

Konzernlagebericht

28 — Grundlagen des Konzerns

28 — Geschäftsmodell des Konzerns

28 — Angebotsportfolio von Aareon

29 — Ziele und Strategien

30 — Wachstum der digitalen Lösungen

30 — Weitere Stärkung der ERP-Systeme

30 — Eintritt in neue relevante Märkte

30 — Weitere Steigerung der Profitabilität

31 — Steigerung der organisatorischen Performance

31 — Qualitäts- und Sicherheitsstandards

31 — Forschung und Entwicklung

32 — Wirtschaftsbericht

32 — Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

32 — Konjunktur

33 — Branchenentwicklung

34 — Leistungsindikatoren

34 — Geschäftsverlauf

34 — Geschäftssegment Deutschland

35 — Geschäftssegment Internationales Geschäft

36 — Wirtschaftliche Lage

36 — Ertragslage

38 — Vermögenslage

38 — Finanzlage

39 — Unsere Mitarbeiter

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

42 — Internes Kontrollsystem

43 — Risikobericht

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

46 — Chancenbericht

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

48 — Prognosebericht

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

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell des Konzerns

Aareon – das führende europäische Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft – bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse sowie zum Ausbau der Geschäftsmodelle. Damit ist Aareon für die Branche der Dienstleister zur Unterstützung des digitalen Transformationsprozesses. Die Aareon Gruppe ist international mit 36 Standorten, davon 14 in Deutschland, in bedeutenden europäischen Immobilienmärkten vertreten. Internationale Tochtergesellschaften sind in Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden angesiedelt. In Österreich ist Aareon mit einer Niederlassung der Tochtergesellschaft mse Augsburg GmbH präsent, die 2017 übernommen wurde. Durch den länderübergreifenden Know-how-Transfer profitiert die Aareon Gruppe bei ihrer Forschung und Entwicklung von dem jeweiligen Expertenwissen. Dabei nutzt sie im Zuge des digitalen Transformationsprozesses die länderspezifischen Schwerpunkte der Digitalisierung für den Ausbau des Angebotsportfolios Aareon Smart World.

Seit 60 Jahren ist Aareon im Markt präsent. Die Aareon AG ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Aareal Bank AG, Wiesbaden, einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten. In der Aareal Bank Gruppe gehört Aareon zum Geschäftssegment Consulting/Dienstleistungen. Hier werden Lösungen und Services für die Zielgruppen Wohnungswirtschaft, gewerbliche Immobilienwirtschaft sowie Energie- und Entsorgungswirtschaft angeboten. Die Mehrheit dieser Aareal-Bank-Kunden sind auch Kunden von Aareon.

Angebotsportfolio von Aareon

Kernstück des von Aareon angebotenen digitalen Ökosystems Aareon Smart World sind die länderspezifischen ERP-(Enterprise-Resource-Planning-)Systeme. Mit diesen generiert Aareon ein stabiles und langfristiges Geschäftsvolumen, das die Kundenbasis sichert. Die Kundenbeziehungen sind nachhaltig und bestehen oftmals seit Jahrzehnten. Die ERP-Systeme können

mit den digitalen Lösungen, die stetig ausgebaut werden, vernetzt werden. Bestands- und Neukunden nutzen diese integrierten digitalen Lösungen für die Vernetzung von Stakeholdern wie Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern sowie technischen Geräten in Wohnungen und Gebäuden. Dadurch können Prozesse neu gestaltet und optimiert werden. Die digitalen Lösungen helfen, Kosten zu senken, und ermöglichen durch die Verknüpfung aller Teilnehmer neue Geschäftsmodelle sowie mehr Komfort und Transparenz bei der Kommunikation.

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

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

In Deutschland vertreibt Aareon die ERP-Produkte Wodis Sigma sowie SAP®-Lösungen und Blue Eagle, die auf den modernsten IT-Standards basieren. Durch die Übernahme der immobilienwirtschaftlichen IT-Sparte von mse werden die ERP-Lösungen um das Produkt RELion ergänzt (s. S. 30). Das ERP-Produkt GES wird durch Wodis Sigma sowie SAP®-Lösungen und Blue Eagle im Markt sukzessive ersetzt. GES wird noch weiterhin aktualisiert und gewartet. Über diesen Prozess sind die Kunden bereits seit mehreren Jahren informiert und haben sich zum großen Teil für eines der anderen beiden ERP-Systeme entschieden.

In der Aareon Smart World werden diese in Deutschland angebotenen ERP-Produkte mit den digitalen Lösungen vernetzt, wie zum Beispiel Mareon, Aareon Rechnungsservice, Aareon ImmoBlue Pro, Mobile Services, Aareon CRM (Mieter-/Eigen-

tümerportal) und Aareon Archiv kompakt. Darüber hinaus können Kunden auch von den Lösungen unserer Kooperationspartner profitieren. Hierzu zählen beispielsweise das intelligente schlüssellose Türzugangssystem KIWI, das in Mareon integriert werden kann, sowie das Mietermatching-System von Immoio.

Darüber hinaus werden Zusatzprodukte und -services wie das Versicherungsmanagement mit BauSecura angeboten. Mit der phi-Consulting GmbH, Bochum, erweitert Aareon ihr Angebot auf den Bereich Energiewirtschaft. Die Energieversorgungsbranche ist ein wichtiger Partner der Immobilienunternehmen. Zusätzlich zu den bestehenden Lösungen hat Aareon gemeinsam mit phi-Consulting und der Aareal Bank eine branchenübergreifende Lösung für den Wohnungswechsel von Mietern und Eigentümern entwickelt, die bereits von Pilotkunden eingesetzt wird. Kunden beider Bereiche – sowohl der Immobilien- als auch der Energiewirtschaft – können von diesem integrierten Angebotsportfolio profitieren.

Im Internationalen Geschäft bieten die Tochtergesellschaften jeweilige länderspezifische ERP-Produkte an, die ebenfalls um integrierte und zum Teil konzerneinheitliche digitale Lösungen der Aareon Smart World ergänzt werden. In den Niederlanden bietet Aareon Nederland das ERP-Produkt Tobias AX auf Basis von Microsoft® Dynamics® AX an. In Frankreich werden die ERP-Produkte Prem'Habitat sowie PortalImmo Habitat vertrieben. Im britischen Markt bietet Aareon UK das ERP-Produkt QL.net an. Im skandinavischen Raum vertreiben Aareon Sverige und die Tochtergesellschaft Aareon Norge das ERP-Produkt Incit Xpand. An der in Xpand integrierten Lösung BIM (Building Information Modeling) besteht aufgrund gesetzlicher Anforderung in Skandinavien gesteigertes Interesse.

Die digitale Lösung Aareon CRM (Mieterportal, 360° Tenant Portal) bietet Aareon international in Form einer Portallösung und App in Großbritannien, Frankreich und den Niederlanden an. Des Weiteren kommen die Produkte aus der Aareon Smart World wie Mareon und Aareon Archiv kompakt international

zum Einsatz. Im britischen Markt bietet 1st Touch die digitale Lösung 1st Touch Mobile sowie 360° Field Worker an. In den Niederlanden setzt Aareon Nederland das Produkt Trace & Treasury ein, das seit 2017 auch auf dem britischen Markt angeboten wird. Darüber hinaus bietet Aareon Nederland für das Facility Management im gewerblichen Bereich die Lösung Facilitor an, die 2017 im skandinavischen Markt eingeführt wurde. Die Tochtergesellschaft Square DMS von Aareon Nederland vertreibt die Case-Management-Lösung (ShareWorX®) in den Niederlanden sowie im flämischen Teil von Belgien.

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

Auf dem deutschen Markt gehört Aareon laut „Lünendonk-Liste“ – einer etablierten, jährlich erscheinenden Markterhebung – zu den führenden IT-Service-Unternehmen¹ insgesamt. In Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden und Skandinavien zählen die Tochtergesellschaften von Aareon zu den führenden Anbietern immobilienwirtschaftlicher Software und Services. Bei den Mitbewerbern auf diesem Sektor handelt es sich um Anbieter eigenentwickelter Branchenprodukte und um SAP®-Partner.

Ziele und Strategien

Aareon verfolgt eine profitable Wachstumsstrategie und ist im Geschäftsjahr 2017 weiter gewachsen. Diese Strategie basiert auf dem im Jahr 2016 entwickelten strategischen Programm „Aareon Flight Plan“. Mit diesem verfolgt Aareon das Ziel, der international führende Partner für die Immobilienwirtschaft und angrenzende Märkte zu werden. Innerhalb der Aareal Bank Gruppe ist der Aareon Flight Plan in das Zukunftsprogramm „Aareal 2020“ integriert.

1 – Vgl. Lünendonk®-Liste 2017, Lünendonk GmbH, Mindelheim 2017

Zentrale strategische Felder des Aareon Flight Plan sind:

- Wachstum der digitalen Lösungen
- Weitere Stärkung der ERP-Systeme
- Eintritt in neue relevante Märkte
- Stetige Steigerung der Profitabilität
- Steigerung der organisatorischen Performance

Wachstum der digitalen Lösungen

Die digitalen Lösungen der Aareon Smart World werden gruppenweit ausgebaut (s. S. 31): zum einen durch das eigene Forschungs- und Entwicklungsteam und den damit verbundenen gruppenweiten Wissenstransfer und zum anderen durch Kooperationen mit PropTech-Unternehmen, die Lösungen entwickelt haben, die den Stakeholdern der Aareon Smart World einen Mehrwert liefern (s. S. 35).

