeit von über fünf Jahren und einer historischen Volatilität von rund 30%.

06.4 Honorare des Konzernabschlussprüfers

In der Berichtsperiode wurden 489 T€ (Vorjahr 359 T€) für Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfungen, 0 T€ (Vorjahr 0 T€) im Rahmen von Steuerberatungsleistungen sowie 0 T€ (Vorjahr 0 T€) für sonstige Leistungen erfasst.

06.5 Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB

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

06.6 Kapitalmanagement

Das Ziel beim Kapitalmanagement ist, das anorganische Wachstum von Aareon zu finanzieren, dabei aber die Sicherstellung der Fortführungsfähigkeit des Konzerns zu gewährleisten, sodass er Renditen für Anteilseigner und Nutzen für andere Stakeholder erbringt. Um die Kapitalstruktur anzupassen, kann der Konzern die Höhe der Dividenden anpassen, Kapital

zurückzahlen, neue Aktien ausgeben oder Vermögenswerte veräußern, um die Schulden zu reduzieren. Der Konzern überwacht das Kapital auf Grundlage des mit der Aareal Bank AG geschlossenen Darlehensvertrags (siehe Kapitel 06.2). Die zu ermittelnde „Total Net Leverage Ratio“ zum 31. Dezember 2022 ergibt sich wie folgt:

Total Net Leverage Ratio		
	31.12.2022	31.12.2021
Adjusted EBITDA in T€	75.298	66.756
Pro-forma-Anpassungen in T€	29.036	13.232
Summe Pro-forma-Adjusted-EBITDA in T€	104.334	79.988
Finanzierungsverbindlichkeit ohne Transaktionskosten in T€	317.500	137.500
Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten in T€	4.563	0
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten in T€	9.270	8.495
Langfristige Leasingverbindlichkeiten in T€	19.057	53.210
Liquide Mittel in T€	-21.897	-32.548
Summe Nettoverschuldung in T€	328.493	166.657
Total Net Leverage Ratio	3,1	2,1

06.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 27. Januar 2023 hat Aareon im Rahmen eines Squeeze-out 620.615 Anteile an der Momentum Software Group AB erworben, wobei beim Squeeze-out der finale Kaufpreis noch nicht feststeht. Am 3. März 2023 werden die ausstehenden 650 Anteile erworben, wodurch Aareon dann 100% der Anteile besitzt.

Anfang Februar 2023 hat Aareon ein sogenanntes „Smart-Retirement“-Programm kommuniziert. Die Schätzungen zur finanziellen Auswirkung belaufen sich auf circa 17.000 T€ und sind Teil des gesamten Investitionsbudgets für Effizienzsteigerungsmaßnahmen in Höhe von circa 35.000 T€.

Am 21. Februar 2023 wurde eine Kapitalerhöhung der Aareon AG um 121.862 Anteile mit einem Wert von je 1 € beschlossen. Die neuen Anteile wurden ausschließlich durch die Houses Stanwich GmbH & Co. KG, Wiesbaden, erworben. Das gezeichnete Kapital der Aareon AG beläuft sich damit auf 25.170.280 €. Die Eigentumsverhältnisse sind dann wie folgt: 58,42% Aareal Bank AG, Wiesbaden; 25,04% AI Houses (Luxembourg) S.à. r.l., Luxemburg; 15,94% Houses 2021 MEP Beteiligungs GmbH, Wiesbaden; 0,12% Houses Nominee Ltd., Großbritannien; 0,48% Houses Stanwich GmbH & Co. KG,

Wiesbaden. In diesem Zusammenhang wurde eine Einzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von 4.878.138 € durchgeführt.

Am 21. Februar 2023 hat Aareon 100% der Anteile an der UTS innovative Softwaresysteme GmbH erworben. Diese stehen unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung des Aufsichtsrats der Aareon AG, die als sicher angesehen wird. Aus diesem Grund wird die Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Kapitel 02.4).

