

Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Zech Group SE Bremen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020	12.11.2021



Zech Group SE

Bremen

Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Zech Group SE

KONZERNABSCHLUSS UND KONZERNLAGEBERICHT

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

in T€	31.12.2020	31.12.2019
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.938	2.260
2. Geschäfts- oder Firmenwert	14.383	14.216
	16.321	16.476
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	20.924	13.151
2. technische Anlagen und Maschinen	30.228	23.698
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.076	9.799
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	691	10.725
	66.919	57.373
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.457	2.119
2. Anteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	283.419	268.542
3. Beteiligungen	10.655	10.072
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.597	15.464
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	491	12.659
6. sonstige Ausleihungen	3.950	3.986
	309.569	312.842
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.703	1.696
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	464.691	744.265
3. fertige Erzeugnisse und Waren	54.190	29.698
4. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-324.194	-565.912
5. geleistete Anzahlungen	14.874	19.445
	211.264	229.192
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	155.508	73.687
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.485	1.879

in T€	31.12.2020	31.12.2019
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	705.707	546.175
4. Forderungen gegen Gesellschafter	69.815	52.468
5. Forderungen gegen Arbeitsgemeinschaften	5.357	7.014
6. sonstige Vermögensgegenstände	160.789	159.030
	1.098.661	840.253
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	117.632	70.679
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.644	5.227
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	16.429	28.429
	1.839.439	1.560.471
PASSIVA		
in T€	31.12.2020	31.12.2019
A. EIGENKAPITAL		
I. Grundkapital	1.635	1.635
II. Konzernrücklage	500.800	434.315
III. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	-7.625	-3.408
IV. Konzernjahresüberschuss nach nicht beherrschende Anteile	51.813	67.756
Eigenkapital des Mutterunternehmens	546.623	500.298
V. nicht beherrschende Anteile	101.080	95.196
Konzern Eigenkapital	647.703	595.494
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	4	9
2. Steuerrückstellungen	19.257	12.649
3. sonstige Rückstellungen	174.835	138.711
	194.096	151.369
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	547.537	413.212
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	129.630	158.692
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.994	67.739
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	574	587
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.144	87.874
6. Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	102.691	26.129
7. sonstige Verbindlichkeiten	59.144	56.799
	994.714	811.032
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.926	2.576
	1.839.439	1.560.471

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

in T€	2020	2019
Umsatzerlöse	1.338.018	872.594
Verminderung (2019: Erhöhung) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-249.413	114.048
andere aktivierte Eigenleistungen	28	1.151
sonstige betriebliche Erträge	30.671	31.376
Konzerngesamtleistung	1.119.304	1.019.169
Materialaufwand	-721.339	-726.784
Rohergebnis	397.965	292.385
Personalaufwand	-194.978	-182.321
sonstige betriebliche Aufwendungen	-142.038	-108.347
Erträge aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	23.233	85.896
EBITDA	84.182	87.613
Abschreibungen	-12.882	-10.444
Betriebsergebnis	71.300	77.169
Beteiligungsergebnis	1.019	814
Finanzergebnis	28.711	14.558
Ergebnis vor Steuern (EBT)	101.030	92.541
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-38.672	-3.819
Konzernjahresüberschuss	62.358	88.722
nicht beherrschende Anteile	-10.545	-20.966
Konzernjahresüberschuss nach nicht beherrschende Anteile	51.813	67.756

KENNZAHLEN DER ERTRAGSKRAFT

Die wesentlichen Kennzahlen der Ertragskraft lassen sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt ableiten:

in T€	2020	2019
-------	------	------

in T€	2020	2019
Konzerngesamtleistung	1.119.304	1.019.169
EBITDA	84.182	87.613
Betriebsergebnis	71.300	77.169
Abschreibungen auf Finanzanlagen (im Finanzergebnis enthalten)	-395	-7.191
EBIT	70.905	69.978
EBT	101.030	92.541

Eine detaillierte Analyse der Ertragslage wird im Konzernlagebericht vorgenommen.

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020

in T€	2020	2019
Konzernjahresüberschuss	62.358	88.722
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.277	17.635
Zunahme der Rückstellungen	38.190	41.647
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	14.784	10.414
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4.252	-26.303
Erträge aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-23.233	-60.181
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-67.080	-92.234
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	38.552	107.566
Zinsergebnis	-29.144	-21.813
Ertragsteueraufwendungen	38.672	3.819
Auszahlungen für Ertragsteuern	-11.773	-19.421
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	70.351	49.851
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8.844	300
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-17.520	-20.610
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-552	-1.302
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	29.747	17.487
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-9.769	-18.990
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen abzüglich veräußerter Finanzmittel	29	24.813
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen und von assoziierten Unternehmen abzüglich erworbener Finanzmittel	-3.248	-11.780
erhaltene Zinsen	16.206	24.256
erhaltene Ausschüttungen	36.365	22.574
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	99.100	184.222
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-270.832	-124.856
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-111.630	96.114
Auszahlungen aus Eigenkapitalzuführungen an andere Gesellschafter	-	-980
Auszahlungen an Gesellschafter der Zech Group SE	-14.572	-33.397
Einzahlungen aus der Aufnahme (2019: Auszahlungen aus der Tilgung) von Finanzverbindlichkeiten und anderen Finanzierungen	131.404	-62.713
gezahlte Zinsen	-19.076	-20.188
gezahlte Ausschüttungen an Gesellschafter der Zech Group SE	-	-13.188
gezahlte Ausschüttungen an andere Gesellschafter	-5.577	-2.220
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	92.179	-132.686
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe o. g. Cashflows)	50.900	13.279

Der Finanzmittelfonds (DRS 21) der Konzern-Kapitalflussrechnung lässt sich zum Bilanzposten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten wie folgt überleiten:

in T€	2020	2019
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	70.116	57.083
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	70.351	49.851
Mittelabfluss (2019: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	-111.630	96.114
Mittelzufluss (2019: Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	92.179	-132.686
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	50.900	13.279
konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	168	116
wechsellkursbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	-5.055	-362
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	116.129	70.116
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69	102
Free Cash	116.198	70.218
Sperr- und Hinterlegungskonten	1.434	461
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am Ende der Periode	117.632	70.679

Der abgeleitete wirtschaftliche Cashflow des Konzerns zum 31. Dezember 2020 ergab folgendes Bild:

in T€	2020 (DRS 21)	Umgliederung	2020 (wirtschaftlich)
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	70.351	36.365	106.716
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-111.630	-36.365	-147.995

in T€		2020 (DRS 21)	Umgliederung	2020 (wirtschaftlich)
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		92.179	-	92.179

Eine detaillierte Analyse der Konzern-Kapitalflussrechnung wird im Konzernanhang und Konzernlagebericht vorgenommen.

Entwicklung des Konzerneigenkapitals zum 31. Dezember 2020

in T€	Grundkapital	Konzernrücklage	Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist
Stand am 31.12.2018 / 1.1.2019	1.635	446.194	-3.299	38.121
Einstellung in die Konzernrücklage	-	38.121	-	-38.121
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-	-	-109	-
Ausschüttungen	-	-50.000	-	-
Sonstige Veränderungen	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	67.756
Stand am 31.12.2019 / 1.1.2020	1.635	434.315	-3.408	67.756
Einstellung in die Konzernrücklage	-	67.756	-	-67.756
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-	-1.271	-	-
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-	-	-4.217	-
Ausschüttungen	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	51.813
Stand am 31.12.2020	1.635	500.800	-7.625	51.813
in T€			Eigenkapital des Mutterunternehmens	nicht beherrschende Anteile
Stand am 31.12.2018 / 1.1.2019			482.651	76.703
Einstellung in die Konzernrücklage			-	-
Veränderungen des Konsolidierungskreises			-	3.558
Umrechnungsbedingte Wertänderungen			-109	-16
Ausschüttungen			-50.000	-5.035
Sonstige Veränderungen			-	-980
Konzernjahresüberschuss			67.756	20.966
Stand am 31.12.2019 / 1.1.2020			500.298	95.196
Einstellung in die Konzernrücklage			-	-
Veränderungen des Konsolidierungskreises			-1.271	-779
Umrechnungsbedingte Wertänderungen			-4.217	-378
Ausschüttungen			-	-3.504
Konzernjahresüberschuss			51.813	10.545
Stand am 31.12.2020			546.623	101.080
in T€				Konzerneigenkapital
Stand am 31.12.2018 / 1.1.2019				559.354
Einstellung in die Konzernrücklage				-
Veränderungen des Konsolidierungskreises				3.558
Umrechnungsbedingte Wertänderungen				-125
Ausschüttungen				-55.035
Sonstige Veränderungen				-980
Konzernjahresüberschuss				88.722
Stand am 31.12.2019 / 1.1.2020				595.494
Einstellung in die Konzernrücklage				-
Veränderungen des Konsolidierungskreises				-2.050
Umrechnungsbedingte Wertänderungen				-4.595
Ausschüttungen				-3.504
Konzernjahresüberschuss				62.358
Stand am 31.12.2020				647.703

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

I. GRUNDLAGEN

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Zech Group SE (Amtsgericht Bremen, HRB 35188 HB) mit ihren Tochterunternehmen (nachfolgend als Zech Group oder Konzern bezeichnet) ist eine international tätige und breit diversifizierte, mittelständische Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea - SE) in Familienbesitz mit Hauptsitz in Bremen (Geschäftsanschrift: August-Bebel-Allee 1, 28329 Bremen). Die Zech Group SE ist Mutterunternehmen des Konzerns. Organisatorisch gliedert sich der Konzern in die drei Geschäftsbereiche Building, Real Estate und Hotel. Darüber hinaus werden Gesellschaften mit geschäftsbereichsübergreifenden Tätigkeiten dem Geschäftsfeld "Non-Divisional" zugeordnet. Hierzu zählt auch die Konzernmuttergesellschaft selbst. Die Kernkompetenzen der Zech Group reichen von der Projektentwicklung, der Planung und Ausführung von

Bauprojekten bis hin zum Gebäude und Property Management. Der Konzern ist ebenfalls in der technischen Gebäudeausrüstung, der Umwelttechnik und in Immobilienfonds aktiv. Bei diesen Leistungen kann die Zech Group auf langjährige Erfahrungen zurückgreifen. Für unsere Kunden sind wir universeller Ansprechpartner. Die Leistungen können je nach Projekt und Kundenanforderung modular oder im Ganzen erbracht werden.

GRUNDLAGEN DER DARSTELLUNG

Nach den Regelungen des § 293 Abs. 1 HGB handelt es sich bei dem Konzernabschluss der Zech Group zum 31. Dezember 2020 um einen verpflichtend aufzustellenden Konzernabschluss. Der Konzernabschluss wurde gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches nach §§ 290 ff. HGB sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) am 31. März 2021 durch den Vorstand aufgestellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Konzernberichts-währung ist Euro und umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020. Alle Beträge einschließlich der Vorjahreszahlen sind in Tausend Euro (T€) oder Millionen Euro (Mio. €) angegeben und jeweils kaufmännisch gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können daher Rundungsdifferenzen oder geringfügige Abweichungen bei diesen Werten und Prozentangaben von den mathematisch exakt berechneten Werten auftreten, da die Berechnungen der Einzelpositionen auf Zahlen in Tausend basieren. Im Konzernabschluss gilt der Begriff "Mitarbeiter" sowohl für Mitarbeiter als auch für Mitarbeiterinnen. Sonstige geschlechtsspezifische Bezeichnungen sollen ansonsten ebenso für alle Geschlechter verstanden werden.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

II. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die in den Konzern einbezogenen Abschlüsse wurden auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens Zech Group SE zum 31. Dezember 2020 auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Unwesentliche Abweichungen werden beibehalten.

Tochterunternehmen

Der Konsolidierungskreis umfasste neben der Konzernmutter alle wesentlichen Unternehmen, die durch diese direkt oder indirekt beherrscht wurden (Tochterunternehmen). Die Einbeziehung in den Konzernabschluss erfolgt im Rahmen der Vollkonsolidierung und beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht und endet, wenn die Konzernmutter die Möglichkeit der Beherrschung verliert.

Einige in den Konzernabschluss einbezogene inländische Tochterunternehmen machen von Teilen der Befreiungsvorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB Gebrauch (vgl. Aufstellung des Anteilsbesitzes - Anlage zum Konzernanhang). Gesellschaften, die einzeln und gesamt für das Gesamtbild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung waren, wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht konsolidiert.

Assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen

Als assoziierte Unternehmen gelten i. d. R. Gesellschaften, bei denen die Zech Group SE direkt oder indirekt mit mehr als 20 Prozent und weniger als 50 Prozent der Stimmrechte maßgeblichen Einfluss auf finanz- und geschäftspolitische Entscheidungen des Beteiligungunternehmens einwirken kann. Hält die Zech Group SE die Mehrheit der Anteile, können andere Vereinbarungen dazu führen, dass dennoch nur ein maßgeblicher Einfluss gegeben ist. Assoziierte Unternehmen werden grundsätzlich nach der Equity-Methode (§ 312 HGB) bilanziert.

Ein Gemeinschaftsunternehmen liegt vor, wenn der Konzern auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung eine Gesellschaft gemeinschaftlich mit einem oder mehreren Partnern führt und die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Gesellschaft besitzen.

Zu den Gemeinschaftsunternehmen werden auch Gesellschaften gerechnet, bei denen der Konzern zwar über eine Mehrheit oder Minderheit der Stimmrechte verfügt, bei denen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen die Entscheidungen über die maßgeblichen Aktivitäten jedoch nur einstimmig getroffen werden können. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden ebenfalls nach der Equity-Methode gemäß § 312 HGB bilanziert. Vom zulässigen Wahlrecht der Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen nach § 310 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

Die Bestimmung der Zeitpunkte, zu denen assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen in den Kreis der nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen aufgenommen werden bzw. aus ihm ausscheiden, erfolgt analog zu den für Tochterunternehmen geltenden Grundsätzen.

Zu den gemeinschaftlich geführten Unternehmen können auch Bau-Arbeitsgemeinschaften (ARGEN) zählen. Der Konzern führt Bauprojekte aus und geht dazu befristet ARGEN mit anderen Partnern ein. Die Übernahme der Arbeiten erfolgt mit Abschluss eines gemeinsamen Vertrags (ARGE-Vertrag), welcher das Verhältnis zwischen den einzelnen Partnern der ARGE ordnet. In solchen Fällen wird eingeschätzt, ob der Konzern Beherrschung (Tochterunternehmen) oder einen gemeinsam beherrschenden Einfluss auf die ARGE tatsächlich ausübt (Gemeinschaftsunternehmen). Die Einschätzung wird anhand der Rechte und Pflichten und den Vertragsbedingungen getroffen. Bei den ARGEN der Zech Group erfordern Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten regelmäßig einstimmige Zustimmung aller Parteien, unabhängig von der Beteiligungshöhe.

Beteiligungen

Nicht den Tochterunternehmen oder assoziierten Unternehmen sowie den Gemeinschaftsunternehmen zuzurechnende Unternehmen werden als Beteiligungen klassifiziert.

Nicht beherrschende Anteile

Anteile am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis, die nicht der Zech Group zuzurechnen sind, werden in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position nicht beherrschende Anteile ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht beherrschenden Anteile entfallenden Konzernergebnisses wurden neben den anteiligen Gewinnen oder Verlusten der Tochterunternehmen auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen den Anteilseignern des Mutterunternehmens und den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter zugeordnet, auch wenn die nicht beherrschenden Anteile dadurch einen Negativsaldo aufweisen können.

KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Die Vermögens- und Schuldposten der Konzernmutter sowie der konsolidierten Tochterunternehmen wurden einheitlich und unter Beachtung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften sowie der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bilanziert. Alle Vermögensgegenstände und Schulden, das Eigenkapital, Erträge und Aufwendungen sowie Zahlungsströme wurden um Geschäftsvorfälle zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen vollständig bereinigt. Sofern nicht von untergeordneter Bedeutung wurden aktivierte Zwischenergebnisse im Anlage- und Umlaufvermögen aus konzerninternen Lieferungs- und Leistungsbeziehungen bei den einbezogenen Gesellschaften voll, bei nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen nur wesentliche Zwischenergebnisse eliminiert. Latente Steuern aus ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen wurden abgegrenzt.

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt im Erwerbszeitpunkt gemäß § 301 Abs. 1 und Abs. 2 HGB ab dem Jahr 2010 nach der Neubewertungsmethode. Das bedeutet, dass die zum Zeitpunkt des Erwerbs bei einem Tochterunternehmen vorhandenen stillen Reserven und Lasten vor Durchführung der Erstkonsolidierung grundsätzlich vollständig aufzudecken sind. Anschließend werden die Anschaffungskosten der Beteiligung mit dem anteilig neu bewerteten Eigenkapital der konsolidierten Tochterunternehmen

zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile oder der erstmaligen Konsolidierung verrechnet. Sich aus der Erstkonsolidierung ergebende aktive bzw. positive Unterschiedsbeträge werden als Geschäfts- oder Firmenwerte aktiviert und sofern die voraussichtliche Nutzungsdauer nicht verlässlich geschätzt werden kann, über fünf bzw. ab dem Jahr 2016 über zehn Jahre abgeschrieben. Bei Entkonsolidierungen werden die Restbuchwerte der aktiven Unterschiedsbeträge bei der Berechnung des Abgangsergebnisses berücksichtigt. Bei Erstkonsolidierungen vor dem Jahr 2010 wurde bei der Kapitalkonsolidierung vom Wahlrecht der Buchwertmethode Gebrauch gemacht. Der Betrag wurde bis zum Jahr 2010 in Übereinstimmung mit § 255 Abs. 4 S. 2 HGB a. F. in den Folgejahren um jeweils ein Viertel vermindert.

Equity-Methode

Die Einbeziehung nach der Equity-Methode erfolgte nach der Buchwertmethode (§ 312 Abs. 1 HGB). Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten zuzüglich der anteiligen Änderungen des Nettovermögens bewertet, wobei ein bilanzierter Geschäfts- oder Firmenwert im Beteiligungsansatz ausgewiesen wird. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden, sofern die voraussichtliche Nutzungsdauer nicht verlässlich geschätzt werden kann, über zehn Jahre abgeschrieben.

FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die in Fremdwährung aufgestellten Jahresabschlüsse der in den Konzern einbezogenen Unternehmen wurden gemäß § 308a HGB nach der modifizierten Stichtagskursmethode wie folgt in Euro umgerechnet:

- Vermögens- und Schuldposten zu Stichtagskursen
- Erträge und Aufwendungen mit den Jahresdurchschnittskursen
- Veränderungen im Eigenkapital mit historischen Kursen bzw. mit dem jeweiligen Transaktionskurs.

Für die Umrechnung der Währungen im Konzern 2020 haben wir folgende Wechselkurse für einen Euro zugrunde gelegt:

	ISO-Code	Stichtagskurs 2020	Stichtagskurs 2019	Durchschnittskurs 2020	Durchschnittskurs 2019
Brasilianischer Real	BRL	6,374	4,516	5,890	4,413
Schweizer Franken	CHF	1,080	1,085	1,072	1,112
Argentinischer Peso	ARS	* 79,067	67,144	** 72,349	54,919
Rumänischer Leu	RON	4,868	4,783	4,838	4,745

* Stichtagskurs zum 30. Juni 2020

** Durchschnittskurs für das erste Halbjahr 2020

Differenzen aus der Währungsumrechnung wurden erfolgsneutral im Konzerneigenkapital in der Position "Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung" erfasst.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierungsmethoden für die in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen blieben unverändert gegenüber dem Vorjahr. In Anlehnung an § 265 Abs. 5 HGB wurden zum Zwecke der Klarheit und Übersichtlichkeit der Konzernbilanz die Posten "Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände" jeweils weitergehend untergliedert in "Forderungen gegen Gesellschafter" und "Forderungen gegen Arbeitsgemeinschaften" sowie der Posten "Verbindlichkeiten" in "Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften". In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden diverse Posten jeweils zusammengefasst dargestellt. Eine Aufgliederung dieser Posten wird im Konzernanhang vorgenommen.

Bei den brasilianischen Bauprojekten wurde der Umfang der aktivierbaren Herstellungskosten durch eine Verringerung des bisherigen Verwaltungsgemeinkostensatzes von 19 auf 10 Prozent zum Bilanzstichtag erstmals seit dem Jahr 2011 angepasst. Diese Anpassung vermittelt ein besseres, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild dieser Projekte. Ohne diese Anpassung wären sowohl der Bilanzposten "unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen" als auch das Konzernergebnis um rund 4 Mio. € höher auszuweisen.

Die Bewertungsmethoden blieben unverändert zum Vorjahr.

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden nachfolgend erläutert.

ANLAGEVERMÖGEN

Bilanzposten	Bewertungsgrundsatz
ANLAGEVERMÖGEN	
Immaterielle Vermögensgegenstände	fortgeführte Anschaffungs- oder Herstellungskosten
Sachanlagen	fortgeführte Anschaffungs- oder Herstellungskosten
Anteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	Anschaffungskosten / beizulegender Zeitwert (Equity-Methode)
übrige Finanzanlagen	Anschaffungskosten / niedrigerer beizulegender Wert im Fall einer dauerhaften Wertminderung

Die durchschnittlichen gewichteten Abschreibungsdauern auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen betragen:

Nutzungsdauern	Jahre
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2 bis 15
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10 bis 50
technische Anlagen und Maschinen	3 bis 10
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 bis 17

Bei den Abschreibungsdauern handelt es sich um Maximalwerte. Die tatsächlichen Nutzungsdauern können aufgrund bestimmter Faktoren, wie vertraglicher Regelungen, regionaler und zeitlicher Gegebenheiten, unterhalb dieser Werte liegen. Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände. Grundstücke sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung. Ist den Anlagegegenständen am Bilanzstichtag wegen dauerhafter Wertminderung ein niedrigerer Wert beizulegen, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Laufende Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen werden sofort aufwandswirksam erfasst.

Für den Bilanzposten Anteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden, erfolgt gemäß § 312 HGB eine jährliche Fortschreibung um die anteiligen Ergebnisse, Ausschüttungen und sonstigen Veränderungen des Eigenkapitals dieser Gesellschaften. Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind, werden grundsätzlich nicht "at Equity" bewertet. Die Bilanzierung erfolgt dann zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Im Fall dauerhafter Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

UMLAUFVERMÖGEN

Bilanzposten	Bewertungsgrundsatz
UMLAUFVERMÖGEN	
unfertige Erzeugnisse und Leistungen sowie fertige Erzeugnisse und Waren	niedrigerer Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder ggf. ein niedrigerer beizulegender Wert zum Bilanzstichtag
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	niedrigerer beizulegender Wert / Nennwert
Arbeitsgemeinschaften	Anschaffungskosten / beizulegender Zeitwert (Equity-Methode)
Zahlungsmittel	niedrigerer beizulegender Wert / Nennwert

Vorräte

In den Vorräten werden Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Handelswaren sowie unfertige und fertige Erzeugnisse und Leistungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bei den unfertigen Erzeugnissen und Leistungen sowie fertigen Erzeugnissen und Waren umfassen gemäß § 255 Abs. 2 HGB die Materialeinzelkosten, die Fertigungseinzelkosten und die Sondereinzelkosten der Fertigung, angemessene Teile der notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie anteilige Verwaltungsgemeinkosten. Für die Verwaltungsgemeinkosten wurde für die brasilianischen Bauprojekte ein Satz von 10 (2019: 19) Prozent, für alle übrigen Projekte unverändert ein Satz von 7,5 Prozent, angesetzt. Soweit Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert notwendig waren, wurden diese berücksichtigt.

Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen

In Anwendung der Regelung des § 268 Abs. 5 Satz 2 HGB wurden erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen offen von dem Posten unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen abgesetzt. Dabei wurden erhaltene Anzahlungen nur so weit saldiert, als für den Auftragsbestand am Bilanzstichtag tatsächlich Anschaffungs- oder Herstellungskosten der unfertigen Erzeugnisse und unfertigen Leistungen auszuweisen waren. Die danach nicht verrechnungsfähigen Beträge wurden als gesonderter Posten unter erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen passiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Für individuell ermittelte Einzelrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden Wertberichtigungen gebildet. Das allgemeine Ausfallrisiko wird durch Pauschalwertberichtigungen abgedeckt. Wechselforderungen sowie unverzinsliche und niedrig verzinsliche Forderungen mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr liegen nicht vor. Fremdwährungsforderungen werden mit dem Kurswert am Bilanzstichtag bewertet, soweit nicht eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich ist.

Zahlungsmittel

Zahlungsmittel umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sowie andere kurzfristige, hochliquide Vermögensgegenstände mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten. Der Gesamtbetrag der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stimmt nicht mit dem Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung überein. Eine Überleitung kann der Konzern-Kapitalflussrechnung entnommen werden.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben, als passive Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen ordnungsgemäß abgegrenzt, da diese Zahlungsflüsse erst in Folgejahren zu Aufwendungen oder Erträgen führen.

Fremdkapitalzinsen

Die Zech Group aktiviert Fremdkapitalzinsen, sofern diese direkt dem Bau oder der Herstellung von Vermögensgegenständen zurechenbar sind. Sie wurden in Übereinstimmung mit § 255 Abs. 3 HGB als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode ihres Anfalls als Aufwand erfasst.

Latente Steuern

Latente Steuern nach § 274 HGB ergeben sich insgesamt aufgrund abweichender Wertansätze zwischen den jeweiligen Steuerbilanzen und dem Konzernabschluss sowie steuerlicher Verlustvorträge. Latente Steueransprüche und Steuerschulden aus Bewertungsunterschieden werden saldiert dargestellt, soweit die Möglichkeit einer gesetzlichen Aufrechnung besteht. Die Werthaltigkeit der Ansprüche wird unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips anhand der Beurteilung der Wahrscheinlichkeit einer zukünftigen Umkehrung abweichender Wertansätze sowie der Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge beurteilt. Dies hängt ab von der Entstehung zukünftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich die steuerlichen Bewertungsunterschiede mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder umkehren und die steuerlichen Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Dabei werden u. a. die geplanten Ergebnisse aus der operativen Geschäftstätigkeit, die Ergebniswirkungen aus der Umkehrung von zu versteuernden temporären Differenzen sowie mögliche Steuerstrategien miteinbezogen.

Dem Ansatz wurde der DRS 18 des Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V. mit einem Planungszeitraum von 2021 bis 2025 sowie ein kombinierter Steuersatz von 30 Prozent für inländische, 34 Prozent für brasilianische sowie 25 Prozent für österreichische Tochterunternehmen zugrunde gelegt. Bei Unternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft wurde bei der Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes nur die Gewerbesteuer berücksichtigt.

PASSIVA

Bilanzposten	Bewertungsgrundsatz
PASSIVA	
Steuerrückstellungen	Erfüllungsbetrag
sonstige Rückstellungen	Erfüllungsbetrag
Arbeitsgemeinschaften	Erfüllungsbetrag / Equity-Methode
übrige Verbindlichkeiten	Erfüllungsbetrag

RÜCKSTELLUNGEN**Rückstellungen für Pensionen**

Die Rückstellungen für Pensionen wurden versicherungsmathematisch mittels der "Projected-Unit-Credit-Methode" nach den Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Für die Abzinsung wurde ein Zinssatz von 2,34 (2019: 2,75) Prozent gewählt.

Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen enthalten Verpflichtungen aus laufenden Ertragsteuern. Die Passivierung der Steuerrückstellungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung potenzieller Steuerrisiken und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen decken alle erkennbaren Risiken dem Grunde und der Höhe nach ab, wobei das Wertaufhellungsprinzip bis zur Bilanzaufstellung beachtet worden ist. Bei den baubezogenen Rückstellungen besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten für Gewährleistungen, Restleistungen oder Drohverluste im Einzelfall höher oder geringer ausfallen. Die Rückstellungsposition setzt sich jedoch aus einer Vielzahl von Einzelprojekten zusammen, wodurch sich dieses Risiko aber auf die Einzelbetrachtung der Projekte reduziert. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrem individuell auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bewertet. Der Abzinsung liegt ein der Restlaufzeit entsprechender durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre zugrunde.

ARGEN

Anteile an Gewinnen oder Verlusten von ARGEN sowie Lieferungen an bzw. Leistungen für ARGEN werden unter den Umsatzerlösen ausgewiesen, da es sich um operative Tätigkeiten handelt. In eine ARGE einbezahltes Kapital wird zusammen mit den Gewinn- und Verlustanteilen sowie den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber den ARGEN in einer entsprechenden Forderungs- oder Verbindlichkeitsposition getrennt ausgewiesen.

ERLÖSERFASSUNG

Die Erlöserfassung im Konzern erfolgt grundsätzlich dann, wenn die mit dem Vermögensgegenstand verbundenen Chancen und Risiken auf den Auftraggeber (z. B. durch Bauabnahme) oder Käufer übergegangen sind. Der Erfolg von ARGEN wird grundsätzlich nach den gleichen Kriterien bestimmt, wie bei Bauprojekten.

SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Schätzungen und Annahmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögensgegenstände und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Angaben von Haftungsverhältnissen beziehen, sind bei der Aufstellung des Konzernabschlusses notwendig und beziehen sich im Wesentlichen auf die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögensgegenständen und die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen. Bei den zukunftsbezogenen Annahmen und Schätzungen zum Bilanzstichtag werden in Bezug auf die erwartete künftige Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Konzernabschlusserstellung vorliegenden Umstände sowie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfeldes berücksichtigt. Durch von den Annahmen abweichende Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die tatsächlich erzielten Beträge von den geschätzten Werten abweichen. Im Fall einer derartigen Entwicklung werden die Annahmen und, falls erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögensgegenstände und Schulden an den neuen Kenntnisstand angepasst. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bestehen keine Anzeichen, die auf die Notwendigkeit einer wesentlichen Änderung der zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen hindeuten.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

VOLLKONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN

Der Konsolidierungskreis der Zech Group umfasste zum Bilanzstichtag neben der Konzernmutter 128 (2019: 116) Tochterunternehmen. Von den Tochterunternehmen hatten 118 (2019: 106) einen inländischen und zehn (2019: zehn) Gesellschaften einen Sitz im Ausland. Im Geschäftsjahr 2020 ergaben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Änderungen des Konsolidierungskreises:

	Inland	Ausland	Gesamt
31.12.2019 / 1.1.2020	106	10	116
Erwerb	2	-	2
Übergang	2	-	2
Gründung	3	-	3
Einfluss	5	1	6
Zugänge	12	1	13
Verkauf	-	-1	-1
Abgänge	-	-1	-1
31.12.2020	118	10	128

Tochterunternehmen, die aufgrund ihrer ruhenden oder nur geringen Geschäftstätigkeit für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind, werden grundsätzlich nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Die gesamten Bilanzsummen dieser Gesellschaften haben einen Anteil von unter einem Prozent an der Konzernbilanzsumme; die Summe der Umsatzerlöse und der Ergebnisse nach Steuern beläuft sich ebenfalls auf unter ein Prozent des Konzernergebnisses. Die gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht konsolidierten Tochterunternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes (A IV. Wegen geringer Bedeutung nicht konsolidierte Tochterunternehmen) aufgeführt.

Akquisitionen und Desinvestitionen

Im Berichtsjahr erweiterten zwei Gesellschaften durch Erwerb, zwei Gesellschaften durch Übergang von der at Equity Konsolidierung auf die Vollkonsolidierung (Aufwärtskonsolidierung), drei durch Gründung und sechs zuvor aus Wesentlichkeitsgründen nicht einbezogene Beteiligungen den Konsolidierungskreis und wurden erstmalig vollkonsolidiert.

Bei den Zugängen durch Erwerb handelt es sich um die Aushubdeponie und Sandvertrieb Wettenhausen GmbH sowie die ZECH Systeme SE (vormals Youco D20-D201 Vorrats-SE).

Mit Erwerb von 44 Prozent und somit einer Erhöhung auf 94 Prozent der Anteile an der Gesellschaft Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH ging am 5. Mai 2020 der Übergang von der Bilanzierung nach der Equity-Methode auf die Vollkonsolidierung einher.

Gleichermaßen wurden weitere 50 Prozent der Anteile an der Projekt 305 GmbH & Co. KG am 31. Dezember 2020 erworben, so dass im Konzern nunmehr sämtliche Anteile der Gesellschaft gehalten werden und der Übergang von der Equity-Bewertung zur Vollkonsolidierung erfolgte.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Gesellschaften DWK Widdersdorf GmbH & Co. KG, Limares Mühlheim GmbH sowie die DWK Hauptstraße GmbH & Co. KG neu gegründet und erstmals in den Konzern einbezogen.

Bei den aus Wesentlichkeitsgründen erstmals einbezogenen Tochterunternehmen handelt es sich um folgende Gesellschaften:

- 1. IP Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH (vormals Bade Planungsgesellschaft mbH),
- 2. ZB Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH,
- Dritte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Hafenkante mbH,
- SiteLog Infra GmbH,

- ZECH Systemhaus GmbH (vormals ZECH Systeme GmbH, bis 20. Juli 2020 3. ZB Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH) und
- ZECH Technik SE.

Die Erstkonsolidierung erfolgte jeweils zum 1. Januar 2020.

Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis (ohne Statuswechsel) resultierten aus der Aufstockung bereits bestehender Mehrheitsbeteiligungen auf jeweils 100 Prozent der Anteile an den Tochterunternehmen PERIGON Nord GmbH (vormals GBI NORD PROJECT Hebebrandstraße GmbH) und PERIGON Süd GmbH (vormals GBI NORD PROJECT Pergolenviertel Wohnen GmbH) um jeweils 49 Prozent sowie um jeweils 6 Prozent an den Gesellschaften Die Developer Objekt Köln Alteburger Straße GmbH, HSR Baurträger- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH und HSR Verwaltungsgesellschaft mbH.

Die HTA Ingenieria y Construcciones S.A. wurde am 6. Oktober 2020 veräußert und rückwirkend auf den Stichtag 30. Juni 2020 entkonsolidiert.

Die genannten Erst- und Entkonsolidierungen hatten folgende Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage bzw. die nachfolgend aufgeführten Bilanzposten:

in T€	Zugänge	Abgänge	Gesamt
Geschäfts- oder Firmenwert	2.253	-	2.253
Sachanlagen	2.762	-	2.762
Vorräte	11.316	-	11.316
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-30	-30
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-6.425	-	-6.425
latente Steuern	-1.579	-	-1.579
übrige Aktiva	1.007	-68	939
Aktiva	9.334	-98	9.236
Konzernrücklage	-1.292	-	-1.292
nicht beherrschende Anteile	-876	-384	-1.260
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (Passiva)	2.311	-	2.311
Rückstellungen	1.033	-	1.033
übrige Passiva	54	-23	31
Passiva	1.230	-407	2.115

Zu den Erträgen aus der Entkonsolidierung für das Berichtsjahr verweisen wir auf Abschnitt IV. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

"AT EQUITY" BILANZIERTE UNTERNEHMEN

In den Konzernabschluss flossen 64 (2019: 59) Unternehmen ein, von denen 61 (2019: 56) ihren Sitz im Inland und drei (2019: drei) einen ausländischen Sitz hatten. Der Ausweis der Anteile erfolgte im Bilanzposten "Anteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden" innerhalb des Finanzanlagevermögens. Die Veränderungen im Geschäftsjahr 2020 sind nachfolgend aufgeführt:

	Inland	Ausland	Gesamt
31.12.2019 / 1.1.2020	56	3	59
Erwerb	1	-	1
Einfluss	7	-	7
Zugänge	8	-	8
Übergang	-2	-	-2
Verschmelzung	-1	-	-1
Abgänge	-3	-	-3
31.12.2020	61	3	64

Akquisitionen und Desinvestitionen

Die Anzahl der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen erweiterten eine Gesellschaft durch Erwerb und sieben durch Änderung ihres Einflusses auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Mit Wirkung zum 11. September 2020 wurden 24,9 Prozent der Anteile an der GZS Digital GmbH erworben und erstmals in den Konzernabschluss der Zech Group SE einbezogen.

Folgende Gesellschaften erweiterten durch Änderung ihres Einflusses auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 1. Januar 2020 den Kreis der nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen:

- AIRE DO Beteiligungs GmbH & Co. KG,
- Art-Invest Real Estate Beteiligungen GmbH & Co. KG,
- Atlantic Hotel Betriebsgesellschaft Erfurt mbH,
- BitStone Digital Real Estate GmbH & Co. KG,
- HBT Invest GmbH & Co. KG,
- Wohnungsbau Kronsrode GmbH & Co. KG und
- Zech Gewerbebau GmbH.

Wie bereits unter dem Absatz "vollkonsolidierte Tochterunternehmen" dargestellt, erfolgte bei der Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH sowie bei der Projekt 305 GmbH & Co. KG ein Übergang von der at Equity Konsolidierung auf die Vollkonsolidierung, was zu einem Abgang bei den nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen führte.

Weiterhin führte die Verschmelzung der Wohnen in Köln Fuchsstraße GmbH & Co. KG auf die Wohnen in Köln Butzweilerhof GmbH & Co. KG zu einer Verringerung der Anzahl der nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen.

