

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 länderspezifische 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-

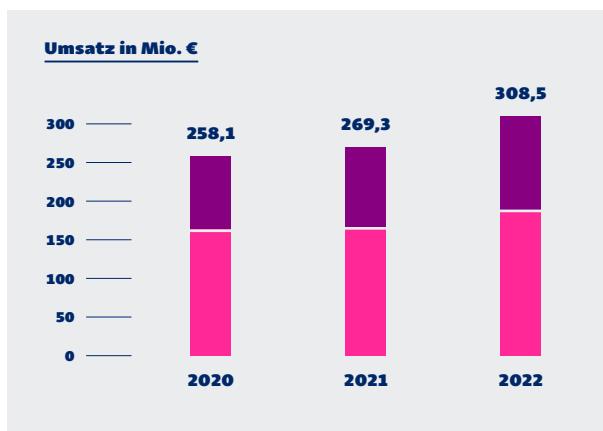
schöpfungsprogramm (VCP), mit 6,8 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) die Kosten für die Unternehmenszukäufe und mit 5,2 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €) Investitionen in neue Produkte.

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. €).

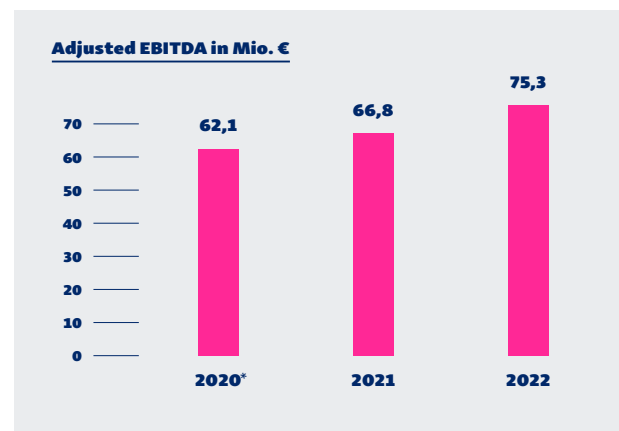
Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 7,8 Mio. € (2021: 5,9 Mio. €). Diese beinhalten unter anderem Teilnahmegebühren für Kundenveranstaltungen, Erträge aus der Auflösung von Kaufpreisverbindlichkeiten sowie Bewertungseffekte aus dem Übergang der At-Equity-Methode zur Vollkonsolidierung.

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

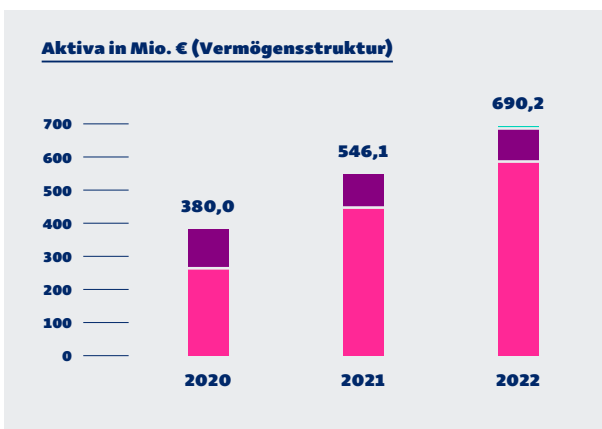
unterjährigen Erwerb der GAP mbH in 2021. Das Lizenzgeschäft lag trotz verstärktem SaaS-/Subskriptionsangebot auf Vorjahresniveau. Es wurden mehrere Großkundenverträge mit SAP®-Lösungen inklusive Blue Eagle sowie AiBATROS® geschlossen. Kostensteigerungen stehen im Zusammenhang mit den gestiegenen Umsätzen 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