Nachdem Aareon mit Immomio im Juni 2017 eine Kooperation eingegangen ist, hat sie im Dezember 12,94 % der Anteile übernommen. Das große Potenzial der Software von Immomio ist die Vielfalt an Weiterentwicklungsmöglichkeiten – insbesondere zur führenden Plattform für Vermietungsprozesse.

Darüber hinaus ist Aareon seit Januar 2017 strategischer Partner des blackprint PropTech Booster, der zukunftsfähige Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld fördert.

Durch den Erwerb von 60 % der Anteile an der FIRE B.V. (s. S. 36) hat Aareon ihre Marktstellung im Bereich der digitalen Produkte in den Niederlanden weiter ausgebaut.

Weitere Stärkung der ERP-Systeme

Ebenso investiert Aareon in die stetige Weiterentwicklung der ERP-Systeme. 2017 standen vor allem die Weiterentwicklung von Wodis Sigma und Blue Eagle in Deutschland sowie von Tobias AX in den Niederlanden im Fokus. Darüber hinaus wurde die skandinavische ERP-Lösung Incit Xpand mit Funktionalitäten zum Einsatz im gewerblichen Immobiliensektor ausgebaut und die britische ERP-Lösung QL auf QL.net migriert.

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

Eintritt in neue relevante Märkte

Neue Zielmärkte sind der Markt der Energieversorger sowie der gewerbliche Immobilienmarkt. Für die Energieversorgungsunternehmen zusammen mit Versorgern, Wohnungsunternehmen und Messdienstleistern entwickelt Aareon derzeit eine Lösung zur Digitalisierung der Prozesse beim Wohnungswechsel und hat die Vermarktungsaktivitäten verstärkt. Die Lösung befindet sich in der planmäßigen Pilotierung (s. S. 29).

Mit Blick auf den gewerblichen Immobilienmarkt hat die Aareon Nederland B.V. zum 1. April 2017 die Kalshoven Groep B.V., Amsterdam, zu 100 % übernommen. In Deutschland wurde die Präsenz in diesem Marktsegment mit der Übernahme der Vertriebsgesellschaften von mse gestärkt, mit der auch der österreichische Markt erschlossen wurde: Zum 1. Oktober 2017 hat Aareon alle Anteile der Vertriebsgesellschaften mse Augsburg GmbH (Augsburg) und mse Immobiliensoftware GmbH (Hamburg) sowie der Entwicklungsgesellschaft mse RELion GmbH (Augsburg) übernommen. Mit der Branchenlösung RELion, einer zertifizierten ERP-Software auf Basis von Microsoft® Dynamics® NAV, verwalten mehr als 130 Kunden über 900.000 Einheiten. Die mse-Gesellschaften bedienen ihre Kunden weiterhin mit einem eigenständigen Marktauftritt. Die Kunden von mse können künftig von dem digitalen Lösungsangebot der Aareon Smart World profitieren.

Weitere Steigerung der Profitabilität

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

Steigerung der organisatorischen Performance

Die Steigerung der organisatorischen Performance wird vor allem durch die folgenden zentralen Projekte unterstützt:

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

Im Zuge der Optimierung der Konzernstruktur hat Aareon Nederland B.V. mit Wirkung zum 1. Januar 2017 die Anteile der Incit Nederland B.V. zu 100 % von der Aareon Sverige AB, Schweden, übernommen und auf sich verschmolzen. Mit dieser Bündelung der Aktivitäten in den Niederlanden wurde eine einheitliche Verantwortung für den Vertrieb aller Produkte in den Niederlanden unter dem Dach von Aareon Nederland geschaffen.

Um den internationalen Marktauftritt der Aareon Gruppe noch mehr zu fokussieren, fand im Oktober 2017 die Umfirmierung der skandinavischen Konzerngesellschaften Incit AB in Schweden und Incit AS in Norwegen in Aareon Sverige AB und Aareon Norge AS statt. Damit sind die im Jahr 2013 von Aareon übernommenen Gesellschaften im Zuge des gruppenweiten Internationalisierungsprozesses auch mit ihrem Markenauftritt vollständig in die Aareon Gruppe integriert.

Qualitäts- und Sicherheitsstandards

Datenschutz und -sicherheit haben bei Aareon einen sehr hohen Stellenwert. Zahlreiche nationale und internationale Kunden nutzen die Aareon-Lösungen als Service aus der exklusiven Aareon Cloud – das heißt, die Daten werden ausschließlich in Deutschland im Aareon Rechenzentrum sowie in einer Aus-

weichlokation gespeichert. Der Betrieb des Aareon Rechenzentrums wird regelmäßig nach dem Prüfungsstandard PS 951 nF des Instituts der Wirtschaftsprüfer e. V. (IDW) testiert. Der TÜV Saarland hatte das Aareon Rechenzentrum bereits 2015 als „Geprüftes Rechenzentrum – Stufe 3tekPlus“ für zwei Jahre rezertifiziert. Bereits seit 2010 lässt Aareon regelmäßig freiwillige externe Datenschutz-Auditorien nach § 9a Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) durchführen. Im Jahr 2016 erfolgte dies mit dem TÜV Rheinland als Zertifizierungsanbieter. Dieser zeichnete Aareon als „Dienstleister mit geprüftem Datenschutzmanagement“ aus. Das Informationssicherheitsmanagement ist nach der international anerkannten ISO/IEC 27001:2013 zertifiziert. Hierzu wurde im September 2017 ein Überwachungsaudit durchgeführt.

Die EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) ist seit dem 25. Mai 2016 in Kraft. Der Gesetzgeber hat für die Umsetzung eine Übergangsfrist bis zum 25. Mai 2018 bestimmt. Die Aareon AG als Unternehmen mit Sitz in der EU und mit einem Rechenzentrum in Deutschland hat die Umsetzung der Vorgaben der EU-DSGVO frühzeitig berücksichtigt. Ein Zertifikat der TÜV Rheinland i-sec GmbH bescheinigt, dass Aareon schon heute insbesondere in der Auftragsdatenverarbeitung technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz der personenbezogenen und personenbeziehbaren Daten wirksam umgesetzt hat.

Forschung und Entwicklung

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

Wirtschaftsbericht

und wirtschaftlichen sowie technischen Einflussfaktoren und integriert sie in bestehende und neue digitale Lösungen.

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

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

Zur stetigen Weiterentwicklung der Softwarelösungen hat Aareon im Geschäftsjahr 2017 Investitionen getätigt. Bei den ERP-Produkten betrifft dies unter anderem den Ausbau der skandinavischen ERP-Lösung Xpand mit Funktionalitäten zum Einsatz im gewerblichen Immobiliensektor sowie die Weiterentwicklung von Tobias AX und Wodis Sigma (Release 9). Bei den digitalen Lösungen wurde die länderübergreifende Weiterentwicklung von Aareon CRM vorangetrieben. Die bestehenden digitalen Lösungen wurden an die digitale Plattform angebunden, die den Aareon-Gesellschaften zukünftig als Entwicklungsbaukasten mit einheitlicher Technologie dient. Kunden von Aareon haben auch die Möglichkeit, die digitale Plattform im Rahmen des Geschäftsmodells Platform as a Service (PaaS) zu erwerben, um daraus einzelne Komponenten für sich zu verwenden. Weiterhin wurde in die Entwicklung einer branchenübergreifenden Lösung zum Wohnungswechsel investiert.

Die Investitionen in Forschung und Entwicklung beliefen sich im Jahr 2017 auf 9,3 Mio. € (Vorjahr: 9,6 Mio. €). Die Aktivierungsquote liegt bei 52 %. Die Abschreibungen der aktivierten selbst erstellten Software betragen 3,4 Mio. €.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Konjunktur

Die weltweite Wirtschaftsleistung zeigte im Jahr 2017 ein gestiegenes Wachstum. In den Industrienationen konnte dabei ein gleichlaufender Anstieg beobachtet werden. Der Welthandel stieg spürbar an, die Stimmungsindikatoren in der Wirtschaft erreichten ein hohes Niveau.

Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts in %

	2017	2016
Eurozone	2,4	1,8
Deutschland	2,5	1,9
Frankreich	1,9	1,1
Niederlande	3,3	2,1
Österreich	3,1	1,4
Großbritannien	1,9	1,8
Norwegen	2,3	1,0
Schweden	2,7	3,0

(Quelle: Oxford Economics)

Die Eurozone wuchs in allen vier Quartalen des Berichtsjahres auf Basis des stärkeren Handels, höherer Investitionen und des starken privaten Konsums robust. Die zahlreichen politischen Wahlen in Europa hatten keinen negativen Einfluss auf die Konjunktur. In Deutschland erreichte der ifo Geschäftsklimaindex im November den höchsten Stand aller Zeiten, was sich auch in einem starken Wirtschaftswachstum niederschlug. Das Wachstum in Deutschland lag dabei im Jahr 2017 leicht über dem der Eurozone insgesamt. In Frankreich stieg die Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr deutlich an.

In den Mitgliedsländern der Europäischen Union (EU), welche nicht Teil der Eurozone sind, war das Wachstum uneinheitlich. In Schweden blieb es auf dem hohen Niveau des Vorjahres.