ANGABEN ZU ARGEN

Für das Geschäftsjahr 2020 enthält die nachstehende Tabelle die in Bezug auf die Leistung zehn größten ARGEN des Konzerns:

Nr.	Arbeitsgemeinschaft	Sitz	Anteil (%)	Konsolidierung
1	Arge ZECH Bau Siemens Campus Erlangen Modul 2	München	100,00	voll
2	Dacharge Siemens Campus Erlangen Modul 2	München	72,20	at Equity
3	Arge Olympus Campus	Hamburg	75,00	at Equity
4	Arge SXB Südkreuz Berlin	Berlin	90,00	voll
5	Arge Neubau Messehalle 5	Frankfurt am Main	59,21	at Equity
6	Arge Deutschlandhaus	Hamburg	78,00	at Equity
7	Arge EDGE ElbSide	Hamburg	70,00	at Equity
8	Arge Sanierung Altlast N6	Wien	35,00	at Equity
9	Dacharge Entsorgung S21	Ulm	39,00	at Equity
10	Arge Neubau Verwaltungsgebäude enercity	Hannover	50,00	at Equity

ANTEILSBESITZLISTE GEMÄß § 313 ABS. 2 HGB

Eine vollständige Übersicht des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2020 enthält die Aufstellung des Anteilsbesitzes in der Anlage zum Konzernanhang. Bezüglich des Zugangs zu bzw. der Nutzung von Vermögensgegenständen von Tochterunternehmen gab es keine Beschränkungen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Aktiva

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände:

in T€	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Geschäfts- oder Firmenwert	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand am 1.1.2020	6.729	64.687	71.416
Zugänge	188	2.598	2.786
Abgänge	-	-4.073	-4.073
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-254	-	-254
Stand am 31.12.2020	6.663	63.212	69.875
Abschreibungen			
Stand am 1.1.2020	4.469	50.471	54.940
Zugänge	492	2.431	2.923
Abgänge	-	-4.073	-4.073
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-236	-	-236
Stand am 31.12.2020	4.725	48.829	53.554
Buchwerte			
Stand am 31.12.2020	1.938	14.383	16.321
Stand am 31.12.2019	2.260	14.216	16.476

Das immaterielle Anlagevermögen enthielt den Geschäfts- oder Firmenwert sowie erworbene immaterielle Vermögensgegenstände. Der Ausweis von Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte und auf sonstige immaterielle Vermögensgegenstände erfolgte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unverändert in dem Posten "Abschreibungen". Veränderungen des Konsolidierungskreises werden bei der Position Geschäfts- oder Firmenwert - wie in Vorjahren - als "Zu- oder Abgänge" dargestellt. Insgesamt verringerte sich das immaterielle Anlagevermögen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um T€ 155. Bei den Zugängen zu sonstigen immateriellen Vermögensgegenständen von insgesamt T€ 188 handelte es sich im Wesentlichen um den Erwerb von Software und Lizenzen. Ursächlich für die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwertes waren mit T€ 2.253 Erwerbe von Gesellschaften; davon im Wesentlichen mit T€ 1.978 der Erwerb der Aushubdeponie und Sandvertrieb Wettenhausen GmbH. Die Abschreibungen im Berichtszeitraum von T€ 2.431 erhöhten sich entsprechend den erläuterten Erwerben gegenüber dem Vorjahr. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird entsprechend des Zugangszeitpunktes (ab 2016: zehn Jahre) abgeschrieben. Der auf Anteile an der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft im Jahr 2020 entfallende Geschäfts- oder Firmenwert wird über fünf Jahre abgeschrieben.

SACHANLAGEN

Entwicklung der Sachanlagen:

in T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand am 1.1.2020	23.081	41.658	30.092	10.725	105.556
Veränderungen des Konsolidierungskreises	2.762	78	1	-	2.841
Zugänge	52	7.769	9.910	5.610	23.341
Abgänge	-7.968	-2.179	-1.741	-	-11.888
Umgliederung	11.290	4.059	295	-15.644	-

in T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-106	-1	-855	-	-962
Stand am 31.12.2020	29.111	51.384	37.702	691	118.888
Abschreibungen					
Stand am 1.1.2020	9.930	17.960	20.293	-	48.183
Zugänge	1.557	4.203	4.199	-	9.959
Abgänge	-3.218	-1.006	-1.424	-	-5.648
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-82	-1	-442	-	-525
Stand am 31.12.2020	8.187	21.156	22.626	-	51.969
Buchwerte					
Stand am 31.12.2020	20.924	30.228	15.076	691	66.919
Stand am 31.12.2019	13.151	23.698	9.799	10.725	57.373

Insgesamt erhöhten sich die Sachanlagen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um T€ 9.546 auf T€ 66.919. Die Zugänge bei den technischen Anlagen und Maschinen von T€ 7.769 resultierten im Wesentlichen aus der Anschaffung von Kränen und Baumaschinen. Der Posten andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung erhöhte sich durch Anlagenzugänge von T€ 9.910, die sich aus dem Kauf von Lastkraftwagen, Kleinstanschaffungen sowie Containern, Kleingeräten und diversen Büroausstattungen zusammensetzen. Aktivierte

Kosten für Investitionen in zwei Betonmischanlagen, eine Prallbrechanlage und die Errichtung von zwei Deponien in Höhe von insgesamt T€ 5.610 erhöhten die Position geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau. Die Zugänge aus der Erstkonsolidierung der Aushubdeponie und Sandvertrieb Wettenhausen GmbH erhöhten insgesamt das Sachanlagevermögen um T€ 2.841 und waren unter den Veränderungen des Konsolidierungskreises ausgewiesen.

FINANZANLAGEN

Entwicklung der Anteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden:

in T€	Anteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand am 1.1.2020	80.628
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-170
Zugänge	1.850
Abgänge	-2.423
Umgliederung	-22
Stand am 31.12.2020	79.863
Abschreibungen	
Stand am 1.1.2020	-187.914
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-170
Zuschreibungen	-15.472
Stand am 31.12.2020	-203.556
Buchwerte	
Stand am 31.12.2020	283.419
Stand am 31.12.2019	268.542

Mit einem Anstieg von T€ 14.877 erhöhte sich der Buchwert der Anteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden zum Vergleichswert zu Periodenbeginn auf nunmehr T€ 283.419. Die Zugänge setzten sich im Wesentlichen aus Einzahlungen in die Kapitalrücklagen der BitStone Digital Real Estate GmbH & Co. KG (T€ 719) und der Atlantic Hotel Münster GmbH (T€ 605) zusammen. Demgegenüber führten Rückflüsse aus Kapitalrücklagen, im Wesentlichen aus der Octane Capital Partners Debt Fund (Luxembourg), S.C.S von T€ 2.400, zu Buchwertabgängen im Jahr 2020.

Die Zuschreibungen setzten sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Anteil an Gewinnen	58.286	69.269
Anteil an Verlusten	-23.386	-9.340
Ausschüttungen	-29.863	-33.660
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	-3.322	-4.873
sonstige ergebniswirksame Verrechnungen	-4.310	-55
Verrechnung nicht erfasster Verluste	18.067	5.443
	15.472	26.784

Unter den Zuschreibungen werden sowohl die in den Folgebilanzierungen fortzuführenden, abzuschreibenden oder aufzulösenden ergebniswirksamen Teile des Unterschiedsbetrags und gegebenenfalls die Verrechnung von Zwischenergebnissen als auch die Fortschreibung der anteiligen Jahresergebnisse der Unternehmen abgebildet. Die Zuschreibungen im Berichtszeitraum entfielen mit T€ 21.200 im Wesentlichen auf die Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG. Die Ausschüttungen verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3.797.

Übersteigen die aufgelaufenen anteiligen Verluste den Wert der Beteiligung, der nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen, werden weder Verluste noch Gewinne erfasst. Diese nicht erfassten anteiligen Verluste valutierten zum 31. Dezember 2020 insgesamt bei T€ 7.305 (2019: T€ 7.726). Zum Bilanzstichtag entfiel auf die at Equity bilanzierten Beteiligungen ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von T€ 22.830 (2019: T€ 25.050).

Entwicklung der übrigen Finanzanlagen:

in T€	Anteile an verbundenen Unternehmen		Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	Wertpapiere des Anlagevermögens	sonstige Ausleihungen	Gesamt
	Unternehmen	Beteiligungen				
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Stand am 1.1.2020	136	10.650	15.464	19.430	3.986	49.666
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-265	25	-	-	-	-240
Zugänge	25	4.975	133	2.827	-	7.960
Abgänge	-27	-4.436	-6.000	-21.766	-36	-32.265
Umgliederung	3.442	22	-	-	-	3.464
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-	-3	-	-	-	-3
Stand am 31.12.2020	3.311	11.233	9.597	491	3.950	28.582
Abschreibungen						
Stand am 1.1.2020	-1.983	578	-	6.771	-	5.366
Zugänge	395	-	-	-	-	395
Abgänge	-	-	-	-4.494	-	-4.494
Umgliederung	3.442	-	-	-	-	3.442
Zuschreibungen	-	-	-	-2.277	-	-2.277
Stand am 31.12.2020	1.854	578	-	-	-	2.432
Buchwerte						
Stand am 31.12.2020	1.457	10.655	9.597	491	3.950	26.150
Stand am 31.12.2019	2.119	10.072	15.464	12.659	3.986	44.300

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 verringerten sich die übrigen Finanzanlagen auf T€ 26.150 (2019: T€ 44.300). Ursächlich waren Verkäufe von Wertpapieren mit Buchwerten von insgesamt T€ 17.272 und eine Rückzahlung bei den Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (T€ 6.000). Demgegenüber standen Zugänge bei den Beteiligungen (T€ 4.975) und Wertpapierkäufe (T€ 2.827). Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens handelt es sich um als langfristige Kapitalanlage gehaltene Aktien.

VORRÄTE

Die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen sowie fertigen Erzeugnisse und Waren haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

in T€	2020
Stand 1.1.	773.963
Veränderungen des Konsolidierungskreises	11.316
Bestandsveränderungen	-249.413
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-16.985
Stand 31.12.	518.881

Die Veränderung der Posten unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen sowie fertige Erzeugnisse und Waren war insgesamt durch eine Abnahme der Bestände um T€ 255.082 gekennzeichnet (2020: T€ 518.881, 2019: T€ 773.963). Dies entsprach einer Abnahme von rund 33 Prozent.

Ausweislich der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 wurden in Höhe von T€ 324.194 erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen offen von dem Posten "unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen" abgesetzt. Der danach nicht verrechnungsfähige Betrag in Höhe von T€ 129.630 wurde als gesonderter Posten "erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen" passiviert. Zu den aktivisch abgesetzten Anzahlungen verweisen wir auf unsere Ausführungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

in T€	Verrechnungen bzw.			31.12.2020	davon > 1 Jahr
	Darlehen und Zinsen	Lieferungen und Leistungen	Sonstiges		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	155.508	-	155.508	298
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	869	616	-	1.485	-
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	672.405	30.676	2.626	705.707	-
Forderungen gegen Gesellschafter	69.790	-	25	69.815	-
Forderungen gegen Arbeitsgemeinschaften	-	-	5.357	5.357	-
sonstige Vermögensgegenstände	110.642	16.144	34.003	160.789	25
	853.706	202.944	42.011	1.098.661	323

Von den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, entfallen T€ 524.665 (2019: T€ 392.480) auf assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen. In der Position "Sonstiges" in den sonstigen Vermögensgegenständen waren mit T€ 28.120 (2019: T€ 38.368) Forderungen aus Steuern enthalten. Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind T€ 323 langfristig.

Forderungen gegen Arbeitsgemeinschaften

Die nach der Equity-Methode bewerteten Arbeitsgemeinschaften haben sich zum Bilanzstichtag wie folgt entwickelt:

in T€	2020
Stand 1.1.	7.014
Ergebnisanteile	23.463
Verrechnungen	-25.120
Stand 31.12.	5.357

Die Verrechnungen mit Arbeitsgemeinschaften beinhalteten Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als auch Einlagen. Diese wurden mit Ergebnisanteilen bzw. Ergebnisübernahmen saldiert.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Von den Guthaben bei Kreditinstituten waren insgesamt T€ 1.434 (2019: T€ 461) nicht sofort frei verfügbar.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthielt ein Disagio von T€ 32 (2019: T€ 81).

AKTIVE LATENTE STEUERN

Die Zusammensetzung der latenten Steuern zum jeweiligen Bilanzstichtag zeigen die nachfolgenden beiden Übersichten:

in T€	2020	2019
latente Steueransprüche	27.912	42.879
latente Steuerschulden	-11.483	-14.450
	16.429	28.429
in Mio. €	2020	2019
steuerliche Verlustvorträge	21	33
temporäre Differenzen aus Umbewertung der unfertigen Erzeugnisse, unfertigen Leistungen	5	7
temporäre Differenzen (Sonstige)	2	3
latente Steueransprüche	28	43
temporäre Differenzen aus Umbewertung der unfertigen Erzeugnisse, unfertigen Leistungen	-11	-14
latente Steuerschulden	-11	-14

Aus der Saldierung latenter Steueransprüche von T€ 27.912 (2019: T€ 42.879) und latenter Steuerschulden von T€ 11.483 (2019: T€ 14.450) ergab sich ein Überhang der aktiven latenten Steuern von T€ 16.429 (2019: T€ 28.429). Dieser Ansatz basierte auf den Ergebnissen der Überprüfung der bisher angesetzten latenten Steuern und unter Abwägung aller positiven und negativen Faktoren sowie Informationen im Hinblick auf die vorhersehbare Zukunft.

Von den angesetzten latenten Steueransprüchen entfielen T€ 20.569 (2019: T€ 32.605) auf steuerliche Verlustvorträge, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in den nachfolgenden fünf Jahren vollständig abbauen werden. Die aktivierten Verlustvorträge bestanden für Körperschaftsteuer (oder vergleichbare Steuern im Ausland) und für Gewerbesteuer. Latente Steuern auf temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Tochterunternehmen ergaben sich im Wesentlichen aus abweichenden Wertansätzen zwischen den Steuerbilanzen und auf Konzernebene bei der Bewertung des Vorratsvermögens. Ein Abgrenzungsposten für latente Steuern aus Konsolidierungsmaßnahmen und Unterschiedsbeträgen wurde mit Steuerschulden auf der Passivseite saldiert.

Auf Basis positiver Einschätzungen der Geschäftsentwicklung wird davon ausgegangen, dass das künftige steuerliche Einkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausreichen wird, um die aktiven latenten Steuern realisieren zu können.

PASSIVA**GRUNDKAPITAL**

Das Grundkapital beträgt T€ 1.635 und ist eingeteilt in 1.635.100 auf den Namen lautende Stückaktien. Die Anteile entfallen vollständig auf die Familie Zech.

KONZERNRÜCKLAGE

in T€	2020	2019
Stand 1.1.	434.315	446.194
Einstellung des Konzernjahresüberschusses nach nicht beherrschende Anteile aus dem Vorjahr	67.756	38.121
Ausschüttung	-	-50.000
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-1.271	-
Stand 31.12.	500.800	434.315

EIGENKAPITALDIFFERENZ AUS WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Der Eigenkapitalposten dient der Erfassung von Differenzen aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen der Tochterunternehmen, die diese in Fremdwährung aufstellen.

NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

Die nicht beherrschenden Anteile setzten sich wie folgt zusammen:

in T€	Building	Real Estate	Hotel	31.12.2020	31.12.2019
Stamm- / Kommanditkapital und Rücklagen	1.514	17.016	16	18.546	16.227
Gewinn- / Verlustvortrag	653	76.806	-443	77.016	60.827
Ergebnisanteil am Gewinn	3.716	13.713	1	17.430	24.246
Ergebnisanteil am Verlust	-1.599	-5.165	-121	-6.885	-3.280
Währungsdifferenzen	-744	-	-	-744	-367
Veränderungen des Konsolidierungskreises	99	-878	-	-779	3.558
Ausschüttungen	-1.604	-1.900	-	-3.504	-5.035
				-	-980
	2.035	99.592	-547	101.080	95.196

Die Aufgliederung und Veränderung des Konzerneigenkapitals ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

RÜCKSTELLUNGEN**Steuerrückstellungen**

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Gewerbesteuer	10.801	5.466
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	8.162	6.797
Sonstiges	294	386

in T€	31.12.2020	31.12.2019
	19.257	12.649

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wiesen folgende Struktur auf:

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen für Personal	27.346	21.529
übrige sonstige Rückstellungen	147.489	117.182
	174.835	138.711

Rückstellungen für Personal wurden sowohl für Prämien und Tantiemen (2020: T€ 17.693, 2019: T€ 12.759) als auch für Urlaubsansprüche (2020: T€ 5.636, 2019: T€ 5.397) gebildet. Die übrigen sonstigen Rückstellungen umfassen hauptsächlich Aufwendungen für nicht abgerechnete Subunternehmerleistungen (2020: T€ 93.556, 2019: T€ 86.719), für Gewährleistungen (2020: T€ 20.065, 2019: T€ 17.984) sowie Drohverluste und Schadensersatz (2020: T€ 18.945, 2019: T€ 32). Letztere wurden für bereits abgerechnete Projekte sowie im Wesentlichen für ein sich noch im Bau befindendes Projekt angesetzt. Außerdem beinhalteten die übrigen sonstigen Rückstellungen eine Vielzahl erkennbarer Einzelrisiken und ungewisse Verbindlichkeiten, die in Höhe ihres wahrscheinlichen Eintretens berücksichtigt wurden. Von den sonstigen Rückstellungen sind T€ 14.911 (2019: T€ 937) langfristig.

VERBINDLICHKEITEN

Die Darstellung der Verbindlichkeiten und deren Fälligkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

in T€	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	langfristig	Gesamt	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	224.107	323.430	76.778	336.434	547.537	413.212
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	129.630	-	158.648	44	129.630	158.692
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.213	3.781	64.999	2.740	65.994	67.739
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	574	-	587	-	574	587
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.144	-	87.874	-	89.144	87.874
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	102.691	-	26.129	-	102.691	26.129
sonstige Verbindlichkeiten	48.015	11.129	45.329	11.470	59.144	56.799
	656.374	338.340	460.344	350.688	994.714	811.032

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Davon haben T€ 52.249 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Insgesamt sind die Verbindlichkeiten von T€ 994.714 mit T€ 282.548 durch Barhinterlegungen, Grundschulden, Abtretungen, Bürgschaften und Eigentumsvorbehalte sowie Sicherungsübereignungen gesichert.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Finanzverbindlichkeiten) resultierten zum Bilanzstichtag aus:

in T€	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	langfristig	Gesamt	Gesamt
Schuldscheindarlehen	115.500	108.000	11.000	223.500	223.500	234.500
KfW-Finanzierungen	14.187	149.313	-	34.250	163.500	34.250
Kreditlinien und andere Finanzierungen	92.331	66.117	63.870	78.684	158.448	142.554
Zinsen	1.560	-	1.838	-	1.560	1.838
Sonstiges	529	-	70	-	529	70
	224.107	323.430	76.778	336.434	547.537	413.212

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultierten zum Bilanzstichtag aus:

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Darlehen und Zinsen	520	504
Verrechnungen bzw. Lieferungen und Leistungen	54	83
	574	587

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betrafen:

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Darlehen und Zinsen	74.677	59.082
Verrechnungen bzw. Lieferungen und Leistungen	3.924	4.655
Sonstiges	10.543	24.137
	89.144	87.874

In den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, waren mit T€ 68.340 (2019: T€ 87.771) Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften

Die nach der Equity-Methode bewerteten Arbeitsgemeinschaften haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	2020
Stand 1.1.	26.129

in T€		2020
Ergebnisanteile		-3.742
Verrechnungen		80.304
Stand 31.12.		102.691

Die Verrechnungen mit Arbeitsgemeinschaften beinhalteten Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als auch Einlagen. Diese wurden mit Ergebnisanteilen bzw. Ergebnisübernahmen saldiert.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betrafen:

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Darlehen und Zinsen	24.423	21.448
Steuern	18.370	24.743
soziale Sicherheit	1.224	1.147
Verrechnungen bzw. Lieferungen und Leistungen	15.127	9.461
	59.144	56.799

PASSIVE LATENTE STEUERN

Ein Abgrenzungsposten für latente Steuern aus Konsolidierungsmaßnahmen und Unterschiedsbeträgen wurde wie im Vorjahr mit Steueransprüchen auf der Aktivseite saldiert.

AUSSERBILANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Unter die außerbilanziellen Verpflichtungen fallen sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse, die aus der operativen Tätigkeit des Konzerns resultieren.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen entfielen auf:

in T€	Fällig bis 1 Jahr	Fällig > 1 -5 Jahre	Fällig > 5 Jahre	31.12.2020
Miete und Pacht	10.007	20.609	18.614	49.230
Leasing	6.289	7.128	100	13.517
Sonstiges	2.700	-	-	2.700
	18.996	27.737	18.714	65.447

Von den sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen keine gegenüber verbundenen Unternehmen. Gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen bestehen Verpflichtungen von T€ 639.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen in branchenüblichem Umfang und betreffen überwiegend die Sicherung aufgenommener Bankkredite für Projektfinanzierungen assoziierter und Gemeinschaftsunternehmen des Geschäftsbereichs Real Estate. Die übrigen Haftungsverhältnisse betreffen die Ausstellung verschiedener Garantietypen zur Absicherung vertraglicher Verpflichtungen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Avale für Angebots-, Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsverpflichtungen sowie Vorauszahlungen. Die Zech Group stellt ihren Tochtergesellschaften und Beteiligungsgesellschaften zuvor mit in Deutschland zugelassenen Kreditversicherungsunternehmen und Banken vereinbarte Avalkreditlinien von insgesamt T€ 674.551 (2019: T€ 584.891) für Sicherheiten zur Verfügung, die diese ihrerseits für die Besicherung ihrer Aufträge in Anspruch nehmen können.

Diese Linien waren zum Jahresende zu 66,9 (2019: 67,4) Prozent ausgelastet. Für unser Geschäft in Brasilien bestehen zusätzlich vereinbarte Linien in Höhe von T€ 129.183 (2019: T€ 156.216), welche zu 42,9 (2019: 58,9) Prozent in Anspruch genommen wurden.

Für alle Arbeitsgemeinschaften, an denen wir in Deutschland beteiligt sind, haften wir im Übrigen gesamtschuldnerisch gegenüber den Auftraggebern bzw. Bauherren.

Ergebniswirksame Inanspruchnahmen aus Haftungsverhältnissen in wesentlichem Umfang sind zwar theoretisch möglich, aufgrund der vorliegenden Projektkalkulationen und Planungsrechnungen aber als unwahrscheinlich anzusehen.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse im Berichtszeitraum 2020 ließen sich nach ihrer Herkunft wie folgt aufgliedern:

in T€	2020	2019
Building	1.118.173	780.397
Real Estate	208.940	67.989
Hotel	6.787	23.553
Non-Divisional	4.118	655
	1.338.018	872.594

Umsatzerlöse nach geographischen Merkmalen aufgeteilt:

in T€	2020	2019
Deutschland	1.266.115	757.283
Brasilien	53.685	98.797
Österreich	14.295	9.776
Schweiz	2.586	1.572
Sonstige	1.337	5.166
	1.338.018	872.594

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1,34 Mrd. € betrafen insbesondere Erlöse aus übergebenen Bauprojekten und Bauträgertätigkeit sowie aus Bodenreinigungsanlagen. Neben den eigenen Lieferungen und Leistungen an ARGEN waren auch Gewinnübernahmen an beteiligten ARGEN (Equity-Methode) von T€ 27.479 in den Umsatzerlösen

enthalten.

Die nicht-ordentlichen / periodenfremden Erträge beinhalteten einmalige Erträge oder Sondereinflüsse und waren Bestandteil des neutralen Ergebnisses.

MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand gliederte sich wie folgt:

in T€	2020	2019
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	117.342	78.032
Aufwendungen für bezogene Leistungen	603.997	648.752
	721.339	726.784

Wie im Vorjahreszeitraum entfiel der größte Anteil der Materialaufwendungen der Berichtsperiode auf Nachunternehmer (2020: T€ 409.569; 2019: T€ 411.963) sowie auf weiterzuberechnende Kosten (2020: T€ 68.036; 2019: T€ 92.773).

PERSONALAUFWAND UND MITARBEITER

Der Personalaufwand sowie die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

in T€	2020	2019
Löhne und Gehälter	163.141	152.379
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	31.837	29.942
davon für Altersversorgung und für Unterstützung	119	91
	194.978	182.321

Faktoren der Umsatzveränderung in 2020:

in T€	2020	2019
operatives Wachstum		483.358
Währungseffekte		-17.934
Veränderung zum Vorjahr		465.424

BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen ergaben eine Verminderung von T€ 249.413 (2019: Erhöhung T€ 114.048) und wurden unter Berücksichtigung von Erstkonsolidierungseffekten sowie separat ausgewiesenen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens ermittelt.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzten sich wie folgt zusammen:

in T€	2020	2019
sonstige betriebliche Erträge	30.671	31.376
davon nicht-ordentliche / periodenfremde Erträge	16.501	15.120
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5.628	2.284
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.011	2.929
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	4.726	643
Versicherungserstattungen	853	940
Erträge aus der Entkonsolidierung	338	6.334
Erträge aus Zuschüssen	108	1.119
Kursgewinne	2	19
übrige sonstige betriebliche Erträge	835	852

Die Personalaufwendungen beliefen sich auf T€ 194.978 im Berichtsjahr, nach T€ 182.321 im Vorjahreszeitraum. Dies entsprach einem Anstieg der Personalaufwendungen von rund 6,9 Prozent. Der überwiegende Teil der Aufwendungen für das Personal entfiel auf die Entgelte, die die Löhne und Gehälter für im Geschäftsjahr geleistete Arbeiten der Mitarbeiter der Zech Group umfassen. Unter den sozialen Abgaben werden die vom Unternehmen zu tragenden gesetzlichen Pflichtabgaben, wie die Beiträge zur Sozialversicherung, ausgewiesen.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter im Berichts- und Vorjahresvergleichszeitraum aufgeteilt nach Gruppen:

	2020	2019
Angestellte	2.174	1.993
Gewerbliche	1.380	679
Auszubildende	35	28
	3.589	2.700

Die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter lag bei 3.589 (2019: 2.700). Dies entsprach einem Anstieg von 32,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter im Berichts- und Vorjahresvergleichszeitraum aufgeteilt nach Regionen:

	2020	2019
Deutschland	1.963	1.815
außerhalb Europas	1.536	805
übriges Europa	90	80
	3.589	2.700

In die Berechnung der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter gingen nur solche ein, die bei einem vollkonsolidierten Unternehmen der Zech Group im Geschäftsjahr beschäftigt waren.

ABSCHREIBUNGEN

Abschreibungen im Geschäftsjahr 2020 entfielen in Höhe von T€ 12.882 (2019: T€ 10.444) vollständig auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen. Von den darin enthaltenen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens betrafen T€ 2.431 (2019: T€ 2.396) die

planmäßigen Abschreibungen des Geschäfts- oder Firmenwertes.

in T€	2020	2019
Real Estate	30.746	89.671
Hotel	-2.704	321
Building	-812	-1.037
Non-Divisional	-3.997	-3.059
	23.233	85.896

Das Equity Ergebnis von T€ 23.233 enthält die anteiligen Jahresergebnisse der assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen. Ergebnisanteile aus ARGEN werden in den Umsatzerlösen dargestellt.

BETEILIGUNGSERGEBNIS

Das Beteiligungsergebnis umfasste folgende Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

in T€	2020	2019
Erträge aus Beteiligungen	869	796
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	114	-
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-2	-47
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38	65
	1.019	814
in T€	2020	2019
sonstige betriebliche Aufwendungen	142.038	108.347
davon nicht-ordentliche / periodenfremde Aufwendungen	49.880	23.933
Abschreibungen auf Forderungen und Einstellung in die Wertberichtigungen	27.767	21.814
Schadensersatzleistungen	19.263	865
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.410	51
Kursverluste	536	347
Aufwendungen aus der Entkonsolidierung	-	856
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	904	-

Mit T€ 18.252 waren Aufwendungen für Mieten und Pachten sowie mit T€ 5.898 Leasingaufwendungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Weitere Aufwendungen entfielen auf Werbemaßnahmen (T€ 1.351) und Vertriebskosten (T€ 1.351).

Andere Steuern als die vom Einkommen und Ertrag werden entweder unter den zugehörigen Aufwandsposten oder, soweit eine individuelle Zuordnung nicht möglich ist, unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die nicht-ordentlichen / periodenfremden Aufwendungen beinhalteten einmalige Aufwendungen oder Sondereinflüsse und waren ebenfalls Bestandteil des neutralen Ergebnisses.

EQUITY ERGEBNIS

Die dem Geschäftsmodell der Zech Group zufolge zum operativen Ergebnis (Betriebsergebnis) zuzurechnenden Erträge aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (Equity Ergebnis), verteilen sich wie folgt:

FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis umfasste folgende Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

in T€	2020	2019
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.269	39.653
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-19.163	-17.904
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-395	-7.191
davon Erträge aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen sowie Forderungen oder Verbindlichkeiten	422	479
	28.711	14.558

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalteten vor allem Zinserträge aus der Bereitstellung von Darlehen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen zur Finanzierung ihrer operativen Geschäftstätigkeit, im Wesentlichen für Projektentwicklungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfielen im Wesentlichen auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Avalprovisionen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt T€ 615 (2019: T€ 441) Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Aktivierung erfolgte vollständig im Vorratsvermögen.

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen betrafen mit T€ 395 Abschreibungen auf Anteile an einem verbundenen Unternehmen, welches aus Gründen der Wesentlichkeit nicht konsolidiert wurde.

NEUTRALES ERGEBNIS

in T€	2020	2019
Erträge aus der Entkonsolidierung	338	6.334
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5.628	2.284
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.011	2.929
Erträge aus Zuschüssen	108	1.119
Übriges	6.416	2.454

in T€	2020	2019
nicht-ordentliche / periodenfremde sonstige betriebliche Erträge	16.501	15.120
Abschreibungen auf Forderungen und Einstellung in die Wertberichtigungen	-27.767	-21.814
Schadensersatzleistungen	-19.263	-865
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1.410	-51
Übriges	-1.440	-1.203
nicht-ordentliche / periodenfremde sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.880	-23.933
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-	-6.771
	-33.379	-15.584

Das neutrale Ergebnis verschlechterte sich im laufenden Geschäftsjahr auf T€ -33.379 nach zuvor T€ -15.584 im Vergleichszeitraum 2019.

STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die nachfolgenden beiden Tabellen veranschaulichen die Zusammensetzung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag:

in T€	2020	2019
tatsächliche Ertragsteuern	31.526	12.867
Steueranteil aus latenten Steuern	7.146	-9.048
aus temporären Differenzen	-2.258	-6.990
aus steuerlichen Verlustvorträgen	9.404	-2.058
	38.672	3.819

Bezogen auf die Zuordnung in den einzelnen Konzerngesellschaften:

in T€	2020 tatsächliche Ertragsteuern	2020 Steueranteil aus latenten Steuern	2020 Steueraufwand	2019 tatsächliche Ertragsteuern	2019 Steueranteil aus latenten Steuern	2019 Steueraufwand
Deutschland	30.683	8.511	39.194	11.615	-4.271	7.344
Ausland	843	-1.365	-522	1.252	-4.777	-3.525
	31.526	7.146	38.672	12.867	-9.048	3.819

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen. Die der Berechnung zugrunde liegenden Steuersätze basieren auf den

NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

Der Ergebnisanteil der nicht beherrschenden Anteile am Konzernergebnis wurde nach dem Konzernjahresüberschuss in Anwendung der Vorschrift des § 307 Abs. 2 HGB gesondert am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten gesetzlichen Regelungen der Länder, in denen die konsolidierten Konzerngesellschaften ihren Sitz haben.

ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Gewinn- oder Verlustanteile, die anderen Gesellschaftern von vollkonsolidierten Gesellschaften zustehen.

Der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter am laufenden Konzernergebnis verteilte sich danach wie folgt:

in T€	Building	Real Estate	Hotel	2020	2019
Ergebnisanteil am Gewinn	-3.716	-13.713	-1	-17.430	-24.246
Ergebnisanteil am Verlust	1.599	5.165	121	6.885	3.280
	-2.117	-8.548	120	-10.545	-20.966

Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfielen Ausschüttungen von T€ 3.504 (2019: T€ 5.035). Im Geschäftsjahr 2020 wurden T€ 5.577 ausgezahlt.

GESAMTHONORAR DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Insgesamt sind für den bestellten Konzernabschlussprüfer, die RSM GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, T€ 432 an Honoraren für erbrachte Abschlussprüfungsleistungen als Aufwand erfasst worden. Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen beinhalteten im

V. BEWERTUNGSEINHEITEN

Nach § 254 HGB ist eine Bewertungseinheit die bilanzielle Zusammenfassung von Vermögensgegenständen, Schulden, schwebenden Geschäften oder mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarteten Transaktionen (risikobehaftete Grundgeschäfte) mit derivativen oder originären Finanzinstrumenten (Sicherungsinstrumente). Ziel ist der Ausgleich gegenläufiger Wertänderungen oder Zahlungsströme aus dem Eintritt vergleichbarer Risiken (Zins-, Währungs- und Ausfallrisiken) durch den Einsatz von Sicherungsinstrumenten (Kompensation). Grundgeschäft und Sicherungsinstrument müssen daher in ihrer Wesentlichen die Entgelte für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, die Prüfung der Jahresabschlüsse der Konzernmutter und ihrer Tochtergesellschaften sowie prüferische Durchsichten. Die Honorare für sonstige Leistungen beliefen sich auf T€ 12.

Ausgestaltung so aufeinander abgestimmt sein, dass ein eindeutiger wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument vorliegt. Die bilanzielle Behandlung der Bewertungseinheiten erfolgte nach der Einfrierungsmethode. Die Schuldscheindarlehenverträge wurden zwischen der Zech Group SE und der IKB Deutsche Industriebank AG (IKB AG) und der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) sowie der Deutsche Bank AG (DB AG) abgeschlossen. Die Verzinsung dieser Kredite erfolgt jeweils auf Basis des 6-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die zum Bilanzstichtag gebildeten Bewertungseinheiten des Konzerns (in T€):

Transaktion	Grundgeschäft			Sicherungsgeschäft		
	Nehmer	Geber	Nominalbetrag	Finanzinstrument	Betrag	gesicherter Zinssatz
Schuldschein	Zech Group	IKB	44.500	Zinsswap	43.500	0,468%
Schuldschein	Zech Group	LBBW	9.000	Zinsswap	9.000	0,620%
Schuldschein	Zech Group	LBBW	4.500	Zinsswap	2.000	0,620%
			58.000		54.500	
Schuldschein	Zech Group	IKB	4.000	Zinsswap	4.000	0,457%
Schuldschein	Zech Group	IKB	2.000	Zinsswap	2.000	0,690%
			6.000		6.000	
Schuldschein	Zech Group	IKB	5.000	Zinsswap	5.000	0,998%
Schuldschein	Zech Group	DB AG	20.000	Zinsswap	20.000	0,090%

Transaktion	Nehmer	Grundgeschäft		Sicherungsgeschäft		
		Geber	Nominalbetrag	Finanzinstrument	Betrag	gesicherter Zinssatz
			89.000		85.500	

Zur Absicherung gegen das Risiko einer Veränderung der zukünftigen Zinszahlungen wurden sieben variabel verzinsliche Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von T€ 89.000 (Grundgeschäfte) durch sechs Swaps in Höhe von T€ 85.500 (Sicherungsgeschäfte) abgesichert. Für diese Geschäfte wurden gemäß § 254 HGB Bewertungseinheiten nach der sog. Einfrierungsmethode gebildet. Nach Abschluss der Sicherungsgeschäfte ergibt sich im Wesentlichen ein fester Zinssatz. Die gegenläufigen Zinsänderungseffekte gleichen sich in vollem Umfang bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit aus. Wesentliche Bestandteile von Grund- und Sicherungsgeschäften wie Referenzzins, Laufzeit und Nominalbetrag sind identisch (Critical Term Match), so dass die gebildeten Bewertungseinheiten als wirksam gelten. Durch die unterschiedliche

Ausgestaltung des Floors von Grund- und Sicherungsgeschäften sind die gebildeten Bewertungseinheiten jeweils teilweise ineffektiv. Der diesbezüglich bestehende negative Marktwert wurde zum Konzernabschlussstichtag jeweils in Höhe des ineffektiven Teils in der Bilanz passiviert (T€ 436). Auf Basis unserer Annahmen über die Zinsentwicklung und des damit einhergehend als geringfügig eingestuftes Zinsänderungsrisikos blieb der Umfang der Sicherungsgeschäfte für die abgeschlossenen Schuldscheintransaktionen unverändert zum Vorjahr. Die Entwicklung des Zinsniveaus wird laufend überwacht, so dass bei einer gegenläufigen Entwicklung zeitnah über die nachträgliche Absicherung der bisher nicht besicherten Geschäfte entschieden werden kann.

VI. SONSTIGE ANGABEN

ANGABEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wird nach den Grundsätzen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) aufgestellt. Sie legt die Zahlungsströme offen, um Herkunft und Verwendung der Zahlungsmittel darzustellen. Sie unterscheidet dabei zwischen Mittelveränderungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Der Finanzmittelfonds enthält Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von nicht mehr als drei Monaten. Im Finanzmittelfonds werden daher insoweit Wertpapiere ausgewiesen, als diese kurzfristig verfügbar sind und nur einem unwesentlichen Kursänderungsrisiko unterliegen. Effekte der Währungsumrechnung werden bei der Berechnung bereinigt und gesondert gezeigt. Mittelveränderungen aus dem Erwerb und der Veräußerung von Unternehmen werden innerhalb der Investitionstätigkeit gesondert ausgewiesen.

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird ermittelt, indem zunächst der Konzernjahresüberschuss um nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge bereinigt wird und Ertragsteuerzahlungen der Periode abgezogen werden. Danach erwirtschaftete die Zech Group einen positiven operativen Cashflow von T€ 70.351 (2019: Mittelzufluss: T€ 49.851).

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich einerseits aus den Mittelzu- und Abflüssen aus der Veränderung des Anlagevermögens, Erwerben oder Verkäufen von Unternehmen andererseits aus erhaltenen Zinsen, Ausschüttungen und

VII. NACHTRAGSBERICHT

Ein- und Auszahlungen von Finanzmittelanlagen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wies nach Mittelzuflüssen von T€ 96.114 im Jahr 2019 Mittelabflüsse von T€ 111.630 aus.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weisen wir gezahlte Zinsen und Ausschüttungen, die Veränderung der Finanzverbindlichkeiten und anderer Finanzierungen sowie sonstige Finanzierungsvorgänge aus. Der Cashflow war durch Mittelzuflüsse von T€ 92.179 gekennzeichnet. Im Vorjahr verminderten Mittelabflüsse von T€ 132.686 den Finanzmittelfonds des Konzerns.

Wirtschaftliche Betrachtungsweise der Zahlungsflüsse

Durch die wirtschaftliche Betrachtungsweise erhöhte sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf T€ 106.716, gleichzeitig stiegen die Zahlungsabflüsse aus dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit weiter auf T€ 147.995. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit blieb von der wirtschaftlichen Betrachtungsweise unberührt.

Eine detaillierte Analyse der Konzern-Kapitalflussrechnung erfolgt in den Erläuterungen zur Finanzlage im Konzernlagebericht.

ANGABE ZUR ERGEBNISVERWENDUNG (§ 314 Abs. 1 Nr. 26 HGB) Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von T€ 7.473 auf neue Rechnung vorzutragen.

Im Wertaufhellungszeitraum haben sich keine berichtspflichtigen Sachverhalte von besonderer Bedeutung ereignet, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 zu berücksichtigen waren (§ 314 Abs. 1 Nr. 25 HGB).