07 Organe der Gesellschaft

07.1 Aufsichtsrat

Jochen Klösger, Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Marc Heß

Vorstand,
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Jeffrey Paduch

Managing Partner,
Advent International Corporation, London, Großbritannien

Arnd Zinnhardt

Ehemaliges Vorstandsmitglied der
Software AG, Darmstadt

07.2 Vorstand

Hartmut Thomsen

Vorstandsvorsitzender, seit 01.04.2022

Strategy; Legal, Risk Management & Compliance; Data Protection, Data Security; Corporate Marketing & Communications; Corporate Affairs & Post Merger Integration; Audit; Business Development; Transaction & Corporate Development

Dr. Manfred Alflen

Vorstandsvorsitzender, bis 31.03.2022

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

Dr. Imad Abdallah

Vorstand

Bis zur Neuordnung der Vorstandsaufgaben zuständig für:
Group Digital Solutions; Ampolon; Group Enterprise Architecture; Digital Platform & Innovations Lab; Digital Product Strategy; Group Digital Development

Sabine Fischer

Vorstand, bis 30.06.2022

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

Dr. Ernesto Marinelli

Vorstand, seit 01.07.2022

Recruiting; Talent Management; Total Reward; People GTM; PMO; ESG; PMI; Learning; Transformation

Dr. André Rasquin

Vorstand

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

Christian M. Schmahl

Vorstand

Corporate Finance; Controlling; Accounting & Tax; Contract & Credit Management; Procurement; Facility & Fleet Management

Rumyana Trencheva

Vorstand, seit 01.07.2022

Markets and Countries; Customer Satisfaction; Sales and Consulting; Development of New Market Segments; BauSecura

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 3. März 2023 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Dieser kann den Abschluss ändern und erneut herausgeben.

Mainz, den 3. März 2023

Der Vorstand



Hartmut Thomsen



Dr. Imad Abdallah



Dr. Ernesto Marinelli



Dr. André Rasquin



Christian M. Schmahl



Rumyana Trencheva

Zusammenfassende Beurteilung

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main (der Abschlussprüfer) hat den in gesetzlicher Form erstellten, ungekürzten Konzernabschluss der Aareon AG, Mainz und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer den Konzernlagebericht der Aareon AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB hat der Abschlussprüfer erklärt, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat. Es wurden keine Hinweise im Sinne von § 322 Abs. 3 Satz 2 HGB auf Umstände aufgenommen, auf die KPMG in besonderer Weise aufmerksam macht, ohne den Bestätigungsvermerk einzuschränken.







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 sechs Sitzungen des Aufsichtsrats statt – hiervon vier im ersten, davon zwei außerordentliche Sitzungen, und zwei im zweiten Halbjahr 2022 –, die durch neun Beschlussfassungen im Umlaufverfahren ergänzt wurden. In allen ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats berichtete der Vorstand detailliert über Geschäftspolitik, wirtschaftliche Entwicklung, strategische Ausrichtung und Vertriebstätigkeiten der Gesellschaft und des Konzerns. Der Aufsichtsrat wurde ausführlich über die Auswirkungen einer Cyberattacke in den Niederlanden und die unmittelbar ergriffenen Maßnahmen informiert. Die Tätigkeit und Prüfungsfeststellungen der Innenrevision der Konzerngesellschaften wurden dem Aufsichtsrat erläutert. Dem Aufsichtsrat wurden das Risikoreporting und das interne Kontrollsystem vorgestellt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die Produkte der Konzerngesellschaften sowie deren Implementierung und Einführung bei Kunden und Kundinnen unter Hervorhebung größerer Kunden- und Akquisitionsprojekte unterrichtet. Besondere Schwerpunkte bildeten dabei die Wachstumsstrategie,

die strategische Planung, mögliche Akquisitionen, die ERP-Produkte, das Consulting-Angebot sowie das Internationale Geschäft, insbesondere die Geschäftsentwicklung in den skandinavischen Ländern und in Großbritannien.