In Großbritannien wirkten sich der am 29. März 2017 formell beantragte Austritt des Königreichs aus der EU sowie die vorgezogenen Wahlen zum Unterhaus am 8. Juni 2017 weiter auf Politik und Wirtschaft aus. Mehrere Terroranschläge sorgten dabei zusätzlich für Verunsicherungen. Die Wahl führte dabei nicht – wie von der Regierungspartei erhofft – zu einem starken Mandat für die beginnenden Verhandlungen mit der EU zum Brexit. Damit erhöhte sich die Unsicherheit rund um den geplanten EU-Austritt, auch wenn zum Jahresende 2017 erste Annäherungen in den Verhandlungen zustande kamen. Schwache private Konsumausgaben, eine abgeschwächte Bauaktivität und eine nur geringe Expansion des Dienstleistungssektors bremsen das Wirtschaftswachstum im Jahresverlauf. Als Folge senkte die Ratingagentur Moody's im September die Kreditwürdigkeit Großbritanniens von Aa1 auf Aa2.

Im Berichtsjahr sank die Arbeitslosenquote sowohl in der Eurozone als auch in der EU spürbar auf 7,6 % bzw. 9,1 %. Auch auf der Ebene einzelner Länder war eine rückläufige bis stabile Entwicklung vorherrschend. In Großbritannien erreichte die Arbeitslosenquote mit 2,3 % ein sehr niedriges Niveau.

Branchenentwicklung

In den Ländern, in denen die Aareon Gruppe vertreten ist, hat die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft weiter an Bedeutung gewonnen – die thematischen Schwerpunkte sind allerdings länderspezifisch unterschiedlich. Insgesamt wird die Vernetzung der Marktteilnehmer, wie Immobilienunternehmen und deren Mitarbeiter, Kunden, Partner und Gebäude, immer wichtiger. Damit steigt auch das Interesse an integrierten Lösungspaketen. Wohnen, Arbeiten und Leben profitieren von den digitalen Lösungen, die die Flexibilität und den Komfort im Alltag steigern. Gerade mit Blick auf diese weiteren digitalen Lösungen sind viele neue Anbieter – sogenannte Start-ups – entstanden. Aareon analysiert die Entwicklungen und nimmt Kooperationsmöglichkeiten wahr, die den Kunden einen Mehrwert bieten. Darüber hinaus ist Aareon strategischer Partner des blackprint PropTech Booster (s. S. 30).

Um die Bedürfnisse von Mietern und Eigentümern in puncto zusätzliche Services zu analysieren, hat Aareon 2017 eine internationale Erhebung bei 1.900 Mietern und Eigentümern durchführen lassen. Insgesamt ist das Interesse nach zusätzlichen Services, die über Apps organisiert werden können, sehr hoch. Zu den besonders gefragten Services zählen Informationen rund um Versorgungsdienstleister, Handwerkerservices, ambulante Pflegedienste, Lebensmittellieferungen, Haushaltsdienstleistungen und Nachbarschaftshilfen.

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

Die EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO), die zum 25. Mai 2018 in Kraft tritt, stellt alle EU-Länder vor neue Herausforderungen. Sie verlangt von Wohnungsunternehmen eine umfassende Vorbereitung und die Prüfung der eigenen Prozesse. Gefordert sind unter anderem die Benennung eines Datenschutzbeauftragten und eine lückenlose Dokumentation der Datenverarbeitung. Bei Missachtung der neuen Maßgaben drohen empfindliche Strafen. Die Verschärfung der Standards für Datenschutz und -sicherheit bringt zusätzlich Bewegung in das Thema Cloud Computing.

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

In den Niederlanden belasten weiterhin zusätzliche Steuern soziale Wohnungsunternehmen. Aus dem sich ergebenden Kostendruck ist das Interesse an digitalen Lösungen gestiegen. Hierzu zählen insbesondere Investitionen in eine neue und

moderne Mieterkommunikation mit Selfservice-Angeboten für die Mieter. Outsourcing-Angebote und Software als Service haben eine hohe Akzeptanz auf dem niederländischen Markt. Eine digitale Herausforderung bleibt die Etablierung eines Standards für den digitalen Informationsaustausch mit den für den sozialen Wohnungsbau verantwortlichen Behörden.

Die soziale Wohnungswirtschaft in Frankreich ist weiterhin stark durch politische Einflüsse geprägt. Die öffentliche Hand möchte die Mieterzufriedenheit steigern und durch Fusionen von öffentlichen Unternehmen die Administrationskosten der Bestände reduzieren. Die Anzahl der sozialen Wohnungsunternehmen geht daher sukzessive zurück. Die Digitalisierung sozialer Wohnungsunternehmen in Frankreich ist im Vergleich zu anderen Ländern bereits weiter fortgeschritten. Bis zum Jahr 2020 sollen Versand und Rechnungserstellung bei öffentlichen Verwaltungen vollständig elektronisch erfolgen. Zu diesem Zweck wurden alle Rechnungen in den Bereichen B2G (Business to Government) und G2G (Government to Government) auf einer einzigen elektronischen Plattform, Chorus Pro, zentralisiert, über die alle öffentlichen Verwaltungen zukünftig Rechnungen austauschen.

Der wohnungswirtschaftliche Markt in Großbritannien ist nach wie vor von der Maßgabe geprägt, dass Wohnungsunternehmen (Housing Associations) ihre Mieten (Social Housing Rents) bis 2020 um ein Prozent pro Jahr reduzieren müssen. In der Konsequenz müssen Wohnungsunternehmen ihre Effizienz steigern – beispielsweise durch die Optimierung von Geschäftsprozessen. Zudem verfolgt die Regierung weiterhin Pläne, das Recht von Mietern auf Kauf zu fördern. Dies sollte den Trend zu Fusionen und Übernahmen wohnungswirtschaftlicher Unternehmen verstärken. Aufgrund der Konsolidierungen auf dem Markt der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen treten auch neue Anbieter für wohnungswirtschaftliche Informationstechnologie in den Markt und steigern die Wettbewerbsintensität.

In Schweden sind internetbasierte Service-Portale von Wohnungsunternehmen selbstverständlich und werden von den

Mietern häufig genutzt. Das Leistungsspektrum geht hier sogar weiter: Mieter können beispielsweise Gegenstände der Wohnungsausstattung wie Waschmaschinen oder Kühlschränke einfach mieten. In Norwegen ist BIM (Building Information Modeling, deutsch: Gebäudedatenmodellierung) verpflichtend für alle Neubauten der öffentlichen Hand einzusetzen.

Leistungsindikatoren

Als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren, die zur internen Steuerung dienen, nutzt Aareon die Leistungsindikatoren Umsatz und EBIT (Earnings before Interest and Taxes) der Geschäftssegmente. Das EBIT errechnet sich aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich Zinsergebnis.

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

Geschäftsverlauf

Geschäftssegment Deutschland

Die Geschäftsentwicklung in Deutschland war 2017 sehr positiv. Im Laufe des Jahres haben sich erwartungsgemäß zahlreiche weitere Kunden für Wodis Sigma entschieden. Damit ist die Gesamtzahl auf 945 gestiegen. Unter den neuen Kunden befinden sich nach wie vor viele bisherige GES-Kunden, die sich im Rahmen der Migrationsoffensive von Aareon für einen Wechsel entschieden haben. Die Variante, Wodis Sigma als Service aus der exklusiven Aareon Cloud zu nutzen, wird wie erwartet bevorzugt. Nach wie vor wird eine hohe Anzahl an Migrationsprojekten realisiert, die alle planmäßig verlaufen. Die Anzahl der 2017 produktiv gesetzten Kunden belief sich auf 109. Die Auslastung im Aareon-Consulting-Geschäft bewegte sich damit weiterhin auf hohem Niveau.

Das Geschäftsvolumen von SAP®-Lösungen und Blue Eagle entwickelt sich wie geplant. Ein Großkunde ist wie vereinbart produktiv gegangen.

Der digitale Transformationsprozess in der deutschen Immobilienwirtschaft setzt sich immer mehr durch. In diesem Kontext verzeichnen die digitalen Lösungen der Aareon Smart World zur Vernetzung der relevanten Stakeholder weiterhin ein hohes Interesse. Die Entwicklung des Geschäftsvolumens verlief planmäßig. Insbesondere wurden die folgenden digitalen Lösungen nachgefragt: Service-Portal Mareon, Aareon Archiv kompakt, Aareon CRM (Mieterportal) und Aareon ImmoBlue Pro (Mietinteressentenverwaltung). Dabei profitiert die Nachfrage von dem Migrationsgeschäft bei den ERP-Lösungen. Nachdem die Aareon CRM App in Frankreich schon lange im Einsatz ist, wurde sie 2017 in Deutschland bei einem Pilotkunden produktiv gesetzt.

Darüber hinaus kooperiert Aareon mit PropTech-Unternehmen, um das integrierte Angebot der Aareon Smart World für ihre Kunden zu erweitern. Hierzu zählt die KIWI.KI GmbH, die das schlüssellose Zugangssystem KIWI anbietet. Über eine Schnittstelle wurde dieses in das Service-Portal Mareon integriert. Zudem ist Aareon eine Kooperation mit der Immomio GmbH eingegangen und hat 12,94 % der Anteile erworben. Diese bietet eine webbasierte Interessentenmanagement-Lösung an, die sich zu einer umfassenden Dienstleistungsplattform rund um die digitale Vermietung entwickeln soll. Hier wurde eine Schnittstelle zu der Interessentenmanagement-Lösung Aareon ImmoBlue Pro geschaffen.