VIII. ORGANE DER ZECH GROUP SE

DER VORSTAND

Kurt Zech

Kaufmann, Bremen, Vorstandsvorsitzender der Zech Group SE

Verantwortung Geschäftsbereich Hotel und Finanzen

Burkhard Schmidt

Diplom-Ingenieur, Neustadt (Westerwald), Vorstandsmitglied der Zech Group SE

Verantwortung Geschäftsbereich Building (Sparten: International & Consulting, Umwelt)

Rainer Eichholz

Diplom-Ingenieur, Wentorf, Vorstandsmitglied der Zech Group SE

Verantwortung Geschäftsbereich Real Estate

Olaf Demuth

Diplom-Ingenieur, Hamburg, Vorstandsmitglied der Zech Group SE

Verantwortung Geschäftsbereich Building (Sparten: Bau, Integrale Planung, Systeme)

Dr. Andreas Muschter

promovierter Jurist, Wiesbaden, Vorstandsmitglied der Zech Group SE (seit dem 1. Februar 2021)
Verantwortung Geschäftsbereich Real Estate

DER AUFSICHTSRAT

Werner Uhde

Diplom-Kaufmann / Rechtsanwalt, Bremen, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Zech Group SE

Bernd Petrat

Diplom-Kaufmann, Bremen, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Zech Group SE

Maja Zech

Kauffrau, Bremen, Mitglied des Aufsichtsrats der Zech Group SE

Die Vorstände und Aufsichtsräte haben im Geschäftsjahr 2020 keine Gesamtbezüge für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben in der Konzernmutter bzw. in den Tochterunternehmen erhalten.

Ferner wurden auch keine Darlehen oder Vorauszahlungen auf zukünftige Vergütungsbestandteile gewährt.

Bremen, den 31. März 2021

Der Vorstand der Zech Group SE
gez. Kurt Zech, Vorstandsvorsitzender
gez. Burkhard Schmidt, Vorstandsmitglied
gez. Rainer Eichholz, Vorstandsmitglied
gez. Olaf Demuth, Vorstandsmitglied
gez. Dr. Andreas Muschter, Vorstandsmitglied

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2020

Bei den Anteilen am Kapital wird die Beteiligungsquote des direkten Anteilseigners angegeben. Die indirekte Beteiligungsquote des Konzerns ergibt sich aus der Multiplikation der direkten Quote des jeweiligen Anteilseigners und der quotalen Beteiligung des Konzerns an dem Anteilseigner.

A. I. VOLLKONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN (MUTTER- UND TOCHTERUNTERNEHMEN) IM INLAND

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
1	Zech Group SE	Bremen		
2	1. IP Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH (vormals Bade Planungsgesellschaft mbH)	Bremen	100,00	106
3	1. WKN Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,00	25
4	2. WKN Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,00	25
5	2. ZB Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	100
6	3. WKN Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,00	25
7	4. WKN Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,00	25
8	Agrar ZG Projektbeteiligungs GmbH	Hamburg	100,00	1
9	AIRE KölnTurm Beteiligungs GmbH	Köln	60,00	21
10	Alster Invest GmbH	Frankfurt am Main	100,00	102
11	Am Schleusengraben 1. Grundstücks GmbH	Hamburg	100,00	25
12	Arge SXB, Südkreuz Berlin	Berlin	90,00	19/99
13	Arge ZECH Bau Siemens Campus Erlangen Modul 2	München	100,00	19/99/108
14	Aushubdeponie und Sandvertrieb Wettenhausen GmbH	Bremen	100,00	114
15	BIT Büro für Integrale Tragwerksplanung GmbH	Berlin	70,00	98
16	Bodenkontor Steinhöhe GmbH	Ganderkesee	60,00	114
17	Brumann Innenraumkonzepte GmbH	Ascheberg	75,00	102
18	CO 4zig GmbH	Hannover	94,90	25
19	cree Deutschland GmbH	Bremen	100,00	111
20	ddp Realisierungs GmbH	Bremen	100,00	21
21	Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft	Bremen	81,23	1
22	Die Developer Objekt Köln Alteburger Straße GmbH	Erkrath	100,00	65
23	Die Wohnkompanie am Park Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,00	25
24	Die Wohnkompanie Holding GmbH	Bremen	100,00	21
25	Die Wohnkompanie Nord GmbH	Hamburg	87,50	24
26	Die Wohnkompanie NRW GmbH	Düsseldorf	75,00	24
27	Die Wohnkompanie Rhein-Main GmbH	Frankfurt am Main	75,00	24
28	DIH Deutsche Wohnbau GmbH	Delmenhorst	94,00	21
29	DIH OSA 3 GmbH & Co. KG	Bremen	100,00	21
30	ditale GmbH	Bremen	100,00	100
31	Dritte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Hafenkante mbH	Bremen	100,00	103
32	Dritte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Neuss-Europadamm GmbH	Bremen	100,00	103

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
33	DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	75,10	39
34	DWK Alte Steinzeug Handel und Gewerbe GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,10	26
35	DWK Alte Steinzeug Wohnen GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	75,10	26
36	DWK Am Saynschen Hof GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	26
37	DWK Euskirchen GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	35/34
38	DWK Hauptstraße GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	26
39	DWK Oberkassel Erste GmbH	Monheim am Rhein	100,00	26
40	DWK Ratingen GmbH	Monheim am Rhein	100,00	39
41	DWK RM Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00	27
42	DWK Service und Dienstleistungen GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	26
43	DWK Toni-Ooms-Straße GmbH	Düsseldorf	100,00	26
44	DWK Vogelsanger Straße 271 GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00	26
45	DWK Widdersdorf GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	60,00	26
46	Ebert Ingenieure GmbH	Leipzig	100,00	98
47	Ecotec GmbH	Bremen	100,00	98
48	Energie ZG Projektbeteiligungs GmbH	Bremen	100,00	1
49	Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Neuss-Europadamm GmbH	Bremen	100,00	103
50	Erste Projektentwicklungsgesellschaft Delmenhorst mbH	Delmenhorst	100,00	21
51	ESM GmbH	Groß-Gerau	55,00	114
52	Goethequartier Offenbach GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00	27
53	Grundstücksentwicklungsgesellschaft Krohnstieg-Süd mbH	Bremen	100,00	103
54	Grundstücksgesellschaft Anne-Conway-Straße mbH	Bremen	100,00	103
55	Grundstücksgesellschaft Monheim Lerchenweg mbH	Delmenhorst	94,00	21
56	Grundstücksgesellschaft Salomon-Heine-Weg mbH	Bremen	100,00	103
57	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Grindelhof mbH	Delmenhorst	94,00	21
58	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Industriehafen mbH	Bremen	100,00	103
59	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Inselfspitze Überseestadt mbH	Bremen	100,00	103
60	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Kauengebäude mbH	Bremen	100,00	103
61	GVG Sylt Ingiwai GmbH	Bremen	100,00	21
62	GVG Technologiepark Bremen Wohnen G.m.b.H.	Bremen	100,00	54
63	Hotel Anton-Kux-Straße GmbH	Bremen	100,00	102
64	HSR Bauträger- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Erkrath	100,00	103
65	HSR Krefeld Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Erkrath	100,00	64
66	HSR Verwaltungsgesellschaft mbH	Erkrath	100,00	103
67	i Live Expo Campus GmbH	Hannover	51,00	25
68	ICT Facilities GmbH	Stuttgart	100,00	112
69	InFaCon GmbH	Köln	100,00	98
70	Kamü Bau GmbH	Bremen	100,00	98
71	KAMÜ Dachsysteme GmbH	Essen	100,00	70
72	Kamü Projektbau GmbH	Wiefelstede	100,00	70
73	Karben am Park GmbH	Frankfurt am Main	100,00	27
74	KEC Planungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	100
75	Limares Mühlheim GmbH	Frankfurt am Main	100,00	27
76	Main Loan Invest GmbH	Frankfurt am Main	100,00	21
77	MainAnker Hattersheim GmbH (vormals DWK RM Projekt 2 GmbH)	Frankfurt am Main	100,00	27
78	Muntebau GmbH	Bremen	100,00	99
79	Objekt Düsseldorf VCD-Hochhaus GmbH & Co. KG	Erkrath	100,00	100
80	ONP-Management GmbH	Hamburg	70,00	107
81	PERIGON Nord GmbH (vormals GBI NORD PROJECT Hebebrandstraße GmbH)	Hamburg	100,00	25

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
82	PERIGON Süd GmbH (vormals GBI NORD PROJECT Pergolenviertel Wohnen GmbH)	Hamburg	100,00	25
83	Premium Holding GmbH	Bremen	100,00	1
84	Projekt 305 GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	26
85	SiteLog Europe GmbH	Essen	100,00	86
86	SiteLog GmbH	Essen	70,00	107
87	Solms 25 GmbH	Frankfurt am Main	100,00	27
88	Steinbruchbetrieb Exdorf GmbH	Bremen	100,00	114
89	Westerholzer Baustoffhandel GmbH	Ganderkesee	100,00	114
90	WKN Alte Verladehallen am Park GmbH	Hamburg	100,00	25
91	WKN Buchholzer Grün GmbH	Hannover	100,00	25
92	WKN Hotel am Park GmbH	Hamburg	100,00	25
93	WKN Neue Mitte am Park GmbH	Hamburg	100,00	25
94	WKN Neues Wohnen am Park GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	93/90/92/95
95	WKN Quartier am Park GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	25
96	WKN Torfstecherweg Projektgesellschaft mbH	Hamburg	100,00	25
97	Zech Bau Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	98
98	ZECH Bau Holding GmbH	Bremen	100,00	100
99	ZECH Bau SE	Bremen	100,00	98
100	ZECH Building SE	Erkrath	100,00	83
101	Zech Dritte Hotel Betriebsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	102
102	Zech Hotel Holding GmbH	Bremen	100,00	1
103	Zech Immobilien Beteiligungs GmbH	Bremen	94,00	1
104	Zech Immobilien GmbH	Bremen	100,00	21
105	Zech Immobilien Management GmbH	Erkrath	100,00	21
106	ZECH Integrale Planung GmbH	Bremen	100,00	100
107	ZECH International Holding GmbH (vormals Zech International Holding GmbH)	Bremen	100,00	1
108	ZECH Roh- und SF-Bau GmbH	München	100,00	98
109	ZECH Service GmbH	Bremen	100,00	98
110	ZECH Systemhaus GmbH (vormals ZECH Systeme GmbH, bis 20. Juli 2020 3. ZB Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH)	Bremen	100,00	100
111	ZECH Systeme SE (vormals Youco D20-D201 Vorrats-SE)	Düsseldorf	100,00	100
112	ZECH Technik SE	Bremen	100,00	100
113	ZECH Transport GmbH	Bremen	100,00	114
114	ZECH Umwelt GmbH	Bremen	100,00	115
115	ZECH Umwelt Holding GmbH (vormals Zech Umwelt Holding GmbH)	Bremen	100,00	100
116	ZECH Water Technology GmbH	Aachen	100,00	114
117	Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH	Delmenhorst	94,00	21
118	Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Neuss-Europadamm GmbH	Bremen	100,00	103
119	Zweite Projektentwicklungsgesellschaft Delmenhorst mbH	Delmenhorst	100,00	21

A II. VOLLKONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN IM AUSLAND

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
120	Construtora Tedesco Ltda.	Porto Alegre, Brasilien	92,00	123
121	HTB Construções Ltda.	São Paulo, Brasilien	79,00	123
122	HTB Engenharia e Construção S.A.	São Paulo, Brasilien	100,00	123
123	HTB Participações Ltda.	São Paulo, Brasilien	91,00	107
124	PW Construções Ltda.	Salvador, Brasilien	80,00	123
125	S.C. Zech Bukarest Construction S.R.L.	Bukarest, Rumänien	100,00	97
126	Severin's Lech GmbH	Lech, Österreich	100,00	102
127	SiteLog Austria GmbH	Wien, Österreich	90,00	85
128	SiteLog Infra GmbH	Bruck an der Leitha, Österreich	100,00	127
129	SiteLog Swiss AG	Zürich, Schweiz	100,00	85

A III. VOLLKONSOLIDIERTE DEUTSCHE TOCHTERUNTERNEHMEN IN DER RECHTSFORM DER KAPITALGESELLSCHAFT BZW. PERSONENGESELLSCHAFT, DIE VON DEN BEFREIUNGSMÖGLICHKEITEN DES § 264 ABS. 3 HGB BZW. § 264B HGB FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR GEBRAUCH MACHEN

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
DIH OSA 3 GmbH & Co. KG	Bremen	100,00	21
DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	75,10	39
DWK Alte Steinzeug Handel und Gewerbe GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,10	26

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
DWK Alte Steinzeug Wohnen GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	75,10	26
DWK Am Saynschen Hof GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	26
DWK Euskirchen GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	35/34
DWK Hauptstraße GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	26
DWK Service und Dienstleistungen GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	26
DWK Vogelsanger Straße 271 GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00	26
DWK Widdersdorf GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	60,00	26
Goethequartier Offenbach GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00	27
HSR Krefeld Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Erkrath	100,00	64
Objekt Düsseldorf VCD-Hochhaus GmbH & Co. KG	Erkrath	100,00	99
WKN Neues Wohnen am Park GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	92/89/91/94
WKN Quartier am Park GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	25
ZECH International Holding GmbH (vormals Zech International Holding GmbH)	Bremen	100,00	1

A IV. WEGEN GERINGER BEDEUTUNG NICHT KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
130	2. ZG Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	1
131	3. ZG Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	1
132	4. ZB Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	100
133	4. ZG Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	1
134	Atlantic Hotel Frankfurt Messe GmbH	Erkrath	100,00	102
135	Bast GmbH	Erkrath	100,00	1
136	BRILLissimo Grundstücksgesellschaft mbH	Bremen	100,00	147
137	Campus Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00	100
138	Deutsche Wohnwerte Beteiligung GmbH	Delmenhorst	100,00	28
139	DIH Beteiligungs GmbH	Bremen	100,00	21
140	Dritte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH	Delmenhorst	100,00	21
141	DWK Beteiligungs GmbH	Monheim am Rhein	100,00	26
142	DWK Die Welle Köln Dritte GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	26
143	DWK Rhein-Main Beteiligungs GmbH	Frankfurt am Main	100,00	27
144	Einundzwanzigste Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	103
145	Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Wildpark mbH	Delmenhorst	100,00	21
146	FPE Faulen-Quartier Projekt- und Entwicklungsgesellschaft Beteiligungs GmbH	Bremen	100,00	103
147	FPE Faulen-Quartier Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG	Bremen	100,00	103
148	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Weserspitze mbH	Delmenhorst	100,00	21
149	H 3 Die Handelsflächenentwickler Verwaltungsgesellschaft mbH	Monheim am Rhein	51,00	150
150	HANDELSKOMPANIE Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	26
151	Lighthouse Development GmbH	Düsseldorf	90,00	20
152	Objekt Düsseldorf VCD-Entwicklungs-GmbH	Erkrath	100,00	100
153	Projekt 305 Verwaltungs GmbH	Monheim am Rhein	100,00	84
154	SWS Steinwerk Schelklingen GmbH & Co. KG	Schelklingen	100,00	114
155	SWS Verwaltungs GmbH	Schelklingen	100,00	114
156	Vierte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Hafenkante mbH	Bremen	100,00	103
157	Westend 1 Invest GmbH	Frankfurt am Main	100,00	102
158	Wohnungsbau Kronsrode Verwaltungs-GmbH	Hannover	100,00	25
159	Zech Nature Poland Sp. z o.o.	Sulecin	90,00	114
160	Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Hafenkante mbH	Bremen	100,00	103

B I. NACH DER EQUITY-METHODE BEWERTETE UNTERNEHMEN IM INLAND

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	Stimmrechtsanteil (%)*	Eigenkapital (T€)	Periodenergebnis (T€)
161	AIRE Barckhausstraße Verwaltungs GmbH	Köln	60,00	60,00	561	10
162	AIRE DO Beteiligungs GmbH & Co. KG	Köln	40,00	40,00	-1.700	-686
163	AIRE Investment Holding GmbH	Köln	47,00	47,00	16.484	210
164	AIRE Luxemburger Straße 121 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Köln	50,00	50,00	29	27
165	AIRE Luxemburger Straße Bauteil 2 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Köln	50,00	50,00	77	-3
166	Art-Invest Real Estate Beteiligungen GmbH & Co. KG	Köln	40,00	40,00	-557	-295
167	Art-Invest Real Estate Funds GmbH	Köln	58,00	58,00	16.477	7.177
168	Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG	Köln	60,00	60,00	132.217	43.468
169	Art-Invest Real Estate Investment GmbH & Co. KG	Köln	45,00	45,00	-1.610	-1.713
170	Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG	Köln	40,00	40,00	14.333	9.448

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	Stimmrechtsanteil (%)*	Eigenkapital (T€)	Periodenergebnis (T€)
171	Atlantic Grand Hotel Bremen GmbH	Bremen	24,90	24,90	3.852	2.336
172	Atlantic Grand Hotel Travemünde GmbH	Bremen	24,90	24,90	-890	192
173	Atlantic Hotel Betriebsgesellschaft Erfurt mbH	Bremen	50,00	50,00	16	-7
174	Atlantic Hotel Kiel GmbH	Kiel	24,90	24,90	668	-1.901
175	Atlantic Hotel Münster GmbH	Bremen	50,00	50,00	490	565
176	Atlantic Hotel Rennbahn GmbH	Bremen	24,90	24,90	-1.320	-761
177	Atlantic Hotel Sail City GmbH	Bremerhaven	24,90	24,90	-458	-1.025
178	Atlantic Hotel Universum GmbH	Bremen	24,90	24,90	-2.092	-1.104
179	Atlantic Hotel Wilhelmshaven GmbH	Bremen	24,90	24,90	1.012	26
180	Atlantic Hotels Management GmbH	Bremen	24,90	24,90	355	120
181	Baurek GmbH	Groß-Gerau	50,00	50,00	216	88
182	BitStone Digital Real Estate GmbH & Co. KG	Köln	31,58	31,58	2.799	-570
183	BWE-Bau Fertigteilewerk GmbH	Lemwerder	24,90	24,90	-1.340	-544
184	Campus Properties 1 GmbH & Co. KG	Jesteburg	94,90	94,90	11.078	-928
185	DAH Energie GmbH	Hamburg	24,90	24,90	23.871	289
186	ddp Holding GmbH & Co. KG	Düsseldorf	75,00	75,00	11.624	68
187	Deutsche Logistik Holding GmbH & Co. KG	Bremen	95,00	95,00	586	2.591
188	Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG	Heidelberg	65,00	65,00	912	523
189	Die Wohnkompanie Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	75,00	50,00	161.304	1.722
190	DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH	Delmenhorst	49,00	49,00	-5.441	-69
191	DSL Luftsystemtechnik GmbH	Bremen	24,90	24,90	862	982
192	DWK AIRE - Ehrenfeld - Oscar 125 GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,00	50,00	600	6
193	DWK AIRE - Ehrenfeld - Oscar plus GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,00	50,00	-1	31
194	DWK AIRE - Meckenheim Logistik Grundbesitz GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,00	50,00	3.220	3.078
195	DWK Die Welle Köln Erste GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	25,00	25,00	-3.977	-1.737
196	Eastgate Living GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	50,00	50,00	555	-10
197	GZS Digital GmbH	Neu-Isenburg	24,90	24,90	1.844	1.821
198	HBT Invest GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	50,00	50,00	-990	-960
199	Hotel Betriebsgesellschaft Schmiedestraße mbH	Lübeck	24,90	24,90	-1.787	-826
200	MOEW GmbH & Co. KG	Grünwald	50,00	50,00	17	-5
201	Octane Capital Advisory GmbH & Co. KG	Köln	49,00	49,00	16	-29
202	OstStern Living GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	50,00	49,00	-3.000	-1.331
203	PHOENIX Bayern GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	50,00	50,00	1.039	1.014
204	PHOENIX Holding GmbH	Frankfurt am Main	50,00	50,00	6.288	25.972
205	Pinestack GmbH	Bamberg	20,00	20,00	-44	-300
206	Renke Brandschutztechnik GmbH	Bremen	24,90	24,90	-355	997
207	Renke Gebäudetechnik GmbH	Bremen	24,90	24,90	2.699	223
208	Severin's Resort & Spa GmbH	Erkrath	24,90	24,90	-6.445	-1.207
209	Starkstromanlagenbau Freiberg GmbH	Freiberg	24,80	24,80	2.343	264
210	Tor und Schlüssel Beteiligungs GmbH & Co. KG	Hamburg	49,00	49,00	2.646	2.455
211	Unique by Atlantic Hotels Management GmbH (vormals Uniq by Atlantic Hotels Management GmbH)	Bremen	50,00	50,00	-46	-88
212	Wefers Technik GmbH	Köln	24,90	24,90	-4.491	504
213	Willstätter Straße 12 Projekt GmbH & Co. KG	Düsseldorf	50,00	50,00	-109	-107
214	Wohnen in Köln Butzweilerhof GmbH & Co. KG	Köln	50,00	50,00	14	-46
215	Wohnen in VIERZIG549 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,00	50,00	1	5.874
216	Wohnungsbau Kronsrode GmbH & Co. KG	Hannover	50,75	50,75	-16	-4
217	wtec GmbH	Bremen	33,34	33,34	-7.322	-3.510
218	wtec services GmbH	Bremen	24,90	24,90	-1.204	26
219	Zech Gewerbebau GmbH	Bremen	23,00	23,00	-1.473	-61
220	Zech Hotels GmbH	Erkrath	24,90	24,90	-5.539	-6.230
221	Zech Management GmbH	Bremen	24,90	24,90	-1.368	-1.700
					367.530	84.350

Nr.	Gesellschaft	Sitz	gehalten über Nr.
161	AIRE Barckhausstraße Verwaltungs GmbH	Köln	21
162	AIRE DO Beteiligungs GmbH & Co. KG	Köln	21
163	AIRE Investment Holding GmbH	Köln	21
164	AIRE Luxemburger Straße 121 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Köln	26
165	AIRE Luxemburger Straße Bauteil 2 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Köln	26
166	Art-Invest Real Estate Beteiligungen GmbH & Co. KG	Köln	21
167	Art-Invest Real Estate Funds GmbH	Köln	21
168	Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG	Köln	21
169	Art-Invest Real Estate Investment GmbH & Co. KG	Köln	21
170	Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG	Köln	21
171	Atlantic Grand Hotel Bremen GmbH	Bremen	102
172	Atlantic Grand Hotel Travemünde GmbH	Bremen	102
173	Atlantic Hotel Betriebsgesellschaft Erfurt mbH	Bremen	102
174	Atlantic Hotel Kiel GmbH	Kiel	102
175	Atlantic Hotel Münster GmbH	Bremen	102
176	Atlantic Hotel Rennbahn GmbH	Bremen	102
177	Atlantic Hotel Sail City GmbH	Bremerhaven	102
178	Atlantic Hotel Universum GmbH	Bremen	102
179	Atlantic Hotel Wilhelmshaven GmbH	Bremen	102
180	Atlantic Hotels Management GmbH	Bremen	102
181	Baurek GmbH	Groß-Gerau	51
182	BitStone Digital Real Estate GmbH & Co. KG	Köln	21
183	BWE-Bau Fertigteilwerk GmbH	Lemwerder	98
184	Campus Properties 1 GmbH & Co. KG	Jesteburg	100
185	DAH Energie GmbH	Hamburg	48
186	ddp Holding GmbH & Co. KG	Düsseldorf	21
187	Deutsche Logistik Holding GmbH & Co. KG	Bremen	21
188	Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG	Heidelberg	28
189	Die Wohnkompanie Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	24
190	DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH	Delmenhorst	21
191	DSL Luftsystemtechnik GmbH	Bremen	98
192	DWK AIRE - Ehrenfeld - Oscar 125 GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	26
193	DWK AIRE - Ehrenfeld - Oscar plus GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	26
194	DWK AIRE - Meckenheim Logistik Grundbesitz GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	26
195	DWK Die Welle Köln Erste GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	26
196	Eastgate Living GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	27
197	GZS Digital GmbH	Neu-Isenburg	112
198	HBT Invest GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	27
199	Hotel Betriebsgesellschaft Schmiedestraße mbH	Lübeck	102
200	MOEW GmbH & Co. KG	Grünwald	21
201	Octane Capital Advisory GmbH & Co. KG	Köln	21
202	OstStern Living GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	27
203	PHOENIX Bayern GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	21
204	PHOENIX Holding GmbH	Frankfurt am Main	21
205	Pinestack GmbH	Bamberg	100
206	Renke Brandschutztechnik GmbH	Bremen	70
207	Renke Gebäudetechnik GmbH	Bremen	70
208	Severin's Resort & Spa GmbH	Erkrath	102
209	Starkstromanlagenbau Freiberg GmbH	Freiberg	100
210	Tor und Schlüssel Beteiligungs GmbH & Co. KG	Hamburg	102
211	Unique by Atlantic Hotels Management GmbH (vormals Uniq by Atlantic Hotels Management GmbH)	Bremen	102
212	Wefers Technik GmbH	Köln	100
213	Willstätter Straße 12 Projekt GmbH & Co. KG	Düsseldorf	26
214	Wohnen in Köln Butzweilerhof GmbH & Co. KG	Köln	26
215	Wohnen in VIERZIG549 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	26
216	Wohnungsbau Kronsrode GmbH & Co. KG	Hannover	25
217	wtec GmbH	Bremen	100
218	wtec services GmbH	Bremen	100
219	Zech Gewerbebau GmbH	Bremen	1
220	Zech Hotels GmbH	Erkrath	102
221	Zech Management GmbH	Bremen	100

B II. NACH DER EQUITY-METHODE BEWERTETE UNTERNEHMEN IM AUSLAND

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	Stimmrechtsanteil (%)*	Eigenkapital (T€)	Periodenergebnis (T€)
222	cree GmbH	Dornbirn, Österreich	50,00	50,00	1.610	216
223	DWK Die Wohnkompanie GmbH	Wien, Österreich	75,00	75,00	10.403	7.868
224	Octane Capital Partners Debt Fund (Luxembourg), S.C.S.	Luxemburg, Luxemburg	99,67	50,00	-1.625	-49
					10.388	8.035
Nr.						gehalten über Nr.
222						98
223						24
224						21

B III. WEGEN GERINGER BEDEUTUNG NICHT NACH DER EQUITY-METHODE BEWERTETE UNTERNEHMEN

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	Stimmrechtsanteil (%)*	gehalten über Nr.
225	A - Z Grundstücksgesellschaft mbH	Bremen	37,50	37,50	103
226	ddp Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	60,00	60,00	21
227	ddp Holding Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	75,00	60,00	21
228	Die Wohnkompanie Berlin Beteiligungs GmbH	Berlin	75,00	50,00	24
229	DWK AIRE-Ehrenfeld Komplementär GmbH	Monheim am Rhein	50,00	50,00	150
230	Entwicklungsgesellschaft Hafenkante Beteiligungs GmbH	Bremen	28,58	28,58	103
231	Entwicklungsgesellschaft Hafenkante GmbH & Co. KG	Bremen	33,33	20,00	103
232	Hansaallee 305 Projekt GmbH	Monheim am Rhein	50,00	50,00	26
233	HBT Invest Komplementär GmbH	Frankfurt am Main	50,00	50,00	27
234	ISB Boarding GmbH	Bremen	20,00	20,00	1
235	MOEG II GmbH	Grünwald	50,00	50,00	21
236	OstStern Living Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	50,00	50,00	27
237	PHOENIX Bayern Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	50,00	50,00	21
238	Phoenix Real Estate Development GmbH	Frankfurt am Main	30,00	30,00	21/1
239	Tor und Schlüssel Verwaltungs GmbH	Hamburg	49,00	49,00	102
240	WOGÉ Wohnen in Köln Verwaltungs GmbH	Köln	50,00	50,00	26

C NICHT EINBEZOGENE BETEILIGUNGEN AB 20 PROZENT ANTEILSBEITZ

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	Eigenkapital (T€)	Periodenergebnis (T€)	gehalten über Nr.
241	Lilienhof Gemeinnützige GmbH	Mölkau	24,80	**	**	102

* vor gesellschaftsvertraglichen Einstimmigkeitsbeschränkungen

** Jahresabschlüsse liegen für diese nicht einbezogenen Gesellschaften nicht vor. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dieser Gesellschaften spielte für die Beurteilung des Konzerns nur eine untergeordnete Rolle (§ 311 Abs. 2 HGB).

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS



ORGANISATION

Konzernmutter

Die Zech Group SE mit ihren Tochterunternehmen (nachfolgend als Zech Group oder Konzern bezeichnet) ist eine international tätige und breit diversifizierte, mittelständische Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea - SE) in Familienbesitz mit Hauptsitz in Bremen. Die Anteile an der Zech Group SE werden durch die Familie Zech gehalten.

Die Zech Group SE nimmt im Konzern die Funktion einer Management-Holding wahr. Neben der strategischen Leitung und operativen Steuerung werden zentrale Aufgaben wie das konzernweite Cash-Management, Compliance, die Unternehmenskommunikation sowie die allgemeine juristische Beratung erbracht. Diese Verantwortlichkeiten nimmt sie im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten innerhalb des Konzerns wahr. Dabei bleibt die rechtliche Selbstständigkeit der Konzerngesellschaften gewahrt.

Geschäftsbereiche

Organisatorisch untergliedert der Konzern seine Aktivitäten in die Geschäftsbereiche Building, Real Estate und Hotel. Darüber hinaus werden Gesellschaften mit geschäftsbereichsübergreifenden Tätigkeiten dem Geschäftsfeld Non-Divisional zugeordnet.

Building

Der Geschäftsbereich Building bündelt und führt die operativen Gesellschaften rund um die Erstellung von Immobilien in den Sparten Bau, Integrale Planung, Umwelt und International & Consulting, jeweils geführt durch eine der folgenden Sparten-Holdinggesellschaften:

- ZECH Bau Holding GmbH,
- ZECH Integrale Planung GmbH,
- ZECH Umwelt Holding GmbH und
- ZECH International Holding GmbH.

Im Berichtsjahr wurde die bestehende Spartenstruktur des Geschäftsbereichs um die Sparte Systeme unter der Führung der Holdinggesellschaft ZECH Systeme GmbH ergänzt. Die Sparte bündelt zukünftig die beiden systemisch produzierbaren Gewerke Betonfertigteile und Holztragwerk mit den Beteiligungen BWE Bau Fertigteilwerk GmbH sowie den beiden CREE Gesellschaften in Österreich und Deutschland.

Der Schwerpunkt des Geschäftsbereichs Building liegt mit der Sparte Bau im schlüsselfertigen Hochbau, insbesondere im Bau von Büro- und Gewerbeimmobilien, Industrie- und Logistikbauten sowie Wohnungs- und Spezialbauten. Daneben werden anspruchsvolle Bauwerkssanierungen, Modernisierungen und Umbauarbeiten durchgeführt. In der Sparte Integrale Planung konzentrieren sich die Planungskompetenzen für Architektur, Haustechnik, Fassaden, Tragwerk und Beratung für Building Information Modeling (BIM) der Zech Group. Die operativen Aktivitäten der Sparte Umwelt befassen sich im Wesentlichen mit der Bodenbehandlung bzw. der Bodenreinigung, dem Stoffstrommanagement und der Wasserreinigung. Die neue Sparte Systeme rückt die modulare, nachhaltige Holz-Hybrid-Modulbauweise in den Fokus, mit der hochkomplexe Funktionsbauten und zukunftsweisende Holz-Beton-Hybridbauten errichtet werden können. Die Sparte International bündelt das Engagement und die internationale Geschäftstätigkeit der Zech Group. Schwerpunkte sind die Ausführung von Pre-Construction- und Bauleistungen im Ausland. Die Erbringung von spezialisierten Beratungsleistungen in den Bereichen Projektmanagement für Windkraftanlagen bis hin zur Planung und Umsetzung von anspruchsvollen Baugestaltungskonzepten für komplexe Bauvorhaben erfolgt in der Sparte Consulting.

Als spartenübergreifender Koordinator im Geschäftsbereich Building gewährleistet die ZECH Building SE eine optimale Ausnutzung interner Ressourcen.

Real Estate

Die Führung des Geschäftsbereichs Real Estate erfolgt durch die Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft (DIH). Diese erbringt sämtliche Holding- und Finanzdienstleistungen für ihre Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Geschäftsbereich Real Estate liegt in den Segmenten Gewerbe-, Wohn- und Logistikimmobilien, die im Wesentlichen die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Wohnen, Logistik und Hotel abdecken.

Im Vorjahr waren diese Segmente noch zusammenfassend als Development bezeichnet. Ein weiteres Segment bildet das Geschäft im Bereich Funds- und Asset-Management ab.

Hotel

Der Geschäftsbereich Hotel wird durch die Zech Hotel Holding GmbH geführt. Zu den Häusern zählen sowohl moderne Privathotels als auch designorientierte Tagungshotels.

Märkte

Kernmarkt der Leistungen des Konzerns ist Deutschland. Das Netzwerk deckt alle deutschen Großstädte sowie weitere strategisch wichtige mittlere Städte ab. Darüber hinaus hat sich die Zech Group in den vergangenen Jahren zunehmend durch Projekte im europäischen und außereuropäischen Ausland etabliert. Der Konzern ist mit weiteren Standorten u. a. in den Nachbarländern Österreich und der Schweiz vertreten. Mit den Standorten in São Paulo und Porto Alegre sind wir auf dem brasilianischen Markt aktiv. Die supranationale Rechtsform einer Europäischen Aktiengesellschaft bringt das Selbstverständnis der Zech Group als ein europäischer und weltweit ausgerichteter Konzern auch äußerlich zum Ausdruck und fördert eine offene und internationale Unternehmenskultur.

Konsolidierungskreis

Als Konzernmuttergesellschaft hält die Zech Group SE direkt oder indirekt Anteile an 128 Tochterunternehmen. Weitere 64 Gesellschaften werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Viele dieser Gesellschaften sind zugleich operative und objektbezogene Gesellschaften, vor allem im Geschäftsbereich Real Estate, und keine Finanzbeteiligungen. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2020	2019	Veränderung
Tochterunternehmen	128	116	12
davon: Inland	118	106	12
davon: Ausland	10	10	-
assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	64	59	5
davon: Inland	61	56	5
davon: Ausland	3	3	-

LEITUNG UND KONTROLLE

Die Zech Group hat ein dualistisches Leitungssystem. Organe der Zech Group sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Geführt werden die Geschäfte durch den Vorstand, welcher die Zech Group auch gegenüber Dritten vertritt. Die Geschäftsordnung sieht vor, dass bestimmte Geschäfte nicht ohne Zustimmung des Aufsichtsrats vom Vorstand vorgenommen werden können. Die Mitglieder des Vorstands der Zech Group werden vom Aufsichtsrat der Zech Group bestellt.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr aus vier, seit dem 1. Februar 2021 aus fünf, der Aufsichtsrat unverändert aus drei Mitgliedern. Entsprechend der Geschäftsordnung sind die Vorstände für ihre jeweiligen Aufgabenbereiche selbst, für die Geschäftsleitung des Konzerns jedoch gemeinsam verantwortlich. Der Vorstand erstattet dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht, insbesondere über den laufenden Geschäftsbetrieb und die voraussichtliche Entwicklung sowie die Unternehmensstrategie. Der Aufsichtsrat ist zugleich beratend und überwachend tätig, prüft den Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss und nimmt die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahr. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat in Strategie und Planung sowie in alle grundlegenden Fragen eingebunden. Im Geschäftsjahr 2020 trat der Aufsichtsrat insgesamt dreimal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen (April, Juni, Dezember). Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Aufsichtsrat in einem regelmäßigen und engen Austausch mit dem Vorstand.

ZECH MANAGEMENT GMBH

Administrativer Dienstleister für die Zech Group ist die Zech Management GmbH (Zech Management), mit der ein langfristiger Dienstleistungsvertrag besteht. Ihre Aufgabe liegt in der Wahrnehmung einer Steuerungsfunktion zur Unterstützung der jeweiligen Geschäftsleitungen bei der Umsetzung der unternehmerischen Ziele. In diesem Rahmen erbringt sie vielfältige Leistungen für die Unternehmensgruppe und auch für Dritte. Die mit den Dienstleistungen verbundenen Prozesse sind nach ISO 9001 zertifiziert. Die Zech Management umfasst die folgenden Abteilungen: Konzernbuchhaltung/ Konzernbilanzplanung, Controlling, Rechnungswesen, Steuern, Finanzen/ Treasury, Digitalisierung/ Prozesse/ Organisationsentwicklung, Mergers/ Acquisitions, Personalwesen und IT/ Organisation sowie Zentrale Dienste.

GESCHÄFTSMODELL

Kern der Unternehmensgruppe ist die Wertschöpfungskette rund um die Immobilie. Die Kernkompetenzen der Zech Group reichen dabei von der Projektentwicklung, der Planung und Ausführung von Bauprojekten bis hin zum Gebäude und Property Management. Darüber hinaus ist der Konzern auf den Feldern der technischen Gebäudeausrüstung, der Umwelttechnik und in Immobilienfonds aktiv. Bei diesen Leistungen kann die Zech Group auf langjährige Erfahrungen zurückgreifen. Für unsere Kunden sind wir universeller Ansprechpartner. Die Leistungen können je nach Projekt und Kundenanforderung modular oder im Ganzen erbracht werden.

ZIELE UND STEUERUNGSSYSTEM

Übergeordnetes strategisches Ziel des unternehmerischen Handelns der Zech Group ist ein nachhaltiges, organisches Wachstum entlang des bestehenden Geschäftsmodells und gleichzeitig der Ausbau der Ertragsbasis. Im Rahmen dieser Wachstumsstrategie sind Akquisitionen ein integraler Bestandteil. Potenzielle Akquisitionen werden danach beurteilt, ob sie verfügbar, strategisch zur Zech Group passend und finanziell attraktiv sind. Wir beobachten die Märkte genau und versuchen jederzeit Opportunitäten zu nutzen. Dies bildet die Grundlage für die operativen und strategischen Entscheidungen durch den Vorstand. Die Zech Group beteiligt sich mehrheitlich und langfristig an Unternehmen, die in ihre lokalen Märkte investieren. Mit der Marktpräsenz und den Marktkenntnissen tragen die so gewonnenen Partner dazu bei, die Zech Group flächendeckend zu etablieren und so das organische Wachstum zu fördern. Das zukünftige Wachstum soll in gesteigertem Umfang im europäischen Ausland stattfinden.

Aus unseren Zielen lassen sich die finanziellen Leistungsindikatoren zur Steuerung unseres Geschäfts ableiten. Dazu zählen das bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT), ein bereinigter Verschuldungsgrad (Corporate Level) und die Eigenkapitalquote.

