

## Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Zech Group SE (vormals: ZECH Group AG) Bremen	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 <b>Ergänzt am 06.01.2021</b>	10.11.2020

**Zech Group SE (vormals: ZECH Group AG)**

Bremen

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019****Konzernabschluss und Konzernlagebericht der Zech Group SE für das Geschäftsjahr 2019****Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019****Aktiva**

in T€	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.260	2.856
2. Geschäfts- oder Firmenwert	14.216	10.680
	16.476	13.536
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	13.151	14.681
2. technische Anlagen und Maschinen	23.698	22.022
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.799	20.114
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.725	4.542
	57.373	61.359
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.119	2.365
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	268.542	242.017
3. Beteiligungen	10.072	2.662
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15.464	19.599
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	12.659	16.688
6. sonstige Ausleihungen	3.986	8.041
	312.842	291.372
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.696	3.522
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	744.265	637.574
3. fertige Erzeugnisse und Waren	29.698	34.846
4. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-565.912	-533.481
5. geleistete Anzahlungen	19.445	19.935
	229.192	162.396
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.687	87.772
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.879	1.711
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	546.175	502.074
4. Forderungen gegen Gesellschafter	52.468	52.989

in T€	31.12.2019	31.12.2018
5. Forderungen gegen Arbeitsgemeinschaften	7.014	4.408
6. sonstige Vermögensgegenstände	159.030	152.626
	840.253	801.580
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	70.679	62.272
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.227	7.010
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	28.429	20.334
	1.560.471	1.419.859
<b>PASSIVA</b>		
in T€	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Grundkapital	1.635	1.635
II. Konzernrücklage	434.315	446.194
III. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	-3.408	-3.299
IV. Konzernjahresüberschuss nach nicht beherrschende Anteile	67.756	38.121
Eigenkapital des Mutterunternehmens	500.298	482.651
V. nicht beherrschende Anteile	95.196	76.703
Konzerneigenkapital	595.494	559.354
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	9	10
2. Steuerrückstellungen	12.649	11.326
3. sonstige Rückstellungen	138.711	105.006
	151.369	116.342
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	413.212	481.702
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	158.692	61.951
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.739	71.094
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	587	619
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	87.874	48.396
6. Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	26.129	23.402
7. sonstige Verbindlichkeiten	56.799	54.519
	811.032	741.683
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.576	2.480
	1.560.471	1.419.859

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

in T€	2019	2018
Umsatzerlöse	872.594	736.327
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	114.048	168.504
andere aktivierte Eigenleistungen	1.151	219
sonstige betriebliche Erträge	31.376	27.300
Konzerngesamtleistung	1.019.169	932.350
Materialaufwand	-726.784	-616.461
Rohergebnis	292.385	315.889
Personalaufwand	-182.321	-209.493
Abschreibungen	-10.444	-12.416
sonstige betriebliche Aufwendungen	-108.347	-153.844
Erträge aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	85.896	123.756
Betriebsergebnis	77.169	63.892
Beteiligungsergebnis	814	10.433
Finanzergebnis	14.558	6.851
Ergebnis vor Steuern	92.541	81.176
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.819	-15.847
Konzernjahresüberschuss	88.722	65.329
nicht beherrschende Anteile	-20.966	-27.208
Konzernjahresüberschuss nach nicht beherrschende Anteile	67.756	38.121
Aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung lassen sich die wesentlichen Kennzahlen der Ertragskraft der Zech Group SE wie folgt ableiten:		
in T€	2019	2018
Konzerngesamtleistung	1.019.169	932.350
Aufwendungen der operativen Geschäftstätigkeit	-1.017.452	-979.798
Erträge aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (Equity Ergebnis)	85.896	123.756
EBITDA	87.613	76.308
Abschreibungen	-10.444	-12.416

in T€	2019	2018
Betriebsergebnis	77.169	63.892
Abschreibungen auf Finanzanlagen (im Finanzergebnis enthalten)	-7.191	-395
EBIT	69.978	63.497
Beteiligungsergebnis	814	10.433
Finanzergebnis (inklusive Abschreibungen auf Finanzanlagen)	14.558	6.851
Abschreibungen auf Finanzanlagen	7.191	395
EBT	92.541	81.176

Eine detaillierte Analyse der Ertragslage wird im Konzernlagebericht vorgenommen.

#### Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2019

in T€	2019	2018
Konzernjahresüberschuss	88.722	65.329
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.635	12.811
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	41.647	-1.631
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	10.414	43.149
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-26.303	-2.471
Erträge aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-60.181	-122.503
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-92.234	7.775
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	107.566	59.884
Zinsergebnis	-21.813	-17.271
Ertragsteueraufwendungen	3.819	15.847
Ertragsteuerzahlungen	-19.421	-10.561
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	49.851	50.358
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	300	659
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20.610	-16.944
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	-	4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.302	-1.018
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	17.487	18.558
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-18.990	-36.907
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen, sonstigen Geschäftseinheiten und von assoziierten Unternehmen abzüglich veräußerter Finanzmittel	24.813	5.636
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen, sonstigen Geschäftseinheiten und von assoziierten Unternehmen abzüglich erworbener Finanzmittel	-11.780	-7.417
erhaltene Zinsen	24.256	20.404
erhaltene Dividenden	22.574	27.881
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	184.222	42.480
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-124.856	-212.979
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	96.114	-159.643
Auszahlungen / Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen an / von anderen Gesellschaften	-980	1.866
Auszahlungen an Gesellschafter der Zech Group SE / Einzahlungen von Gesellschaftern der Zech Group SE	-33.397	1.955
Auszahlungen / Einzahlungen aus der Tilgung / Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten und anderen Finanzierungen	-62.713	154.613
gezahlte Zinsen	-20.188	-13.985
gezahlte Dividenden an Gesellschafter der Zech Group SE	-13.188	-
gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	-2.220	-5.272
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-132.686	139.177
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe o. g. Cashflows)	13.279	29.892

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

in T€	2019	2018
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	57.083	29.681
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	49.851	50.358
Mittelzufluss / Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	96.114	-159.643
Mittelabfluss / Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	-132.686	139.177
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	13.279	29.892
konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	116	-592
wechsellkursbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	-362	-1.898
Finanzmittelfonds am Ende der Periode = Free Cash	70.116	57.083
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102	1.978
Free Cash	70.218	59.061
Sperr- und Hinterlegungskonten	461	3.211
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am Ende der Periode	70.679	62.272

Der abgeleitete wirtschaftliche Cashflow der Zech Group zum 31. Dezember 2019 ergab folgendes Bild:

in T€	2019 (DRS 21)	Umgliederung	2019 (wirtschaftlich)
-------	---------------	--------------	-----------------------

in T€	2019 (DRS 21)	Umgliederung	2019 (wirtschaftlich)
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	49.851	60.174	110.025
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	96.114	-22.574	73.540
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-132.686	-37.600	-170.286

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

### Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2019

in T€			Zech Group SE	
	Grundkapital	Konzernrücklage	Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	Konzernjahresergebnis nach nicht beherrschende Anteile
Stand am 31.12.2017 / 1.1.2018	1.635	369.142	-1.423	77.052
Einstellung in die Konzernrücklage	-	77.052	-	-77.052
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-46	-
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-	-	-1.830	-
Ausschüttungen	-	-	-	-
Sonstige Veränderungen	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	38.121
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	1.635	434.315	-3.408	67.756

in T€			Zech Group SE	
	Eigenkapital des Mutterunternehmens			nicht beherrschende Anteile
Stand am 31.12.2017 / 1.1.2018	446.406			52.500
Einstellung in die Konzernrücklage	-			-
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-46			536
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-1.830			-136
Ausschüttungen	-			-5.272
Sonstige Veränderungen	-			1.867
Konzernjahresüberschuss	38.121			27.208
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	500.298			95.196

in T€			Zech Group SE	
	Konzerneigenkapital			
Stand am 31.12.2017 / 1.1.2018	498.906			
Einstellung in die Konzernrücklage	-			
Veränderungen des Konsolidierungskreises	490			
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-1.966			
Ausschüttungen	-5.272			
Sonstige Veränderungen	1.867			
Konzernjahresüberschuss	65.329			
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	595.494			

### Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

**I. Grundlagen****Allgemeine Angaben**

Die Zech Group SE (Amtsgericht Bremen, HRB 35188 HB - bis zum Formwechsel: HRB 9753 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 Geschäftsbereiche Building, Real Estate und Hotel. Darüber hinaus sind diverse Gesellschaften durch ihre teilweise geschäftsbereichsübergreifenden Tätigkeiten dem Bereich "Non-Divisional" zugeordnet. Hierzu zählt auch die Konzernmuttergesellschaft selbst. 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. Mit Formwechselbeschluss vom 25. Juni 2019 und Eintragung im Handelsregister vom 26. August 2019 erfolgte in einem ersten Schritt die Umwandlung der Konzernmuttergesellschaft, der Zech Group GmbH, in die ZECH Group AG. Nach Art. 2 Abs. 4 i. V. m. Art. 37 SE-VO und Formwechselbeschluss vom 25. November 2019 sowie Eintragung im Handelsregister vom 20. Dezember 2019 erfolgte in einem zweiten Schritt die Umwandlung der ZECH Group AG in die Zech Group SE.

Weitere Ausführungen zum Formwechsel sind im Konzernlagebericht (Grundlagen des Konzerns) enthalten.

**Allgemeine Angaben und Grundlagen der Darstellung**

Nach den Regelungen des § 293 Abs. 1 HGB handelt es sich bei dem Konzernabschluss der Zech Group zum 31. Dezember 2019 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 2020 durch den Vorstand aufgestellt. Der Konzernabschluss 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 2019. 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.

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

**II. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Konsolidierungsgrundsätze**

Der Konsolidierungskreis umfasste neben der Zech Group SE alle wesentlichen Unternehmen, die durch die Zech Group direkt oder indirekt beherrscht wurden (Tochterunternehmen). Die Einbeziehung in den Konzernabschluss 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 Gebrauch (vgl. Aufstellung des Anteilsbesitzes - Anlage zum Konzernanhang). Gesellschaften, die für das Gesamtbild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung waren, wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht konsolidiert.

Als assoziierte Unternehmen gelten i. d. R. Gesellschaften, bei denen die Zech Group SE direkt oder indirekt mit mehr als 20 % und weniger als 50 % der Stimmrechte, maßgeblichen Einfluss auf finanz- und geschäftspolitische Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens einwirken kann. Assoziierte Unternehmen werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert.

Nicht zu den Tochterunternehmen oder assoziierten Unternehmen zählende Unternehmen werden als Beteiligungen klassifiziert.

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 entsprechend 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 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. Aktivierte Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungs- und Leistungsbeziehungen bei den einbezogenen Gesellschaften wurden voll, bei assoziierten Unternehmen nur wesentliche Zwischenergebnisse eliminiert. Latente Steuern aus ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen wurden abgegrenzt.

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. Negative Unterschiedsbeträge werden gesondert nach dem Konzerneigenkapital passiviert und gegebenenfalls erfolgswirksam aufgelöst. 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.

Die Einbeziehung nach der Equity-Methode erfolgte nach der Buchwertmethode (§ 312 Abs. 1 HGB). Ab dem Jahr 2010 erfolgt die Verrechnung zu dem Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen assoziiertes Unternehmen wurde (§ 312 Abs. 3 HGB). Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten zusätzlich der anteiligen Änderungen des Nettovermögens bewertet, wobei ein bilanzierter Geschäfts- oder Firmenwert im Beteiligungsansatz ausgewiesen wird.