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 der Fokusbereiche der Wachstumsstrategie erläutert. Auch mögliche Kosteneinsparungen und Synergien wurden dargestellt. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat kontinuierlich über aktuelle M&A-Opportunitäten und die sieben Transaktionen (Zu- und Verkäufe) einschließlich ihrer Finanzierung sowie über Verschmelzungen. Weiter informierte er den Aufsichtsrat über Beteiligungs- und Incentivierungsprogramme für Angestellte. Die geplante zukünftige Struktur und die Aufbauorganisation der Aareon Gruppe wurden vorgestellt und beschlossen. Außerdem wurde die Struktur des neuen Ressorts People & Culture erläutert. Darüber hinaus informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Pläne eines neuen Hauptsitzes in Mainz.

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 2022 hat der Personalausschuss eine und der Bilanz- und Prüfungsausschuss zwei Sitzungen durchgeführt.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den nach HGB erstellten Jahresabschluss und den Lagebericht der Aareon AG sowie den nach IFRS erstellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2022 geprüft. Auf Basis der Ergebnisse der Prüfung hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Jahres- und den Konzernabschluss mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Geschäftsjahr wurde ausweislich des nach HGB erstellten Jahresabschlusses mit einem Bilanzverlust von 27.821.410,95 € abgeschlossen. Der Bilanzverlust von 27.821.410,95 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Aufsichtsrat behandelte den jeweils vom Abschlussprüfer mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Gesellschaft, den Lagebericht der Gesellschaft, den Konzernabschluss nach IFRS und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022 sowie den Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands am 30. März 2023. Zur Vorbereitung standen den Aufsichtsratsmitgliedern umfangreiche Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat diese Unterlagen eingehend behandelt.

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

Damit war der Jahresabschluss 2022 der Aareon AG festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt.

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Der Aufsichtsrat hat sich umfassend mit der Nachbesetzung der Position des CRO (Chief Revenue Officer) und der Suche nach einem geeigneten Kandidaten bzw. einer geeigneten Kandidatin befasst. Am 23. März 2022 fand eine außerordentliche

Sitzung des Aufsichtsrats statt, in der Frau Romyana Trencheva für die Dauer von fünf Jahren ab dem 1. Juli 2022 als Mitglied des Vorstands der Aareon AG bestellt wurde. Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Einrichtung des Ressorts People & Culture und der Besetzung der Position des CPO (Chief People Officer). In einer weiteren außerordentlichen Sitzung am 28. Februar 2022 wurde Herr Dr. Ernesto Marinelli für die Dauer von fünf Jahren ab dem 1. Juli 2022 als Mitglied des Vorstands der Aareon AG bestellt.

Herr Dr. Manfred Alflen hat sein Amt als Vorstandsvorsitzender der Aareon AG zum 31. März 2022 niedergelegt. Frau Sabine Fischer hat ihre Mitgliedschaft im Vorstand der Gesellschaft zum 30. Juni 2022 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt beiden für ihre jahrelange und wertvolle Mitarbeit im Vorstand der Gesellschaft und wünscht ihnen für die Zukunft alles Gute.

Frau Trencheva und Herrn Dr. Marinelli wünscht der Aufsichtsrat viel Erfolg bei ihrer neuen Tätigkeit und sieht einer guten Zusammenarbeit entgegen.

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

Mainz, im März 2023

Der Aufsichtsrat



Jochen Klösges
(Vorsitzender)