Um die strategischen Ziele zu erreichen, hat die Zech Group in Zusammenarbeit mit der Zech Management ein effizientes Steuerungssystem in Form eines konzernweiten Planungs- und Controllingystems implementiert. Der Vorstand leitet die Vorgaben an die Tochterunternehmen und alle anderen Beteiligungen für die Unternehmensplanung aus den strategischen Zielen des Konzerns ab. Die betriebswirtschaftliche Planung für das Folgejahr und die darauffolgenden zwei Jahre wird regelmäßig zum Ende des Geschäftsjahres durch den Vorstand und den Aufsichtsrat verabschiedet. In Einzelfällen kann die Planung auch erst zu Beginn des neuen Geschäftsjahres finalisiert werden. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgt ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren mit den prognostizierten Werten für das Geschäftsjahr. Dies ermöglicht einerseits einen effizienten Ressourceneinsatz und gewährleistet andererseits eine risikoorientierte Betrachtung der aktuellen sowie voraussichtlichen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Der Grad der Zielerreichung kann somit zielgerichtet gesteuert werden.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren als Steuerungsgrößen haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Konzern.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT**GESCHÄFTSBEREICHÜBERGREIFENDE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2020 war durch die weltweite Verbreitung des von China ausgehenden neuartigen Coronavirus (SARS-CoV-2) geprägt. Die daraus resultierende Erkrankung (Covid-19) löste eine Pandemie aus, die zur schwersten Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg führte und die anderen globalen Themen wie die Handelskriege, die Präsidentschaftswahl in den USA oder den Brexit überlagerte. Nach Einschätzung des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel wird das weltweite Bruttoinlandsprodukt (BIP) voraussichtlich um -3,8 Prozent im Jahr 2020 sinken, prognostiziert war ein Zuwachs des BIP von +3,1 Prozent.

Bereits zu Beginn des Jahres 2020 trübte sich die konjunkturelle Entwicklung durch die anhaltenden Konflikte über die handelspolitischen Rahmenbedingungen zwischen den USA und China sowie den USA und der Europäischen Union (EU). Weiterhin belasteten die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Bewältigung des Austritts von Großbritannien aus der EU (Brexit) die Konjunkturentwicklung. Dieser Trend wurde mit der weltweiten Ausbreitung von Covid-19 im ersten Quartal 2020 massiv verstärkt. Innerhalb Europas waren die Staaten allerdings unterschiedlich stark von der Pandemie betroffen, so dass die Einschränkungen und die dadurch verursachten Wertschöpfungsverluste verschieden stark ausfielen. Vor allem konsumnahe Branchen wie das Gast- und Beherbergungsgewerbe, der stationäre Einzelhandel sowie kontaktintensive Dienstleistungsbereiche mussten ihre Geschäftstätigkeit beträchtlich einschränken oder temporär vollständig einstellen, während die Industrie- und Baukonjunktur weniger stark betroffen war. Das öffentliche Leben kam durch verhängte Shut- oder Lockdowns teilweise zum Erliegen. Die Regierungen und Zentralbanken reagierten mit beispiellosen fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen, um den konjunkturellen Einbruch abzufedern. Mit der Bereitstellung von Liquidität auf Kredit- und Zuschussbasis als Soforthilfen und Steuerstundungen für Unternehmen konnte die Liquiditätssituation der Unternehmen und privaten Haushalte stabilisiert werden. In vielen Mitgliedsländern der EU wurden zudem Kurzarbeitsprogramme aufgelegt, unterstützt mit zinsgünstigen Darlehen (SURE-Programm). Mit wenigen Ausnahmen stieg die Arbeitslosenquote aber dennoch in allen Mitgliedsländern der EU. Diese Hilfsmaßnahmen belasteten die Staatshaushalte und ließen die Staatsverschuldungen ansteigen. Die Unsicherheiten über die Dauer und das Ausmaß der Covid-19-Pandemie wirkten sich ebenfalls negativ auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen und private Konsumausgaben aus.

Die Weltwirtschaft erholte sich von dem tiefen Einbruch der ersten Pandemiewelle im Frühjahr und in den Sommermonaten nur vorübergehend. Warenausfuhren und die Industrieproduktion zogen in dieser Phase schnell an und erreichten beispiellose Zuwachsraten beim BIP. Ein erneuter Anstieg der Infektionszahlen und damit einhergehende soziale und wirtschaftliche Beschränkungen führten ab dem vierten Quartal 2020 erneut zu einer Abschwächung der Erholung.

Insgesamt dürfte ein Teil des wirtschaftlichen Einbruchs aus dem ersten Halbjahr 2020 im zweiten Halbjahr wettgemacht werden können.

Der Leitzins der EZB blieb im Euroraum bei 0 Prozent und die Inflationsrate weit unter der Zielmarke der EZB von 2 Prozent.

Folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der BIP ausgewählter Volkswirtschaften im Jahr 2020 und im Vorjahr:

	Prognose 2020	2020	2019
Welt	+3,1	-3,3%	+3,0%
EU	+ 1,2	-6,8%	+ 1,2%
Deutschland	+0,7	-5,3%	+0,6%
Österreich	+ 1,0	-6,7%	+0,2%
Großbritannien	+0,6	-9,9%	+ 1,4%
Brasilien	+2,0	-4,4%	+ 1,1%
Schweiz	+ 1,2	-2,9%	+0,9%

Für die Industrienationen wird insgesamt mit einem Rückgang des BIP um -3,6 Prozent gerechnet, für die Schwellenländer wird der Rückgang auf -2,9 (2019: +4,2) Prozent geschätzt.

Die hier dargestellten, zum Teil geschätzten Daten zu den einzelnen BIP basieren auf den Angaben des IfW.

Diese wirtschaftlichen Entwicklungen beeinflussten auch den Geschäftsverlauf der Zech Group SE im Geschäftsjahr 2020. Insbesondere in Hinblick auf die Effekte in Zusammenhang mit Covid-19, wengleich die Geschäftsbereiche mit ihren Sparten unterschiedlich intensiv betroffen waren. Während der Geschäftsbereich Hotel durch die massiven Beschränkungen des Gast- und Beherbergungsgewerbes schwer belastet war, zeigten sich die Geschäftsbereiche Real Estate und Building krisenfest. Zu den Entwicklungen in unseren Kernmärkten nehmen wir in den Berichten zu den Geschäftsbereichen und ihren Sparten sowie Segmenten im folgenden Abschnitt Stellung.

BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

Zech Group SE									
Vorstand: Kurt Zech, Rainer Eichholz, Burkhard Schmidt, Olaf Demuth, Dr. Andreas Muschler									
BUILDING					REAL ESTATE				HOTEL
ZECH Building SE					Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft				Zech Hotel Holding GmbH
Bau	Integrale Planung	Systeme	Umwelt	International & Consulting	Gesetzte Immobilien	Wohn-Immobilien	Logistik-Immobilien	Finanz- und Asset Management	Hotels
Operative Gesellschaften									

STRUKTUR DES GESCHÄFTSBEREICHS

Dem Geschäftsbereich Building gehörten neben der ZECH Building SE 38 Tochterunternehmen mit Sitz im Inland und neun ausländische Tochterunternehmen an. Zum Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen trugen 11 inländische und ein ausländisches Unternehmen bei. Bei den zum Bilanzstichtag vollkonsolidierten Gesellschaften waren insgesamt 3.490 Mitarbeiter beschäftigt. Damit erhöhte sich der Personalstamm im Vergleich zum Vorjahr um 710 Mitarbeiter.

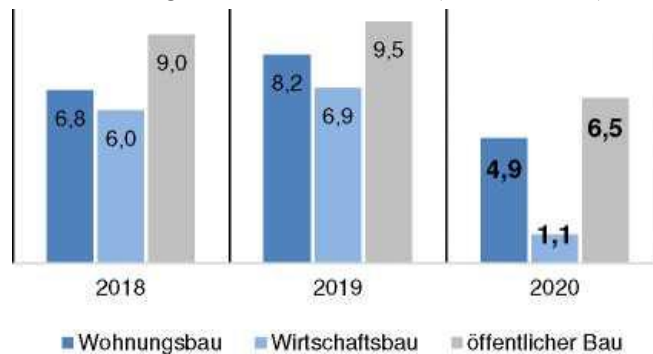
GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN SPARTEN

Entwicklung der Bauwirtschaft in Deutschland

Der Aufschwung in der Bauwirtschaft auf unserem Kernmarkt Deutschland hielt auch im zehnten Jahr in Folge an. Während einzelne Branchen (Hotel- und Gastgewerbe sowie Einzelhandel) erheblich von der Covid-19-Pandemie betroffen waren, zeigte sich die Bauwirtschaft insgesamt robust und unverändert als eine Stütze der deutschen Wirtschaft. Wie auch in den Vorjahren profitierte die Branche überdurchschnittlich vom Bauboom in Deutschland. Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung (ohne Bau) im Jahr 2020 ging preisbereinigt zurück, gleichzeitig legte sie im Baugewerbe real um 2,8 Prozent zu. Der Wettbewerb nahm trotz angespannter Kapazitäten (Bauüberhang) und Covid-19 weiter zu. Die Branche hatte eher mit Verzögerungen als mit Stormierungen zu kämpfen. Im Gegensatz zur Entwicklung der Erwerbszahlen in Deutschland (-1,2 Prozent) verzeichnete die Bauwirtschaft eine Zunahme von 0,7 Prozent im Jahr 2020. Der Fachkräftemangel zählte erneut zu den Herausforderungen der gesamten Branche. Bei den staatlichen Corona-Hilfsmaßnahmen stand die Branche nicht im Fokus. Im Bauhauptgewerbe wurde mit rund 17 Prozent in den Monaten Mai und Juni unterdurchschnittlich von Kurzarbeit Gebrauch gemacht. Wie in anderen Branchen verhinderte der Einsatz von Kurzarbeit eine starke Erhöhung der Arbeitslosenquote und ließ eine rasche Wiederaufnahme der Bautätigkeit zu. Der Einbruch kommunaler Baumaßnahmen konnte dank Zusagen des Bundes und der Länder, den Kommunen die im Jahr 2020 ausfallenden Gewerbesteuereinnahmen hälftig zu ersetzen, verhindert werden. Die Bauausgaben der Kommunen stiegen in den ersten drei Quartalen um 13,5 Prozent.

Das Bauvolumen der deutschen Bauwirtschaft wuchs mit 444,4 Mrd. € (2019: 427,3 Mrd. €, 2018: 395,7 Mrd. €) auf einen neuen Höchststand. Die Zuwachsrate lag mit +4,0 Prozent auf einem guten Niveau, konnte den bisherigen Rekordwert aus dem Jahr 2019 (+8,0 Prozent) jedoch nicht erreichen und lag zugleich auf dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 2016 (+4,5 Prozent). Von dem Bauvolumen entfielen wie im Vorjahr rund 57 Prozent auf den Wohnungs- und 29 Prozent auf den Wirtschaftsbau.

Entwicklung des nominalen Bauvolumens (DIW Berlin, in %):



Der öffentliche Bau verzeichnete mit einem Plus von 6,5 Prozent die höchste Zuwachsrate gegenüber dem Vorjahr, steuerte aber den geringsten Anteil am Bauvolumen insgesamt bei. Der Wohnungsbau wirkte sich besonders positiv auf das Bauhauptgewerbe aus (+4,9 Prozent). Die Bautätigkeit im Wirtschaftsbau erhöhte sich nur um 1,1 Prozent zum Vorjahr. Die Folgen von Covid-19 waren hier mit einem zweistelligen Rückgang bei den Baugenehmigungen im dritten Quartal 2020 sowie einem Rückgang bei den Auftragseingängen in den ersten neun Monaten infolge der pandemiebedingten Unsicherheiten und des ersten Lockdowns nominal um 4,4 Prozent am deutlichsten spürbar. Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe stieg insgesamt nominal um 0,4 Prozent, verringerte sich aber real um 2,1 Prozent. Der Auftragswert lag bei 55,6 Mrd. €, ein Plus von 6,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert. Die Auftragseingänge im am stärksten von Covid-19 betroffenen Bereich, dem Wirtschaftshochbau, gingen um 7,7 Prozent zurück, was die Neuaquisitionen im Wirtschaftsbau in Summe um 4,9 Prozent abnehmen ließ. Der baugewerbliche Umsatz im Bauhauptgewerbe über alle Betriebe in Deutschland stieg nominal um 5,9 (real um 4,5) Prozent. Die größten Zuwächse erzielten der Wohnungsbau (+10,5 Prozent), gefolgt vom öffentlichen Bau (+6,2 Prozent). Die Umsätze im Wirtschaftsbau legten nur um 1,2 Prozent zu, da hier der Wirtschaftshochbau einen Umsatzrückgang von -2,9 Prozent verbuchen musste. Die Preise für Bauleistungen legten mit 1,7 Prozent moderat zu, während diese in den Jahren 2019 und 2018 deutlich über der 4 Prozent-Marke lagen.

Das Wachstum der betriebswirtschaftlichen Bauleistung der Sparte Bau lag bei +7,7 Prozent und fiel damit um rund 3 Prozent geringer aus als geplant. Die Ergebnisziele wurden erreicht. Die Abweichung resultierte aus einigen später im Jahr beauftragten Projekten und Leistungsverschiebungen, bedingt durch auftraggeberseitige Planungsverschiebungen in das Jahr 2021. Die Akquisition langlaufender und großvolumiger Bauprojekte verstärkte die Marktpräsenz und begünstigte den Wachstumskurs sowie die Konkurrenzfähigkeit der Sparte im Wettbewerb um Großaufträge. Auf dem deutschen Markt zählen wir zu den TOP 5 der größten Bauunternehmen.

Die tiefe Wertschöpfung in der Zech Group wird dabei als wesentlicher Wettbewerbsvorteil angesehen. Anders als in einigen Nachbarländern wurden die Baustellen in Deutschland pandemiebedingt nicht geschlossen. Sowohl auf den laufenden Projekten als auch an den Verwaltungsstandorten mussten allerdings teilweise enorme Covid-19 bedingte Hygienemaßnahmen umgesetzt werden, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. Hierfür und für weitere Schutz- und Testmaßnahmen waren große Aufwendungen notwendig, die die Ergebnisse der Sparte belasteten. Die hohe Auslastung der Branche zeigte sich am zunehmenden Preisdruck und den begrenzten Kapazitäten von kleinen und mittelgroßen Nachunternehmern. Die Sparte Bau blickt erwartungsgemäß auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück. Dazu beigetragen haben u. a. die Fertigstellung des kompletten Terminals 2 ("BER T2") am neuen Hauptstadtflughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt in Berlin (BER). Die Bauzeit betrug nur zwei Jahre. Mit dem Projekt "The Ship" konnte ein im Schlüsselfertigbau errichtetes digitales Bürogebäude in Köln erfolgreich übergeben werden.

Die wesentliche Herausforderung der Sparte Integrale Planung besteht in der Sicherung des Personalnachwuchses mit ingenieurwissenschaftlichem Hintergrund. Hier befindet sich die Sparte im Wettbewerb zu anderen Aufgabenfeldern mit Zukunftspotential, wie z. B. der Elektromobilität. Durch die Festlegung eines neuen Rahmens der HOAI durch den Gesetzgeber wurde ein verlässlicher und angemessener Orientierungsrahmen zur Kalkulation von Honoraren für Architekten und Ingenieure gegeben. Der Ergebnisbeitrag der Sparte Integrale Planung zum Konzernergebnis blieb hinter den Erwartungen zurück. Wesentliche negative Konjunktüreinflüsse durch die Corona-Pandemie blieben ebenfalls aus.

Zukunftsmarkt Holz-Hybridbauweise

Die deutsche Betonfertigteileindustrie ist unverändert auf Wachstumskurs und der Wettbewerb bei klassischen Betonfertigteilen hoch. Die Branche profitierte ebenfalls von der positiven Entwicklung der deutschen Baukonjunktur der letzten Jahre. In der Modulbauweise bzw. im systemischen Bauen liegen zahlreiche Vorteile für Bauherren, Investoren und Projektentwickler im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, Investitionssicherheit und Nachhaltigkeit. Industrielle Bauweisen mit hohem Vorfertigungsgrad stehen daher als Ergänzung zum konventionellen Bauen zunehmend im Fokus. Technische Entwicklungen und ein steigendes Umweltbewusstsein beschleunigen die Dynamik auf diesem Markt, speziell die Erweiterung bestehender Fertigteiletechnologien durch die Kombination von Beton und Holz (Holz-Hybridbauweise). Die zunehmende Bedeutung des natürlichen Werkstoffes Holz innerhalb des Bauhauptgewerbes verdeutlicht die Umsatzsteigerung der Branche "Zimmerei und Ingenieurholzbau" mit +19,6 Prozent im Jahr 2020. Eine Herausforderung der Branche für die Vorproduktion von Bauelementen bzw. Baumodulen bleibt unverändert das Herausstellen der Ressourcen- und Umweltvorteile gegenüber Auftraggebern.

Im Jahr 2020 wurden die Unternehmen, die Produkte vorfertigen, Bauteile produzieren und systemisches Bauen als Kernaufgabe haben, in der Sparte Systeme organisatorisch zusammengeführt. Ziel ist es, Synergien zu heben und spezielle Produktionsoffensiven gemeinsam realisieren zu können. Im Rahmen der Entwicklung des neuartigen und patentierten Produkts der CREE-Holz-Hybriddecken hin zur Marktreife belasteten Forschungs- und Entwicklungskosten das Ergebnis der Sparte. Hinzu kamen Verluste aus einem der beiden Großprojekte sowie Anlaufkosten eines bereits im Vorjahr errichteten Produktionsstandortes. Die Erwartungen an Leistung und Ergebnis konnten daher nicht erfüllt werden. Dennoch sehen wir große Wachstumschancen in diesem Zukunftsmarkt.

Entwicklungen auf dem deutschen Umweltmarkt im Jahr 2020 Während sich Wirtschaftswachstum und Nachhaltigkeit in der Vergangenheit oft als gegensätzlich erwiesen haben, ist der Markt für Dienstleistungen und Produkte zum Umweltschutz in den vergangenen Jahren gewachsen. Die in den Medien im Jahr 2020 diskutierten Themen CO₂-Abgabe, Kreislaufwirtschaftsgesetz, Ersatzbaustoffverordnung, Klimawandel ("Fridays for Future"), Kohleausstieg und der Ausbau erneuerbarer Energien hatten nur mittelbaren Einfluss auf das Geschäft im Berichtszeitraum, flankieren aber die Fortsetzung des Wachstums in der Branche. Die Fertigstellung von großen öffentlichen Infrastrukturprojekten (z. B. "Stuttgart 21", "BER") und die pandemiebedingte Verzögerung von öffentlichen Ausschreibungen führte zu spürbar zunehmendem Wettbewerb bei Submissionen zu öffentlichen Aufträgen. Auch im Jahr 2020 waren mineralische Abfälle mit über 50 Prozent Anteil unverändert der größte Abfallstrom in Deutschland.

Mit dem erweiterten Spektrum der Leistungen in den Bereichen Deponiebau bzw. -sanierung, Stoffstrommanagement und Hochwasserschutz, konnte die Sparte Umwelt im achten Jahr in Folge erfolgreich am Markt agieren. Die Chancen der Sparte in ihrem Kerngeschäft können bei Betrachtung der Marktpenetration weiterhin als gut bezeichnet werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten Vereinbarungen zu den Großprojekten "Albabstieg" und "Leutzetunnel" mit den Auftraggebern abgeschlossen werden. Die ausstehenden Vergütungen entsprachen den Prognosen. Nach einem über mehrere Jahre laufenden Kompetenzwettbewerb wurde Ende 2016 der Zuschlag für die Beseitigung der Aluminiumkrätze "Deponie N6" in der Wiener Neustadt an eine ARGE unter Teilnahme der ZECH Umwelt GmbH erteilt. Unerwartete Asbestfunde im Deponiekörper (2019) hinderten die Arbeiten und führten zum Stillstand der Aufbereitungsanlage. Gespräche mit dem Bauherrn über Lösungsansätze sowie deren vertragliche Auswirkungen dauern an. Der über mindestens sieben Jahre laufende Auftrag sichert eine Grundauslastung im Umsatz der Sparte. Aufgrund der Umsatzverschiebung zu den margenstarken Bereichen des Anlagen- und Deponiegeschäftes konnte die Sparte Umwelt das beste Ergebnis seit ihrem Bestehen erwirtschaften. Die durch Covid-19 ausgelöste Rezession hatte keinen direkt messbaren Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Sparte im Jahr 2020.

Entwicklungen auf dem brasilianischen Markt

Mit über 9,7 Mio. Infizierten und 236.000 Toten (Stand 2/21) liegt Brasilien unter den fünf am stärksten von der Covid-19-Pandemie betroffenen Ländern der Welt. Das BIP brach im ersten Quartal um -2,5 Prozent, im zweiten Quartal um -9,7 Prozent ein, bevor es einen deutlichen Zuwachs von +8,8 Prozent im dritten Quartal verzeichnen konnte. Insgesamt wird ein Rückgang des BIP um -4,6 (Prognose 2020: +2,0) Prozent erwartet. Ausländische Direktinvestitionen sanken über 50 Prozent auf 34,2 Mrd. US-Dollar (2019: 81,3 Mrd. US-Dollar). Die Inflation lag mit 4,4 Prozent auf Vorjahresniveau. Der brasilianische Real wertete mit einem durchschnittlichen Wechselkurs von 5,89 Real/€ spürbar gegenüber dem Vorjahr ab (2019: 4,41 Real/€). Abweichend von der Prognose für das Jahr 2020 (Wachstum +2,2 Prozent) sank auch die brasilianische Bauwirtschaft um 4,1 Prozent zum Vorjahr, nachdem der Bausektor erstmals wieder nach fünf Jahren ein positives Wachstum von +2 Prozent im Jahr 2019 verzeichnen konnte. Die Jahre zuvor waren durch eine schwere Rezession und Korruptionsverfahren gegen große einheimische Bauunternehmen geprägt. Dieser Trend wurde mit Beginn der Covid-19-Pandemie und den wirtschaftlichen Folgen daraus im Jahr 2020 unterbrochen. Nachdem mit Beginn der Pandemie im März nur 22 Prozent der Bauprojekte ohne Einschränkungen betrieben werden konnten, normalisierte sich der Zustand bei den Bauausführungen auf über 80 Prozent der Baustellen ab August wieder weitestgehend. Anders als bei Büroraum und Shoppingzentren wächst der Markt für Logistik- und Industrieimmobilien weiter, da die Nachfrage nach modernen und gut angeschlossenen Lager- und Umschlagzentren hoch ist. Um den Ausbau im Bereich Infrastruktur voranzutreiben, setzt die Regierung weiterhin auf Konzessionierungen und öffentlich-private Partnerschaften (PPP). Die Versteigerung dieser staatlichen Konzessionen an private Investoren verlangsamt sich allerdings spürbar im Jahr 2020. Fehlende Impulse führten zum Rückgang der Nachfrage und spürbarem Wettbewerbsdruck.

Alle wesentlichen Faktoren zur wirtschaftlichen Entwicklung in Brasilien haben erheblich unter den Einflüssen von Covid-19 gelitten. Entsprechend verlief der Geschäftsverlauf der Sparte International im Jahr 2020 nicht wie erwartet. Die betriebswirtschaftlichen Planwerte sowohl für die Bauleistung als auch das Ergebnis wurden signifikant verfehlt. Durch ein im Berichtszeitraum aufgesetztes und weitestgehend umgesetztes Programm, konnten Geschäftskosten reduziert werden. Im Ranking der brasilianischen Baufirmen bezogen auf die Bauleistung erreichte die HTB Gruppe den 9. Rang (2019: Platz 4) und auf dem B2B Markt Rang 3, nachdem drei Jahre infolge der 1. Platz belegt werden konnte. Der mit dem "Re-Branding" einhergehende Markenauftritt der HTB Gruppe wurde weiterhin positiv vom Markt aufgenommen. Von den Bauprojekten konnte u. a. der erste Bauabschnitt beim Großprojekt "Umbau des Flughafens in Porto Alegre" termingerecht an den Bauherren übergeben werden.

Nachfrage nach Rechenzentren (Data Center)

Der Bedarf an Rechen- und Speicherleistung als Teil der Immobilienwirtschaft und damit der verstärkte Ausbau einer leistungsfähigen und effizienten Rechenzentrumsinfrastruktur ist durch die zunehmende Digitalisierung unverändert hoch und gleichzeitig eine Voraussetzung für eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Digitalisierung. Letztere hat durch Ausbruch von Covid-19 im Geschäftsjahr 2020 zusätzliche Impulse erhalten und die Bedeutung großer Rechenzentren infolge eines Anstiegs der durch Cloud-Computing, E-Commerce oder Streaming-Dienste hervorgerufenen Datenflut erhöht. Zu den Herausforderungen der Branche zählen höhere Energieeffizienz, Etablierung von Stoffkreisläufen und Entwicklung hin zu Zero-Waste.

Sämtliche Kompetenzen zum Planen und Bauen von Rechenzentren aller Art und aller damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen sind in der ICT Facilities GmbH (ICT) gebündelt. Die ICT war unverändert als Generalübernehmer für schlüsselfertige Rechenzentren in der DACH Region tätig und konnte sich im sechsten Jahr des Bestehens zu einem führenden Generalunternehmer für schlüsselfertige Rechenzentren in der DACH Region etablieren.

Offshore-Windenergie

Im Jahr 2020 wurden in Deutschland 32 neue Offshore-Windenergieanlagen (WEA) mit einer Leistung von 220 MW in Betrieb genommen. Nach dem deutlichen Wachstum im Vorjahr (1.135 MW) ergab sich damit ein Rückgang von rund 80 Prozent. Insgesamt sind Ende 2020 1.500 Offshore-WEA mit einer Gesamtkapazität von etwa 7.700 MW am Netz. Gegenüber dem Jahr 2019 wurden 27 Mrd. kWh mehr Strom in Deutschland eingespeist, ein Anstieg um rund 10 Prozent. Zur Erreichung der gesetzten Klimaziele plant die EU einen Ausbau der Offshore-Windenergie auf 300 GW bis zum Jahr 2050.

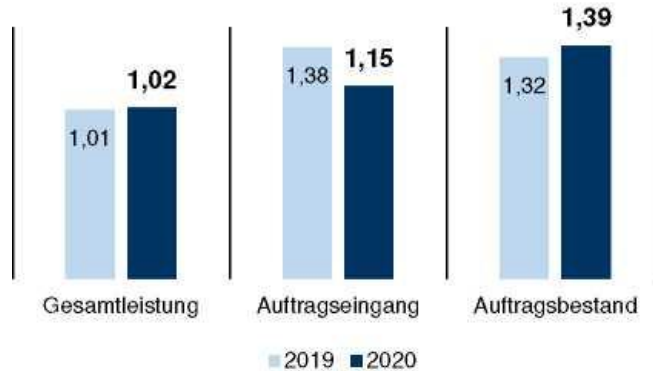
Neben der technischen Begleitung komplexer Infrastrukturprojekte konnte die Sparte Consulting über die ONP-Management GmbH (ONP) erwartungsgemäß neue Aufträge im europäischen- und außereuropäischen Ausland auf dem wachsenden Markt für Offshore-Windenergie akquirieren. Mit einem Projekt der Kopplung von Offshore Windkraft und Wasserstoffproduktion zur Produktion von "grünem Wasserstoff" eröffnete sich ein weiteres Geschäftsfeld. Die Belastung des Ergebnisses fiel durch eine Senkung von Geschäftskosten geringer aus. Die coronabedingte Rezession hatte auf die Geschäftsentwicklung dieser Consulting Einheiten keinen direkt messbaren Einfluss.

Baustellenlogistik

Die Einheiten der SiteLog Gruppe der Sparte Consulting waren unverändert in Deutschland, Österreich und der Schweiz aktiv. In allen drei Ländern nimmt die Baulogistikplanung und Ausführung als eigenständiges Geschäftsfeld eine immer wichtigere Rolle ein. Vor allem in Österreich und der Schweiz konnten neue Großprojekte in Wien und Umgebung, sowie in den Ballungszentren von Basel und Zürich, akquiriert werden. Die SiteLog Gruppe blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Gesellschaften konnten Ihre Position unter den führenden Baulogistik Anbietern in der DACH Region ausbauen. Die Corona-bedingte Rezession hatte auf die Geschäftsentwicklung in diesem Segment ebenfalls keinen direkt messbaren Einfluss.

KENNZAHLEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF 2020

Kennzahlen zum Geschäftsverlauf des Geschäftsbereichs Building (vor Währungsvereinigung) in Mrd. €:



Gesamtleistung im Geschäftsjahr 2020

Die Gesamtleistung bildet die operative Leistungsfähigkeit des Geschäftsbereichs ab und entspricht einer betriebswirtschaftlichen und zugleich konsolidierten Sichtweise. In die Ermittlung wurde die Leistung von Tochterunternehmen sowie die anteilig auf den Konzern entfallende Leistung der nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen einbezogen. Konzerninterne Aufträge wurden zuvor bereinigt.

Der Geschäftsbereich Building erreichte im Corona-Jahr 2020 einen leichten Zuwachs bei der Gesamtleistung von +0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit konnte die Marke von einer Milliarde wiederholt überschritten werden. Mit einem Leistungsanteil von rund 62 (2019: 58) Prozent wurde erneut das größte Leistungsvolumen durch die Sparte Bau, dabei maßgeblich erneut durch den Wirtschaftsbau, beigetragen (2020: 68, 2019: 62 Prozent). Die Leistung der Sparte konnte insgesamt um 45 Mio. € auf 628 Mio. € im Vergleich zum Jahr 2019 noch einmal gesteigert werden (+7,7 Prozent).

Wie in der Prognose des Vorjahres bereits erwartet, konnte die Sparte Umwelt die Umsätze des Vorjahres nicht erreichen. Der Umsatz 2020 betrug 158 Mio. € (-9,5 Prozent), was ausschließlich auf den Umsatzrückgang im margenschwachen Projektgeschäft (-26,4 Prozent) zurückzuführen ist. Das margenstarke Anlagengeschäft (+8,9 Prozent) und das margenstarke Deponiegeschäft (+62,5 Prozent) konnten hingegen ein Umsatzwachstum verzeichnen. Der Umsatzrückgang im Projektgeschäft war aufgrund des sehr geringen Auftragsbestandes zum Jahresbeginn höher als erwartet.

Die Sparte International konnte nur eine um 24,0 Prozent geringere Bauleistung von 129,7 Mio. € gegenüber 170,7 Mio. € im Vorjahreszeitraum erwirtschafteten. Währungsbereinigt stieg die Bauleistung leicht um 1,4 Prozent.

Die brasilianische Wirtschaft war mit am stärksten von Covid-19 im Jahr 2020 betroffen, einhergehend mit einer massiven Abwertung der einheimischen Währung um rund 41 Prozent zum Vorjahr.

Die erbrachte Leistung der übrigen Sparten stieg im Vergleich zum Vorjahr um 21,4 Mio. €, was den Leistungseinbruch im Bereich International zur Hälfte kompensieren konnte.

Auftragslage und Auftragsbestand

Der Auftragsbestand des Geschäftsbereichs Building erhöhte sich im Berichtszeitraum um 68 Mio. € auf 1,39 Mrd. € (währungsbereinigt 1,45 Mrd. €). Das entsprach einem Anstieg um +5,2 (währungsbereinigt +9,7) Prozent und einer rechnerischen Auftragsreichweite über alle Sparten von 16 Monaten. Die Sparte Bau zeigt dabei die höchste Reichweite von etwa 20 Monaten.

Ausgehend von dem hohen Niveau in Höhe von 1,38 Mrd. € im Rekordjahr 2019, verringerten sich die Auftragseingänge nahezu spartenübergreifend um -16,7 (währungsbereinigt -14,2) Prozent auf 1,15 Mrd. €. Einzig die Sparte Bau steuerte, begünstigt durch die Großprojekte "Neubau Messehalle 5" in Frankfurt am Main sowie die Hamburger Projekte "Deutschlandhaus" und "EDGE ElbSide", ein Plus von 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr bei. Der Auftragsbestand der Sparte überschritt erstmals die Marke von einer Milliarde.

Ähnlich wie bei der Bauleistung verschlechterte sich die Lage der Auftragseingänge unserer operativen Gesellschaften der HTB Gruppe in Brasilien. Im Umfeld von Covid-19, war ein spürbarer Einbruch bei den Neuaquisitionen von über -50 Prozent (2020: 103,7 Mio. €, 2019: 235,9 Mio. €) zu verbuchen. Bereits im Vorjahr wirkte sich die anhaltende Rezession in Brasilien negativ auf die Auftragslage aus. Währungsbereinigt lag das Minus im Jahr 2020 bei 41,3 Prozent. Die größten Auftragseingänge generierte die Sparte über die Großprojekte "Galpao Cajamar" (Logistikzentrum "Bento Phase 2" (Siedlungsgebäude) und "Hospital Nora Teixeira" (Krankenhaus) sowie weitere Aufträge im Bereich Logistik und Infrastruktur. Der Auftragsbestand der HTB Gruppe zum Bilanzstichtag verringerte sich entsprechend zu den geringeren Eingängen um 34,7 Prozent auf 178,3 Mio. € (2019: 272,9 Mio. €), währungsbereinigt -12,8 Prozent.

Die Auftragseingänge der Sparte Umwelt verringerten sich um 35,1 Prozent auf 133 Mio. €, was einen um 25,6 Prozent geringeren Auftragsbestand von 67,0 Mio. € zur Folge hatte. Die in den Bodenbehandlungsanlagen vereinnahmten Bodenmengen haben nahezu das sehr hohe Niveau des Vorjahres erreicht. Die vereinnahmte Bodenmenge in den Bodenreinigungsanlagen lag bei 788.000 t (-1,5 Prozent, Auslastung rund 90 Prozent). Die genehmigte Anlagenkapazität der Wäschestandorte betrug unverändert 720.000 t/Jahr. Die vereinnahmte Bodenmenge lag bei ca. 451.000 t (Auslastung rund 63 Prozent). Die zur Behandlung anstehenden und im Zwischenlager befindlichen Böden lagern zum Geschäftsjahresende mit rund 539.000 t ca. 1,1 Prozent unter der Menge zu Beginn des Jahres. Der Wert für die Bearbeitung und die Entsorgung der Böden in den Zwischenlagern der Bodenbehandlungsanlagen stieg um 9,4 Prozent auf 18,6 Mio. €.

Die konsolidierten Auftragseingänge der neu etablierten Sparte Systeme sanken um rund 87 Prozent auf 5,2 Mio. € gegenüber 2019, wo die Gesellschaften der Sparte noch über das Auftragsvolumen der Sparte Bau abgebildet wurden. Der Auftragsbestand erreichte nach 33,9 Mio. € im Vorjahr einen Wert von 24,4 Mio. € zum Bilanzstichtag 2020. Die Auftragsentwicklung lässt sich darauf zurückführen, dass der wesentliche Anteil der Sparte am schlüsselfertigen Hochbauvolumen der Großprojekte "Siemens Campus", Erlangen, und "EDGE/SXB Suedkreuz", Berlin, bereits im Jahr 2019 akquiriert wurden. Die Auftragseingänge im Jahr 2020 betrafen im Wesentlichen diese beiden Projekte.

Mit einem Auftragseingang von 13,6 Mio. € im Berichtszeitraum 2020 lag die Sparte Integrale Planung um 12,8 Mio. € deutlich unter dem Vorjahr (2019: 26,4 Mio. €). Der Auftragsbestand verringerte sich entsprechend um 16,9 Prozent auf 20,1 Mio. €.

Die Auftragsentwicklung innerhalb der Sparte Consulting verlief unterschiedlich. Während die SiteLog Gruppe einen Anstieg bei den Neuaufträgen von 23 Prozent erreichte und die Erwartungen übertreffen konnte, gingen die Auftragseingänge der ICT und ONP zurück. Insgesamt konnten die Rückgänge nicht kompensiert werden, so

dass ein Minus von 14,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr verblieb. Der Auftragsbestand wertete mit 67,0 Mio. € auf dem Niveau von 2019. Auch beim Auftragsbestand gab es ausgleichende Effekte.

Zech Group SE Vorstand: Kurt Zech, Rainer Eichholz, Burkhard Schmidt, Olaf Damuth, Dr. Andreas Muschter										
BUILDING					REAL ESTATE				HOTEL	
ZECH Building SE					Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft				Zech Hotel Holding GmbH	
Bau	Interiöre Planung	Systeme	Umsatz	International & Consulting	Gewerbeimmobilien	Wohnimmobilien	Logistikimmobilien	Funds- und Asset-Management	Hotel	
Operative Gesellschaften										

STRUKTUR DES GESCHÄFTSBEREICHS

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der DIH steuern und überwachen die Tätigkeiten und Investitionen der Beteiligungsunternehmen und entscheiden gemeinsam über die Strategie des Geschäftsbereichs, Investitionen und den weiteren Ausbau der Geschäftstätigkeit. Die vielfältigen Steuerungs- und Controllingaufgaben nimmt die DIH zum größten Teil durch die Zech Management wahr, mit der ein langfristiger Dienstleistungsvertrag besteht.

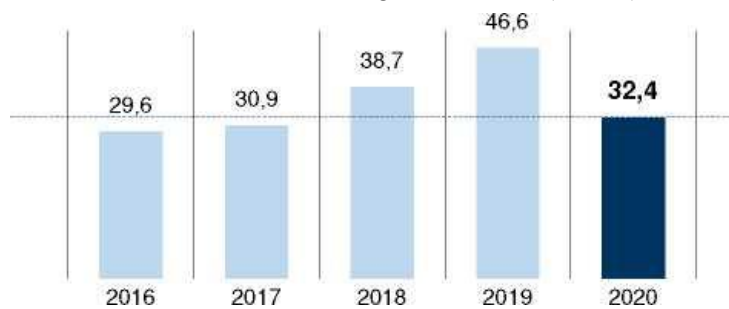
Dem Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2020 gehörten, neben der Führungsgesellschaft DIH, weitere 69 inländische Tochterunternehmen an. Hinzu kommen 32 inländische und zwei ausländische Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet wurden. Bei den zum Bilanzstichtag vollkonsolidierten Gesellschaften waren insgesamt 97 (2019: 99) Mitarbeiter beschäftigt. Der Personalstamm blieb damit nahezu auf Vorjahresniveau.

IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND (2016 - 2020)



Im von Covid-19 geprägten Krisenjahr 2020 lag das gesamte Transaktionsvolumen bei Immobilien in Deutschland mit 80,5 Mrd. € um rund 13 Prozent unter dem Rekordwert aus dem Vorjahreszeitraum. Mit Blick auf die Volumina der Jahre 2016 bis 2018 verblieb das Transaktionsgeschehen aber noch auf einem anhaltend sehr hohen Niveau. Die Auswirkungen der sich abkühlenden Konjunktur im Jahr 2020 waren somit bislang wenig spürbar, wenngleich sich die Rahmenbedingungen für die gewerblichen Immobilienmärkte in den A-Städten (A-Standorten) Pandemie- und Lockdown bedingt verschlechterten. Das überdurchschnittliche Transaktionsvolumen und die Marktstabilität in der Pandemie zeigten, dass Immobilien aufgrund niedriger Finanzierungskosten und hoher Liquiditätsreserven bei den Investoren bei gleichzeitig drohenden Strafzinsen auf Einlagen und überschaubaren Ertragsaussichten bei Staatsanleihen weiterhin als sichere und attraktive Kapitalanlagemöglichkeit betrachtet werden. Dieser Kapital- und Investmentdruck institutioneller Investoren sowie eine starke Preisentwicklung trugen dazu bei, dass die A-Städte im ersten Halbjahr 2020 weltweit an der Spitze der Metropolen bei den Immobilienwertentwicklungen standen. Dennoch sanken die Umsätze an den A-Standorten um rund 30 Prozent auf 32,4 Mrd. €. Berlin bleibt mit einem Transaktionsvolumen von fast 9 Mrd. € auf dem ersten Platz, gefolgt von Frankfurt am Main mit 6,5 Mrd. € und Hamburg mit 5,5 Mrd. €. Das Beratungshaus Colliers International führt den Rückgang des Transaktionsvolumens an den A-Standorten auf den Mangel an Core-Projekten und in das nächste Jahr verschobene Projekte zurück.

Entwicklung des Investmentmarktes an den A-Standorten für die Jahre 2016 bis 2020 gemäß BNP Paribas (in Mrd. €):



Markt für Gewerbeimmobilien

Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland dezentral geprägt und auf Grund der zahlreichen leistungsstarken Wirtschaftszentren regional stark diversifiziert. Somit lassen sich insbesondere die A-Städte durch ein hohes Büroflächenvolumen, eine Konzentration der Transaktionstätigkeit sowie liquiden Handel und kräftigen Wettbewerb - einhergehend mit starken Bewegungen von Preisen und Mieten - charakterisieren.

Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Hauptnutzungsart und Anteilen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

in Mrd. €	2020	Anteil	2019	Anteil
Büro	24,7	41,4%	38,7	52,7%
Einzelhandel	12,3	20,6%	12,9	17,6%
Logistik	7,9	13,2%	7,5	10,2%
Hotel	2,2	3,7%	5,0	6,8%
Sonstige	12,6	21,1%	9,3	12,7%
Gewerbeimmobilien	59,7	100,0%	73,4	100,0%

Das Transaktionsvolumen lag bei 59,7 Mrd. € und damit unter dem Vorjahr (2019: 73,4 Mrd. €). Unter allen Assetklassen belegten erneut Büroimmobilien mit 41,4 (2019: 52,7) Prozent, gefolgt vom Einzelhandel mit 20,6 (2019: 17,6) Prozent, die beiden Spitzenplätze unter den Gewerbeimmobilien. Investitionen in Hotels gingen nach dem

Rekordhoch im Vorjahr um mehr als die Hälfte auf 2,2 Mrd. € und Einzelhandelsimmobilien auf 12,3 Mrd. € (-5 Prozent) zurück. Beide Assetklassen waren besonders stark von Reisebeschränkungen und Lockdown-Maßnahmen infolge der Pandemie betroffen und vor strukturelle Herausforderungen gestellt.

Einmal mehr haben die A-Städte, allen voran Berlin und Frankfurt am Main, mit einem Anteil von insgesamt 54,3 (2019: 63,5) Prozent das Transaktionsgeschehen dominiert. Gegenüber dem Rekordjahr 2019 mussten aber alle A-Standorte, bis auf Hamburg mit einem Zuwachs von 26 Prozent, Verluste hinnehmen.

Ungeachtet von Covid-19 stiegen die Büromieten auch im Jahr 2020 an den führenden Standorten weiter an, jedoch im zweiten Halbjahr mit abnehmender Dynamik. Die Netto-Spitzenrenditen für Büros gaben trotz des schwierigen Marktumfeldes weiter nach und lagen in Berlin und München mit jeweils 2,55 Prozent am niedrigsten. Das Jahr 2020 hat vielerorts die Perspektive auf das Arbeiten von zu Hause und die Bedeutung der Anwesenheit am außerhäuslichen Arbeitsplatz verändert. Sowohl private Unternehmen als auch öffentliche Institutionen haben die Möglichkeiten des Homeoffice in den vergangenen Monaten ausgebaut. Somit steht die längerfristige Rentabilität neuer Bürogebäude immer mehr in Frage. Dies zeigt sich auch bei den Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude, die nach einem starken Aufwärtstrend vor der Corona-Pandemie zuletzt stagnierten.

Vielfältiger waren die Mietentwicklungen für Einzelhandelsobjekte, wo sowohl Preissteigerungen als auch Preisrückgänge zu erkennen waren. Wie im Vorjahr führte der wachsende digitale Handel zu einer geringeren Flächennachfrage im stationären Handel und zu einem weiteren Rückgang der Neuvertragsmieten. Durch die Lockdowns waren und sind die Retailer gezwungen, umfassende Filialschließungen vorzunehmen. Entsprechend stehen Vermieter von Handelsflächen vor der Herausforderung, mit sinkenden Mieteinnahmen, nachverhandelten Mietverträgen und obsoleten Flächen zurechtzukommen. Ein dramatischer Anstieg der Leerstände oder eine Leerstandswelle blieb hingegen aus. Gewinner im Einzelhandel waren insbesondere Fachmarktzentren, die systemrelevanten und damit vom Lockdown "nicht" betroffenen Supermärkte und Discounter, die von der Krise mit starken Umsatzzahlen profitierten.

Die Entwicklung gewerblicher oder gewerblich geprägter Immobilien erfolgt über die Beteiligungen an den "die developer", der Art-Invest sowie der Phoenix Gruppe mit ihren Tochtergesellschaften.

Markt für Logistikimmobilien

Deutschland zählt durch seine zentrale Lage inmitten Europas, seiner herausragenden Infrastruktur, der hohen Standards in Bezug auf Technologie und der hohen Qualität der Immobilien zu den attraktivsten Logistikmärkten weltweit. Die jüngere Vergangenheit war geprägt durch eine hohe Nachfrage einerseits und einem Mangel an frei verfügbaren Hallenflächen sowie Grundstücken für Neuentwicklungen an geeigneten Standorten andererseits. Hintergrund dieser Entwicklung sind die enormen Veränderungen im Konsumverhalten sowie strukturellen Herausforderungen rund um die Industrie 4.0. Im Pandemie-Jahr 2020 erwies sich dieses Segment krisenfest. Zwischenzeitliche Nachfrageeinbußen blieben sektoral begrenzt. Bereits im Vorjahr beeinflusste der wachsende E-Commerce die Nachfrage nach dieser Assetklasse positiv. Dieser Trend wurde durch die Pandemie weiter beschleunigt. Es wird prognostiziert, dass jede Milliarde Euro mehr im Online-Handel zusätzliche Logistikflächen von 70.000 m² benötigt. Hinzu kam ein Mangel an attraktiven Anlagealternativen für Investoren, was die Preise steigen und die Netto-Spitzenrendite für Logistikobjekte auf nur noch 3,35 Prozent weiter sinken ließ. Der Anteil deutscher Investoren erhöhte sich mit 4,4 Mrd. € erstmals seit dem Jahr 2013 auf über 50 Prozent. Die hohe Anziehungskraft deutscher Logistikimmobilien auf ausländische Investoren blieb unverändert. Das Transaktionsvolumen von Industrie- und Logistikimmobilien erhöhte sich gegenüber dem Jahr 2019 auf 7,9 Mrd. € (2019: 7,5 Mrd. €), was einem Marktanteil von rund 10 Prozent entspricht.

Über die Beteiligung an der Deutsche Logistik Holding GmbH & Co. KG (DLH) entwickeln wir eine breite Palette an flexiblen Lager-, Industrie- und Produktionsräumen, die an qualitativ hochwertigen Standorten zur Verfügung gestellt werden. Mit der DLH sind wir in den Räumen Berlin, München und Bremen aktiv und entwickeln aktuell mehr als 167 Tausend m² an Logistikflächen auf dem deutschen Markt.

Markt für Wohnimmobilien

In Kombination mit niedrigen Finanzierungskosten und unattraktiven Anlagealternativen hatte der Markt für Wohnimmobilien erneut eine hohe Anziehungskraft auf Investoren. Die Nachfrage nach Wohnraum blieb grundsätzlich hoch, die Auftragsgänge blieben trotz eines kurzen Einbruchs der Ordertätigkeit (April bis Mai) im Trend ununterbrochen aufwärtsgerichtet. Dies galt sowohl für den Wohnungsbau, wo erneut ein Zuwachs von 4,9 (2019: 8,2) Prozent verzeichnet werden konnte als auch bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung. Der Marktanteil von Wohnimmobilien stieg auf 25,8 Prozent, das Volumen lag um 1,3 Mrd. € über dem vergleichbaren Vorjahreswert von 19,5 Mrd. €. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen wieder stärker als die Mietpreise, begünstigt durch die günstigen Finanzierungsbedingungen und die langfristigen Erwartungen eines anhaltend niedrigen Zinsniveaus.

Gemäß dem Statistischen Bundesamt verzeichneten Häuser und Wohnungen im dritten Quartal 2020 mit 7,8 Prozent den höchsten Preisanstieg seit dem Jahr 2016. Die Preissteigerungen bei den Grundstückspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Kaufpreise für Reihenhäuser lagen ebenfalls auf Vorjahresniveau. Damit erwies sich der Markt für Wohnimmobilien wesentlich krisenfester als für Gewerbeimmobilien. Eine Trendwende wird auch in den A-Städten und Ballungsgebieten nicht erwartet. Mietrückstände blieben bislang weitgehend aus.

Im Bereich Wohnungsbau wird das wohnungswirtschaftliche Bauträgergeschäft insbesondere durch die WOHNKOMPANIE Gruppe sowie durch die Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG abgebildet. Weitere Projektentwicklungen für den Wohnungsmarkt werden durch kleinere Projektgesellschaften des Konzerns realisiert.

Funds- und Asset-Management

Gemäß der BVI-Investmentstatistik flossen offenen wie geschlossenen Immobilien-Spezialfonds unverändert erhebliche Mittel zu. So stieg u. a. das Netto-Fondsvermögen der offenen Immobilien-Spezialfonds um 11,2 Prozent auf 115,8 Mrd. € (2019: 104,1 Mrd. €, 2018: 89,9 Mrd. €). Im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2020 ist das Netto-Fondsvermögen um +49,6 Prozent bzw. mehr als 38 Mrd. € gestiegen. Die geschlossenen Immobilien-Spezialfonds konnten im Vergleich zum Vorjahr ihr Netto-Fondsvermögen von 6,6 Mrd. € auf 8,2 Mrd. € um +24,8 Prozent steigern. Im Segment Funds werden u. a. über die Deutsche Fonds Holding GmbH als Asset- und Fonds-Manager sowie die Art-Invest Real Estate Funds GmbH (Funds) Anlagefonds mit interessanten Beteiligungsmöglichkeiten für private und institutionelle Investoren initiiert, platziert und verwaltet. Hierbei lag der Fokus auf den Asset-Klassen Büro, Geschäftshäuser, Wohnen und Hotel. Gegenstand im Asset-Management ist die deutschlandweite Betreuung und Verwaltung sowohl von Gewerbeimmobilien als auch Wohnanlagen. Das Leistungsspektrum umfasst das komplette Angebot an kaufmännischem, infrastrukturellem sowie technischem Immobilienmanagement.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN ÖSTERREICH IM JAHR 2020

Eine ähnliche Entwicklung wie auf dem deutschen Immobilienmarkt zeigte sich auch in Österreich. Hier ist die Zech Group im Bauträgergeschäft, gewerblicher Immobilienentwicklung sowie mit der Entwicklung von Logistikimmobilien aktiv. Auch in Österreich war das Segment Wohnimmobilien erstmals die transaktionsstärkste Assetklasse. Bei einem Gesamttransaktionsvolumen von 3,2 Mrd. € erzielten die Bauträger mit 1,3 Mrd. € einen Marktanteil von rund 40 Prozent. Den zweiten Platz belegten Büroimmobilien mit einem Marktanteil von 31 Prozent bzw. einem Transaktionsvolumen in Höhe von rund 1 Mrd. €. Mit einem Volumen von 450 Mio. € und einem Marktanteil von 13 Prozent folgten bereits die Industrie- und Logistikimmobilien, die als Gewinner der Krise bewertet werden, da durch stark gewachsenen Internethandel der Flächenbedarf gewachsen ist. Verloren haben hingegen die Handelsimmobilien, deren Marktanteil bei 8 Prozent lag, bei denen jedoch in der zweiten Jahreshälfte der Umsatz fast stillstand. Ebenso erging es dem Segment der Hotelimmobilien, hier fiel der Umsatz um 80 Prozent auf 170 Mio. €. Der Rückgang des gesamten Transaktionsvolumens fiel in Österreich stärker aus als in Deutschland. Im Vergleich zum Vorjahr um 40 und sogar rund 15 Prozent unter dem Fünf-Jahres-Durchschnitt. Die Spitzenrenditen sanken in fast allen Immobiliensegmenten auf historische Tiefststände. Insbesondere bei den stark nachgefragten Wohn-, Büro- und Logistikimmobilien. Wie in Deutschland werden als Gründe der hohe Anlagendruck von institutionellen Investoren sowie die niedrigen Zinsen angeführt.

Auf dem Markt in Österreich sind wir, wie auch in Deutschland, in den entsprechenden Segmenten durch unsere Beteiligungen an der DLH und der WOHNKOMPANIE vertreten. Unter den wichtigsten Ballungsräumen in Österreich lagen Wien und das Wiener Umland im Fokus. Die DLH entwickelt hier den größten Logistikpark Österreichs, den Industrial Campus Vienna. Aktuell befinden sich in Österreich mehr als 104 Tausend m² an Logistikflächen in der Entwicklung und die Aktivitäten werden weiter vorangetrieben.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2020

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag erneut in der Projektentwicklung, Planung und Ausführung komplexer Bauprojekte von Gewerbe- und Wohnimmobilien, die teilweise städtebaulichen Entwicklungscharakter aufwiesen und nach Fertigstellung verkauft werden. Die Aktivitäten konzentrierten sich wieder auf die A-Städte sowie Österreich. Wie auch im Vorjahr steuerten die Art-Invest und die WOHNKOMPANIE Gruppe den wesentlichen Anteil des gesamten Projektvolumens im Berichtszeitraum bei. Der Schwerpunkt der Leistung im Geschäftsjahr lag in den Segmenten Gewerbe- und Wohnimmobilien, die zusammen einen Anteil von rund 80 (2019: 98) Prozent zur gesamten Leistung des Geschäftsbereichs beitrugen. Den größten Leistungszuwachs erreichte das Segment Logistik.

Im Berichtsjahr 2020 wurden u. a. folgende Projekte bzw. einzelne Bauabschnitte übergeben und realisiert, deren anteilige Ergebnisse ein wesentlicher Bestandteil des Equity Ergebnisses von T€ 30.746 der Real Estate Gesellschaften waren:

Projekt	Gruppe	Standort	Segment / Nutzungsart
Oberlaa	WOHNKOMPANIE	Wien / Österreich	Wohnen
Vierzig549 2. BA	WOHNKOMPANIE	Düsseldorf	Wohnen
Goethequartier	WOHNKOMPANIE	Offenbach	Wohnen
Grand Central (DBI + DBII)	Phoenix	Frankfurt am Main	Büro
Enggasse	Art-Invest	Köln	Büro
Gfk Future Campus	Art-Invest	Nürnberg	Büro
Morrow	Art-Invest	Frankfurt am Main	Büro
Alpha	DLH	Wien / Österreich	Logistik

Projekt-Pipeline

Die Projekt-Pipeline des Segments Development zum Bilanzstichtag umfasst 134 (2019: 130) Projektentwicklungen mit Gesamtinvestitionskosten (GIK) in Höhe von 8,59 Mrd. € (2019: 8,18 Mrd. €). Das Volumen der Pipeline stieg damit um 0,41 Mrd. €, ein Anstieg von 5,0 Prozent. Der wesentliche Anteil (66 Prozent) entfällt unverändert auf gewerbliche Projekte, gefolgt von Entwicklungen im Bereich Wohnen (34 Prozent). Gemessen an den GIK werden die Projektentwicklungen zu rund 71 (2019: 73) Prozent in einer der A-Städte oder deren Großraum umgesetzt. Die übrigen Vorhaben werden in anderen deutschen Städten sowie in Wien und Umgebung erfolgreich umgesetzt. Zu den sich in der Projekt-Pipeline befindenden Entwicklungen größeren Volumens zählen im Wesentlichen die Projekte "JAHO" (Berlin), "Die Macherei" (München und Berlin) und "Neuer Kanzlerplatz" (Bonn) sowie "Urban Soul" (Bonn). Einen wesentlichen Anteil von den genannten Vorhaben setzen wir gemeinsam mit unseren Partnern der Art-Invest, PHOENIX sowie die developer Gruppe um. Von der gesamten Projekt-Pipeline konnten bereits 13 gewerbliche Projekte und 1.350 Wohneinheiten in einem Gesamtvolumen von 2,24 Mrd. € (2019: 2,64 Mrd. €) durch Forward-Deals zum Bilanzstichtag verkauft bzw. Verträge unterzeichnet werden.

Das in den Angaben zur Projekt-Pipeline enthaltene Großprojekt "Olympus Campus", eine Projektentwicklung im Bereich Gewerbebau in Hamburg (GIK rund 0,22 Mrd. €, Vermietungsfläche 46.706 m²), wird wegen der gesellschaftsrechtlichen Struktur nicht dem Geschäftsbereich Real Estate zugeordnet, sondern dem Geschäftsfeld Non-Divisional. Dementsprechend werden die Ergebnisbeiträge aus den bis zur Fertigstellung anfallenden Anlaufkosten sowie der für das Jahr 2021 vorgesehenen Fertigstellung entsprechend auch dort abgebildet.

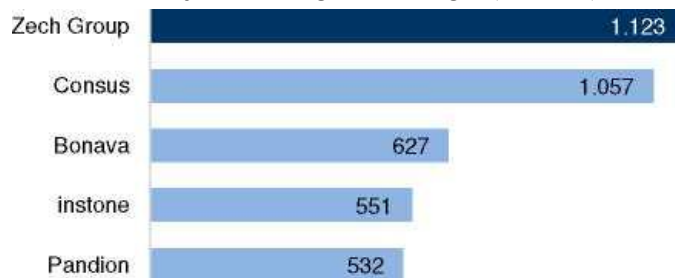
Auswahl wesentlicher Ankäufe in 2020:

Projekt	Gruppe	Standort	Segment / Nutzungsart
Pukersdorf	WOHNKOMPANIE	Wien / Österreich	Wohnen
Franzensbrückenstraße	WOHNKOMPANIE	Wien / Österreich	Wohnen
Kronsrode	WOHNKOMPANIE	Hannover	Wohnen
Lämmerspiel Mühlheim	WOHNKOMPANIE	Mühlheim	Wohnen
Vogelsanger Straße	WOHNKOMPANIE	Köln	Wohnen
Z4	Wohnwerte	Heidelberg	Wohnen
Hanseatischer Hof	Art-Invest	Lübeck	Hotel
Hanau Business Triangle	Art-Invest	Hanau	Büro
Niederlehme	DLH	Berlin	Logistik
Gewerbecampus Delmenhorst	DLH	Delmenhorst	Logistik
Skylog Park Vienna	DLH	Wien / Österreich	Logistik

Das Segment Funds verzeichnete ein Wachstum des verwalteten Fondsvermögens (Assets under Management) um 1,37 Mrd. € auf 8,37 Mrd. € im Vergleich zu 2019 (rund +19,6 Prozent).

Bulwiengesa-Projektentwicklerstudie 2020

Nach der jährlich veröffentlichten bulwiengesa-Projektentwicklerstudie ist die Zech Group in Summe ihrer Beteiligungen an Projektentwicklern mit einer Projektfläche von insgesamt 1.123.000 m² (+2,5 Prozent zum Vorjahr) zum sechsten Mal in Folge größter Projektentwickler in den deutschen A-Städten. Gegenüber dem Jahr 2017 bedeutet das eine Ausweitung der Fläche um 20,9 Prozent. Maßgeblichen Anteil haben hierin Flächen für Büroimmobilien. Für die Zech Group stehen vor der Marktführerschaft wert- und nachhaltige Projektentwicklungen im Vordergrund, die zum Konzernerfolg beitragen.

TOP 5 Projektentwickler gemäß bulwiengesa (in Tsd. m²):**Beurteilung der Geschäftsentwicklung**

Trotz der pandemiebedingten Marktunsicherheiten, insbesondere bei Einzelhandels- und Hotelimmobilien, konnte der Real Estate erneut sehr gute Ergebnisse erzielen und einen hohen Wertbeitrag zum Unternehmensergebnis des Konzerns liefern. Hierbei spielte eine wichtige Rolle, dass sich die operativen Einheiten des Geschäftsbereichs bereits in den Vorjahren Liegenschaften gesichert haben, wodurch die Projekte marktunabhängig weiterentwickelt und realisiert werden konnten. Aufgrund verschobener Fertigstellungen in das Folgejahr schloss das Ergebnis insgesamt unter dem geplanten Wert ab.

Die Aktivitäten als deutschlandweit agierendes Immobilienunternehmen wurden auch im Geschäftsjahr 2020 weiter kontinuierlich ausgebaut. Es konnten weitere attraktive Standorte in allen Segmenten in unseren Märkten gesichert werden. Mit den genannten Forward-Deals konnte bereits zum 31. Dezember 2020 Sicherheit in Bezug auf zukünftige Ergebnisse und Mittelzuflüsse geschaffen werden.

Zech Group SE									
Vorstand: Kurt Zech, Rainer Eichholz, Burkhard Schmidt, Olaf Demuth, Dr. Andreas Muschler									
BUILDING					REAL ESTATE				HOTEL
ZECH Building SE					Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft				Zech Hotel Holding GmbH
Bau	Integrate Planning	Systems	Unreal	International & Consulting	Gewerbe-Immobilien	Wohn-Immobilien	Logistik-Immobilien	Facility und Asset-Management	Hotel
Operative Gesellschaften									

ENTWICKLUNG DES HOTELMARKTES 2020

Die Aussichten für den Hotelmarkt in Deutschland waren mit Blick auf die Entwicklung der vergangenen Jahre zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 gut. Durch die Attraktivität Deutschlands als Reiseland sowie Tagungs- und Kongressstandort wurde mit einem weiteren Anstieg der touristischen Nachfrage gerechnet. Der Beginn der Covid-19-Pandemie und die verhängten Lockdowns ab März 2020 brachten den Tourismus über alle Beherbergungsformen dann gleichermaßen vollständig zum Erliegen. Viele Hotels mussten zudem ihr Leistungsspektrum aufgrund der Hygieneregeln massiv reduzieren. Wellnessbereiche durften nur bedingt genutzt werden, Gastronomie nur mit Einschränkungen. Zur Existenzsicherung der Unternehmen wurden staatliche Hilfspakete, wie das Kurzarbeitergeld und die Absenkung der Mehrwertsteuer, auf den Weg gebracht. In der Folge sanken die Übernachtungszahlen deutschlandweit um rund 47 Prozent im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In den Monaten April und Mai brachen die Übernachtungszahlen um rund 89 bzw. 75 Prozent ein; in den deutschen Großstädten im April sogar um über 90 Prozent. Die Messestadt Düsseldorf war mit 96 Prozent besonders stark betroffen. Mit der schrittweisen Aufhebung der Reisebeschränkungen stieg die touristische Nachfrage im Juni 2020 wieder an, verbunden mit vielerorts hohen Buchungszahlen in den Sommermonaten. Leichte Vorteile hatten insbesondere Ferientouristen, -häuser und -wohnungen da dort die Abstandsregeln besser als in Hotels einzuhalten waren. Hotels mit überwiegendem Messe- und Kongressgeschäft trafen Covid-19 hingegen besonders stark. Die Branche verbuchte ein Minus von rund 56 Prozent für das Gesamtjahr 2020. Der Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) sank durchschnittlich um rund 62 Prozent im Vergleich zum Jahr 2019.

STRUKTUR DES GESCHÄFTSBEREICHS

Unter der Führung der Zech Hotel Holding GmbH als Holdinggesellschaft des Geschäftsbereichs, umfasste dieser zum Bilanzstichtag weitere vier inländische und ein ausländisches Tochterunternehmen. Daneben gab es weitere 15 inländische assoziierte Unternehmen. Die Anzahl der Mitarbeiter bei den vollkonsolidierten Gesellschaften lag zum 31. Dezember 2020 bei 40 (2019: 51). Die Hotels stehen entweder im Alleineigentum des Konzerns, im teilweisen Eigentum über Joint Ventures oder werden gepachtet. Die Hotels werden i. d. R. durch Hotelbetriebsgesellschaften im Rahmen von Managementverträgen betrieben. Der Fokus liegt vor allem auf design-orientierten Privat- sowie modernen Konferenzhotels im 4-5 Sterne Segment.

Von den assoziierten Unternehmen werden zehn Gesellschaften unter der Marke "ATLANTIC" (ATLANTIC Gruppe) mit zusammen 1.165 Zimmern geführt. Mit dem 5 Sterne-Plus-Resort in Keitum auf Sylt und dem zehn exklusiven Zimmer und Suiten umfassenden Severin* s- The Alpine Retreat in Lech (Österreich), zählen außerdem zwei mit 80 Zimmern und 27 Appartements / Suiten ausgestatteten Luxuseinrichtungen zu den Severin's 5* Resorts (Severin's Gruppe) des Geschäftsbereichs.

Zu den weiteren Beteiligungen (Zech Hotels Gruppe) unterhalb der Führungsgesellschaft zählten die:

- Zech Hotels GmbH,
- Hotel Anton-Kux-Straße GmbH,
- Zech Dritte Hotel Betriebsgesellschaft mbH und
- Brumann Innenraumkonzepte GmbH.

Gegenstand der Zech Hotels GmbH ist die Anmietung und Bewirtschaftung von Hotels, Appartementshotels, Geschäftszentren, Läden und Ladenpassagen. Die Hauptaktivitäten im Geschäftsjahr lagen wie in den Vorjahren in der Bewirtschaftung der insgesamt 927 Zimmer der Hotels in Neuss, Leipzig, Neulsenburg und Essen. Bei den Gesellschaften Hotel Anton-Kux-Straße GmbH und Zech Dritte Hotel Betriebsgesellschaft mbH handelt es sich um reine Besitzgesellschaften.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2020

Der kleinste der Geschäftsbereiche des Konzerns war mit den vorübergehenden Schließungen nahezu sämtlicher Standorte und Kurzarbeit der Mitarbeiter am stärksten von den Effekten der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 betroffen. Die Urlaubshotels in den deutschen Küstenregionen wie Sylt konnten dennoch teilweise Auslastungszahlen auf Rekordniveau verzeichnen, während sich die Belegungsraten der Stadt- und Veranstaltungshotels durch deutlich weniger Geschäftsreisende und abgesagte Veranstaltungen negativer entwickelten. Um Verluste in den Hotels so gering wie möglich zu halten, wurden von Anfang an Rationalisierungsmaßnahmen eingeführt, Mitarbeiter in Kurzarbeit gesendet und Häuser geschlossen. Sämtliche Prognosen wurden, mit Ausnahme der zur Severin's Gruppe gehörenden Häuser, für das Geschäftsjahr 2020 verfehlt. Vor allem die laufenden Betriebskosten durch geschuldete Mieten belasteten das Ergebnis des Geschäftsbereichs. Derzeit laufen Verhandlungen mit den Vermietern der gepachteten Betriebe im Hinblick auf Mietreduzierungen. Mit Hilfe der Flexibilität unserer Mitarbeiter und Kurzarbeit konnten Einsparungen erzielt und Personalabbau vermieden werden.

Für die Steuerung des Geschäftsbereichs werden branchentypische Kennzahlen herangezogen. Bei den verfügbaren Kapazitäten konnte das Angebot für unsere Gäste mit 2.209 Zimmern sowie Suiten und Apartments auf dem Niveau von 2019 gehalten werden. Wie im Vorjahr verfügten die Gesellschaften der ATLANTIC Gruppe über die größte Anzahl an Zimmern (2020: 1.165, 2019: 1.165). Sämtliche Zimmerraten verbesserten sich gegenüber ihren Vergleichswerten im Vorjahr. Insbesondere die durchschnittliche Zimmerrate der Severin's Gruppe erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 18,8 Prozent. Bei den Kennzahlen zu Belegung und RevPAR zeigten sich die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie am deutlichsten, wenngleich diese nicht alle Bereiche gleichermaßen betrafen. Während die Severin's Gruppe, deren Belegung sich von 58,1 Prozent auf 67,5 Prozent erhöhte und damit den für das Jahr 2020 erwarteten Planwert übertreffen konnte, mussten unsere auf Geschäftskunden ausgerichteten Stadthotels enorme Einbrüche von rund 33 (ATLANTIC Gruppe) und mehr als 60 Prozent (Zech Hotels Gruppe) hinnehmen. Ein weitaus schlechterer Geschäftsverlauf bei den ATLANTIC Hotels konnte nur durch eine überdurchschnittliche Belegung der in Küstennähe gelegenen Häuser in den Sommermonaten verhindert werden. Ein ähnlich differenziertes Bild ergab sich mit Blick auf die Veränderung des RevPAR. Lediglich der RevPAR der zur Severin's Gruppe gehörenden Häuser erhöhte sich um rund 38 Prozent gegenüber dem Vorjahr, begünstigt durch eine sehr hohe Auslastung. Die RevPAR der anderen Gruppen wiesen vergleichbar negative Verläufe wie bei der Belegung auf.

Zu den wesentlichen Investitionen des Geschäftsbereichs zählen der Bau weiterer Hotels der ATLANTIC Gruppe in Münster (Zimmer: 226) und Kiel (Zimmer: 174). Letzteres wird die neue Lifestyle Marke "unique" etablieren. Die für 2020 geplante Fertigstellung des Hotels wurde auf das Jahr 2021 verschoben. Die Eröffnung beider Hotels ist damit jeweils für das Jahr 2021 vorgesehen.

NACHHALTIGKEIT IN DER ZECH GROUP

Bauwerke und Bauteile verfügen heute über eine durchschnittliche Lebens- und Nutzungsdauer von 50 bis zu 100 Jahren. Umso wichtiger sind daher eine nachhaltige Planung und eine zukunftsorientierte Bauweise. Bereits bei Projektentwicklung und Investitionsentscheidung gilt es, sich mit den Fragen und Herausforderungen der

Zukunftsfähigkeit und der Zukunftssicherheit verantwortungsbewusst auseinanderzusetzen. Neben dem wirtschaftlichen Erfolg wollen wir unserer Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitern und Geschäftspartnern, der Gesellschaft als großem Ganzen und natürlich auch der Umwelt gerecht werden.

Unser Ziel ist es, durch die Errichtung nachhaltiger Gebäude (Green Buildings), den CO₂-Fußabdruck zu reduzieren, und das natürliche Umfeld bestmöglich zu bewahren. Dazu setzen wir bei unseren Aufträgen im Geschäftsbereich Building bereits während der Bauphase auf Technologien für saubere Energiegewinnung und leistungsfähige sowie recycelbare Baumaterialien.

Bereits seit dem Geschäftsjahr 2019 wenden wir die zukunftsweisende Holz-Hybrid-Modulbauweise bei den großen Bauprojekten "Siemens Campus" in Erlangen und "EDGE Suedkreuz" in Berlin an. Mit der Sparte Umwelt tragen wir mit ökologischen und zugleich ökonomischen Lösungen im Bereich der Altlastensanierung sowie der Reinigung von Böden und Gewässern maßgeblich zur Schonung natürlicher Ressourcen bei. Die Sparte Consulting setzt ebenfalls weitere Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit. Angefangen bei der Entsorgung von Baustellenabfällen und einer effizienten Entsorgungslogistik bis hin zu unserem Engagement im Bereich der Offshore Windenergie.

Bei den Immobilienentwicklungen treten wir im Geschäftsbereich Real Estate selbst als Bauherr auf, so dass wir nicht nur alle unsere Kompetenzen vollumfänglich einbringen können, sondern auch die Nachhaltigkeit maßgeblich beeinflussen können. Ein Schwerpunkt liegt hierbei in der Energieeffizienz.

Zu unseren aktuellen Immobilienentwicklungen mit DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Zertifizierung zählen z. B. "Urban Soul" in Bonn und der "Olympus Campus" in Hamburg. Bereits in der Vergangenheit wurde mit der Fertigstellung des "Vodafone Campus" in Düsseldorf eines von vielen auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Gebäuden in diesem Geschäftsbereich realisiert.

andererseits, Lebensmittelverschwendungen und Abfälle zu reduzieren. Weitere Maßnahmen sind die Initiative "BEERENT" zur Unterstützung des Artenschutzes von Bienen und ein "Green Service" in den Hotelzimmern. Die Ausstattung aller Hotels mit E-Tankstellen sowie die sukzessive Umstellung der hoteleigenen Fahrzeuge sehen wir als wichtigen Schritt in Richtung E-Mobilität.

MITARBEITER IN DER ZECH GROUP

Der wichtigste Erfolgsfaktor der Zech Group sind die motivierten und leistungsfähigen Mitarbeiter, denn sie tragen maßgeblich zur Erreichung der strategischen Ziele und zum wirtschaftlichen Erfolg der Zech Group bei. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern herzlich für ihren geleisteten Beitrag zur positiven Entwicklung und zum Ergebnis der Zech Group SE im Geschäftsjahr 2020.

Um ein reibungsloses Arbeiten während der Pandemie zu ermöglichen und die Verbindung zum Unternehmen aufrecht zu erhalten, hat die Zech Group seinen Mitarbeitern für das flexible Arbeiten von Zuhause mobile Endgeräte und andere Informations- und Kommunikationstechnik (u. a. Monitore, Tastaturen und Headsets) zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Migration von "Office 365" im Geschäftsjahr, konnte der Großteil der Meetings Online über "Microsoft Teams" stattfinden. Für die größtmögliche Sicherheit unserer Mitarbeiter erfolgt eine permanente Risikobeurteilung und -analyse des aktuellen Infektionsgeschehens, insbesondere auch für die vielen Mitarbeiter, die ihre Tätigkeiten nicht von zu Hause aus erbringen können.

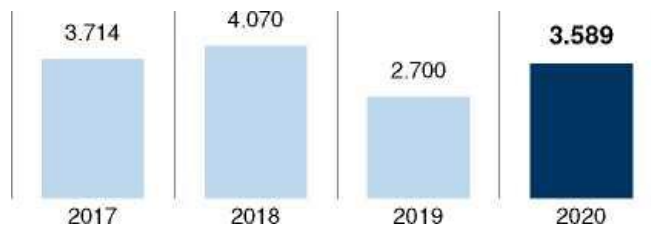
Um unseren Bedarf an qualifizierten Mitarbeitern zu sichern und neue Mitarbeiter zu gewinnen, nutzen und optimieren wir permanent unsere Rekrutierungsprozesse und bauen diese aus. Alle Bewerberinnen und Bewerber werden dabei nach Qualifikation ausgewählt, bei vergleichbarer Eignung haben Männer und Frauen die gleichen Chancen. Unseren Mitarbeitern bieten wir Qualifizierungsprogramme mit attraktiven Weiterbildungs- und Entwicklungschancen an, um somit auch eine langfristige Bindung an unser Unternehmen zu fördern. Zur Sicherung leistungsstarker Führungskräfte betreiben wir weiterhin Führungskräfte trainings und ein strategisch ausgerichtetes Exzellenz-Programm.

Die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter lag bei 3.589 (2019: 2.700). Dies entsprach einem Anstieg von +32,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Hierbei erhöhte sich die Anzahl bei den Angestellten um 181 auf 2.174 (2019: 1.993), beim Durchschnitt gewerblich beschäftigter Mitarbeiter war eine Zunahme um 701 auf 1.380 (2019: 679) zu verzeichnen. Die Personalaufwendungen stiegen in der Berichtsperiode 2020 auf insgesamt T€ 194.978. Im Vergleichszeitraum 2019 fielen die Aufwendungen mit T€ 182.321 um T€ 12.657 geringer aus.

Nachfolgende Übersicht zeigt die durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im Berichts- und Vergleichszeitraum nach Gruppenzugehörigkeit im Konzern:

	2020	2019	Veränderung
Angestellte	2.174	1.993	181
Gewerbliche	1.380	679	701
Auszubildende	35	28	7
	3.589	2.700	889

Im Vergleich der letzten vier Geschäftsjahre stellte sich die Entwicklung der Mitarbeiter folgendermaßen dar:



Zum Bilanzstichtag beschäftigte der Konzern 3.660 (2019: 2.956) Mitarbeiter, die sich folgendermaßen den Geschäftsbereichen zuordnen ließen:

	2020	2019	Veränderung
Building	3.490	2.780	710
Real Estate	97	99	-2
Hotel	40	51	-11
Non-Divisional	33	26	7
	3.660	2.956	704

Wie auch im Vorjahr beschäftigte die Building die meisten Mitarbeiter der Zech Group zum Bilanzstichtag (2020: 3.490; 2019: 2.780). Insgesamt erhöhte sich die Anzahl der zum Konzernabschlussstichtag beschäftigten Mitarbeiter um 704 auf nunmehr 3.660, welches insbesondere auf einen Anstieg in Brasilien zurückzuführen war. Leicht rückläufig waren die Mitarbeiterzahlen der Geschäftsbereiche Hotel und Real Estate.