**Fremdwährungsumrechnung**

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

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

Für die Umrechnung der Währungen im Konzern 2019 haben wir folgende Wechselkurse für einen Euro zugrunde gelegt:

	ISOCode	Stichtagskurse 2019	Stichtagskurse 2018	Durchschnittskurse 2019	Durchschnittskurse 2018
Brasilianischer Real	BRL	4,516	4,440	4,413	4,310
Chinesischer Yuan	CNY	-	7,880	-	7,810
Schweizer Franken	CHF	1,085	1,130	1,112	1,150
Argentinischer Peso	ARS	67,144	43,170	54,919	32,960
Rumänischer Leu	RON	4,783	4,660	4,745	4,650

Differenzen aus der Währungsumrechnung wurden erfolgsneutral im Konzerneigenkapital in der Position "Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung" erfasst. Seit dem 1. Juli 2018 wird Argentinien als Hochinflationsland eingeschätzt. Die inflationsbedingten Auswirkungen auf den Vermögens- und Ergebnisausweis im Konzern sind bislang unwesentlich, so dass erneut auf eine Indexierung des Jahresabschlusses verzichtet wurde.

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nach den gleichen Grundsätzen ermittelt und 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 die Posten "Materialaufwand", "Personalaufwand" und "Abschreibungen" sowie die "nicht beherrschende Anteile" jeweils zusammengefasst dargestellt. Für das Beteiligungs- und das Finanzergebnis wurde ebenfalls dieser komprimierte Ansatz gewählt. Eine detaillierte Erläuterung dieser Posten enthält der Konzernanhang.

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

Bilanzposten	Bewertungsgrundsatz
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	fortgeführte Anschaffungs- oder Herstellungskosten
Sachanlagen	fortgeführte Anschaffungs- oder Herstellungskosten
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	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 10
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	23 bis 42
technische Anlagen und Maschinen	2 bis 11
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 14

Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände. 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.

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden jährlich um die anteiligen Ergebnisse, Ausschüttungen und sonstigen Veränderungen des Eigenkapitals dieser Gesellschaften gemäß § 312 HGB fortgeschrieben. Assoziierte Unternehmen, 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" bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt dann zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Bilanzposten	Bewertungsgrundsatz
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	
unfertige Erzeugnisse, unfertige 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
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	niedrigerer beizulegender Wert / Nennwert

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden unter Beachtung des strengen Niederwertprinzips bilanziert. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bei den unfertigen Erzeugnissen und Leistungen sowie den 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. Die Verwaltungsgemeinkosten betragen wie im Vorjahr 7,5 % bzw. 19 % für das Geschäftsfeld "Hochtief Brasilien". Soweit Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert notwendig waren, wurden diese berücksichtigt.

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 soweit 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.

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.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sowie andere kurzfristige, hochliquide Vermögensgegenstände mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

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

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. Im Berichtsjahr wurden insgesamt T€ 441 (2018: T€ 305) Fremdkapitalkosten aktiviert.

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 anhand der Beurteilung der Wahrscheinlichkeit einer zukünftigen Umkehrung der abweichenden

Wertansätze sowie der Nutzbarkeit der steuerlichen 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 Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. mit einem Planungszeitraum von 2020 bis 2024 sowie ein kombinierter Steuersatz von 30 % für inländische und 34 % für die brasilianischen sowie 25 % für österreichische Tochterunternehmen zugrunde gelegt.

Bilanzposten	Bewertungsgrundsatz
PASSIVA	
Steuerrückstellungen	Erfüllungsbetrag
sonstige Rückstellungen	Erfüllungsbetrag
Verbindlichkeiten	Erfüllungsbetrag

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 2,75 % (2018: 3,25 %) gewählt.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen decken alle erkennbaren Risiken dem Grunde und der Höhe nach ab, wobei das Wertaufhellungsprinzip bis zur Bilanzaufstellung beachtet worden ist. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer individuellen durchschnittlichen Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Erlöserfassung im Konzern erfolgt grundsätzlich dann, wenn die mit dem Vermögensgegenstand verbundenen Chancen und Risiken auf den Auftraggeber oder Käufer übergegangen sind.

### Konsolidierungskreis

#### Vollkonsolidierte Unternehmen

Der Konsolidierungskreis der Zech Group umfasste zum Bilanzstichtag neben der Konzernmutter 114 (2018: 115) Tochterunternehmen. Von den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen hatten 104 einen inländischen und zehn Gesellschaften einen Sitz im Ausland.