Im Bereich der Zusatzprodukte konnte in Deutschland insbesondere das Outsourcing-Geschäft deutlich gesteigert werden. Das Versicherungsgeschäft von BauSecura lag leicht über dem Vorjahresniveau. Mit Blick auf den Geschäftsausbau für Energieversorgungsunternehmen hat Aareon die Vermarktungsaktivitäten verstärkt. Für diese Zielgruppe wurde eine Lösung zur Digitalisierung der Prozesse beim Wohnungswechsel entwickelt und planmäßig pilotiert.

Aufgrund der guten Geschäftsentwicklung in Deutschland über alle Produktbereiche und aufgrund bedeutender Kosteneinsparungen trotz hoher Investitionen wurden die Erwartungen für das Geschäftsjahr 2017 übertroffen.

Geschäftssegment Internationales Geschäft

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

In den Niederlanden konnten die Wartungserlöse durch eine hohe Anzahl von Produktivsetzungen gesteigert und weitere Kunden für die ERP-Lösung Tobias AX gewonnen werden. Zum Wachstum mit ERP-Produkten trug auch die zum 1. April 2017 erworbene Kalshoven Groep B.V. in den Niederlanden bei (s. S. 30). In Frankreich konnte ebenso nachhaltiges Wachstum durch die Steigerung des Wartungsgeschäfts, insbesondere durch die Gewinnung von Kunden für erweiterte Wartungsleistungen, generiert werden. Trotz intensiver Wettbewerbssituation konnten in Großbritannien weitere Kunden für QL.net gewonnen werden. In Schweden hat sich ein bedeutendes Unternehmen für die ERP-Lösung Incit Xpand entschieden – einschließlich eines digitalen Kundenportals. Ein großer norwegischer Kunde ist mit Incit Xpand produktiv gegangen. Insgesamt blieb das Wachstum aber aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation in Großbritannien und verzögerter Projektumsetzung in Schweden unter den Erwartungen.

Das Umsatzvolumen mit digitalen Lösungen im Internationalen Geschäft ist insbesondere in Frankreich und den Niederlanden weiter gewachsen. Aareon Nederland hat bei mehreren Kunden ein Kundenportal für Mieter und Eigentümer sowie Mareon produktiv gesetzt. In Frankreich haben Kunden Verträge für die digitalen Aareon-Lösungen wie das Kundenbeziehungsmanagementsystem Aareon CRM unterzeichnet. Ebenfalls sind mehrere Kunden mit den digitalen Lösungen, vor allem der Mobilien Wohnungsabnahme, produktiv gegangen. Darüber hinaus führten insbesondere in Frankreich regulatorische Anforderungen an die Aareon-Kunden zum Anstieg der digitalen Umsatzerlöse. Zudem konnten erste Kunden für die digitale Plattform im Rahmen des neuen Geschäftsmodells Plattform as a Service (PaaS) gewonnen werden. Mit dieser digitalen Entwicklungsplattform bietet Aareon ihren Kunden

die Möglichkeit, auf der Basis von vorgegebenen Komponenten eigene digitale Lösungen zu entwickeln. In Großbritannien haben sich weitere Kunden für die Aareon-360°-Lösungen sowie die mobilen Lösungen entschieden. Allerdings konnte die Umsatzdynamik vom Vorjahr nicht erreicht werden.

Zum 1. Dezember 2017 hat Aareon Nederland 60 % der Anteile der Gesellschaft FIRE B.V., Utrecht, erworben. Das Produkt FIRE (Finance Ideas Real Estate) wird derzeit in das Produkt Trace & Treasury von Aareon Nederland integriert. Damit bietet Aareon Nederland ihren Kunden eine integrierte Lösung, die ihnen sowohl die Bewertung als auch das Finanzmanagement von Immobilien vereinfacht und aus einer Umgebung heraus ermöglicht. Die in den Niederlanden bereits bewährte Lösung Facilitor wurde für den schwedischen Markt vorbereitet. Aareon Sverige konnte bereits einen ersten Kunden gewinnen.

Zu einer Umsatzsteigerung der Zusatzprodukte führte die zum 31. Dezember 2016 vollständig erworbene niederländische SG2ALL B.V. mit ihrem Outsourcing-Geschäft und das vermehrte Geschäft mit Drittprodukten in Großbritannien.

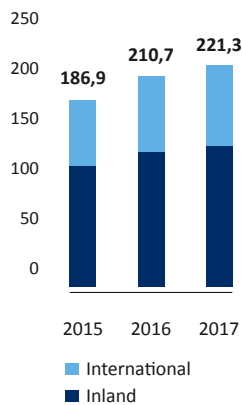
Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

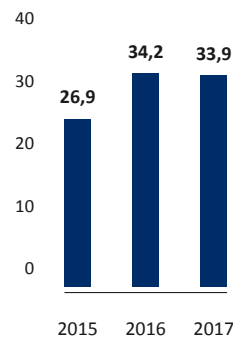
Im Jahr 2017 lag das EBIT von Aareon mit 33,9 Mio. € auf Vorjahresniveau (2016: 34,2 Mio. €). Im Vorjahr sind wesentliche positive Einmaleffekte außerhalb der Geschäftssegmente von 1,9 Mio. € angefallen. Dazu gehören die Anteilsbewertung aus der vollständigen Übernahme der Anteile der SG2ALL von 1,3 Mio. € sowie die Anpassung der Kaufpreisverbindlichkeiten der Incit Gruppe von 0,6 Mio. €. Ohne die genannten Einmaleffekte wurde das Vorjahr um 1,6 Mio. € bzw. 5,0 % übertroffen. Dazu trugen erhebliche Effizienzsteigerungen sowie operative Einmaleffekte in Deutschland und Frankreich bei. Ihren Konzernumsatz steigerte Aareon um 5,0 % auf 221,3 Mio. € (Vorjahr: 210,7 Mio. €) und konnte damit die gesetzten Umsatzziele ebenfalls erreichen. Der Anteil des Internationalen Geschäfts am Konzernumsatz beläuft sich wie im Vorjahr auf 36,3 %.

Die aktivierten Eigenleistungen verringerten sich auf 4,5 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €). 2017 sowie im Vorjahr wurde in den Ausbau des digitalen Lösungsportfolios und die Weiterentwicklung der ERP-Produkte investiert. Daneben war das Vorjahr stark durch die Entwicklung der digitalen Plattform (s. S.32) geprägt. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 5,9 Mio. € (Vorjahr: 6,6 Mio. €). Diese wurden sowohl 2017 als auch 2016 durch Bewertungen im Rahmen der Akquisitionen beeinflusst. Der Gesamtaufwand im Konzern stieg um 4,8 % von 188,7 Mio. € im Vorjahr auf 197,8 Mio. €. Der Materialaufwand blieb unverändert bei 32,6 Mio. €. Während das Vorjahr insbesondere durch Aufwendungen aus Fremdlizenzen geprägt war, wurden im aktuellen Jahr vermehrt Fremdberatungsleistungen bezogen, um die hohe Anzahl an Migrationsprojekten zu stemmen. Der Anstieg des Personalaufwands um 5,3 % auf 116,9 Mio. € (Vorjahr: 111,0 Mio. €) ist im Wesentlichen bedingt durch die höhere Mitarbeiteranzahl im Rahmen der im Jahr 2017 getätigten Akquisitionen sowie des gestiegenen Geschäftsvolumens – hauptsächlich im Internationalen Geschäft. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 36,8 Mio. € und liegen um 7,9 % über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 34,1 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Effekten durch die Akquisitionen sowie durch Investitionen in die Optimierung der Systemlandschaft und interne Prozesse (SAP® S/4HANA). Im aktuellen Geschäftsjahr wurden in Abstimmung mit der Aareal Bank Effizienzmaßnahmen im Rahmen des Programms Organizational Excellence, insbesondere im Bereich der Personalkosten, durchgeführt. Die daraus entstandenen Aufwendungen wurden Aareon erstattet und saldiert mit den Aufwendungen ausgewiesen (4,5 Mio. €).

Umsatz in Mio. €



EBIT in Mio. €

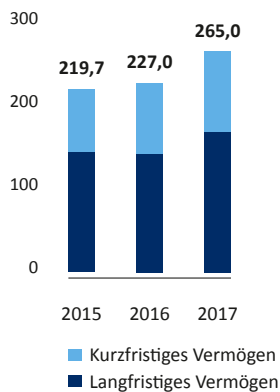


Das Geschäftssegment Deutschland übertraf die Prognose für 2017 deutlich. Der Umsatz wuchs um 5,1% auf 141,0 Mio. € (Vorjahr: 134,2 Mio. €). Die Umsätze der ERP-Produkte stiegen insbesondere durch die Akquisition der mse-Gesellschaften sowie durch vermehrte Migrationsprojekte dynamisch, wobei sich insgesamt das Geschäftsvolumen wie geplant von GES zu Wodis Sigma verschiebt. Die Umsätze von SAP®-Lösungen und Blue Eagle bewegten sich annähernd auf Vorjahresniveau. Im Vorjahr verzeichnete Aareon hohe Lizenzerlöse aufgrund mehrerer Neuprojekte. Dies führte im aktuellen Jahr zu einem weiteren Anstieg der Wartungserlöse und Gebühren. Die Umsätze der digitalen Lösungen wurden ebenfalls durch das Migrationsgeschäft deutlich gesteigert, da diese in Verbindung mit den ERP-Produkten vertrieben werden. Im Bereich der Zusatzprodukte trugen zur Umsatzsteigerung insbesondere das Outsourcing-Geschäft und phi-Consulting bei. Die Kosten Seite entwickelte sich dank enormer Kosteneinsparungen abgesehen von den Projektkosten für Investitionen in interne Prozesse und Systeme (SAP® S/4HANA) und trotz Umsatzwachstum nur moderat. Das EBIT lag im Geschäftssegment Deutsch-

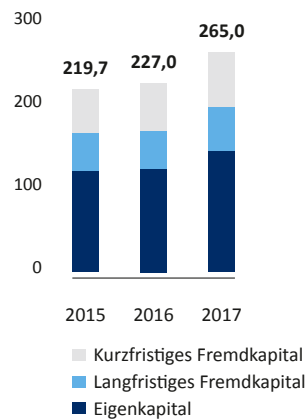
land bei 26,7 Mio. € und damit 23,6% deutlich über dem Vorjahr (21,6 Mio. €).