III. DARSTELLUNG DER LAGE DES KONZERNS

KENNZAHLEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

in T€	2020	2019
Ertragslage		
Umsatzerlöse	1.338.018	872.594
operative Gesamtleistung	1.088.605	986.642

in T€	2020	2019
Konzerngesamtleistung	1.119.304	1.019.169
Equity Ergebnis	23.233	85.896
EBITDA	84.182	87.613
EBITDA-Marge	7,5%	8,6%
EBT	101.030	92.541
Konzernergebnis	62.358	88.722
Vermögens- und Finanzlage		
Konzerneigenkapital	647.703	595.494
Bilanzsumme	1.839.439	1.560.471
Eigenkapitalquote	35,2%	38,2%
Nettofinanzschulden (Net Debt - Corporate)	318.419	269.062
Entschuldungsfähigkeit (in Jahren)	3,8x	3,1X
Investitionen	33.339	38.506
Free-Cashflow	-41.279	145.965

VERMÖGENSLAGE UND FINANZLAGE

Die verkürzte Konzernbilanz zum Bilanzstichtag und im Vorjahr gibt einen Überblick über die Vermögenslage (in T€):

AKTIVA

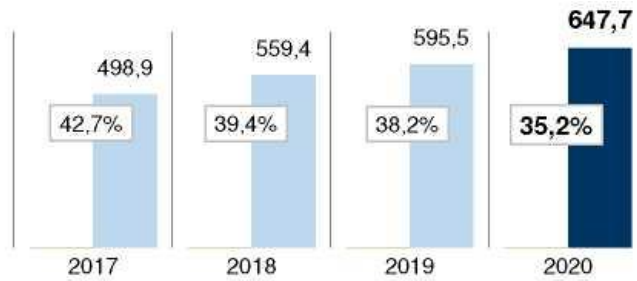
	31.12.2020	in %	31.12.2019	in %	Veränderung in %
Immaterielle Vermögensgegenstände	16.321	0,9	16.476	1,1	-0,9
technische Anlagen und Maschinen	30.228	1,6	23.698	1,5	27,6
übrige Sachanlagen	36.691	2,0	33.675	2,2	9,0
Anteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	283.419	15,4	268.542	17,2	5,5
übrige Finanzanlagen	26.150	1,4	44.300	2,8	-41,0
übrige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	323	-	298	-	8,4
langfristige Vermögensgegenstände	393.132	21,4	386.989	24,8	1,6
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	705.707	38,4	546.175	35,0	29,2
Vorräte	211.264	11,5	229.192	14,7	-7,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	155.508	8,5	73.687	4,7	111,0
Steuerforderungen und latente Steuern	44.549	2,4	66.797	4,3	-33,3
übrige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	211.647	11,5	186.952	12,0	13,2
Liquide Mittel	117.632	6,4	70.679	4,5	66,4
kurzfristige Vermögensgegenstände	1.446.307	78,6	1.173.482	75,2	23,2
	1.839.439	100,0	1.560.471	100,0	17,9

PASSIVA

	31.12.2020	in %	31.12.2019	in %	Veränderung in %
Konzerneigenkapital	647.703	35,2	595.494	38,2	8,8
Rückstellungen	14.915	0,8	946	0,1	1.476,6
Finanzverbindlichkeiten	323.430	17,6	336.434	21,6	-3,9
übrige Verbindlichkeiten und sonstiges Fremdkapital	14.910	0,8	14.254	0,9	4,6
langfristiges Fremdkapital	353.255	19,2	351.634	22,5	0,5
Rückstellungen	179.181	9,7	150.423	9,6	19,1
Finanzverbindlichkeiten	224.107	12,2	76.778	4,9	191,9
Anzahlungen	129.630	7,0	158.648	10,2	-18,3
Steuerverbindlichkeiten und latente Steuern	18.370	1,0	24.743	1,6	-25,8
übrige Verbindlichkeiten und sonstiges Fremdkapital	287.193	15,6	202.751	13,0	41,6
kurzfristiges Fremdkapital	838.481	45,6	613.343	39,3	36,7
	1.839.439	100,0	1.560.471	100,0	17,9

Der Konzern verzeichnete am Ende des Berichtsjahres eine Bilanzsumme von 1,84 Mrd. €, die den Wert vom 31. Dezember 2019 um rund 17,9 Prozent übertraf.

Vierjahresübersicht der Entwicklung des Konzerneigenkapitals (in Mio. €) und der Eigenkapitalquote (in %) jeweils zum Bilanzstichtag:



Aktiva

Auf der Aktivseite der Konzernbilanz stiegen die langfristigen Vermögensgegenstände auf T€ 393.132 (2019: T€ 386.989). Darin enthalten waren im Wesentlichen die Anteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden, welche sich von T€ 268.532 im Vorjahr auf T€ 283.419 erhöhten, das Sachanlagevermögen von T€ 66.919 (2019: T€ 57.373) sowie die Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von T€ 14.383 (2019: T€ 14.216).

Die kurzfristigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um T€ 272.825 auf 1,45 Mrd. € (2019: 1,17 Mrd. €). Mehr als 63 (2019: 66) Prozent davon entfielen erneut auf Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und das Vorratsvermögen. Maßgeblichen Anteil an der Erhöhung des kurzfristigen Vermögens hatte die Zunahme ausgereicher Darlehen von T€ 140.098 an Beteiligungsunternehmen, was maßgeblich den Anstieg der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, um +29,2 Prozent begünstigte. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, spiegeln im Wesentlichen das Volumen ausgereicher Darlehen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen für die Finanzierung von Immobilienentwicklungen im Geschäftsbereich Real Estate wider. Das Vorratsvermögen verringerte sich um T€ 17.928 infolge zahlreicher Fertigstellungen und Übergaben im Jahr 2020. Im Wesentlichen war diese Entwicklung auf die Geschäftsbereiche Building (maßgeblich Sparte Bau) und Real Estate zurückzuführen, die eine Abnahme der Bestände von T€ 225.075 bzw. T€ 32.447 verzeichneten. Im Bilanzansatz enthalten sind u. a. 12 Projekte mit einem Gesamtwert von T€ 265.243 (Anteil 51,1 Prozent). Bei vier dieser Projekte ("Constantin Quartier", "EDGE/SXB Suedkreuz", "Bento Phase 2", "Siemens Campus") lagen die Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Bilanzstichtag bei insgesamt T€ 163.722. Die Anzahlungsquote lag mit 97,7 (2019: 97,4) Prozent unverändert auf einem komfortablen Niveau und zeigt einen hohen Anteil der Finanzierungen der Projekte durch die Auftraggeber.

Passiva

Auf der Passivseite entwickelte sich die Eigenkapitalquote der Zech Group zum Bilanzstichtag wie folgt:

in T€	2020	2019
Konzerneigenkapital	647.703	595.494
Bilanzsumme	1.839.439	1.560.471
Eigenkapitalquote (in %)	35,2	38,2

Die Eigenkapitalquote valutierte mit 35,2 nach 38,2 Prozent im Vorjahr auf einem anhaltend komfortablen Niveau. Ausschlaggebend für die Abnahme der Eigenkapitalquote im Vergleich zum Vorjahr waren erneut ein deutlich höherer Anstieg der Bilanzsumme (+17,9 Prozent) gegenüber einer gleichzeitig geringeren Verbesserung der Eigenmittel (+8,8 Prozent). Die Passivseite zeigt eine solide Finanzierungsstruktur: Eine Fristenkongruenz zwischen Kapitalherkunft und Kapitalverwendung war sichergestellt, da das langfristige Vermögen unverändert zu mehr als 100 Prozent durch das Konzerneigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert ist. Das langfristige Fremdkapital stieg leicht auf T€ 353.255 (2019: T€ 351.634). Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich, insbesondere durch den Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um T€ 147.329, auf T€ 838.481 (2019: T€ 613.343).

Die Fremdkapitalquote der Zech Group bezogen auf die Finanzverbindlichkeiten stieg leicht an und lag zum Bilanzstichtag bei 29,8 (2019: 26,5) Prozent.

Struktur der Konzernbilanz



FINANZMANAGEMENT DES KONZERNS

Die Finanzen der Zech Group werden zentral durch die Konzernmutter gesteuert und den Gesellschaften bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt. Oberstes Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherstellung der jederzeitigen Liquidität des Konzerns. Das Finanzmanagement umfasst dazu die Steuerung der Liquidität, das Absichern von Zins- und Währungsrisiken, die Konzernfinanzierung und die Vergabe von Bürgschaften sowie die Kommunikation mit Kreditinstituten.

Mittels Cash-Pooling optimieren wir den Einsatz der vorhandenen Liquidität und leiten finanzielle Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weiter. Damit wird die maximale Innenfinanzierungskraft des Konzerns genutzt. Ein Großteil von Zahlungen zwischen den Konzerngesellschaften erfolgt dabei über interne Verrechnungskonten, so dass die Anzahl externer Zahlungsflüsse auf ein Mindestmaß reduziert und so externe Bankgebühren vermieden werden können. Dafür wurden standardisierte Prozesse und Systeme etabliert.

FINANZSTRATEGIE UND ZIELE

Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden vom Vorstand getroffen. Neben der Aufrechterhaltung der Kreditwürdigkeit und der permanenten Fähigkeit, die Finanzschulden im Zeitablauf bedienen zu können, zählen die Reduzierung der Kapitalkosten, die Sicherung der Liquidität bzw. der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs für das operative Geschäft zu bestmöglichen Konditionen zu den Zielen des Finanzmanagements. Die Sicherung der Liquidität umfasst auch die Verfügbarkeit von Avalen. Zudem erfordert unser Geschäft die laufende Bereitstellung von Bietungsvertragserfüllungs-, Anzahlungs- und Gewährleistungsgarantien bzw. -bürgschaften.

Die Finanzstrategie der Zech Group baut auf diesen Zielen auf und berücksichtigt die Interessen der Gesellschafter und Ansprüche der Kapitalgeber. Ein hohes Maß an Zuverlässigkeit und Kontinuität in unseren Aussagen sowie Transparenz gewährleistet die Planbarkeit der Entwicklung des Konzerns für Kapitalgeber. Bei Kreditinstituten achten wir auf langfristige Geschäftsbeziehungen. Ein weiteres Ziel der Zech Group ist die Ratingeinstufung "Investment Grade". Die Deutsche Bundesbank hat diesbezüglich im Rahmen ihrer umfassenden Bonitätsanalyse der Zech Group als Kreditnehmer das Prädikat "notenbankfähig" zum elften Mal in Folge erteilt.

FINANCIAL COVENANTS

Die Zech Group ist im Rahmen von Kreditverträgen regelmäßig zur Einhaltung von vertraglich näher definierten, auf der Grundlage ihres Konzernabschlusses zu ermittelnden, marktüblichen Finanzrelationen (Financial Covenants) verpflichtet. Financial Covenants sind im Wesentlichen Kündigungsrechte von Kreditgebern bei

Kontrollwechsel, der Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz von Kreditgebern sowie die Einhaltung eines Mindestkonzerneigenkapitals und einer Mindesteigenkapitalquote.

KONZERNLIQUIDITÄT UND FINANZSTRUKTUR

Instrumente der Finanzierung

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Schuldscheindarlehen	223.500	234.500
KfW-Finanzierungen	163.500	34.250
Private Placements	-	30.000
	387.000	298.750

Der Finanzierungsbedarf des Konzerns wird durch eine Kombination aus operativen Cashflows und Aufnahme kurz-, mittel-, und langfristiger Finanzverbindlichkeiten sowie thesaurierte Gewinne gedeckt. Wesentliche Instrumente der Finanzierung der Geschäftstätigkeit sind Kapitalmarkttransaktionen durch Begebung von Schuldscheindarlehen, Direktfinanzierungen sowie langfristige KfW-Finanzierungen mit Tilgungsstruktur. Schuldscheindarlehen bestehen aus verschiedenen Tranchen hinsichtlich Fristigkeit sowie Zinsmodalität. Im Zuge der Platzierung der Kapitalmarktmissionen wird auf Basis der Zinsentwicklungsprognosen und der damit verbundenen Bewertung der Wirtschaftlichkeit über die Durchführung von Zinsabsicherungsgeschäften beschieden. In der Transaktion im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Zinsposition bewusst nicht abgesichert, in den Vorjahren wurden stets laufzeitkongruente Zinshedgings vorgenommen. Zum Einsatz von Finanzinstrumenten als Sicherungsgeschäfte verweisen wir auf den Konzernanhang zum Konzernabschluss.

Zu den genannten Krediten kommen gegebenenfalls weitere Kredite für Aufbaufinanzierungen und Projektfinanzierungen hinzu. Die jeweils auf Basis eines konkreten Projekts verhandelten und abgeschlossenen Projektfinanzierungen werden spätestens beim Verkauf der Projekte aus den erzielten Erlösen zurückbezahlt. Eine Besicherung erfolgt ausschließlich auf den Vermögenswerten des Projekts selbst. Ein Rückgriff auf die Zech Group ist wegen der gegebenenfalls vorhandenen Bürgschaftsübernahmen im üblichen Rahmen möglich.

Die Ausstellung verschiedener Garantietypen zur Absicherung vertraglicher Verpflichtungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit werden durch Avalkreditlinien bzw. Avalrahmen von Kreditversicherern und Banken ermöglicht, wodurch die Liquidität des Konzerns geschont und andere Kreditlinien entlastet werden. Der Avalrahmen valutierte zum Bilanzstichtag bei T€ 803.734 (2019: T€ 741.107) und wurde zum Jahresende zu 63,0 (2019: 65,6) Prozent in Anspruch genommen.

Zum Bilanzstichtag stehen uneingeschränkt ausnutzbare und regelmäßig kurzfristig fällige Corporate-Kreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 259.672 (2019: T€ 282.066) zur Verfügung. Diese dienen im Wesentlichen der kurzfristigen Betriebsmittelfinanzierung zur Versorgung der operativen Einheiten mit ausreichender Liquidität. Durch die gute Liquiditätsausstattung wurden die Corporate-Linien nur in Höhe von T€ 7.082 (2019: T€ 19.176) beansprucht.

Zusammen mit noch nicht ausgeschöpften anderen Zusagen steht der Zech Group erneut ein Gesamtbetrag von mehr als 330 Mio. € für zukünftige Inanspruchnahmen im Corporate- und Projektbereich potenziell zur Verfügung.

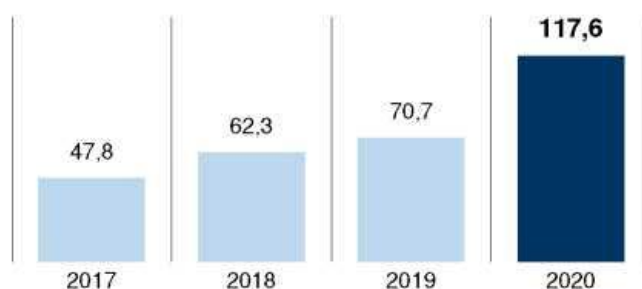
Die Finanzierung von Baumaschinen im Anlagevermögen erfolgt über langfristige, annuitätisch zu tilgende Investitionsdarlehen (2020: T€ 19.312, 2019: T€ 19.128).

Wesentliche Finanztransaktionen im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei KfW-Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 135.000 mit Tilgungsstruktur und einer Laufzeit von fünf Jahren aufgenommen. Weiterhin konnte ein in 2020 auslaufendes Darlehen über T€ 17.000 refinanziert werden. Einige zum Teil noch nicht ausgenutzte Corporate-Kreditlinien wurden gegenüber dem Vorjahr um T€ 22.000 reduziert. Die beiden Direktfinanzierungen in Form von Private Placements aus dem Debt-Fonds (Valin) in Höhe von T€ 30.000 und eine fällige Schuldscheintranche von T€ 11.000 wurden vollständig im Berichtszeitraum zurückgeführt. Die aufgeführten Transaktionen erhöhten den Finanzmittelfonds um T€ 84.000.

Liquiditätsausstattung der Zech Group

Zum Bilanzstichtag verfügte die Zech Group über Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 117.632 (2019: T€ 70.679). Im Vorjahresvergleich erhöhten sich diese Mittel um T€ 46.953. Die Entwicklung der Guthaben bei Kreditinstituten in den letzten vier Jahren verdeutlicht folgendes Schaubild (in Mio. €):



Von diesen finanziellen Mitteln stand nach Abzug der nicht jederzeit verfügbaren Liquidität ein Free Cash von insgesamt T€ 116.198 (2019: T€ 70.218) zur Verfügung. Die finanzielle Ausstattung bleibt damit sehr komfortabel.

Nettofinanzschulden

Die Nettofinanzschulden lassen sich wie folgt aus der Konzernbilanz herleiten:

in T€	2020	2019	Veränderung
Guthaben bei Kreditinstituten	117.632	70.679	46.953
abzgl. nicht sofort frei verfügbar	-1.434	-461	-973
= Free Cash	116.198	70.218	45.980
Finanzverbindlichkeiten	547.537	413.212	134.325
= Finanzschulden	547.537	413.212	134.325
abzgl. Free Cash	-116.198	-70.218	-45.980
= Nettofinanzschulden	431.339	342.994	88.345

Die Finanzverbindlichkeiten des Zech Group Konzerns valutierte mit T€ 547.537, aufgeteilt in T€ 434.617 Corporate- und T€ 112.920 Projektfinanzierungen, mit T€ 134.325 insgesamt über dem Vorjahreswert von T€ 413.212. Sowohl die Corporate- als auch die Projektfinanzierungen lagen zum Bilanzstichtag jeweils über ihren Vorjahreswerten aus 2019.

Den Anteil von Corporate- und Projektfinanzierungen an den Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr zeigt folgende Übersicht (in Mio.€):

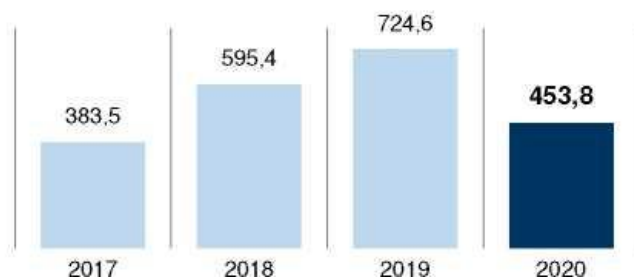


Nach Abzug des Free Cashs von den Finanzverbindlichkeiten ergab sich ein Saldo für die Nettofinanzschulden zum Bilanzstichtag von T€ 431.339 (2019: T€ 342.994), der um T€ 88.345 über dem Vergleichswert des Vorjahres valutierte. Die Zunahme ergab sich aus den bereits erläuterten Finanztransaktionen im Berichtszeitraum.

Anzahlungen

Anzahlungen von Auftraggebern sind eine weitere Finanzierungsform der operativen Geschäftstätigkeit der Zech Group. Diese Zahlungen erfolgen i. d. R. parallel zur Leistungserbringung auf Grundlage regelmäßiger Abrechnungen. Teilweise sind Anzahlungen vor der Leistungserbringung üblich. Nach T€ 724.604 im Vorjahr sanken diese Einzahlungen um T€ 270.780 auf T€ 453.824 im Geschäftsjahr 2020. Diese wurden in Höhe von T€ 324.194 offen von dem Posten "unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen" auf der Aktivseite der Konzernbilanz abgesetzt. Ein danach nicht verrechenbarer Überhang der erhaltenen Anzahlungen von T€ 129.630 (2019: T€ 158.692) wurde unter dem Posten "erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen" passiviert. Insgesamt verzeichnete der Konzern eine Abnahme der Anzahlungen von 37,4 Prozent zum 31. Dezember 2020.

Die Höhe der insgesamt zum jeweiligen Bilanzstichtag erhaltenen Anzahlungen ist folgender Übersicht zu entnehmen (in Mio. €):



Entschuldungsfähigkeit

Der Verschuldungsgrad - definiert als Quotient aus Nettofinanzschulden (Corporate Level) und dem über die vergangenen zwölf Monate erzielten Konzern-EBITDA - gibt den ungefähren Zeitraum an, der benötigt würde, um die Nettoverschuldung des Konzerns durch die Ertragskraft des Konzerns, ohne Berücksichtigung von Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen, zurückzuzahlen und ist eine Messgröße unserer Kapitalstruktur. Die Kennzahl ist geeignet, die Kapitaldienstfähigkeit der Zech Group indikativ abzubilden.

Unter den gegebenen Kapitalmarktverhältnissen optimieren wir unsere Kapitalkosten, bei einem Verschuldungsgrad zwischen zwei und drei Jahren. Mit Blick auf die Entschuldungsfähigkeit ist festzuhalten, dass Immobilienprojekte separat finanziert werden und eine Entschuldung der Projektfinanzierungen nicht aus dem laufenden Geschäft (EBITDA), sondern in voller Höhe aus dem Exit der Projekte erfolgt. Die Tilgung dieser Finanzierungen wirkt sich somit nicht auf die Liquiditätslage des Konzerns aus. Insoweit sind die Schulden aus Projektfinanzierungen anders zu bewerten als die Corporate Finanzierungen.

Folgende Tabelle stellt die Entwicklung der Entschuldungsfähigkeit des Konzerns vergleichend gegenüber:

in T€	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020 bereinigt	31.12.2019 bereinigt
Nettofinanzschulden	431.339	342.994	431.339	342.995
abzgl. Projektfinanzierungen	-112.920	-73.932	-112.920	-73.932
= Nettofinanzschulden (Net Debt - Corporate)	318.419	269.062	318.419	269.063
EBITDA	84.182	87.613	117.561	96.426
Verschuldungsgrad	3,8x	3,1x	2,7x	2,8x

Nach Abzug der Projektfinanzierungen ergaben sich die Nettofinanzschulden (Net Debt - Corporate) aus der Unternehmensfinanzierung. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich die Entschuldungsfähigkeit der Zech Group um 0,7 auf 3,8 Jahre. Nach Bereinigung des für die Entschuldung maßgeblich heranzuziehenden EBITDA um das neutrale Ergebnis (vgl. Ertragslage) verbesserte sich diese um 1,1 auf nunmehr 2,7 Jahre.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wird nach den Cashflows aus der laufenden Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Auswirkungen von Wechselkursänderungen werden eliminiert und deren Einfluss auf die flüssigen Mittel gesondert gezeigt. Mittelveränderungen aus dem Erwerb und der Gegenüber der ebenfalls bereinigten Entschuldungsfähigkeit des Konzerns im Geschäftsjahr 2019 von rund 2,8 Jahren bedeutete dies insgesamt eine leichte Verbesserung. Die Entschuldungsfähigkeit des Konzerns ist damit aufgrund der anhaltend positiven Ertragslage sowie einer ausreichend freien Liquidität unverändert gegeben.

Veräußerung konsolidierter und assoziierter Unternehmen sind innerhalb der Investitionstätigkeit gesondert ausgewiesen.

Die Kapitalflussrechnung nach DRS 21 stellte sich für den Konzern wie folgt dar:

in T€	2020	2019	Veränderung
Brutto-Cashflow	74.663	-5.468	80.131
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Net Working Capital)	-4.312	55.319	-59.631
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	70.351	49.851	20.500
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-111.630	96.114	-207.744

in T€	2020	2019	Veränderung
Free-Cashflow	-41.279	145.965	-187.244
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	92.179	-132.686	224.865
konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	168	116	52
wechsellkursbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	-5.055	-362	-4.693
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	70.116	57.083	13.033
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	116.129	70.116	46.013

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Von Januar bis Dezember 2020 verzeichnete die Zech Group einen Brutto-Cashflow von T€ 74.663 (2019: T€ -5.468). Die Veränderung des Nettoumlaufvermögens ('Working Capital') lag bei T€ -4.312 (2019: T€ 55.319). Das Working Capital ergibt sich im Wesentlichen aus der Differenz aus kurzfristigen Aktiva, insbesondere den Vorräten und den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen. Die liquiden Mittel sind darin nicht enthalten. Insgesamt erhöhten Mittelzuflüsse von T€ 70.351 (2019: T€ 49.851) aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit den Finanzmittelfonds des Konzerns.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wies Mittelabflüsse von T€ 111.630 (2019: Mittelzuflüsse von T€ 96.114) auf, die sich insgesamt negativ auf den Finanzmittelfonds des Konzerns auswirkten. Im Geschäftsjahr überstiegen die Auszahlungen für Darlehen die Rückflüsse ausgereicher Darlehen um T€ 171.732, während daraus im Vorjahr insgesamt ein positiver Zahlungseffekt von T€ 59.366 resultierte. Aus den übrigen Veränderungen ergaben sich Zuflüsse von T€ 60.102 (2019: T€ 36.748), die die Mittelabflüsse aus den erstgenannten Transaktionen nicht kompensieren konnten.

in T€	Immaterielle Vermögensgegenstände (exkl. Geschäfts- oder Firmenwert)	Sachanlagen	Finanzanlagen	2020	2019
Stand am 1.1.	2.260	57.373	312.842	372.475	355.587
Investitionen und sonstige Zugänge	188	23.341	9.810	33.339	38.506
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-	2.841	-240	2.601	-14.994
Abschreibungen und Wertminderungen	-492	-9.959	-395	-10.846	-15.240
Zuschreibungen	-	-	17.749	17.749	26.784
Veräußerungen und sonstige Abgänge	-	-6.240	-30.194	-36.434	-18.153
Umrechnungsbedingte Wertänderungen und Sonstiges	-18	-437	-3	-458	-15
Stand am 31.12.	1.938	66.919	309.569	378.426	372.475

Die Zugänge im Anlagevermögen (ohne Akquisitionen) lagen im Berichtsjahr bei T€ 33.339, im Vorjahr T€ 38.506. In das immaterielle Anlagevermögen wurden T€ 188 investiert (2019: T€ 1.309). Die Investitionen in das Sachanlagevermögen erhöhten sich um T€ 5.200 auf T€ 23.341 (2019: T€ 18.141) und beim Finanzanlagevermögen sanken die Investitionen um T€ 9.246 von zuvor T€ 19.056 auf insgesamt T€ 9.810. Von diesen Zugängen im Anlagevermögen (inklusive Finanzanlagen) waren T€ 10.685 nicht zahlungswirksam. Im Gegenzug flossen T€ 5.187 für Investitionen aus Vorjahren ab. Die Zugänge im Sachanlagevermögen im Geschäftsjahr beinhalteten die üblichen Ersatz- und Neuinvestitionen für Baugeräte und Baustellenausrüstungen (T€ 10.947) sowie Lastkraftwagen (T€ 5.233). Ein wesentlicher Anteil der Investitionssumme wurde zudem für Erweiterungsinvestitionen und Innovationen aufgewandt. Bei den Finanzanlagen ergaben sich Abgänge vor allem aus der Veräußerung von Wertpapieren, woraus ein Zufluss liquider Mittel von T€ 17.169 generiert werden konnte. Aus Akquisitionen resultierten Mittelabflüsse von T€ 3.219. Im Vorjahr konnten Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Beteiligungen in Höhe von T€ 13.033 generiert werden.

Free-Cashflow

Aus der Summe der Cashflows aus laufender Geschäfts- und Investitionstätigkeit ließ sich ein Free-Cashflow von T€ -41.280 (2019: T€ 145.965) ableiten.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führte zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds um T€ 92.179. Im Jahr 2019 flossen hieraus T€ 132.686 an Liquidität aus dem Konzern ab. Die Zuflüsse waren vor allem auf neue Finanzierungen und eine geringere Inanspruchnahme von Kreditlinien zurückzuführen.

Wirtschaftlicher Cashflow

Nach unserer Auffassung bildet die Darstellung der einzelnen Cashflows nach dem DRS 21 nicht adäquat die tatsächlich heranzuziehende wirtschaftliche Betrachtungsweise von Mittelzu- und Abflüssen in der Zech Group ab. Als Ursachen sind hier im Wesentlichen die Zuordnung von Erst- und Entkonsolidierungen (vgl. Konzernanhang) einerseits sowie der Ausweis der Zahlungsflüsse unserer nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungsunternehmen zum investiven Cashflow andererseits zu nennen. In enger Abstimmung mit der Konzernmutter können unsere assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen ihre Gewinne aus erfolgreichen Projektrealisierungen oder anderweitiger Geschäftstätigkeit thesaurieren, um weitere Projektvorhaben zu realisieren oder gegebenenfalls ihre bestehenden Finanzverbindlichkeiten in einem günstigen Marktumfeld zu tilgen.

Der abgeleitete wirtschaftliche Cashflow ergab demnach folgendes Bild:

in T€	2020 (DRS 21)	Umgliederung	2020 (wirtschaftlich)	2019 (wirtschaftlich)
Geschäftstätigkeit	70.351	36.365	106.716	110.025
Investitionstätigkeit	-111.630	-36.365	-147.995	73.540
Finanzierungstätigkeit	92.179	-	92.179	-170.286

Im Geschäftsjahr 2020 konnten Mittelzuflüsse aus Ausschüttungen in Höhe von T€ 36.365 vereinnahmt werden. Diese Zahlungen sind unserem Geschäftsmodell folgend nicht im Cashflow aus der Investitionstätigkeit, sondern vielmehr im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit darzustellen. Durch die wirtschaftliche Betrachtungsweise erhöhten sich die Mittelzuflüsse beim Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um weitere T€ 36.365 auf T€ 106.716 (vorher: T€ 70.351).

Infolge der negativen Umgliederung von T€ 36.365 erhöhte sich der ursprüngliche Mittelabfluss aus dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von T€ 111.630 und verzeichnete einen Mittelabfluss von T€ 147.995. Abweichend zu den Veränderungen der übrigen Cashflows hatte die wirtschaftliche Betrachtungsweise keinerlei Auswirkungen auf die Mittelzuflüsse aus dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit, so dass dieser weiterhin Mittelzuflüsse von T€ 92.179 aufwies.

Entwicklung des wirtschaftlichen Cashflows in den letzten drei Jahren (wirtschaftliche Betrachtung):

in T€	2020	2019	2018
Geschäftstätigkeit	106.716	110.025	78.239
Investitionstätigkeit	-147.995	73.540	-187.523
Finanzierungstätigkeit	92.179	-170.286	139.177

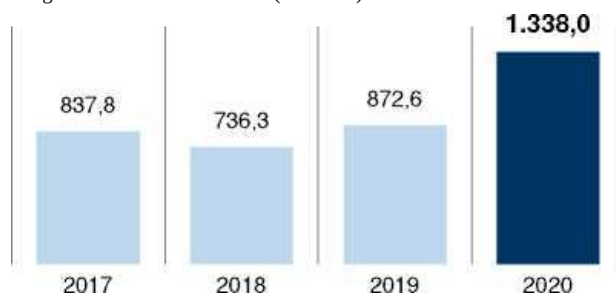
ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage des Konzerns stellte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019 wie folgt dar:

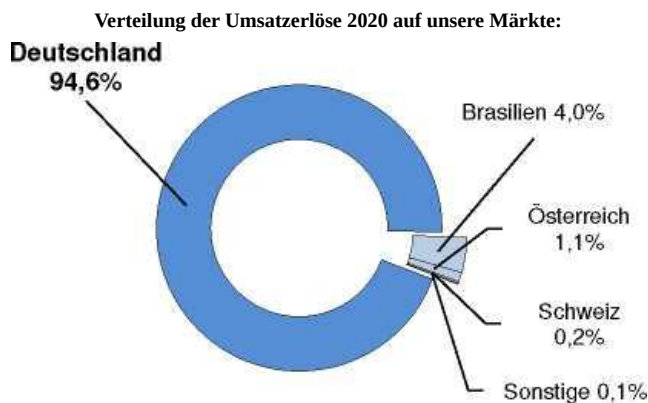
in T€	2020	2019	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	1.338.018	872.594	465.424	53,3
Bestandsveränderungen	-249.413	114.048	-363.461	-318,7
operative Gesamtleistung	1.088.605	986.642	101.963	10,3
andere aktivierte Eigenleistungen	28	1.151	-1.123	-97,6
sonstige betriebliche Erträge	30.671	31.376	-705	-2,2
Konzerngesamtleistung	1.119.304	1.019.169	100.135	9,8
Materialaufwand	-721.339	-726.784	5.445	-0,7
Rohergebnis	397.965	292.385	105.580	36,1
Personalaufwand	-194.978	-182.321	-12.657	6,9
Abschreibungen	-12.882	-10.444	-2.438	23,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-142.038	-108.347	-33.691	31,1
Equity Ergebnis	23.233	85.896	-62.663	-73,0
Betriebsergebnis	71.300	77.169	-5.869	-7,6
Beteiligungsergebnis	1.019	814	205	25,2
Finanzergebnis	28.711	14.558	14.153	97,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	101.030	92.541	8.489	9,2
Ertragsteuern	-38.672	-3.819	-34.853	912,6
Konzernjahresüberschuss	62.358	88.722	-26.364	-29,7
nicht beherrschende Anteile	-10.545	-20.966	10.421	-49,7
Konzernjahresüberschuss nach nicht beherrschende Anteile	51.813	67.756	-15.943	-23,5

Umsatzerlöse und Equity Ergebnis

Entwicklung der Umsatzerlöse des Konzerns im Vergleich der letzten vier Jahre (in Mio. €):



In der Berichtsperiode 2020 wurden Umsatzerlöse von 1,34 Mrd. € erzielt. Durch dieses Umsatzplus von T€ 465.424 bzw. 53,3 Prozent überschritt der Konzern erstmals die Marke von einer Milliarde Euro. Die Umsatzerlöse waren sowohl durch das Mengenwachstum als auch durch Währungseffekte (Sparte International & Consulting) beeinflusst. Preisbedingte Umsatzzahlen werden berechnet, indem die Umsatzerlöse mit den durchschnittlichen Wechselkursen der Vergleichsperiode anstatt der laufenden Periode umgerechnet werden. Der um Preiseffekte bereinigte Umsatzzuwachs der Zech Group lag bei T€ 483.358. Dies entsprach einer Umsatzveränderung zum Vorjahr von +55,4 Prozent. Wie auch im Vorjahreszeitraum entfiel mit einem Anteil von 94,6 (2019: 86,8) Prozent der größte Anteil am Umsatzvolumen des Konzerns auf den deutschen Markt, wie die folgende Abbildung zeigt.

**Umsatzerlöse aufgeteilt nach Geschäftsbereichen:**

in T€	2020	2019	Veränderung
Building	1.118.173	780.397	337.776
Real Estate	208.940	67.989	140.951
Hotel	6.787	23.553	-16.766

in T€	2020	2019	Veränderung
Non-Divisional	4.118	655	3.463
	1.338.018	872.594	465.424

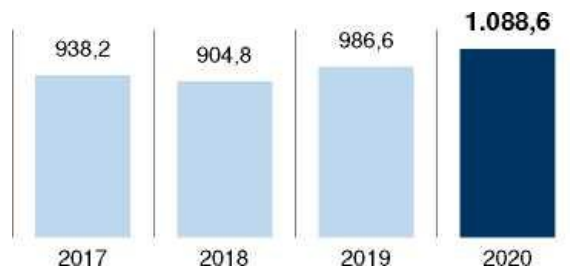
Mit 1,12 Mrd. € steuerte erneut der Geschäftsbereich Building den größten Anteil an den Umsatzerlösen des Konzerns in der Berichtsperiode bei. Das größte Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr erzielte ebenfalls die Building (+43,3 Prozent) durch ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr der Sparte Bau. Der Geschäftsbereich Real Estate trug ebenfalls zur Erzielung des Rekordumsatzes im Jahr 2020 bei. Die Real Estate Tochterunternehmen verdreifachten den Umsatz aus dem Vorjahr auf T€ 208.940.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse zeigt den typischen Verlauf im Projektgeschäft, da die Entwicklung der Umsatzerlöse stark von den Realisierungszeitpunkten der Immobilienentwicklungen und der damit verbundenen Ertragsvereinnahmungen abhängig sind. Die Umsatzerlöse beinhalten auch Erträge aus Gewinnübernahmen mit Arbeitsgemeinschaften (ARGEN) von T€ 27.479 (2019: T€ 21.128), an denen der Konzern beteiligt ist. Infolge zahlreicher (Teil-)Abnahmen größerer ARGEN (u. a. die "Arge Olympus Campus") im Jahr 2020 war daraus ein hoher Umsatzbeitrag für den Konzern entstanden.

Ein wesentlicher Anteil der operativen Geschäftstätigkeit der Zech Group findet in den Gesellschaften statt, deren Ergebnisbeiträge im Equity Ergebnis von T€ 23.233 (2019: T€ 85.896) enthalten sind. Diese Erlöse sind nicht in den Umsatzerlösen des Konzerns enthalten. Folglich bilden die ausgewiesenen Umsatzerlöse in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nicht den gesamten Leistungsumfang der Zech Group ab.

Operative Gesamtleistung

Bei Betrachtung der Umsatzerlöse und der in der Bestandsveränderung enthaltenen bereits erbrachten, aber noch nicht schlussgerechneten Leistung, ergab sich im Vergleich der letzten vier Jahre folgende Entwicklung (in Mio. €):



Die operative Gesamtleistung erhöhte sich auf 1,09 Mrd. €, ein handelsrechtlicher Leistungszuwachs von 10,3 Prozent und mit Blick auf die Vergleichsperiode 2018 eine Verbesserung um 20,3 Prozent. Einen maßgeblichen Einfluss auf die Veränderung zum Vorjahr hatte der Geschäftsbereich Building, wo sich der Gesamtwert um T€ 71.669 bzw. 8,5 Prozent erhöhte. Damit konnten wir handelsrechtlich auch bei der operativen Gesamtleistung erstmals die Schwelle von einer Milliarde überschreiten. Zur Bestandsminderung von T€ 249.413 war mit T€ 202.996 im Wesentlichen der Sparte Bau zuzurechnen.

Konzerngesamtleistung

Unter Hinzurechnung der aktivierten Eigenleistungen und der sonstigen betrieblichen Erträge (T€ 30.671) zur operativen Gesamtleistung ergibt sich die Konzerngesamtleistung. Hier konnte ein Zuwachs um T€ 100.135 bzw. rund +9,8 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019 erreicht werden (2020: 1,12 Mrd. €, 2019: 1,02 Mrd. €).

WEITERE KENNZAHLEN DER ERTRAGSLAGE 2020

Personal- und Materialaufwandsquote

in T€	2020	2019
Konzerngesamtleistung	1.119.304	1.019.169
Materialaufwand	721.339	726.784
Personalaufwand	194.978	182.321
Materialaufwandsquote (in %)	64,4	71,3
Personalaufwandsquote (in %)	17,4	17,9

Die Personal- und Materialaufwandsquote (Personal- und Materialaufwand jeweils im Verhältnis zur Konzerngesamtleistung) valutierten mit 17,4 (2019: 17,9) Prozent konstant auf sowie mit 64,4 (2019: 71,3) Prozent unter Vorjahresniveau.