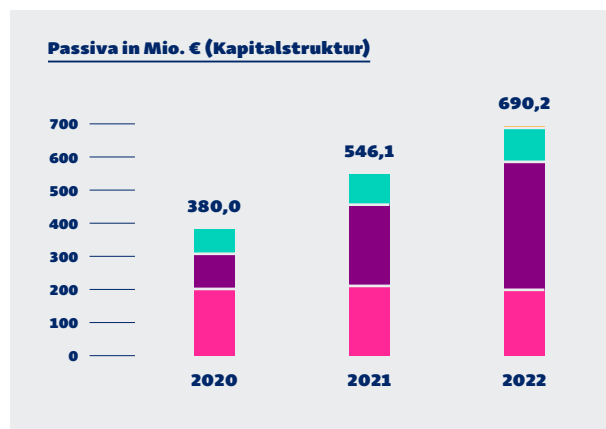
mittleren Immobilienverwaltern in Großbritannien bei. Entsprechend wurde das Lizenzgeschäft deutlich reduziert. Aufgrund hoher Kundenzufriedenheit bei der Projektdurchführung konnte das Beratungsgeschäft in den Niederlanden gesteigert werden, lag aber insgesamt hinter den Erwartungen. Die Kostensteigerung 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

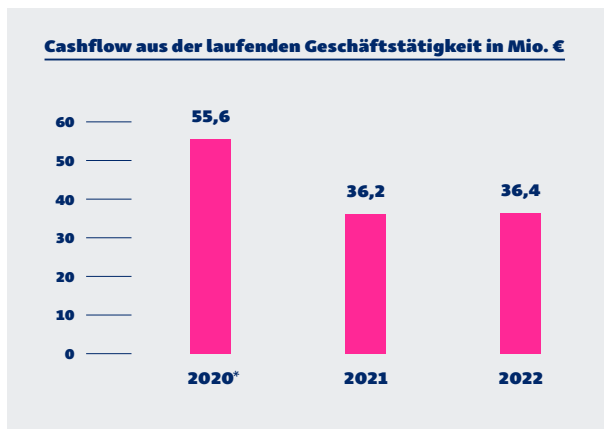
Hauptsitzes in Mainz. Die kurzfristigen Schulden liegen mit 106,3 Mio. € um 16,7% über dem Vorjahresniveau (2021: 91,1 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von kurzfristigen Überziehungslinien. Aufgrund der geplanten Veräußerung der phi-Consulting GmbH zum Ende des 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.

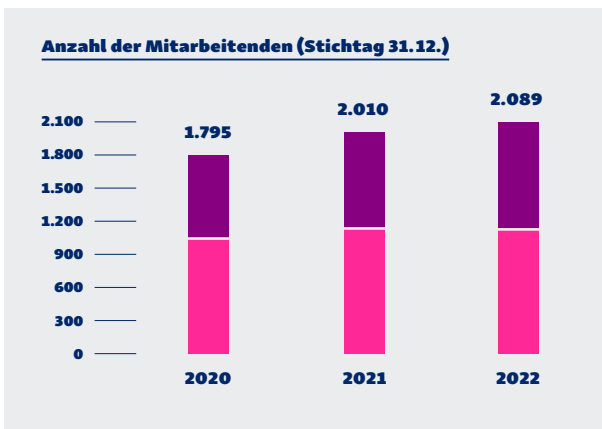
Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist mit -206,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr angestiegen (2021: -173,6 Mio. €). Wesentlicher Treiber waren Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen in Höhe von -168,0 Mio. € (2021: -148,6 Mio. €). In 2022 betraf dies insbesondere die Akquisition 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. €.

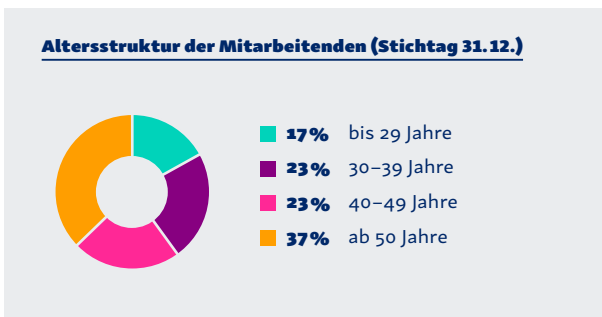
Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte Aareon 2.089 Mitarbeitende (2021: 2.010), davon 46,3% (2021: 43,5%) in den internationalen Tochtergesellschaften. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 10,8 Jahren (2021: 10,3 Jahre). Der Anteil der Mitarbeiterinnen bei Aareon beträgt 33,7% (2021: 33,9%), 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.