Impressum

Herausgeber

Aareon AG

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

www.aareon.com

Pressesprecherin

Karin Veyhle

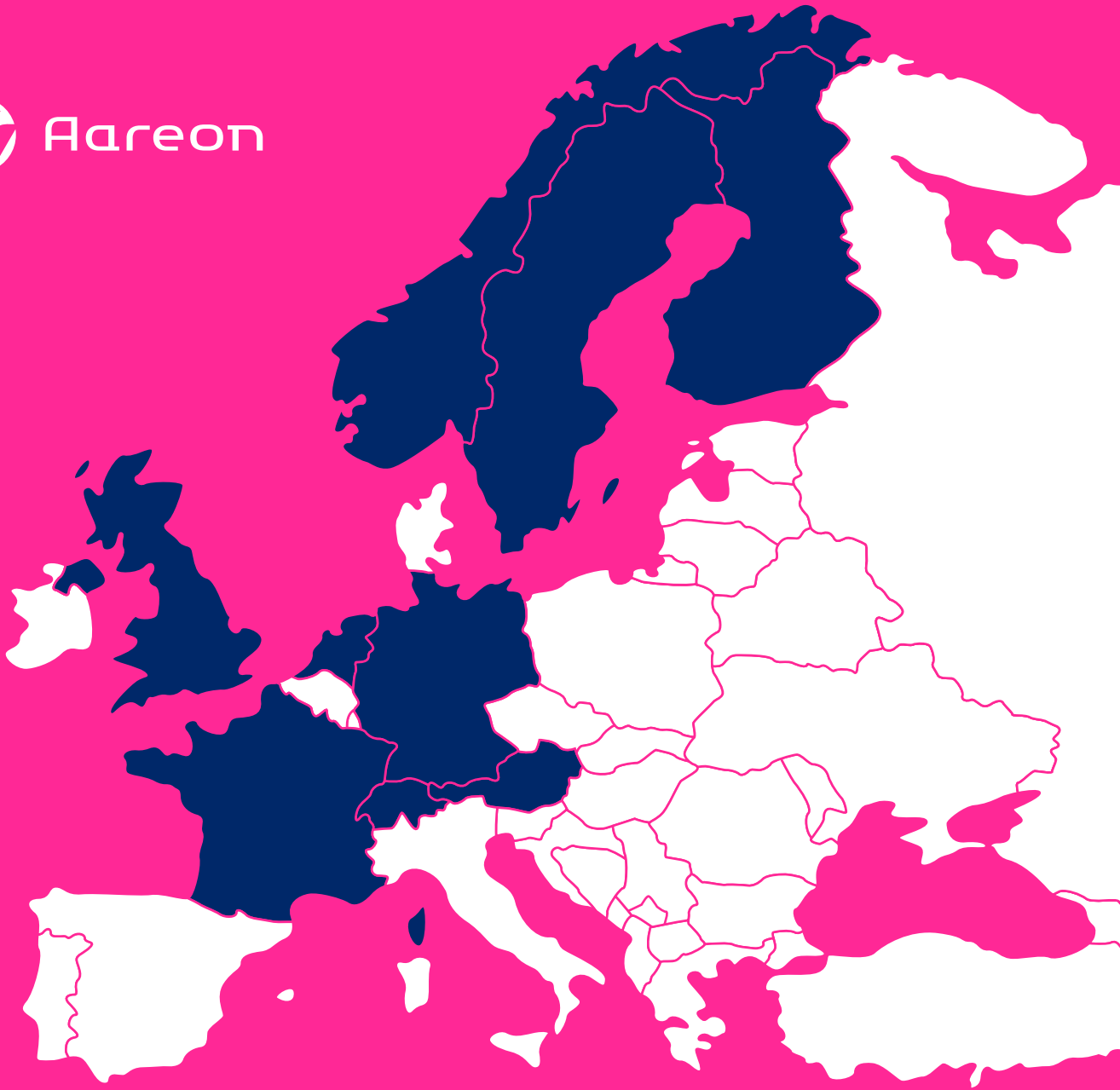
Corporate Communications
Aareon AG
E-Mail: karin.veyhle@aareon.com

Gestaltung

3st kommunikation GmbH, Mainz

Fotografie

Titel und S.8 bis S.9: Adobe Stock; S.7: Angelika Stehle, Wiesbaden; Stefan Freund, Frankfurt



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

[!\[\]\(dfbd6b3763a6d1d9afaa974f64e2e4b5_img.jpg\) **Unsere Standorte**](#)