Erfolgskennzahlen

Die nachfolgende Übersicht stellt die Kennzahlen der Ertragskraft des Konzerns für beide Geschäftsjahre vergleichend gegenüber:

in T€	2020	2019
EBITDA	84.182	87.613
EBT	101.030	92.541
Konzernjahresüberschuss	62.358	88.722

Die Kennzahl für die operative Geschäftstätigkeit (EBITDA) des Konzerns verringerte sich im Jahr 2020 und verzeichnete einen leichten Rückgang um T€ 3.431 auf T€ 84.182 (-3,9 Prozent). Die EBITDA-Marge lag bei 7,5 (2019: 8,6) Prozent. Treibende Kraft der Entwicklung des Konzerns war unverändert das mit unseren Equity Partnern erzielte Ergebnis, welches vor allem aus den Projektrealisierungen im Real Estate hervorging. Die Ergebnisbeiträge hieraus haben zum Erfolg der Zech Group in den letzten Jahren und auch im Jahr 2020 maßgeblich beigetragen. Das Equity Ergebnis von T€ 23.233 verringerte sich deutlich um T€ 62.663 gegenüber T€ 85.896 im Jahr 2019. Ursächlich war vor allem eine erstmalige erhöhte Einbeziehung von Darlehen im Rahmen der Fortschreibung negativer Equity-Buchwerte bei Beteiligungen im Geschäftsbereich Hotel sowie einigen Beteiligungen im Real Estate.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Ertragslage der Zech Group zeigten sich darin am deutlichsten. Weiterhin konnten auch nicht alle Immobilienentwicklungen fertiggestellt werden, so dass sich diese Ergebnisbeiträge in das Jahr 2021 verschoben haben und dort wieder zu einem höheren Ergebnisniveau beitragen werden. Wie bereits erläutert, ist das Ergebnis unserer assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen, unserem Geschäftsmodell folgend, dem operativen Geschäft (Betriebsergebnis) zuzuordnen und somit Bestandteil des EBITDA.

Die Zech Group konnte das Ergebnis vor Steuern (EBT) im Vergleich zum Vorjahr weiter steigern und beendete das Geschäftsjahr 2020, insbesondere durch eine Erhöhung des Finanzergebnisses, mit einem EBT von T€ 101.030 (2019: T€ 92.541). Dies entsprach einem Anstieg um T€ 8.489 (rund 9,2 Prozent), welcher mit Blick auf das Konzernergebnis durch um T€ 34.854 höhere Aufwendungen aus Ertragsteuern überkompensiert wurde. Unter Berücksichtigung dieser Ertragsteuern ergab sich demnach ein um T€ 26.364 (-29,7 Prozent) geringerer Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 62.358 (2019: T€ 88.722) für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Die Ertragslage des Konzerns, aufgliedert in das neutrale und ordentliche ("bereinigte") Ergebnis, stellte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019 demnach wie folgt dar:

in T€	2020 Gesamt	2020 neutrales Ergebnis	2020 ordentliches Ergebnis	2019 Gesamt	2019 neutrales Ergebnis	2019 ordentliches Ergebnis
operative Gesamtleistung	1.088.605	-	1.088.605	986.642	-	986.642
sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	30.699	16.501	14.198	32.527	15.120	17.407
Konzerngesamtleistung	1.119.304	16.501	1.102.803	1.019.169	15.120	1.004.049
Material- und Personalaufwendungen	-916.317	-	-916.317	-909.105	-	-909.105
sonstige betriebliche Aufwendungen	-142.038	-49.880	-92.158	-108.347	-23.933	-84.414
Equity Ergebnis	23.233	-	23.233	85.896	-	85.896
EBITDA	84.182	-33.379	117.561	87.613	-8.813	96.426
Abschreibungen (inklusive Abschreibungen auf Finanzanlagen)	-12.882	-	-12.882	-17.635	-6.771	-10.864
EBIT	71.300	-33.379	104.679	69.978	-15.584	85.562
Beteiligungsergebnis	1.019	-	1.019	814	-	814
Finanzergebnis (exklusive Abschreibungen auf Finanzanlagen)	28.711	-	28.711	21.749	-	21.749
EBT	101.030	-33.379	134.409	92.541	-15.584	108.125
Konzernjahresüberschuss	62.358	-33.379	95.737	88.722	-15.584	104.306

NEUTRALES ERGEBNIS

Einmalige Erträge und Aufwendungen bzw. Sondereinflüsse umfassen bestimmte Sachverhalte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, deren gesonderte Angabe als neutrales Ergebnis nach Einschätzung des Vorstands nützlich ist, um den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns besser beurteilen zu können. Das neutrale Ergebnis stellt sich in den Berichtsjahren 2020 und 2019 wie folgt dar:

in T€	2020	2019
nicht-ordentliche / periodenfremde sonstige betriebliche Erträge	16.501	15.120
nicht-ordentliche / periodenfremde sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.880	-23.933
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-	-6.771
	-33.379	-15.584

Der Anteil negativer Sondereinflüsse im Geschäftsjahr stieg gegenüber dem Vorjahr um T€ 17.795 deutlich und belastete die Erfolgskennzahlen. Darin enthalten waren im Wesentlichen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 27.767 (2019: T€ 21.814) und Schadensersatzleistungen im Rahmen von bereits abgeschlossenen Altprojekten in Höhe von T€ 19.263 (2019: T€ 865). Gegenläufig wirkten Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen aus Vorjahren von insgesamt T€ 9.639. € (2019: T€ 5.213) sowie mit T€ 4.726 (2019: T€ 643) Erträge aus Verkäufen von Anlagevermögen. Die weitere Zusammensetzung des neutralen Ergebnisses kann dem Konzernanhang entnommen werden.

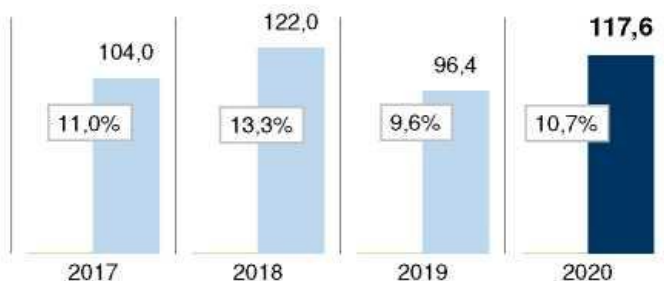
Nach Bereinigung um Sondereffekte erhöhte sich die Konzerngesamtleistung von 1,00 Mrd. € um T€ 98.754 auf nunmehr 1,10 Mrd. €. Die entsprach einem Zuwachs von 9,8 Prozent gegenüber der bereinigten Leistung im Vorjahr. Die Bereinigung der Erfolgskennzahlen ergab folgendes Bild der Ertragslage für das Jahr 2020:

in T€	2020	2019	2020 bereinigt	2019 bereinigt
EBITDA	84.182	87.613	117.561	96.426
EBT	101.030	92.541	134.409	108.125
Konzernjahresüberschuss	62.358	88.722	95.737	104.306

Nach Bereinigung um Sondereinflüsse verbesserte sich das EBITDA um T€ 33.379 auf T€ 117.561. Gegenüber dem bereinigten Vergleichswert aus dem Geschäftsjahr 2019 von T€ 96.426 entsprach dies zugleich einer Erhöhung um 21,9 Prozent bzw. T€ 21.135. Die EBITDA-Marge erhöhte sich auf 10,7 gegenüber 9,6 Prozent im Jahr 2019.

Die aus dem EBITDA abgeleitete EBITDA-Marge ergibt sich als relative Kennzahl, indem das EBITDA in Relation zur ebenfalls zuvor bereinigten Konzerngesamtleistung gesetzt wird. Dies erlaubt den Vergleich der operativen Leistungsfähigkeit unabhängig von der Größe des zugrunde liegenden Geschäfts. Diese Größe eignet sich sowohl für Unternehmens- als auch für Zeitvergleiche.

Entwicklung von EBITDA und EBITDA-Marge in den vergangenen vier Geschäftsjahren (bereinigt, in Mio. €):



GESAMTAUSSAGE ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG DURCH DEN VORSTAND

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernlageberichts beurteilt der Vorstand die Geschäftsentwicklung des Konzerns positiv und kann auf ein erwartungsgemäß erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückblicken. Hervorzuheben ist, dass wir im abgelaufenen Berichtszeitraum unter den herausfordernden Rahmenbedingungen, die durch die Covid-19-Pandemie hervorgerufen wurden, mit unserer Unternehmensgröße und Diversifikation eine hohe Flexibilität und Krisenresilienz bewiesen haben.

Der positive Geschäftsverlauf sowie die anhaltend komfortable Eigenkapitalausstattung von 35,2 Prozent verdeutlichen eine nachhaltige und erfolgreiche Gesamtentwicklung des Zech Group SE Konzerns in den vergangenen Geschäftsjahren. Seit der erstmaligen Aufstellung des Konzerns konnten durchgehend positive Ergebnisse erwirtschaftet werden.

Aus der Gegenüberstellung der Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren im Jahr 2020 und der im Konzernlagebericht 2019 prognostizierten Entwicklung der Zech Group wird ersichtlich, dass sämtliche Ziele für das Geschäftsjahr vollumfänglich erreicht und mit Blick auf das bereinigte EBT übertroffen werden konnten.

Erwartung 2020

2020

	Erwartung 2020	2020
Ertragslage		
EBT bereinigt (in Mio. €)	deutlich positiv, zweistellig	134,4
Vermögenslage		
Eigenkapitalquote (in %)	30-40	35,2
Finanzlage		
Verschuldungsgrad bereinigt (in Jahren)	< 3x	2,7x

Das EBT verbesserte sich nach Bereinigung um das neutrale Ergebnis von T€ 101.030 (unbereinigt) ebenfalls um T€ 33.379 auf T€ 134.409. Gegenüber dem bereinigten EBT 2019 entsprach dies einer Erhöhung um 24,3 Prozent bzw. T€ 26.284.

Auf den Konzernjahresüberschuss wirkte sich die Eliminierung um das neutrale Ergebnis dementsprechend sehr positiv aus, gleichbedeutend mit einem Anstieg von zuvor T€ 62.358 (unbereinigt) auf T€ 95.737. Der bereinigte Vorjahreswert wertete bei T€ 104.306.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 ist geordnet und sämtliche Financial Covenants und Auflagen wurden eingehalten. Der bereinigte Verschuldungsgrad lag mit 2,7 Jahren im angestrebten Bereich. Der Konzern war auch im Jahr 2020 jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich nachzukommen.

Die finanzielle Lage des Konzerns ist solide. Die Liquiditätsversorgung ist aufgrund der vorhandenen Kassenbestände und verfügbaren Guthaben bei Kreditinstituten sowie der freien, ungenutzten Kreditlinien ausreichend und langfristig sichergestellt. Einen entsprechenden Überblick dazu stellt die nachfolgende Übersicht dar:

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Free Cash	116.198	70.218
freie Kreditlinien	252.590	262.890
	368.788	333.108
mögliche zukünftige Inanspruchnahmen nicht ausgeschöpfter Zusagen	81.369	73.676
freie Avalrahmen	506.469	486.433

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit belief sich auf T€ 70.351. Unter Berücksichtigung des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit von T€ 111.630 sowie des positiven Cashflows aus Finanzierungstätigkeit von T€ 92.179 ergab sich ein positiver Gesamtcashflow von T€ 50.900.

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT DES KONZERNES

In einem dynamischen Umfeld ist es eine der grundlegenden Aufgaben, auf der einen Seite Chancen frühzeitig wahrzunehmen und zu nutzen sowie auf der anderen Seite bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und diesen mit effektiven Maßnahmen entgegenzuwirken. Aufgrund der Bedeutung liegt das konzernweite Risikomanagement zentralisiert beim Vorstand des Konzerns. Hier werden Chancen und Risiken aggregiert betrachtet. Risiken werden nur insofern eingegangen, soweit mit den damit verbundenen Chancen eine Steigerung des wirtschaftlichen Erfolgs wahrscheinlich ist. Das Chancen- und Risikomanagement erstreckt sich über sämtliche Bereiche des Konzerns und ist integraler Bestandteil unserer Strategie-, Planungs- und Budgetierungsprozesse.

Über ein konzernweites Cash-Management lassen sich Chancen und Risiken einerseits mit Hilfe des Einsatzes von Instrumenten der Finanzplanung und -analyse und andererseits verbindlich vereinbarter Jahresbudgets frühzeitig antizipieren. Für die Überwachung werden revolvierend monatliche Soll-Ist-Vergleiche nach Geschäftsbereichen und Sparten durchgeführt und sich daraus ergebende Chancen und Risiken in Budgetbesprechungen (Jour Fixes) analysiert, diskutiert und bewertet. Über das Berichtsjahr hinausgehende Chancen und Risiken werden in einer betriebswirtschaftlichen Ergebnisrechnung sowie einer Planung der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach handelsrechtlichen Grundsätzen transparent gemacht. Der Planungszeitraum beträgt dabei jeweils drei Jahre ab dem Stichtag des Konzernabschlusses. Die so gewonnenen Erkenntnisse sind darauf ausgerichtet, der jeweiligen Führungsgesellschaft bzw. Geschäftsführung Abweichungen darzulegen, Eintrittswahrscheinlichkeiten zu bestimmen sowie Handlungsalternativen aufzuzeigen, um negative Auswirkungen auf unser Geschäft und damit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu minimieren. Risikopositionen, die sich einer reinen Quantifizierung entziehen, werden eigenständig beleuchtet und nachgehalten. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat zeitnah, regelmäßig und umfassend. Die Berichte beinhalten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung des Konzerns, der Risikolage, dem Risikomanagement sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen. Abweichungen vom geplanten Geschäftsverlauf werden vom Vorstand erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert. Der Aufsichtsrat wird frühzeitig in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und erteilt seine Zustimmung - soweit erforderlich - nach umfassender eigener Prüfung und Beratung.

RISIKO- UND CHANCENSITUATION DER ZECH GROUP SE

Zur übersichtlichen Darstellung sämtlicher Risiken wurden diese zu vier Risikoklassen zusammengefasst. Dabei entscheidet das höchste Einzelrisiko darüber, welches Risiko der gesamten Klasse beigemessen wird. Folgende Risikoklassen lassen sich einteilen:

- Strategische und operative Risiken
- Finanzrisiken
- Regulatorische und rechtliche Risiken
- Betriebliche Risiken

Sofern nicht anderslautend angegeben, beziehen sich die nachfolgenden Risiken auf alle Gesellschaften des Konzerns und wir zeigen auf, wie wir der Gefahr negativer Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage begegnen und Chancen nutzen.

Aus Gründen der Konsistenz mit den Erläuterungen im Prognosebericht umfasst der zugrunde liegende Zeithorizont für die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken und Chancen das Geschäftsjahr 2021.

STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKEN

Nachteilige Marktentwicklungen und Covid-19-Pandemie

Die Zech Group ist mit ihrem Geschäftsmodell maßgeblich von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und Nachfrage nach Immobilien abhängig. Regionale und gesamtwirtschaftliche Marktschwankungen, Handelsrestriktionen und insbesondere konjunkturelle Veränderungen auf unseren Märkten, können sich bei einer Realisierungszeit der Projekte zwischen drei bis fünf Jahren positiv und negativ auf unser Geschäft sowie die Finanz- und Ertragslage auswirken. So könnte z. B. eine Rezession in Deutschland und Europa sowie Brasilien die Finanz- und Ertragslage stark beeinträchtigen. Sollte die tatsächliche Entwicklung positiv von unseren Planungsprämissen abweichen, können sich zusätzliche Geschäftsfelder und Nachfrageimpulse ergeben.

Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind die demografische Entwicklung, der Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren. Die Risikosituation unserer Geschäftsbereiche kann hier unterschiedlich ausfallen.

Mit dem Jahr 2020 kam mit dem Auftreten und der Verbreitung von SARS-CoV-2 und der damit verbundenen Krankheit Covid-19 ein pandemisches Risiko hinzu. Die Pandemie führte zu einer massiven Verschlechterung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes und zu einem Einbruch der Weltwirtschaft im Jahr 2020. Aus der Pandemie ergeben sich erhebliche Risiken für die Zech Group, unverschuldet in Risikolagen zu geraten.

Zu diesen Risiken zählen die eingeschränkte Einsetzbarkeit unserer Mitarbeiter, eine fehlende Leistungserbringung durch Nachunternehmer, mangelnde Kontrakttreue - vor allem auf Kunden- aber auch auf Nachunternehmerseite, die Umstellung der üblichen Vertragsbedingungen, vor allem von Vorauszahlungen und generelle Liquiditätengpässe sowie einseitige Zahlungsverzögerungen unserer Kunden (Forderungsausfälle). Diese Auswirkungen können beispielsweise durch Einschränkungen der Geschäftstätigkeit von Lieferanten, der Kunden und der Zech Group selbst, durch Einschränkungen von Behörden aufgrund regionaler, nationaler oder internationaler Auflagen und durch die Nichtverfügbarkeit von Arbeitskräften verursacht werden. Diese Effekte könnten sich noch verstärken, je länger die Covid-19-Pandemie anhält. Es ist auch mit einer anlaufenden Impfkampagne immer noch nicht abzusehen, wann diese Pandemie überwunden sein wird und danach gegebenenfalls Nachholeffekte einsetzen werden. Ferner besteht Unsicherheit darüber, wann politische Maßnahmen zur Abflachung der Infektionszahlen aufgehoben werden.

Diese sowie jede andere Pandemie, Epidemie oder der Ausbruch von Infektionskrankheiten könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zech Group auswirken.

Wir beobachten die aktuelle Entwicklung der Pandemie intensiv und haben frühzeitig mit der Implementierung einer konzernweiten Task Force zur Koordination des Krisenmanagements reagiert. Zu den Maßnahmen gehören Hygienemaßnahmen und Abstandsregelungen sowie der permanente Informationsaustausch mit den Mitarbeitern. Ferner wurden sichere Arbeitsabläufe für das mobile Arbeiten an unseren Bürostandorten sowie die Arbeitsorganisation an unseren Projektstandorten gestaltet, Infektionsketten vermieden und Reisetätigkeiten auf ein notwendiges Maß reduziert. Im Bedarfsfall wurden individuelle Maßnahmen ergriffen. Hierzu zählten auch die schnelle und konsequente Absonderung von Verdachts- und Krankheitsfällen. Durch die Maßnahmen sollen die Risiken aus der Pandemie minimiert und die Gesundheit unserer Mitarbeiter geschützt werden.

Durch unser ausgewogenes und risikodiversifiziertes Geschäftsmodell können wir Volatilitäten durch positive Entwicklungen in anderen Geschäftsbereichen oder Märkten kompensierend entgegenwirken. Wir beobachten unsere gegenwärtigen und potenziellen Märkte im Hinblick auf Chancen für Akquisitionen, Beteiligungen sowie Partnerschaften und versuchen jederzeit Opportunitäten zu nutzen. Unsere Innovationsbereitschaft und -fähigkeit kennzeichnet den Konzern. Unser Wachstum realisieren wir sowohl organisch als auch mit strategischen Investitionen.

Risiken und Chancen der Immobilienwirtschaft 2021

Neben der Immobilienbewirtschaftung gehören auch die mit dem Immobilienvermögen und der Finanzierung verbundenen Tätigkeiten zur Immobilienwirtschaft. So gehen Planung, Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung, Verwaltung sowie der An- und Verkauf von Immobilien mit Risiken und Chancen einher. Wegen der überwiegend langfristigen Projektdauer ergeben sich Risiken vor allem hinsichtlich der baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie Vermarktungs- und Vermietungsrisiken. Vor allem Bauzeitverzögerungen bei mehrjähriger Realisierungszeit der Projekte können den geplanten Projektgewinn verringern. Weiterhin besteht ein Verkaufsrisiko, wenn Verkaufserlöse für Liegenschaften oder Geschäftsanteile geringer ausfallen als die insgesamt investierten Mittel in diese Gesellschaften.

Um den klassischen Projektrisiken zu begegnen, fokussieren wir uns auf hochwertige Projektentwicklungen, entwickeln risikoavers und durch eine breite Diversifizierung unseres Projektportfolios in Bezug auf Standort und Ausführungszeiträume. Wir minimieren Vermarktungsrisiken grundsätzlich durch Forward-Deals - u. a. an Globalinvestoren - bzw. Vorvermietungen an namhafte Corporates. Zudem erfolgen Baustarts bei unseren Projekten grundsätzlich erst bei Vorliegen adäquater Vorvermietungsquoten. Unsere breite Vernetzung trägt ebenfalls zur Risikominimierung bei, da wir als vor Ort agierender, aktiver Investor und Assetmanager gute Chancen haben, von potenziellen Opportunitäten frühzeitig Kenntnis zu erhalten. Zusätzlich ermöglicht unsere Marktdurchdringung auf dem deutschen Markt und fundierte Kenntnisse auch der B-Standorte, Chancen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe der A-Standorte zu kompensieren. Konkrete Chancen für Ertragspotenziale sehen wir in der künftigen Entwicklung vor allem dann, wenn sich die hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in den kleineren und mittelgroßen Städten sowie im Umfeld und in den Metropolen auch in den Folgejahren fortsetzt.

Im Zusammenhang mit Covid-19 kommen Erhebungen zu dem Ergebnis, dass der zukünftige Büroflächenbedarf bei einer zunehmenden Nutzung von Homeoffice bzw. Remote Working um rund 10 Prozent sinken könnte, mit erheblichen Folgen auf Projektentwicklungen, speziell von Büroimmobilien. Es besteht die Notwendigkeit, enge Großraumbüros und Gruppenbüros neu zu konfigurieren, um gebotene Abstandsregeln einhalten zu können oder auch sozialen und prozessorientierten Bedürfnissen besser gerecht zu werden. Insbesondere Bauvorhaben mit ungesicherter Finanzierung und geringen Vorvermietungsquoten dürften derzeit zurückgestellt werden. Die final angestoßenen Projekte an den Top-Bürostandorten wiesen hingegen bereits sehr hohe Vermietungsstände auf und treffen auf eine überwiegend sehr angespannte, historisch niedrige Angebotssituation. Projektstopps sind hier nicht zu erwarten. Anders sieht es bei Projekten aus, die sich noch im Planungsstadium befinden und i. d. R. erhöhte Vermarktungs- und Entwicklungsrisiken aufweisen. Hier bestehen Risiken, dass sich die Fertigstellungshorizonte deutlich verschieben. Größere Unternehmen werden die Erfahrungen aus dem mobilen Arbeiten der Mitarbeiter nutzen, um ihren Flächenbedarf zumindest zu überprüfen. Die sich verändernde Arbeitswelt wird sich auch auf Bestandsimmobilien auswirken, die sich zukünftig in flexibel nutzbare Immobilien wandeln müssen.

Hier liegen Potenziale in der Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien für die gewerblichen Projektentwickler der Zech Group, die unabhängig von Neuentwicklungen bereits kontinuierlich mit dem "Manage-to-Core"-Ansatz in den A-Städten aktiv waren und sind. Chancen können sich daraus bei Wohnimmobilien ergeben, wenn ein dauerhaftes Mehr an Homeoffice das Büro und damit die Bürofläche in die eigene Wohnung verlagert. Nach unserer Einschätzung werden Wohnimmobilien auch im Geschäftsjahr 2021 in den A-Städten und deren Speckgürteln stark nachgefragt. Langfristig betrachtet wird der demografische Wandel jedoch für ein Abflachen der Nachfrage sorgen. Unabhängig davon geht der Geschäftsbereich Real Estate in diesem Investitionssegment traditionell vorsichtig vor. So werden Großprojekte nicht spekulativ errichtet, sondern abschnittsweise nach entsprechenden Vorvertriebsquoten realisiert.

Die Lockdowns im Jahr 2020 haben sich massiv negativ auf den innerstädtischen Einzelhandel ausgewirkt. Viele Retailer haben bereits Filialen geschlossen und es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend fortsetzt. Gleichzeitig haben viele Innenstädte grundsätzlich das Problem, dass die "Einkaufswüsten" nach Ladenschluss menschenleer sind und immer weniger Menschen dort ihre Einkäufe tätigen oder dort verweilen wollen. Viele Kommunen haben bereits verstanden, dass sich die Innenstädte substanziell ändern müssen. Hier liegen Chancen für die Projektentwickler der Zech Group, die mit ihrer Expertise die Transformation der Innenstädte aktiv begleiten können.

Im Segment der Hotelimmobilien werden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit Erwerbsoportunitäten aufgrund der pandemiebedingten Schließungen von Häusern ergeben. Hier wird die Zech Group den Markt entsprechend sondieren und von Fall zu Fall über Investitionen entscheiden.

Chancen durch nachhaltiges Bauen und Immobilienentwicklungen Immobilienentwicklungen, insbesondere hochwertige Projektentwicklungen, werden zukünftig einen hohen Grad an Nachhaltigkeit hinsichtlich Energieeffizienz sowie Ressourcenschonung aber auch in puncto Wohlbefinden der Nutzer zeigen. Die konsequente Umsetzung von ESG-Strategien (Environmental, Social, Governance) werden zunehmend Gewicht bei der Finanzierung von Projekten einnehmen und von Investoren ebenfalls steigend nachgefragt. Hinzu kommen der Einsatz von CO₂-neutral gewonnener Energie und der erhöhte Einsatz nachwachsender Rohstoffe bis hin zu Immobilien, deren Baustoffe nach dem Ende des Lebenszyklus wieder dem Wertstoffkreislauf zugeführt werden können (Cradle-to-Cradle). Projektentwickler, die sich mit dem Thema auseinandersetzen und in ihren Unternehmen implementieren, werden klare Wettbewerbsvorteile haben. Hieraus ergeben sich Chancen für die Zech Group, da Nachhaltigkeit ein prägender Bestandteil unserer operativen Geschäftstätigkeit ist und wir uns mit unseren Sparten dafür umfassend aufgestellt sehen.

Risiken aus Projektverträgen

Die Chancen und Risiken können in den einzelnen Phasen einer auftragsbezogenen Fertigung liegen, beginnend mit der Akquisitionsphase, der Ausführungsphase und abschließend der Phase nach der Fertigstellung des Bauprojekts. Zu den Risiken in der Akquisitionsphase zählen Risiken aus der fehlerhaften Angebotskalkulation und Vertragsrisiken. In der Ausführungsphase kommen witterungsbedingte Risiken, Preissteigerungen auf Nachunternehmerseite und Risiken aus der Nichterlangung von Nachträgen vom Auftraggeber. Nach Fertigstellung besteht das Risiko der Gewährleistung. Das kann zu einem Absinken der Gewinnmarge und gegebenenfalls zu erheblichen Verlusten führen.

Die Begrenzung dieser Risiken ist eine wesentliche Aufgabe der für das jeweilige Projekt verantwortlichen Einheiten der Zech Group. Es sind bestimmte Mindestanforderungen an ein Projekt zu erfüllen, bevor es überhaupt von der verantwortlichen Einheit akzeptiert werden darf. So werden Kalkulationsrisiken durch eine stringente Anwendung der Angebotsselektion und Preiskommissionen vor Hereinnahme von Aufträgen kontinuierlich minimiert. Ferner werden Erfahrungen mit Auftraggebern, regionale Gegebenheiten, Kompetenzen und Kapazitäten der ausführenden Konzerngesellschaften, der Terminplan sowie die vertragliche Ausgestaltung und Zahlungssicherheiten analysiert.

Das Vertrags- und Risikomanagement des Konzerns unterstützt alle operativen Einheiten bei der Bewertung von Risiken in der Angebots- sowie Ausführungsphase und begleitet baubetriebliche Schwierigkeiten zentral. Unser Qualifizierungsprogramm ermöglicht jedem Mitarbeiter die regelmäßige Weiterbildung und Schulung von Spezialwissen. Die Projektrisiken sind kaufmännisch vorsichtig bewertet und in die Arbeitskalkulationen eingestellt. Zur Absicherung der Ausfallrisiken von Nachunternehmern in Deutschland erhalten Gesellschaften des Konzerns Sicherheiten zur Absicherung der Vertragserfüllung, Gewährleistung und von Vergütungsansprüchen aus vereinbarten Nachunternehmerverträgen. Bezüglich der Bonität der Bürgen werden ausschließlich Sicherheiten von Kreditversicherungen oder Banken akzeptiert, die im Inland eine Zulassung der BaFin erhalten haben. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass wir mit unserem hervorragenden Zeit- und Projektmanagement Projekte sowohl im Kosten- als auch im Zeitrahmen fertigstellen können und fertiggestellt haben. Dies schafft im hohen Maß Planungszuverlässigkeit.

Aus unserem Projektmanagement und einer daraus folgenden Identifikation zusätzlicher Auftragspotenziale bieten sich für uns zusätzliche Ertragschancen. Die Realisierung dieser Potenziale setzt auf einer exzellenten Anwendung der Projektmanagementprozesse und -instrumente auf, die auch bei der Mitigation von Projektrisiken zum Einsatz kommen. Dies setzt auch ein umfassendes Verständnis der jeweils zugrunde liegenden Verträge voraus. Der Konzern setzt dabei auf umfassende Erfahrung und Ausbildung.

Digitalisierung

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wachstums der Zech Group ist die Digitalisierung ein Schlüssel zur Wettbewerbsfähigkeit von morgen und von strategischer Bedeutung. Herausforderungen bestehen hierbei einerseits in der zunehmenden Komplexität und Anforderungsdichte sowie andererseits in der Umsetzungsgeschwindigkeit. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen an die (Daten-) Sicherheit. Die Digitalisierung wird den fortwährenden Prozess der Organisationsentwicklung innerhalb des Konzerns in den nächsten Jahren dahingehend prägen, dass sich die Form der Zusammenarbeit verändert, bisherige Mitarbeiter- und Stellenanforderungen zunehmend durch technologische Entwicklungen (z. B. Robotics, Systemworkflows) ersetzt und gleichzeitig freie Kapazitäten für Innovationen geschaffen werden. Darin sehen wir Chancen für Transparenz- und Geschwindigkeitsgewinne. Sie erfordert aber gleichzeitig eine Weiterentwicklung des Digitalisierungs-Know-hows auf Mitarbeiter- und Führungsebene. Diesen Herausforderungen begegnen wir durch gezielten Know-how-Einkauf, Fachkräfte-Spezialisierungen und durch die Weiterentwicklung von Führungskompetenzen. Der langfristige Erhalt der Mitarbeiter-Motivation und -Gesundheit steht hierbei im Fokus.

Zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der Dienstleistungs- und Shared Service-Partner-Funktion des Konzerns, ist die digitale Transformation mit Bezug auf die verantworteten Dienstleistungsgeschäftsprozesse innerhalb der Zech Management weiter erfolgreich im Jahr 2020 vorangeschritten. Vor allem die Chancen des definierten Digitalisierungsziels zur Kollaboration und Zusammenarbeit hat im von Covid-19 geprägten Geschäftsjahr 2020 dazu geführt, dass es zu keinen signifikanten Einschränkungen der Shared-Service Dienstleistungen innerhalb der Zech Group gekommen ist.

FINANZRISIKEN

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

In der Immobilienbranche besteht ein enger Zusammenhang zwischen Finanz- und Realwirtschaft. Baumaßnahmen, Reparaturen, Modernisierungen und der Kauf von Immobilien sind häufig kapitalintensiv und für deren Finanzierung Fremdkapital erforderlich. Die Zech Group ist zwangsläufig dem Risiko ausgesetzt, eine erforderliche Finanzierung nicht zu erhalten. Zugleich kann eine nicht zu erwartende negative Geschäftsentwicklung unserer operativen Einheiten zu einem erhöhten Finanzierungsbedarf führen oder eine geänderte Bonitätseinschätzung des Konzerns durch unsere Banken nach sich ziehen. Dies kann Finanzierungen erschweren oder verteuern und die Beschaffung von Avalen und Garantien erschweren. Liquiditätsrisiken können auch entstehen, wenn aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen. Zu den weiteren Risiken sind ein verzögerter Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben sowie unvorhersehbare Ausgaben zu zählen.

Mit der Ausgestaltung eines konzernweiten Liquiditätsmanagements ist die konzernweite finanzielle Stabilität und Flexibilität der Zech Group nachhaltig gesichert. Dies schließt alle relevanten Tochterunternehmen und Beteiligungen mit ein. Liquiditätsempässen wird durch eine über Jahre hinweg absichernde und überwachende Finanzpolitik begegnet. Eine monatlich aktualisierte Liquiditätshochrechnung über einen Zeithorizont von 13 Monaten, ein ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows sowie ein quartalweises Reporting an unsere Banken sorgen frühzeitig für die Identifizierung von Fehlentwicklungen und einen stetigen Kommunikationsaustausch mit den Banken. Die regelmäßige Überwachung und Steuerung der im Rahmen der Gewährung einzelner Kredite vertraglich festgelegten Financial Covenants verringert weiterhin potenzielle Liquiditätsrisiken aus einem Verstoß gegen vertragliche Verpflichtungen gegenüber Kreditgebern.

Liquiditätsrisiken begegnen wir zudem über ein zentralisiertes Avalmanagement in der Zech Management. Darüber wird sowohl die optimale Ausnutzung bestehender Avalkreditlinien innerhalb des Konzerns gewährleistet als auch die zeitnahe Rückgabe herausgelegter Avale durch den Avalbegünstigten nach Erledigung des Sicherungszwecks überwacht. Sowohl unberechtigte Avalanspruchnahmen als auch Avalprovisionen können minimiert und durch Avale in Anspruch genommene Kreditlinien anderweitig nutzbar gemacht werden.

Die Finanzierungsstruktur der Zech Group ist stabil, der Konzern langfristig finanziert und weist einen geringen Verschuldungsgrad auf. Unser Geschäftsmodell hat sich bei unseren Banken und Partnern etabliert und unsere Kreditwürdigkeit über die Jahre stetig verbessert. Ungeachtet des temporären Effekts aus der Covid-19-Pandemie gehen wir für das Jahr 2021 von einer anhaltend expansiven Geldpolitik der EZB aus. Damit wird die hohe Finanzierungsbereitschaft bei Banken und anderen Finanzierungspartnern anhalten. In Kombination mit dem aktuell niedrigen Zinsniveau sehen wir daher grundsätzlich gute Chancen, Anschluss- und Neufinanzierungen zu günstigen Konditionen (z. B. am Schuldscheinmarkt) im Geschäftsjahr 2021 abzuschließen und damit zukünftiges Wachstum des Konzerns zu ermöglichen.

Zinsrisiken

Eine plötzliche und unerwartete Veränderung der Marktzinsen kann erhebliche Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben, da die Zinsentwicklung nach wie vor einen der Haupttreiber für die Preisentwicklung von Immobilien darstellt. Zinserhöhungen könnten daher zu höheren Kosten bei der Finanzierung und einer Belastung der Gewinnmargen führen. Davon wäre insbesondere die Projektentwicklungen in unserem Geschäftsbereich Real Estate betroffen. Zinsänderungsrisiken sind vor dem Hintergrund der kurzen Laufzeit für Projektfinanzierungen i. d. R. nicht durch Derivate abgesichert. Langfristige Finanzierungen sind i. d. R. mit Zinssicherungsderivaten, in Form klassischer Zinsswaps, abgesichert.

Es erfolgt eine regelmäßige stichtagsbezogene Bewertung der Marktwerte sowie der Effektivität der Zinssicherungsgeschäfte.

Mittelfristig werden die Zinsen davon beeinflusst sein, wie sich die Verschuldung insgesamt durch die Covid-19-Pandemie entwickelt. Die EZB hat bereits weitreichende geldpolitische Maßnahmen getroffen, um mit bewährten Instrumenten die Liquidität, die Transmission der Geldpolitik und die Preisstabilität zu unterstützen, womit einem Anstieg der Marktzinsen über alle Laufzeiten entgegengewirkt wurde.

Generell gehen wir von einem weiterhin konstant niedrigen Zinsniveau bzw. günstigen Refinanzierungsbedingungen an den Finanzmärkten aus, wodurch sich unverändert Chancen für vorteilhafte Finanzierungen und für eine langfristige Verbesserung unserer Finanzierungsstruktur bieten. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte durch das hohe Absicherungsniveau unserer bestehenden Zinsverpflichtungen nur leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzlage und dürfte die Attraktivität von Investments zu Sachwerten, insbesondere zu Immobilien, nicht belasten.

Währungsrisiken

Durch unsere internationale Geschäftstätigkeit können sich Risiken und Chancen aus Transaktionen in Fremdwährung ergeben, die durch Schwankungen von Wechselkursen hervorgerufen werden.

Der maßgebliche Anteil der Geschäfte des Konzerns wird in Euro abgebildet. Größere Fremdwährungspositionen weist grundsätzlich nur die Sparte International & Consulting im Rahmen der Geschäftstätigkeit in Brasilien auf, so dass sich das Währungsrisiko nur auf diese Transaktionen begrenzt. Die Zech Group profitiert hier von einer natürlichen Absicherung von Risiken (Natural Hedging), da sämtliche Transaktionen innerhalb Brasiliens währungskongruent stattfinden. Ein Währungsrisiko kann sich nur aus Ausschüttungen ergeben. Ausschüttungen erfolgen nur, sofern keine Wechselkursverluste realisiert werden müssen. Eine derivative Absicherung von zukünftigen Ausschüttungen und ein aktives Management von Fremdwährungsrisiken wird nicht betrieben. Ein Monitoring der Wechselkurse findet hingegen statt.

REGULATORISCHE UND RECHTLICHE RISIKEN

Politische Situation in Deutschland

Der Konzern ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung der Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können, neben dem Steuerrecht, insbesondere das Baurecht, das Arbeits- oder Umweltrecht sein. Diese bewirken häufig eine Änderung der Entscheidungsparameter der Marktteilnehmer. Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen eine gewisse Vorlaufzeit, die eine hinreichende Anpassung erlaubt. In Ausnahmefällen wie der Covid-19-Pandemie oder einer Finanzkrise können solche Veränderungen kurzfristig einsetzen und eine Anpassung erschweren.

Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern hat sich Deutschland als Land mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen und damit wenig Potenzial für plötzliche Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung geboten.

Eine mögliche kurzfristige Veränderung des regulatorischen Umfelds bzw. der politischen Machtverhältnisse, verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem möglichen Trend zu mehr Protektionismus sowie weitere temporär gültige oder dauerhaft angepasste Gesetze aufgrund von Ausnahmesituationen, könnten negative Auswirkung auf die Wirtschaft haben. Die Risiken und Chancen für unser Geschäft schätzen wir als gering ein.

Compliance

Risiken können sich aus rechtswidrigen bzw. unredlichen Handlungen im oder vom Konzern ergeben und sich negativ auf Organverantwortliche und die Zech Group selbst auswirken. Dazu zählen (Geld-)Strafen, Bußgelder oder andere Sanktionen sowie ein erhöhtes Reputationsrisiko und damit einhergehende Wettbewerbsnachteile. Auch sind erhebliche Vermögensgefährdungen für den Konzern und dessen Gesellschafter zu nennen.