Der Umsatz im Geschäftssegment Internationales Geschäft stieg um 5,0% auf 80,3 Mio. € (Vorjahr: 76,5 Mio. €). Ohne Wechselkurseffekte wäre der Segmentumsatz um 0,9 Mio. € höher und damit leicht unter den Erwartungen ausgefallen. Das Wachstum in den ERP-Produkten wurde unter anderem getrieben durch die niederländische Akquisition Kalshoven mit dem Produkt REMS. In den Niederlanden konnten außerdem die Wartungsumsätze durch weitere Produktivsetzungen von Kunden deutlich gesteigert werden. Frankreich konnte ebenso wie erwartet das Wartungsgeschäft durch vermehrte Platinum-Abschlüsse ausbauen. Die sehr hohe Anzahl von Neuabschlüssen und damit einhergehenden Lizenzerlösen im Wesentlichen in Großbritannien und Schweden konnte 2017 nicht wie erhofft wiederholt werden. Des Weiteren lagen die Beratungserlöse aufgrund aufwendiger Implementierungsprojekte in Schweden und hoher Wettbewerbsintensität in Großbritannien unterhalb der Erwartungen. Das Geschäft mit digitalen Lösungen

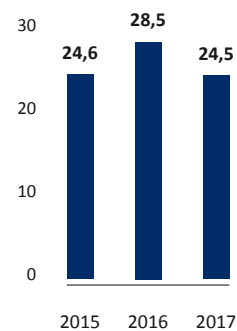
Aktiva in Mio. € (Vermögensstruktur)



Passiva in Mio. € (Kapitalstruktur)



Return on Equity in %



konnte im Internationalen Geschäft insgesamt zulegen. Insbesondere in Frankreich führten regulatorische Anforderungen zur digitalen Rechnungserstellung zum Anstieg der digitalen Umsatzerlöse. In Großbritannien konnte die Nachfrage nach digitalen Lösungen nicht wie erhofft stimuliert werden. Die geplante Kostenentwicklung sowie der geplante Mitarbeiteranstieg zur Umsetzung der Projekte konnte nur begrenzt reduziert werden, um der schwächeren Umsatzentwicklung entgegenzuwirken. Infolgedessen ergab sich eine Reduzierung des EBIT auf 7,2 Mio. € (Vorjahr: 10,7 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von Aareon betrug im Jahr 2017 265,0 Mio. € und ist im Vorjahresvergleich um 16,7% gestiegen (Vorjahr: 227,0 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte haben sich im Wesentlichen durch die Unternehmenserwerbe um 18,6% auf 168,6 Mio. € (Vorjahr: 142,1 Mio. €) erhöht. Sonstige Zugänge und Abschreibungen im Anlagevermögen standen sich in annähernd gleicher Höhe gegenüber. Die kurzfristigen Vermögenswerte sind um 13,7% auf 96,4 Mio. € gegenüber dem

Vorjahr (84,8 Mio. €) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 56,7 Mio. € (Vorjahr: 47,5 Mio. €) zurückzuführen. Die Erhöhung resultiert sowohl aus dem gestiegenen Geschäftsvolumen als auch aus einem Erstattungsanspruch von 4,5 Mio. € von Aareon gegenüber der Aareal Bank im Wesentlichen zum Ausgleich für die Durchführung von Personalmaßnahmen im Zuge des innerhalb der Aareal Bank Gruppe durchgeführten Programms Organizational Excellence.

Finanzlage Kapitalstruktur

Das Eigenkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 17,4% von 123,8 Mio. € auf 145,3 Mio. €. Neben der Zuführung des Konzernjahresüberschusses von 23,4 Mio. € (Vorjahr: 24,1 Mio. €) verringerte sich die Währungsrücklage um 1,4 Mio. € aufgrund von Kursschwankungen. Diese Effekte führten zu einem Rückgang des Return on Equity auf 24,5% (Vorjahr: 28,5%).

Unsere Mitarbeiter

Die langfristigen Schulden stiegen um 15,6 % auf 52,5 Mio. € (Vorjahr 45,4 Mio. €). Die Erhöhung resultiert aus gestiegenen langfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten und passiven latenten Steuern aufgrund der aktuellen Unternehmenserwerbe. Die kurzfristigen Schulden liegen mit 67,2 Mio. € um 16,3 % über Vorjahresniveau (Vorjahr 57,8 Mio. €). Auch hier führten die Unternehmensakquisitionen der Aareon Gruppe zu einem Anstieg der kurzfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten und einer Darlehensinanspruchnahme in den Niederlanden. Des Weiteren erhöhten sich die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen aufgrund von Personalmaßnahmen, die wiederum von der Aareal Bank kompensiert wurden.

Liquidität

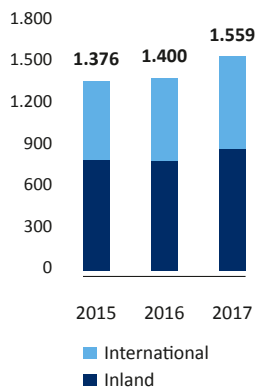
Die Liquiditätsanalyse erfolgt anhand der Kapitalflussrechnung. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt mit 26,8 Mio. € unter Vorjahresniveau (Vorjahr: 34,5 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen durch die Abnahme der sonstigen Passiva bedingt. Während im Vorjahr die Verbindlichkeiten aufgebaut wurden, war im aktuellen Jahr – ohne die Zugänge aus Unternehmenserwerben – ein Rückgang zu verzeichnen. Aufgrund des Systemwechsels zu SAP® S/4HANA wurde zum Ende des Geschäftsjahres ein Großteil der ausstehenden Verbindlichkeiten beglichen, um das Datenvolumen in der Migration zu verringern. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf -22,3 Mio. € (Vorjahr: -8,5 Mio. €). Neben Investitionen in das Anlagevermögen von 11,8 Mio. € wurden Zahlungen in Höhe von 15,4 Mio. € zum Erwerb der Anteile von Kalshoven, der mse-Gruppe und FIRE getätigt. Der aus den erworbenen Unternehmen übernommene Kassenbestand beläuft sich auf 4,7 Mio. €. Aus den früheren Unternehmenserwerben von phi-Consulting und Square DMS resultierten Zahlungen im Rahmen der bedingten Kaufpreisverbindlichkeiten von 0,8 Mio. €. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt -1,0 Mio. € (Vorjahr: -22,2 Mio. €). Die Kapitalflüsse im Vorjahr entstanden im Wesentlichen durch die Auszahlungen zur Dividendenaus-schüttung an die Aareal Bank AG von 31,5 Mio. € und die Einzahlungen aus Kapitalerhöhung von 15,5 Mio. €.

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

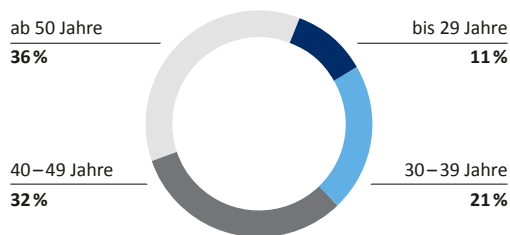
Aareon führt bereits seit mehr als zehn Jahren jährlich eine konzernweite, anonyme Mitarbeiterbefragung durch. Diese dient als „Stimmungsbarometer“ und liefert Ansatzpunkte zur Realisierung konkreter Verbesserungsmaßnahmen. Die Rücklaufquote der Mitarbeiterbefragung in der Aareon Gruppe von 69 % zeigt, dass Mitarbeitern und Führungskräften die Beteiligung an der erfolgreichen Weiterentwicklung von Aareon wichtig ist. Die allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit bleibt auf hohem Niveau.

Zum 31. Dezember 2017 beschäftigte Aareon 1.559 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.400). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 11,8 Jahren (Vorjahr: 11,6 Jahre). Bei internationalen Tochtergesellschaften sind 43,5 % der Mitarbeiter tätig (Vorjahr: 43,0 %). Aareon unterstützt flexible Arbeitsmodelle: Ende 2017 verzeichnete Aareon im Inland 195 (22,1 %) Teilzeitarbeitsplätze (Vorjahr: 159 bzw. 19,9 %) und 90 (10,2 %) Telearbeitsplätze (Vorjahr: 89 bzw. 11,2 %). Der Anteil an Mitarbeiterinnen bei Aareon beträgt 31,3 % (Vorjahr: 32,6 %), der Anteil an Frauen in Führungspositionen 20,7 % (Vorjahr: 21,8 %).

Anzahl der Mitarbeiter (Stichtag 31.12.)



Altersstruktur der Mitarbeiter



Qualifizierung und Weiterbildung

Auch im Geschäftsjahr 2017 richtete Aareon einen Fokus auf die Weiterentwicklung ihrer Führungskräfte. Im Rahmen des Programms „Professionelle Führungskräfteentwicklung Individual (ProFI)“ wurden den Führungskräften Trainings (u. a. Führung bei Aareon), Diagnostik (u. a. Development Center für neu eingetretene Führungskräfte) und Beratung (u. a. Einzel-Coachings und Führungszirkel) angeboten. Weiterhin lag ein Schwerpunkt auf der Unterstützung der Internationalisierung von Aareon, insbesondere durch Englisch-Trainings. Der Ausbildungsgang zum geprüften Wohnungswirt (HfWU) an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen wurde auch im Jahr 2017 durchgeführt.

Das zweite Cross-Mentoring-Programm wurde 2017 erfolgreich abgeschlossen. Cross-Mentoring ist der gezielte Austausch von Mitarbeitern aus unterschiedlichen Unternehmen und eine Maßnahme der Personalentwicklung, um den Wissenstransfer zu fördern.

Ausbildung und Nachwuchsförderung

Neben Traineeprogrammen bietet Aareon das Duale Studium „Wirtschaftsinformatik“ und verschiedene Berufsausbildungen an: Kaufmann/-frau für Büromanagement, Fachinformatiker/-in für Anwendungsentwicklung bzw. Systemintegration. Zum Jahresende 2017 beschäftigte Aareon in Deutschland 21 Auszubildende und einen Berufsakademie-Studenten.

Im Zuge der Nachwuchsförderung veranstaltete Aareon den Girls’Day, die Aareon Science Camps und nahm am Deutsch-französischen Entdeckungstag teil. Darüber hinaus unterstützte Aareon die Initiative JOBLINGE für sozial benachteiligte junge Menschen.

Zur Förderung von Nachwuchs und Wissenschaft kooperiert Aareon mit mehreren Hochschulen.

Wegweisende Unternehmenskultur

Als innovatives Unternehmen, das den digitalen Transformationsprozess ganzheitlich vorantreibt und den damit verbundenen Veränderungsprozess für die Mitarbeiter steuert, hat Aareon im Jahr 2017 das Projekt „work4future“ gestartet. Basierend auf dem bereits bestehenden Fundament der lebensphasenorientierten Personalpolitik richtet es den Fokus auf die Weiterentwicklung der Arbeitsmodelle – insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Mobilität –, auf eine effektive und smarte Kollaboration der Mitarbeiter sowie den digitalen Arbeitsplatz. So stand auch das Betriebliche Gesundheitsmanagement 2017 unter dem Motto „fit4work4future“. Hier wurden zahlreiche Maßnahmen zur Unterstützung der Mitarbeiter in einer digitalen Arbeitswelt umgesetzt.

Bereits zum vierten Mal seit der erstmaligen Zertifizierung im Jahr 2008 hat die berufundfamilie gGmbH Aareon als familienbewusstes Unternehmen ausgezeichnet.

Zu den zahlreichen personalpolitischen Serviceleistungen gehören die Arbeitsflexibilisierung durch Teilzeit und Telearbeit, die Zusammenarbeit mit einem Familienservice-Unternehmen, Eltern-Kind-Büros sowie Krippen- und Kindergartenplätze in einer Kindertagesstätte in Kooperation mit einem Unternehmen in Mainz.

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

Vergütungsgrundsätze

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

Internes Kontrollsystem

Das interne Kontrollsystem (IKS) von Aareon besteht aus systematisch gestalteten organisatorischen Maßnahmen und Kontrollen zur Einhaltung von Richtlinien im Unternehmen und zur Abwehr von Schäden, die durch das eigene Personal oder Dritte verursacht werden könnten. Die Aufgaben des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems liegen darin, die ordnungsgemäße rechtliche und wirtschaftliche Geschäftstätigkeit des Unternehmens sicherzustellen. Dabei sollen im Besonderen die Ordnungsmäßigkeit der internen und externen Rechnungslegungsprozesse gewährleistet und die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

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

Der Vorstand der Aareon AG ist für die Konzeption, Einrichtung, Anwendung, Weiterentwicklung und Überprüfung eines angemessenen internen Kontrollsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess verantwortlich. Die Steuerung der Prozesse zur (Konzern-)Rechnungslegung erfolgt bei der Aareon AG durch den Konzernbereich International Finance. Dieser übernimmt auch die Konzernberichterstattung. In den Konzernabschluss werden sämtliche Tochtergesellschaften einbezogen. Der Konzernbereich Finanzen und Interne Dienstleistungen übernimmt für die Aareon AG sowie für ihre Tochtergesellschaften Aareon Deutschland und Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft die Finanzbuchhaltung einschließlich der Erstellung des Jahresabschlusses. Der Bereich unterstützt zudem die eigenständige Finanzbuchhaltung von phi-Consulting. Für die Finanzbuchhaltung von BauSecura ist die Funk Gruppe zuständig. Aareon UK, Aareon France, die niederländischen Gesellschaften, die skandinavischen Gesellschaften und die mse-Gesellschaften haben eine eigenständige Finanzbuchhaltung. 1st Touch wird von ihrer Schwestergesellschaft Aareon UK unterstützt. Alle Gesellschaften, außer den skandinavischen Gesellschaften, Kalshoven und den mse-Gesellschaften, erfassen die Finanzdaten selbstständig in der Konzernsoftware SAP®. Im Geschäftsjahr 2017 übernahm-

men die Mitarbeiter des Finanzbereichs für diese Gesellschaften die Erfassung der gemeldeten Daten in die Konzernsoftware. Die Konsolidierung erfolgt dann auf Konzernebene.

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

Die Einhaltung verschiedener Richtlinien, zum Beispiel Unterschriftenregelungen, Firmenwagen- oder Reisekostenrichtlinien, wird regelmäßig von Aareon überwacht.

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

Risikobericht

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.

Zur Überwachung und Kontrolle der Unternehmensrisiken setzt die Aareon AG ein konzernweites Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion auf Basis der Standardsoftware R2C_risk to chance ein. Das Risikomanagementsystem sieht die regelmäßige Erfassung und Bewertung der Risiken – nicht jedoch der Chancen – durch die jeweils für Geschäftsbereiche, Beteiligungen und Projekte Verantwortlichen sowie die Ausarbeitung von Maßnahmen zum aktiven Risikomanagement vor. Dabei erfolgt die Bewertung der Risiken getrennt nach Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit. Zur Risikobewertung findet die Netto-Betrachtung Anwendung, das heißt, dass das nach Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen verbleibende Restrisiko angegeben wird. Die so generierten Risikoberichte werden vom Konzernbereich Recht, Risikomanagement und Compliance konsolidiert und bilden die Grundlage für das quartalsweise Risikoreporting. Dieses wird regelmäßig in den Gremiensitzungen behandelt und ist ebenso Teil des Quartalsreportings für den Aufsichtsrat der Aareon AG. Mit dem Risikoreporting schafft Aareon Transparenz über die Risikosituation des Unternehmens und liefert eine Entscheidungsbasis hinsichtlich der von der Unternehmensleitung zu ergreifenden Maßnahmen. Zu den Risiken des jeweils aktuellen Quartals mit den zehn höchsten Erwartungswerten (Produkt aus Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung) werden die von den Risikoverantwortlichen angegebenen Maßnahmen im Risikoreporting dokumentiert, sofern der Erwartungswert dieser Risiken einen bestimmten Schwellenwert überschreitet. Zurzeit liegt der Schwellenwert bei 100 T€. In dem für den Abschlussstichtag maßgeblichen Reporting des vierten Quartals erfüllten fünf Risiken dieses Kriterium auf Einzelrisikoebene. Zusätzlich zu der Dokumentation der Maßnahmen des aktuellen Quartals werden auch Maßnahmen zu Risiken dokumentiert, die in einem der vorangegangenen drei Quartale zu den Risiken mit den zehn am höchsten bewerteten Erwartungswerten zählten. Diese Nebeneinanderstellung von Risiken und Maßnahmen dient sowohl der besseren Nachvollziehbarkeit der Risikoeinschätzungen als auch dazu, die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen zu überprüfen. Darüber hinaus beschließen sowohl der Vorstand der Aareon AG als auch die

Geschäftsleitung der Aareon Deutschland GmbH Maßnahmen zu den Risiken, deren Erwartungswert jeweils einen weiteren definierten Schwellenwert überschreitet.

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

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

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

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

Im Durchschnitt der Quartals-Risikoeinschätzungen wurden die Risiken im Jahr 2017 insgesamt nicht wesentlich höher eingeschätzt als im Vorjahr. Insgesamt gab es keine bestandsgefährdenden Risiken bzw. Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Aareon hatten. Im Folgenden werden die für den Abschlussadressaten wesentlichen Risiken beschrieben.

Finanzrisiken

Um Liquiditätsrisiken in der gesamten Aareon Gruppe zu vermeiden, erfolgen im Inland Überwachung und Steuerung anhand einer wöchentlichen Liquiditätsplanung. Kurzfristige Schwankungen im Cashflow werden tagesgenau beobachtet und geeignete Maßnahmen im Bedarfsfall ergriffen. Im Ausland erfolgt die Liquiditätsvorausschau auf monatlicher Basis.