In der komplexen Beteiligungsstruktur des Konzerns ist es die Zielsetzung des Vorstands, Korruption, Kartell- und Wettbewerbsverstößen sowie Verstößen gegen unternehmensinterne Vorschriften effektiv entgegenzutreten. Durch das Zusammenwirken des Chief Compliance Officers (CCO), der Compliance Organisation und der juristischen Expertise wird das Risikomanagement konzernübergreifend koordiniert sowie geeignete Instrumente zur Steuerung und Überwachung bereitgestellt. Die Verhaltensanweisungen wurden im Code of Conduct formuliert und dienen als Handlungsorientierung, um erwünschtes Verhalten zu kanalisieren bzw. unerwünschte Handlungen zu vermeiden. Die Mitarbeiter und Führungskräfte werden regelmäßig zu den gesetzlichen und internen Vorgaben im Bereich Compliance informiert und geschult.

In der Ausgestaltung eines nachweisbar robusten und funktionierenden Compliance-Management-Systems sehen wir zahlreiche Chancen im Wettbewerb um Aufträge, da nahezu sämtliche öffentliche Auftraggeber, Kunden aus der Privatwirtschaft, Investoren und Banken großen Wert auf Integrität und guten Ruf ihrer Vertragspartner legen. Für Mitarbeiter spielt der Ruf des Arbeitgebers eine wichtige Rolle, so dass wir Chancen auch im Wettbewerb um Mitarbeiter sehen.

Durch die steigende Komplexität regulatorischer Rahmenbedingungen und trotz umfassender Vorkehrungsmaßnahmen lassen sich Risiken aus nicht rechtmäßigem Verhalten innerhalb des Konzerns jedoch nicht vollständig ausschließen.

Rechtsstreitigkeiten und abgeschlossene Altprojekte

Anhängige oder drohende Rechtsstreitigkeiten oder -verfahren aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze, aus dem Fehlen umfassender Regelungen in abgeschlossenen Verträgen, der Nichteinhaltung vertraglicher Verpflichtungen oder dem mangelnden Management der Versicherungen können wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Dies vor allem dann, wenn der Ausgang der Rechtsstreitigkeiten und Verfahren von unseren Einschätzungen und Prognosen abweichen.

Die Zech Group und die Unternehmen, an denen sie unmittelbar oder mittelbar Anteile hält, sind insbesondere national an einer Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten sowie an behördlichen Verfahren beteiligt. Solche Rechtsstreitigkeiten und Verfahren treten unter anderem im Verhältnis zu oder im Zusammenhang mit Arbeitnehmern, Auftraggebern, Auftragnehmern, Lieferanten, Kunden oder sonstigen Vertragspartnern auf. Für die daran beteiligten Gesellschaften können sich hieraus Zahlungen, im Zweifel auch Bußgelder sowie andere Verpflichtungen und Folgen ergeben. Die Mehrzahl der Rechtsstreitigkeiten und Verfahren begründen sich auf Kerntätigkeiten der Zech Group und ihrer Unternehmen, hier insbesondere Werklohnforderungen, Mängelansprüche und sonstigen Erfüllungsverpflichtungen. Es können auch Schadensersatz- und Strafschadenersatzzahlungen zu leisten sein und kostenintensive Maßnahmen sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich erforderlich werden. Zur Absicherung dieser Risiken werden Syndikusanwälte und externe Anwälte beauftragt, die Rechtsstreitigkeiten zu betreuen. Wir prüfen alle wesentlichen Unternehmenshandlungen sorgfältig, um Konflikte aus unserer Geschäftstätigkeit zu identifizieren und zu vermeiden. Für die erkennbaren und bewertbaren Risiken wurden auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes angemessene Bewertungen durchgeführt. Für alle Risiken werden ausreichend Rückstellungen gebildet und Forderungen auf ihre Werthaltigkeit hin überprüft. Weiterhin verfolgen wir ein aktives Nachtragsmanagement. Soweit überschaubar und wirtschaftlich sinnvoll, wurden zur Absicherung von Unternehmensrisiken in angemessenem Umfang Versicherungen abgeschlossen. Obwohl sich der Ausgang anhängiger oder drohender Rechtsstreitigkeiten oder Verfahren häufig nicht oder nur sehr eingeschränkt vorhersehen lässt, erwarten wir keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf den Konzern.

Steuer- und Abgaberrisiken

Als international tätiger Konzern unterliegt die Zech Group in den einzelnen Ländern den jeweils geltenden nationalen steuerlichen Vorschriften. Aus Änderungen der jeweiligen Steuergesetze und deren Rechtsprechung sowie unterschiedliche Auslegungen im Rahmen von Betriebsprüfungen können Risiken mit Auswirkungen auf Steueraufwendungen, -erträge, -forderungen und -verbindlichkeiten resultieren. Die steuerlichen Strukturen des Konzerns sind teilweise komplex. Es bestehen unterschiedliche Organschaften und Besteuerungen auf der Ebene von Einzelgesellschaften sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Durch eine Veränderung der Anteilseigner- und Organisationsstruktur könnte Grunderwerbsteuer ausgelöst werden oder steuerliche Verlustvorträge könnten untergehen. Die angedachten Änderungen bei der Grunderwerbsteuer könnten partiell zu Kostensteigerungen führen, wobei Projektgrundstücke i. d. R. im Asset Deal erworben werden, also nicht Gegenstand der Überlegungen in Richtung Share Deals sind. Änderungen im Bereich der Grundsteuern führen gleichsam zu Kostensteigerungen für Projektgrundstücke, während der Projektphase und für selbstgenutzte Grundstücke, unabhängig, ob sie im Eigentum stehen oder angemietet sind. Mögliche Risiken bestehen für das steuerliche Verrechnungspreismodell zur Vergütung konzerninterner Leistungen. Die Nichtanerkennung dieser Verrechnungspreise, beispielsweise durch nachträgliche Steuerforderungen der lokalen Finanzbehörden gegenüber einer Tochtergesellschaft der Zech Group, sollten durch die Fremdvergleichbarkeit von Verrechnungspreisen und gegebenenfalls die Einleitung von entsprechenden Verständigungs- bzw. EU-Schiedsverfahren begrenzt werden können. Die steuerliche Gesetzgebung in Deutschland wird aufgrund seiner hohen Relevanz für unsere Geschäftstätigkeit genau beobachtet. Steuerliche Risiken werden fortlaufend und frühestmöglich identifiziert, bewertet und überwacht sowie risikomindernde Maßnahmen initiiert.

BETRIEBLICHE RISIKEN

Cyber- und Informationssicherheit

Die stetige weltweite Zunahme von Cyberangriffen erhöhen das Risiko in Bezug auf die Sicherheit unserer Systeme und Netzwerke. Zumeist erfolgen diese Angriffe mit dem Ziel des Datendiebstahls oder der kriminellen Nutzung illegal erlangter Daten (Cybercrime). Jede Störung dieser Systeme kann zu Risiken in Bezug auf die Vertraulichkeit, Verlässlichkeit und Verfügbarkeit von Informationen und Daten führen. Trotz umfangreicher Vorkehrungen könnten Ausfälle im Informationsmanagement zu Unterbrechungen der Geschäftstätigkeit führen und finanzielle Schäden zur Folge haben.

Wir begegnen diesen Risiken durch ein umfassendes Informations-Sicherheits-Management-System (ISMS), bestehend aus: Prozessen, den Einsatz aktueller Virensoftware sowie moderner Firewall Systeme, und durch Einsatz eines SIEM Systems (Security Information and Event Management). Beide Systeme ermöglichen uns schnell auf mögliche Sicherheitsvorfälle reagieren zu können und die Gefahren zeitnah zu eliminieren. Zur weiteren Risikominimierung wird die Sicherheit des Netzwerks regelmäßig mittels Penetrationstest (Pentest) überprüft. Schwachstellen können so identifiziert und mit konkreten Maßnahmen geschlossen werden. Um dieses Risiko noch weiter zu minimieren, werden unsere Anwender durch IT Security Awareness Schulungen zusätzlich für das Thema sensibilisiert und auf potenzielle Gefahrenquellen hingewiesen. Das Risiko erfolgreicher Cyberangriffe schätzen wir als mittel ein.

Bedingt durch die Pandemie betrachten wir die zügige Migration von "Microsoft Office 365" unter Nutzung der Kommunikationsfunktionen (Chat und Online-Meetings) als Chance auch über Unternehmensgrenzen hinweg eine weitere Steigerung effizienter team- und funktionsübergreifender Zusammenarbeit zu erreichen. Wir setzen auf einen weiteren Ausbau der bereits vorhandenen Sharepoint Infrastruktur in der Cloud, um schnell und einfach notwendige Informationen auszutauschen.

Verfügbarkeit von Fachkräften

Der Markt für Fachkräfte ist weiterhin angespannt. Es besteht daher generell das Risiko, qualifizierte und motivierte Mitarbeiter zu verlieren oder nicht genügend qualifiziertes Personal für unser Unternehmen zu gewinnen, entwickeln und binden zu können. Für den wirtschaftlichen Erfolg der Zech Group sind wir aber auf fachlich qualifizierte und motivierte Mitarbeiter angewiesen, um den hohen Anforderungen unserer Auftraggeber bzw. Kunden gerecht zu werden. Letztendlich kann sich dieser Zustand negativ auf die Zufriedenheit mit unserer Leistung auswirken und die zukünftige Akquisition neuer Aufträge erschweren. Dies kann negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage haben und das Wachstum des Konzerns einschränken. Aus diesen Gründen haben der Ausbau der Rekrutierung (Active Recruiting) und das langfristige Binden der besten Fachkräfte und Talente, u. a. durch Qualifizierungsprogramme mit attraktiven Weiterbildungs- und Entwicklungschancen, höchste Priorität. Den genannten Risiken wirken wir über eine strategisch ausgerichtete Personalentwicklung und ein zentrales Personalmanagement entgegen. Die personellen Risikofelder schätzen wir insgesamt als beherrschbar ein.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER RISIKOLAGE DER ZECH GROUP SE

Der Vorstand nimmt die Einschätzung der Risiken nach folgenden Stufen vor:

Risikostufen	Beschreibung	Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Gering	keine nennenswerten Auswirkungen	0 - 15%
Mittel	leichte Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)	15 - 30%
Wesentlich	erhebliche Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)	31 - 50%
Gefährdend	bestandsgefährdende Auswirkungen auf den gesamten Konzern	> 50%

Aus der saldierten Bewertung der identifizierten potenziellen Risiken und Chancen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Konzern durch den Vorstand ergibt sich folgende Risikoeinstufung:

Risikoklassen	31.12.2020	31.12.2019
Strategische und operative Risiken	mittel	mittel
Finanzrisiken	mittel	mittel
Regulatorische und rechtliche Risiken	gering	gering
Betriebliche Risiken	gering	gering

Die Beurteilung der Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder der möglichen finanziellen Auswirkung der genannten Risiken und Chancen hat sich nach Einschätzung durch den Vorstand strukturell nicht wesentlich gegenüber dem Vorjahr verändert.

Dennoch sind die potenziellen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie aktuell der bestimmende Faktor bei der Beurteilung der Risikolage des Konzerns. Dies trifft insbesondere auf die Bewertung der strategischen und operativen Risiken zu. Aufgrund der gegebenen Risikolage sowie der getroffenen Gegenmaßnahmen sind nach gegenwärtiger Einschätzung des Vorstands allerdings keine tatsächlichen oder potenziellen

Risiken bekannt, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Konzerns in absehbarer Zukunft ernsthaft gefährden könnten. Zusätzliche Risiken, die uns derzeit nicht bekannt sind, oder Risiken, die wir jetzt noch als unwesentlich einschätzen, können unsere Geschäftsaktivitäten und -ziele ebenfalls negativ beeinträchtigen. Die wesentlichen Chancen der Zech Group sehen wir unverändert in den günstigen Rahmenbedingungen rund um den Immobilienmarkt und unserer Marktdurchdringung. Wir sind überzeugt, die sich bietenden Chancen auch in einem aktuell schwierigen Umfeld in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

ORDNUNGSMÄßIGKEIT UND VERLÄSSLICHKEIT DER BERICHTERSTATTUNG

Die wesentlichen Rechnungslegungsprozesse des Konzerns und der meisten Tochterunternehmen werden durch die Zech Management als Shared Services Center einheitlich, teilweise in automatisierten Prozessen, abgedeckt. Die Zech Management verfügt über ein rechnungslegungsbezogenes Kontroll- und Risikomanagementsystem. Die Vorgabe und Überwachung wesentlicher Prozessschritte und Termine wird hier festgelegt und gruppenweit kommuniziert. Ziel ist es, durch Grundsätze, Verfahren und Kontrollen die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Berichterstattung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts der Zech Group SE sicherzustellen sowie den gesetzlichen und rechnungslegungsbezogenen Vorschriften nachzukommen. Dazu gibt es präventive, überwachende und aufdeckende Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen im Rechnungswesen und in der Informationsverarbeitung.

Die Berichterstattung eines wesentlichen Teils der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie die Konsolidierung erfolgen weitgehend mit Hilfe zertifizierter Standardsoftwares mit entsprechenden Zugriffsbeschränkungen und IT-gestützten Genehmigungsprozessen. Die sich im Abschlussprozess ergebenden Verantwortlichkeiten sind klar abgegrenzt und es wird auf allen Ebenen nach der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip agiert.

Es ist zu beachten, dass auch angemessene und funktionsfähig implementierte Systeme keine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Rechnungslegung gewährleisten. Insbesondere persönliche Ermessensentscheidungen oder fehlerbehaftete Kontrollen können nicht immer ausgeschlossen werden und somit die Verlässlichkeit und Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen Kontroll- und Risikomanagementsystems einschränken.

V. PROGNOSEBERICHT

Einige der im Konzernlagebericht enthaltenen Angaben, einschließlich der getroffenen Aussagen zu Chancen und Risiken, zur künftigen Entwicklung des Konzerns und zu möglichen Veränderungen im gesamtwirtschaftlichen Umfeld, enthalten zukunftsbezogene Aussagen. Diese wurden basierend auf den Erwartungen des Vorstands über künftige, die Zech Group möglicherweise betreffende Ereignisse und auf Basis unserer aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung, formuliert. Derartige Aussagen unterliegen Risiken, Ungewissheiten und Annahmen, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse davon abweichen - sowohl in positiver als auch negativer Hinsicht - als die in der Prognose angenommen oder beschrieben wurden. Mögliche zukünftige Chancen und Risiken wurden bei der Prognose angemessen berücksichtigt.

Die Prognosen beruhen auf dem Kenntnisstand zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts und beziehen sich grundsätzlich auf das Geschäftsjahr 2021.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG IM JAHR 2021

	Prognose 2021	2020
Welt	6,7%	-3,8%
EU	4,8%	-7,2%
Deutschland	3,8%	-5,6%
Österreich	4,4%	-7,0%
Großbritannien	5,6%	-11,3%
Brasilien	4,3%	-4,6%
Schweiz	3,7%	-2,9%

Nach der durch Covid-19 verursachten tiefen Rezession im Jahr 2020 gehen wir für das Jahr 2021 von einer Erholung der Weltwirtschaft aus, wenngleich die ersten Monate des Jahres noch durch die Eindämmung der Covid-19-Pandemie geprägt sein dürften. Unserer Annahme liegt zugrunde, dass sich die Erholung durch die zu erwartende Verbreitung wirksamer Impfstoffe in der Bevölkerung und die Lockerung der eindämmenden Maßnahmen der Regierungen ab dem zweiten Quartal 2021 beschleunigen wird. Die Weltwirtschaft sollte dann sukzessive ein Vorkrisenniveau erreichen.

Die Wirtschaft in der EU bleibt voraussichtlich auch im Jahr 2021 stark geprägt durch Covid-19, sollte jedoch trotz der erneuten Lockdowns zu Jahresbeginn im Jahresverlauf zunehmend an Dynamik gewinnen. Hierbei dürfte sowohl die Erholung des Welthandels unterstützend wirken als auch verbesserte Perspektiven für die Nachfrage im Inland, wenn die Einschränkungen des Wirtschaftslebens, insbesondere für die kontaktintensiven Bereiche, nach und nach gelockert bzw. aufgehoben werden. Zur Erholung sollten darüber hinaus eine weiterhin expansiv ausgerichtete Geldpolitik der EZB sowie die beginnende Umsetzung des EU-Wiederaufbaufonds beitragen.

Insgesamt dürften diese Entwicklungen laut IfW zu einer Wachstumsrate in der EU von +4,8 Prozent führen, wobei die Entwicklung innerhalb Europas erneut heterogen bleiben sollte. Die deutsche Wirtschaft dürfte sich nach einem ähnlichen Muster entwickeln und vor allem dank einer erwarteten starken zweiten Jahreshälfte um etwa +3,8 Prozent wachsen.

Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) rechnet trotz Wertschöpfungseinbußen mit einer schnellen Erholung für 2021. Bei einem möglichen dritten Lockdown würde sich die Konjunkturerholung jedoch verzögern. Die Wachstumsrate in Österreich würde dann nur +2,3 statt +4,4 Prozent betragen.

Für Großbritannien wird ebenfalls ein deutlicher Zuwachs der Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 von +5,6 Prozent erwartet. Wachstumsdämpfende Effekte aus dem zum 1. Januar 2021 erfolgten Austritt aus dem EU-Binnenmarkt sind für Großbritannien nicht auszuschließen.

Bei der Prognose für den brasilianischen Markt wird ein Plus von 4,3 Prozent erwartet, gleichbedeutend die höchste Zuwachsrate seit Beginn der anhaltenden Rezession im Jahr 2014. Ausländische Direktinvestitionen werden sich leicht auf 56,5 Mrd. US-Dollar (2020: 41 Mrd. US-Dollar, 2019: 81,3 Mrd. US-Dollar) erholen, aber den Wert vor der andauernden Wirtschaftskrise bei Weitem noch nicht erreichen.

Die Wirtschaftsleistung der Schweiz wird nach der Prognose des IfW im Jahr 2021 um 3,7 Prozent zunehmen. Laut der KOF (Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich) begünstigt der Transithandel das Wachstum und sorgt selbst bei einer länger anhaltenden zweiten Pandemiewelle für eine langsame Erholung der Wirtschaft. Zudem profitiert die Schweiz von den Konjunkturmaßnahmen des Euroraums und der USA.

Gesellschaftspolitisch und volkswirtschaftlich sind der Ausgang der Präsidentschaftswahlen in den USA und die zum Jahresende 2020 geschlossene Brexit-Vereinbarung der EU mit Großbritannien positiv zu werten. Beides sollte zukünftig für verlässlichere Rahmenbedingungen sorgen. Insgesamt rechnet das IfW in seiner Prognose für das Jahr 2021 mit einem Wachstum des weltweiten BIP von +6,7 Prozent gegenüber dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2020.

Die hier dargestellten Prognosen für die einzelnen BIP basierten auf den Angaben des IfW vom 18. März 2021.

ANNAHMEN UNSERER PROGNOSE

Insgesamt erwarten wir im Geschäftsjahr 2021 eine positive weltwirtschaftliche Entwicklung mit einem robusten Wachstum und stabileren Rahmenbedingungen als im Jahr 2020. Von der Covid-19-Pandemie wird weltweit weiterhin eine erhöhte Unsicherheit ausgehen. Zusätzlich wird die Pandemie zu einer wachsenden Preissensitivität auf Seiten unserer Auftraggeber und Kunden führen. Bei unserer Prognose gehen wir aber davon aus, dass im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 keine wesentlichen oder bestandsgefährdenden Einflüsse auf die Zech Group zu erwarten sind. Weitere Einschnitte erwarten wir allerdings für den Geschäftsbereich Hotel. Die Einflüsse aus der Pandemie auf diesen Geschäftsbereich sind in der Prognose ausreichend berücksichtigt.

Mit einer Abkehr der hochexpansiv ausgerichteten Geldpolitik der EZB ist weiterhin nicht zu rechnen. Das bislang günstige Finanzierungsumfeld und die Rahmenbedingungen dürften daher bestehen bleiben und die Nachfrage auf einem hohen Niveau belassen. Der Wettbewerb wird insgesamt unverändert intensiv bleiben, insbesondere im Baugewerbe. Der Brexit birgt für unser Geschäft insgesamt keine spezifischen Risiken, da mit der Vertragsunterzeichnung zum Jahresende 2020 mehr Klarheit und Sicherheit für alle Marktteilnehmer gewonnen werden konnte. Währungsumrechnungseffekten sind wir vor allem bezogen auf den brasilianischen Real in Brasilien ausgesetzt. Unserer Planung liegt die Annahme zugrunde, dass sich der Wechselkurs auf dem Niveau vom Jahr 2020 bewegen wird.

VORAUSSICHTLICHE GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM JAHR 2021

Grundlage der Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Zech Group SE für das Geschäftsjahr 2021 und der wesentlichen Leistungsindikatoren sind die genannten Erwartungen und Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie die im Chancen- und Risikobericht beschriebenen Chancen und Risiken. Entscheidend für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zech Group SE sind die wirtschaftliche Entwicklung und der Erfolg ihrer operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen. An Letztgenannten partizipiert der Konzern rechtsformabhängig über Ausschüttungen.

Darauf aufbauend erwarten wir für unsere Geschäftsbereiche folgende Entwicklungen:

Geschäftsbereich Building

Das Baugewerbe dürfte weiterhin eine Stütze der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland bleiben. Gestützt wird diese Prognose durch eine gute Auslastung und hohe Auftragsreichweiten, wenngleich sich die Bauindustrie dabei weiter an der Kapazitätsgrenze bewegen wird. Mittelfristig könnten die gesunkenen Auftragsgänge auf einen Rückgang der Umsätze hindeuten; durch die hohen Auftragsbestände haben sie allerdings zunächst keine Auswirkungen. Das DIW Berlin rechnet für das Jahr 2021 mit einem leichten Anstieg des Bauvolumens in Deutschland von nominal 2,9 Prozent. Darin enthalten ist ein Rückgang im Wirtschaftsbau von -0,9 Prozent. Eine Normalisierung wird erst ab dem Geschäftsjahr 2022 erwartet. Auf der Einkaufsseite ist eine zunehmende Preissteigerung wahrnehmbar, welche überwiegend durch erhöhte Rohstoffpreise getrieben wird.

Entwicklung des nominalen Bauvolumens (DIW Berlin, in %):



Der Geschäftsbereich Building ist gut für die Entwicklungen im Jahr 2021 aufgestellt. Als Dienstleister rund um die Immobilie, insbesondere bei deren Erstellung, haben wir eine herausragende Marktposition erreicht und werden eine starke Rolle auf unseren Märkten einnehmen.

Unter dem neuen Branding "ZECH" erwarten wir weiter eine verstärkte Marktpräsenz in Deutschland, die den weiteren Wachstumspfad des Geschäftsbereichs unterstützen wird. Durch die gefundenen Strukturen haben wir langfristig die Voraussetzungen für organisches und anorganisches Wachstum des Geschäftsbereichs ermöglicht. Der zum Jahresende 2020 bestehende Rekord-Auftragsbestand von 1,39 Mrd. € und eine rechnerische Auftragsreichweite von 16 Monaten lassen uns positiv auf das Geschäftsjahr 2021 blicken, in dem wir einen weiteren Leistungszuwachs im Geschäftsbereich Building erwarten.

Geschäftsbereich Real Estate

Nach Einschätzung des Vorstands bestehen mehr Chancen als Risiken für die Immobilienwirtschaft im Geschäftsjahr 2021. Investoren werden aufgrund des günstigen Zinsniveaus, der weiterhin hohen Liquiditätsreserven in den Transaktionsmärkten und der gestiegenen Privatvermögen sowie überschaubarer Ertragsaussichten bei Staatsanleihen unverändert zu sicheren Sachwerten wie der Immobilie - deren Wertschöpfungskette nahezu vollständig von der Zech Group abgebildet wird - tendieren. Wir erwarten daher eine unverändert hohe Nachfrage, insbesondere nach Core-Immobilien. Es ist aber von einer stärkeren Differenzierung zwischen den einzelnen Asset-Klassen bei Investitionsentscheidungen auszugehen. Mit unserer Expertise in den Segmenten Gewerbe, Wohnen und Logistik werden wir auch im Jahr 2021 ein attraktiver Partner für Investoren bleiben. Durch die frühzeitige Sicherung geeigneter Projekte und eine vorhandene Projekt-Pipeline von 8,59 Mrd. € mit bereits abgeschlossenen Forward-Deals, erwarten wir unverändert steigende Erträge im Geschäftsbereich Real Estate. Für die im Geschäftsjahr 2021 fertiggestellten gewerblichen Projekte sind bereits 80,3 und von den Wohneinheiten 71,8 Prozent veräußert. Im darauffolgenden Jahr liegen die Verkäufe bei 35,5 (Gewerbe) und 51,2 Prozent (Wohnen). Ziel im kommenden Geschäftsjahr wird es bleiben, diese Projekte kontinuierlich umzusetzen und durch die Akquisition neuer Immobilienprojekte die Projekt-Pipeline auf einem hohen Niveau zu halten. Sollte die von uns erwartete konjunkturelle Erholung der Wirtschaft einhergehend mit der Normalisierung der besonders betroffenen Wirtschaftsbereiche nicht eintreten, dürfte dies die Nachfrage belasten und zu erheblichen Korrekturen bei Mieten und Preisen im Wirtschaftsimmobiliensbereich führen.

Geschäftsbereich Hotel

Durch die seit Anfang Januar 2021 begonnenen Impfungen und die bereits etablierten Hygienemaßnahmen sehen wir eine leichte Entspannung im Veranstaltungs- / Reise- und Übernachtungsgewerbe. Diese wird durch eine langsame Zunahme der Reisetätigkeit nach dem am 22. März bis zum 18. April 2021 verlängerten Lockdown in Deutschland zuerst die Ferienhotellerie und mit Verspätung auch die Tagungs- und Stadthotellerie erreichen.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir eine entsprechend langsame Normalisierung des Geschäftsbetriebs mit einer leicht ansteigenden Belegung unserer Hotels im Vergleich zu 2020 und in der Folge eine schrittweise Erholung bei der Leistung und dem Ergebnisbeitrag zum Konzernergebnis. Dieser wird auch im Geschäftsjahr negativ ausfallen, wenngleich sich die Verluste deutlich unterhalb derer im Pandemie-Jahr 2020 bewegen werden. Die Erlangung von Vereinbarungen mit Vermietern über Mietreduzierungen, auch für 2020 und für 2021, sehen wir als wahrscheinlich und damit als Chance an. Aufgrund der Insolvenzen vieler Hotelbetriebe sehen wir zukünftig eine weitere Chance, den bis 2019 herrschenden Fachkräftemangel im Hotel- und Gastgewerbe zu verringern. Die Gesamtkapazität des Geschäftsbereichs wird durch die Fertigstellung eines Hotels in Münster sowie in Kiel im Sommer 2021 auf 2.609 (2020: 2.209) Zimmer erweitert. Ein Risiko sehen wir unverändert in weiteren Lockdowns aufgrund von Mutationen und nicht ausreichenden Impfstoffen.

ENTWICKLUNG DER LEISTUNGSINDIKATOREN

Unter der Voraussetzung, dass sich die zuvor genannten Annahmen und Erwartungen als zutreffend erweisen, erwartet der Vorstand folgende Entwicklung der Leistungsindikatoren:

	Ausblick 2021	2020
EBT bereinigt (in Mio. €)	80 - 85	134,4
Verschuldungsgrad bereinigt (in Jahren)	< 3x	2,7x
Eigenkapitalquote (in %)	30 - 35	35,2

Mit einem Konzerneigenkapital von T€ 647.703 bzw. einer Eigenkapitalquote von 35,2 Prozent zum Bilanzstichtag verfügt der Konzern über eine anhaltend solide Kapitalausstattung. Die konservative Finanzierungspolitik des langfristig ausgerichteten Familienunternehmens soll auch in Zukunft fortgesetzt werden. Auf Grundlage unserer Prognoseannahmen ist der Ausblick für die Entwicklung von Leistung und Ertrag in unseren Geschäftsbereichen für das Geschäftsjahr 2021 unverändert positiv. Für das bereinigte EBT rechnen wir nach 134,4 Mio. € mit einem Wert zwischen 80 bis 85 Mio. €. Damit unterstreichen wir nochmals die nachhaltige Ergebnisentwicklung der Zech Group und es zeigt sich, dass die inzwischen erreichte Unternehmensgröße und Diversifikation, selbst im Umfeld der Covid-19-Pandemie, Nachhaltigkeit in Bezug auf Leistung und Ergebnis gewährleisten kann. Der Verschuldungsgrad wird sich auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres bewegen. Für die Eigenkapitalquote liegt die Erwartung bei einer Marke zwischen 30 und 35 Prozent.

Diese Prognose ist mit Risiken und Unsicherheiten behaftet, die insbesondere vom weiteren Verlauf der Covid-19-Pandemie (weitere Infektionswellen, Mutationen des Virus, Impfakzeptanz, verfügbare Mengen des Impfstoffes sowie Entwicklungen von medizinischen Präparaten) und deren wirtschaftlichen Auswirkungen (Lockdowns, Unterbrechung von Lieferketten, Kurzarbeit und Insolvenzen) abhängen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Pandemie zumindest kurz- und mittelfristig immer wieder zu plötzlichen Einschnitten im Geschäftsjahr 2021 führen und sich auch negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zech Group auswirken kann. Wir gehen aber davon aus, dass sich die negativen Auswirkungen durch unsere starke Unternehmensgruppe minimieren lassen.

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS DER ZECH GROUP SE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Trotz der Herausforderungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Bewältigung von Covid-19 erwartet der Vorstand eine positive Entwicklung der Zech Group im Jahr 2021 und sieht insgesamt gute Voraussetzungen, die Ziele für das Geschäftsjahr 2021 zu erreichen. Die positiven Aussichten spiegeln sich entsprechend auch in unserer Erwartungshaltung für die Entwicklung der wesentlichen Leistungsindikatoren im Geschäftsjahr 2021 wider. Diese Einschätzung wird bestärkt durch unsere im Geschäftsjahr 2020 bewiesene Widerstandsfähigkeit und Flexibilität in der Bewältigung kurzfristig auftretender Herausforderungen.

Bremen, den 31. März 2021

Die Chancen stehen aus unserer Sicht gut, dass Investoren und Käufer von einer relativ schnellen konjunkturellen Erholung ausgehen, gestützt von flankierenden Hilfsmaßnahmen des Staates und relativ stabilen Arbeitsmärkten. Durch die Niedrigzinspolitik der EZB erwarten wir auch weiterhin eine starke Investitionsneigung zu Sachwerten, insbesondere zu Immobilien und daraus eine unverändert hohe Bautätigkeit. Durch die anhaltend günstigen Refinanzierungsbedingungen erwarten wir eine hohe Finanzierungsbereitschaft unserer Banken.

Zufriedene Kunden und Mitarbeiter sowie wirtschaftlicher Erfolg sind unser oberstes Geschäftsziel und der Garant für eine erfolgreiche Zukunft. Unsere klare Ausrichtung auf werthaltiges Wachstum schafft nachhaltig Werte für Eigentümer, Geschäftspartner und die Gesellschaft. Basis des wirtschaftlichen Erfolgs der Zech Group ist die innovative Unternehmenskultur, in der wir konsequent bestrebt sind, unternehmerische Chancen zu erkennen und im Sinne einer auf nachhaltiges Wachstum - national und international - orientierten Unternehmensstrategie umzusetzen. Die Vorgaben für das Geschäftsjahr 2021 sind primär auf diese Ziele ausgerichtet. Die unverändert mittelständische und unternehmergeführte Prägung ermöglicht es, schnell reagieren und Strukturen auf Anforderungen des Marktes anpassen zu können. In ihrer Holdingfunktion innerhalb der Unternehmensgruppe wird die Zech Group SE daher weiterhin die Strategie formulieren sowie die Beteiligungen kontrollieren und strukturieren. Aufgrund der Wertschöpfungstiefe versprechen wir uns weiterhin Wettbewerbsvorteile.

Der Vorstand der Zech Group SE

gez. Kurt Zech, Vorstandsvorsitzender

gez. Burkhard Schmidt, Vorstandsmitglied

gez. Rainer Eichholz, Vorstandsmitglied

gez. Olaf Demuth, Vorstandsmitglied

gez. Dr. Andreas Muschter, Vorstandsmitglied

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Zech Group SE:

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Zech Group SE und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Zech Group SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten

- falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften

entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Bremen, den 30. April 2021

RSM GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Beering, Wirtschaftsprüfer
Peters, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

der Zech Group SE

• Grundlagen

Im Geschäftsjahr 2020 haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Zech Group SE eine außerordentliche Leistung erbracht. Das Unternehmen zeigte trotz der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beeindruckende operative Stärke.

• Überwachung und Zusammenarbeit

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens auf Grundlage der in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands überwacht und beratend begleitet. Über ausführliche Quartalsberichte und die abgehaltenen Aufsichtsratssitzungen war der Aufsichtsrat über die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung, die Rentabilität der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte sowie die Lage der Gesellschaft und des Konzerns unterrichtet. Der Aufsichtsrat war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Soweit für Entscheidungen oder Maßnahmen der Geschäftsführung aufgrund Gesetzes, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats diese nach entsprechender Prüfung - im Allgemeinen durch Beschlüsse im Parallelverfahren - genehmigt.

Eine Erklärung zum Corporate Governance Kodex gibt die Gesellschaft nicht ab. Die Gremien beziehen jedoch in ihre Arbeit die Anregungen und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex ein.

• Aufsichtsratssitzungen

Der Aufsichtsrat traf sich im Geschäftsjahr 2020 zu drei Sitzungen, die am 2. April, 12. Juni und 14. Dezember stattfanden. In sämtlichen war der Aufsichtsrat vollständig vertreten. Desgleichen nahmen alle Mitglieder des Vorstandes an den Aufsichtsratssitzungen teil.

In der Sitzung vom 2. April 2020 war der Geschäftsgang des Unternehmens unter Berücksichtigung der durch die Corona-Krise verursachten Einschränkungen Gegenstand der Beratungen. Trotz der coronabedingten Belastungen hält der Vorstand die Einhaltung der budgetierten Zahlen für möglich. Davon nahm der jedoch die Hotelparte aus.

Für das Ergebnis im Geschäftsjahr 2020 war der Vorstand zuversichtlich, insgesamt die geplanten Werte zu erreichen. Neben den Berichten zu Geschäftsergebnissen und Geschäftsverlauf wurde über die zu beschließende Geschäftsordnung für den Vorstand gesprochen und diese in den Grundzügen auf den Weg gebracht.

In der Sitzung vom 12. Juni 2020 war der Bericht des Wirtschaftsprüfers wesentlicher Teil der Tagesordnung. Er referierte über den Einzel- sowie den Konzernabschluss und den Abhängigkeitsbericht. Für Gesellschaft und Konzern erteilte der Prüfer einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Aufsichtsrat billigte den Konzernabschluss und stellte den Jahresabschluss der Gesellschaft fest. Keine Beanstandungen gab es zum Abhängigkeitsbericht. Hier schloss sich der Aufsichtsrat dem Votum des Prüfers an.

Für die Hauptversammlung legte der Aufsichtsrat fest, die RSM GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, 28359 Bremen, zum Abschlussprüfer vorzuschlagen.

Über den Geschäftsgang und die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften wurde ausführlich gesprochen. Für die einzelnen Sparten gab der Vorstand einen differenzierten Ausblick. Danach bereitet die Hotelparte erhebliche Sorgen; auch im unverändert starken Bereich Real Estate wird es in der Ergebnisrealisation zu temporären Verschiebungen kommen. Über die Strategie des Unternehmens und die Veränderungen des Marktes wurde gesprochen. Schließlich war die Finanzierung der Group Gegenstand der Beratung.

In der Sitzung vom 14. Dezember 2020 informierte der Vorstand über die aktuelle Situation und die operativen und finanziellen Kennzahlen. Er ging davon aus, dass sich die Gesamtleistung im vorgesehenen Rahmen bewegt; das Ergebnis wird nur geringfügig die im Jahr 2019 prognostizierten Zahlen unterschreiten.

Dem Aufsichtsrat wurde die Planung 2021 bis 2023 vorgelegt, nach der weitere Steigerungen für die Gesamtleistung der Gruppe und im Ergebnis erwartet werden.

Schließlich entschieden sich Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vorzuschlagen, den in dem festgestellten Jahresabschluss der Zech Group SE ausgewiesenen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

• Jahres- und Konzernabschlussprüfung sowie Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen

Die Abschlussprüfer, die RSM GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, 28359 Bremen, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss für die Zech Group SE und den Konzern für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Zech Group SE und der zusammengefasste Lagebericht für die Zech Group SE und den Konzern wurden nach den deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellt. Für den Konzernabschluss waren desgleichen die anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften (HGB) maßgeblich. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung durchgeführt unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung. Die genannten Unterlagen und der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns sind vom Vorstand vorab an den Aufsichtsrat verteilt worden. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers gingen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats zu und wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 17. Juni 2021 in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete über den Umfang, die Schwerpunkte sowie die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Wesentliche Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems wurden nicht vorgetragen.

Der Aufsichtsrat stimmte den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung waren keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Zech Group SE gemäß § 172 AktG iVm. Artikel 9 Abs. 1 lit. e ii) gebilligt. Der Jahresabschluss der Zech Group SE ist somit festgestellt. Der Vorstand schlug vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Diesem Vorschlag hat der Aufsichtsrat zugestimmt.

Zudem war der Bericht des Vorstands über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen Gegenstand der Prüfung. Der Abschlussprüfer kam mit seinem Prüfungsbericht zu dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen zu erheben sind und erteilte folgenden Bestätigungsvermerk:

Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war; soweit sie dies war, ob die Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers sind rechtzeitig an den Aufsichtsrat verteilt worden. Die Unterlagen wurden in der Sitzung vom 17. Juni 2021 mit dem anwesenden Prüfer besprochen. Der Aufsichtsrat stimmte nach eigener Prüfung dem Bericht des Vorstands über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen zu und kam zu dem Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen den Bericht und die Schlussfolgerung des Vorstands zu erheben sind und trat dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei.

• Personalien

Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erfolgten im Geschäftsjahr 2020 nicht; jedoch erfolgte mit Parallelbeschluss vom 09.11.2020 die Bestellung von Dr. Andreas Muschter zum weiteren Vorstand der Gesellschaft mit Wirkung ab dem 1. Februar 2021 für einen Zeitraum von drei Jahren.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und allen Konzerngesellschaften für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Bremen, 17. Juni 2021

Werner Uhde, Aufsichtsratsvorsitzender