Durch die Einbindung der Aareon AG in die Finanzierungsabläufe der Aareal Bank Gruppe wird das Risiko der Refinanzierung als gesichert angesehen und daher nicht erfasst. Währungsrisiken können sich durch Transaktionen in Fremdwährung ergeben. Diese werden kontinuierlich überwacht und an den Vorstand Finanzen der Aareon AG berichtet. Das Management der Währungsrisiken erfolgt zentral. Konzernweit werden Währungsrisiken im Bedarfsfall durch den Abschluss von Sicherungsgeschäften abgesichert. Den Risiken auf der Aufwandsseite, die das Marktpreisrisiko einschließen, begegnet die Aareon AG durch kostenbewusstes Handeln. Dieses wird durch eine entsprechende Budgetierung realisiert.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die inhaltlich unveränderten Finanzrisiken erhöht.

Marktrisiken

Dem Risiko, die geplanten Preise am Markt nicht durchsetzen zu können, begegnet Aareon mit einem regelmäßigen Monitoring der abgeschlossenen Konditionen. Dieses Monitoring wird quartalsweise in der Geschäftsleitersitzung präsentiert. Ferner setzt sich die Aareon Gruppe mit den allgemeinen Marktrisiken auseinander. Dazu zählen die mögliche Abwanderung von Kunden sowie der Markteintritt neuer Wettbewerber. Diese Risiken werden durch ein monatliches Vertriebsreporting an die Geschäftsleitung überwacht.

Führung und Organisation

Um die sich wandelnden Kundenanforderungen zu erfüllen, müssen die notwendigen Mitarbeiter-Ressourcen mit den benötigten Qualifikationen an den richtigen Orten zu den entsprechenden Zeitpunkten bereitgestellt werden. Das schließt das Outsourcing einzelner Aufgaben ein. Darüber hinaus wurde das Projekt work4future gestartet. Dabei geht es um den Ausbau einer zukunftsorientierten Arbeitskultur mit dem geeigneten Equipment. Ziel ist es, die Position als attraktiver Arbeitgeber weiter auszubauen und Mitarbeiter bei den sich ändernden technologischen Rahmenbedingungen mitzunehmen.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Risikoeinschätzung in der Kategorie Führung und Organisation erhöht. Ursache ist insbesondere die Bewertung der Risiken im Bereich der Mitarbeiter-Ressourcen.

Umwelt- und Umgebungsbedingungen

Umwelt- und Umgebungsbedingungen werden bei Aareon als rechtliche Risiken, als Risiken aus Politik und Regulation sowie als Compliancerisiken erfasst. Aareon verwendet standardisierte Vertragsmuster, die kontinuierlich weiterentwickelt und an Änderungen der Produkte, Gesetze und Rechtsprechung angepasst werden. Um dafür Sorge zu tragen, dass die vertraglich geschuldeten Leistungen mit den tatsächlich erbrachten bzw. vom Kunden benötigten Leistungen übereinstimmen,

werden bei Bedarf einvernehmliche Änderungen und Ergänzungen der bestehenden Vertragsbeziehungen mit den betroffenen Vertragspartnern vorgenommen. Zur Minderung möglicher Schadensersatzansprüche aus Softwareimplementierungsprojekten steht das Beschwerdemanagement zur Verfügung.

Aareon verstärkt das Bewusstsein für die Bedeutung des Themas Compliance unter anderem durch Sensibilisierung, Schulung und Beratung von Mitarbeitern. Außerdem wurde das Richtlinienwesen aktualisiert und insbesondere die „Richtlinie Vorgehensweise bei Durchsuchungen oder Beschlagnahme“ auf den neuesten Stand gebracht. Eine „Richtlinie zur Compliance-konformen Durchführung von Kundenveranstaltungen“ wurde erstellt. Darüber hinaus führt der Compliance-Beauftragte Prüfungstätigkeiten nach Abstimmung des Prüfungsplans mit dem Vorstand durch. Zur kontinuierlichen Verbesserung des Compliance-Management-Systems werden Compliance-relevante Prozesse weiterentwickelt und angepasst.

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

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

Chancenbericht

berücksichtigt sowohl agile als auch klassische Entwicklungsmethoden. Risiken werden in Entwicklungs- und Kundenprojekten zunehmend mithilfe agiler Methoden frühzeitig erkannt und weiterverfolgt. Im Rahmen der Aufbauorganisation sind Verantwortlichkeiten für kontinuierliche Verbesserungsprozesse der Softwarequalität eingeführt worden. Besonderer Schwerpunkt ist hier die Investition in Testautomatisierung, um gleichmäßig hohe Qualitätsstandards bei reduziertem Aufwand zu schaffen.

Zur Minimierung der Risiken möglicher schwerwiegender Störfälle beim Betrieb der Kundensoftware werden praxisgerechte und dokumentierte Gegenmaßnahmen durchgeführt. Bisher wurden keine Störfälle, die zu einem längerfristigen Ausfall der Leistungen führten, registriert. Um das Risiko einer Störung der Anwendung durch unbefugte Ein- oder Zugriffe zu minimieren, wurden technische und organisatorische Maßnahmen getroffen, die im internen Kontrollsystem gemäß 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 und vom TÜV geprüft. Im Berichtsjahr wurde das Rechenzentrum gemäß der Hochverfügbarkeitsstufe 4 zertifiziert. Wesentlich war die Nutzung aktueller Technologien von der Gebäudeinfrastruktur mit Wärmerückgewinnung bis zum Einsatz modernster Verschlüsselungstechnik für Lichtwellenleiter-gestützte Daten Spiegelung zwischen den beiden Rechenzentren. Darüber hinaus sind umfassende Datensicherungsprozesse installiert, die jederzeit eine Rekonstruktion vollständiger oder partieller Datenbestände mit entsprechenden Zeitvarianten gewährleisten. Zur Verringerung des Haftungsrisikos wurde eine in Bezug auf Versicherungsumfang und Deckungssumme begrenzte Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Diese Versicherung bietet Schutz für den Fall, dass Aareon von einem Dritten wegen eines bei der Ausübung ihrer Tätigkeit als IT-Dienstleister entstandenen Vermögensschadens haftbar gemacht wird.

Chancen zu identifizieren, zu schaffen und zu nutzen, spielt in der Unternehmensstrategie von Aareon eine wichtige Rolle, um den digitalen Transformationsprozess zielgerichtet zu steuern. Dies erfolgt insbesondere durch die stetige Beobachtung und Analyse der Entwicklungen in der Immobilienbranche, der Informationstechnologie, im Wettbewerberumfeld und in der Gesellschaft sowie durch Forschung und Entwicklung bei Aareon. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in das Strategieprogramm Aareon Flight Plan ein. Die sich ergebenden Chancen, die teilweise miteinander korrelieren, werden wie folgt kategorisiert und sind in ihrer Ausprägung im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert:

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

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

Chancen durch Kundenfokus

Der Kunde steht bei Aareon im Fokus. Die Beziehungen zu Kunden und zur Immobilienbranche sind oftmals bereits über viele Jahre gewachsen. Das Unternehmen ist Mitglied in mehreren immobilienwirtschaftlichen Verbänden – unter anderem im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Darüber hinaus wird der konstruktive Dialog mit den Kunden systematisch in den Aareon-Kundenbeiräten sowie auf zahlreichen Veranstaltungen und in Kundengesprächen geführt. Aus dieser Branchen- und Kundennähe resultiert die Chance, Trends, Bedürfnisse und Anforderungen der Kunden frühzeitig zu kennen und bei der Weiterentwicklung und dem Ausbau des Angebotsportfolios zu berücksichtigen. In diesem Kontext nutzt Aareon auch agile Entwicklungsmethoden, wie Design Thinking, um mit den Lösungen Mehrwert für die Nutzer zu schaffen.

Chancen durch wegweisende Lösungen

Die Digitalisierung setzt sich immer mehr durch. Die sich hieraus ergebenden Chancen integriert Aareon in ihre Produktstrategie: Das digitale Ökosystem Aareon Smart World mit wegweisenden digitalen und mobil nutzbaren Lösungen wird stetig ausgebaut. Es vernetzt die Partner in der Immobilienwirtschaft. Die Kunden können mit einer Datenbasis komfortabel und prozesseffizient arbeiten sowie Potenziale für neue Geschäftsmodelle nutzen. Die Daten befinden sich in der exklusiven Aareon Cloud im zertifizierten Aareon Rechenzentrum. Rund um alle Produkte und Services bietet Aareon fundierte Beratungsleistungen an. Die Aareon-Berater unterstützen die Kunden bei der Auswahl der richtigen Produkte und Lösungen zur Optimierung ihrer Geschäftsprozesse und begleiten sie bei Implementierungsprojekten. Im Idealfall möchten Unternehmen ihre IT-Leistungen aufgrund der immer höheren Komplexität von einem einzigen Dienstleistungspartner erhalten. Chancen ergeben sich für Aareon im Wettbewerbsvergleich durch die Fähigkeit, Beratung, Software und Services aus einer Hand anzubieten. Dies entspricht der Unternehmensstrategie von Aareon, um die marktführende Position auszubauen. Das Wachstumspotenzial, das sich durch neue Trends und Anforderungen von Kunden und Markt ergibt, wird bei der stetigen Weiterentwicklung sowie bei Neuentwicklungen von Produkten und Services genutzt. Dabei spielen Forschung und Entwicklung von Aareon eine zentrale Rolle (s. S. 31). Hier arbeitet Aareon auch gemeinsam mit den Immobilienunternehmen nach dem Design-Thinking-Ansatz (s. S. 32). Darüber hinaus kooperiert Aareon mit PropTech-Unternehmen und unterstützt als strategischer Partner den blackprint PropTech Booster (s. S. 30).

Chancen durch aktives Markenmanagement

Aareon steuert ihre Marke aktiv. Damit schärfen wir die Unternehmensidentität und heben uns vom Wettbewerb ab. Das ist zur Unterstützung der Wachstumsstrategie von zentraler strategischer Bedeutung, da es zur Kaufentscheidung der Kunden beiträgt. Aareon verfolgt den Anspruch, jedem Kunden die richtige Lösung bzw. das richtige Lösungspaket anzubieten. Durch die konsequente Umsetzung sieht Aareon die Chance, stärker als die Wettbewerber zu wachsen. Um diese Ansprüche

erfolgreich umzusetzen, nutzt Aareon systematisch Qualitätsmanagementinstrumente wie Kunden- und Mitarbeiterbefragung und lässt regelmäßig Audits und Zertifizierungen in verschiedenen Bereichen durchführen. Darüber hinaus werden die entwickelten IT-Lösungen in mehreren Qualitätssicherungszirkeln getestet und geprüft.

Chancen als internationale Unternehmensgruppe

Aareon ist in den letzten Jahren zu einer international agierenden Gruppe gewachsen. Die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft hat in den Ländern, in denen Aareon vertreten ist, unterschiedliche Schwerpunkte. Hieraus ergeben sich Chancen für den internationalen gruppenweiten Wissensaustausch und die Forschung und Entwicklung (s. S. 31), die Aareon für den weiteren Ausbau der Aareon Smart World nutzt und damit zusätzliche Wachstumspotenziale schafft.

Chancen als bevorzugter Arbeitgeber

Im Zuge der demografischen Entwicklung nimmt der Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte zu. Darüber hinaus gilt es, den Veränderungsprozess in eine digitale Arbeitswelt zu steuern und dabei die Mitarbeiter mitzunehmen. Daher ist ein Erfolgsfaktor, das Profil als bevorzugter und attraktiver Arbeitgeber stetig zu schärfen. Diesem wird mit dem Projekt work4future Rechnung getragen (s. S. 41). Aareon hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen realisiert und baut diese weiter aus. Themenfelder sind Vereinbarkeit von Beruf und Familie, lebensphasenorientierte Personalpolitik, Chancengleichheit, Diversity, Wissenstransfer sowie ein betriebliches Gesundheitsmanagement. Im Jahr 2016 hat Aareon mit Blick auf die digitale Arbeitswelt das INQA-Audit (INQA = Initiative Neue Qualität der Arbeit) durchgeführt. Verbindliche Führungsleitlinien sowie der systematische Dialog zwischen Führungskräften und Mitarbeitern sind weitere Bestandteile des Arbeitgeberprofils. Hieraus ergeben sich Chancen, die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung weiter zu erhöhen sowie die Gewinnung neuer qualifizierter Arbeitskräfte zu erleichtern. Im Wettbewerb um qualifizierten Mitarbeiter Nachwuchs setzt Aareon auf ein Personalmarketing, das frühzeitig eine Bindung zu potenziellen Nachwuchskräften aufbaut.

Prognosebericht

Chancen als nachhaltig agierendes Unternehmen

Gemeinsam mit der Aareal Bank Gruppe verfolgt Aareon eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Strategie. Hieraus ergeben sich Chancen, die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens mit langfristigem Blick zu gewährleisten sowie das Image von Aareon als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen bei den Stakeholdern positiv zu besetzen. Die Aareal Bank Gruppe ist seit 2012 mit dem „Prime Status“ im Nachhaltigkeitsranking der renommierten oekom research AG ausgezeichnet. Zentrale Nachhaltigkeitsthemen von Aareon sind ein nachhaltiges Geschäftsmodell, die Aareon Smart World zur Nutzung der Potenziale der Digitalisierung mit kundenorientierten und qualitativ hochwertigen IT-Lösungen, ein hohes Datenschutz- und -sicherheitsniveau, eine verantwortungsvolle und lebensphasenorientierte Personalpolitik sowie ein systematisches Ressourcenmanagement. Im jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht der Aareal Bank Gruppe werden die Nachhaltigkeitsmaßnahmen von Aareon ebenfalls dargestellt.

Aareon setzt 2018 die Wachstumsstrategie auf Basis des Strategieprogramms Aareon Flight Plan fort. Dieser ist in das Zukunftsprogramm Aareal 2020 integriert. Es wird von einer deutlichen Erhöhung des Konzernumsatzes und des EBIT ausgegangen. Zentrale Erfolgsfaktoren sind:

- Weiterer Ausbau der digitalen Lösungen des Angebotsportfolios Aareon Smart World
- Stärkung des ERP-Geschäfts, insbesondere durch die erfolgreiche Umsetzung der Migrationspläne und die weitere Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit
- Ausbau und Integration des Geschäftsbereichs gewerblicher Immobilienmarkt in den Niederlanden und Deutschland
- Steigerung des Ergebnisniveaus in Großbritannien und Schweden durch Optimierung der Ablauforganisation sowie intensivere Nutzung des Potenzials im Bestandskundengeschäft

Geschäftssegment Deutschland

Es wird davon ausgegangen, dass der Umsatz 2018 in Deutschland deutlich auf 148,0 Mio. € bis 150,0 Mio. € ansteigen wird. Dank stringentem Kostenmanagement wird erwartet, dass das EBIT mit 26,0 Mio. € bis 27,0 Mio. € wieder annähernd auf Vorjahresniveau erreicht werden kann.

Im ERP-Geschäft ist der Umsatzanstieg im Wesentlichen bedingt durch die Akquisition der mse-Gesellschaften, die 2017 nur im Zeitraum von Oktober bis Dezember im Konzernabschluss enthalten ist. Des Weiteren wird die Migration der GES-Kunden auf Wodis Sigma in den Jahren 2018 und 2019 ihren Höhepunkt erreichen und zu vermehrten Consulting-Erlösen führen. Analog wird dies auch höhere Personalkosten sowie einen Anstieg der Beratungskosten bedingen. Bei den SAP®-Lösungen und Blue Eagle wird mit einem leichten Rückgang der Umsätze gerechnet. Weitere Lizenzverkäufe an Großkunden werden für das Jahr 2018 nicht erwartet.

Die digitalen Lösungen werden weiterhin stark zur Wachstumsstrategie in Deutschland beitragen, da die Bedeutung des Themas in der Immobilienwirtschaft sowie das Kundeninte-

resse deutlich zunehmen. Insbesondere die Produkte Aareon ImmoBlue Pro, Aareon CRM in Verbindung mit der Mieter-App sowie Mobile Services werden verstärkt nachgefragt.

Bei den Zusatzprodukten wird ein leichter Umsatzanstieg beim Versicherungsgeschäft von BauSecura erwartet.

Geschäftssegment Internationales Geschäft

Im Geschäftssegment Internationales Geschäft wird erwartet, dass im Jahr 2018 Umsatz und EBIT deutlich auf 89,0 Mio. € bis 91,0 Mio. € bzw. 12,0 Mio. € bis 13,0 Mio. € ansteigen werden. Einen zentralen Einfluss hierauf haben die weitere Marktdurchdringung der digitalen Lösungen sowie Ergebnissteigerungen in Großbritannien und Schweden durch Reorganisation und Ausbau des Bestandskundengeschäfts.

Die Umsätze mit ERP-Produkten werden im Internationalen Geschäft leicht über dem Vorjahr liegen. Für die Märkte in Frankreich, den Niederlanden und Großbritannien wird 2018 mit Umsätzen auf Vorjahresniveau gerechnet. Wachstumstreiber ist die skandinavische Lösung Incit Xpand, für die weitere Neukundengewinne sowie eine Erholung des Beratungsgeschäfts erwartet werden. Wir gehen davon aus, dass die schwedische Tochtergesellschaft Aareon Sverige im Jahr 2018 wieder das Ergebnisniveau von 2016 erreichen wird. In den Niederlanden wird Umsatzwachstum durch die zwölfmonatige Einbeziehung der im April 2017 erworbenen Gesellschaft Kalshoven mit dem Produkt REMS generiert werden. Die Umsätze mit digitalen Lösungen im Internationalen Geschäft werden deutlich über dem Vorjahresniveau liegen. In Großbritannien soll ein Releasewechsel der mobilen Lösung zusätzliche Nachfrage generieren. Die CRM-Lösung 360° Tenant Portal soll verstärkt vermarktet werden. Insbesondere der Erfolg der digitalen Lösungen soll die Gesellschaften in Großbritannien wieder zu einer höheren Profitabilität führen. Aufgrund des breiten Angebots an digitalen Lösungen in den Niederlanden, zu dem die Akquisition der FIRE B.V. beiträgt, verspricht sich Aareon Wettbewerbsvorteile. Diese sollen sich sowohl in einem Wachstum der lokalen digitalen Lösungen, wie Facilitor für das Facility-Management, Trace & Treasury für die Verwaltung von

Vermögenswerten und ShareWorX für das Case-Management, als auch in einem Wachstum von Aareon CRM niederschlagen. In Frankreich sieht Aareon im Wesentlichen Wachstumschancen bei den digitalen Lösungen zu Building Relationship Management (BRM) und Supplier Relationship Management (SRM), die 2017 neu entwickelt wurden.

Fazit

Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen geht Aareon insgesamt für das Folgejahr von einer deutlichen Umsatzsteigerung auf 237,0 Mio. € bis 240,0 Mio. € aus. Das EBIT sollte mit ca. 40,0 Mio. € ebenfalls deutlich über dem Vorjahr liegen.

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