Im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Änderungen des Konsolidierungskreises:

	Inland	Ausland	Gesamt
31.12.2018 / 1.1.2019	105	10	115
Erwerb	3	-	3
Gründung	3	-	3
Einfluss	7	1	8
Zugänge	13	1	14
Übergang	-6	-	-6
Einfluss	-1	-	-1
Verschmelzung	-7	-1	-8
Abgänge	-14	-1	-15
31.12.2019	104	10	114

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 ein 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.

#### Wesentliche Akquisitionen und Divestments

Im Berichtsjahr erweiterten drei Gesellschaften durch Erwerb, drei durch Gründung und acht zuvor aus Wesentlichkeitsgründen nicht einbezogene Beteiligungen den Konsolidierungskreis des Konzerns und wurden erstmalig vollkonsolidiert. Den Konsolidierungskreis des Konzerns verkleinerten sechs Gesellschaften durch Übergang von der Vollkonsolidierung auf die at Equity Konsolidierung und eine durch Änderung ihres Einflusses auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zech Group. Diese Gesellschaften wurden entkonsolidiert. Mit Verkauf von jeweils 75,1 % der Anteile an der Zech Management GmbH, Zech Hotels GmbH, DSL Luftsystemtechnik GmbH, Renke Gebäudetechnik GmbH und BWE-Bau Fertigteilwerk GmbH sowie Severin's Resort & Spa GmbH ("TU Gruppe") zum 1. Januar 2019 ging der Übergang von der Vollkonsolidierung auf die Bilanzierung nach der Equity-Methode einher.

Bei den Zugängen durch Erwerb handelte es sich um Anteile an der GBI NORD PROJECT Hebebrandstraße GmbH und GBI NORD PROJECT Pergolenviertel Wohnen GmbH ("GBI"). Die Wahrnehmung der Funktion als zentraler Dienstleister der Zech Group durch die Zech Management GmbH blieb von der Entkonsolidierung unberührt. Die Zech Management GmbH wird auch in Zukunft wichtige Dienstleistungsaufgaben für den gesamten Konzern übernehmen (vgl. Konzernlagebericht). Im Rahmen eines konzerninternen Verschmelzungsprozesses und gemäß Verschmelzungsvertrag vom 1. August 2019 wurden die Strukturen der Sparte Umwelt verschlankt und die Gesellschaften Umweltschutz Nord GmbH, Umweltschutz Ost GmbH, Umweltschutz West GmbH, Umweltschutz Süd GmbH sowie die ECOSOIL Süd GmbH auf die ZECH Umwelt GmbH verschmolzen. Zuvor war bereits die B.A.U.-Baustoff-Aufbereitung Ulm GmbH auf die ECOSOIL Süd GmbH verschmolzen worden. Eine weitere Verschmelzung erfolgte zwischen der Zech do Brasil Participações Ltda. auf die Construtora Tedesco Ltda. (beide Porto Alegre, Brasilien). Die Anteile an der Construtora Tedesco Ltda. werden nun direkt von der HTB Participações Ltda. gehalten.

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

in Mio. €	Erstkonsolidierungen	Entkonsolidierungen	Gesamt
Geschäfts- oder Firmenwert	6	-	6
Sachanlagen	-	-14	-14
Vorräte	7	-6	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-11	-11
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	30	30
latente Steuern	-2	1	-1
übrige Aktiva	-	-5	-5
Aktiva	11	-5	6

in Mio. €	Erstkonsolidierungen	Entkonsolidierungen	Gesamt
nicht beherrschende Anteile	3	-	3
sonstige Rückstellungen	-	-5	-5
übrige Passiva	-	-4	-4
Passiva	3	-9	-6

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

#### "at Equity" bilanzierte assoziierten Unternehmen

Im Konzernabschluss der Zech Group flossen 59 (2018: 38) assoziierte Unternehmen ein. Bei den assoziierten Unternehmen hatten 56 (2018: 36) ihren Sitz im Inland und drei (2018: zwei) Unternehmen einen ausländischen Sitz.

Die Veränderungen im Geschäftsjahr 2019 sind nachfolgend aufgeführt:

	Inland	Ausland	Gesamt
31.12.2018 / 1.1.2019	36	2	38
Erwerb	7	-	7
Übergang	6	-	6
Gründung	3	-	3
Einfluss	5	1	6
Zugänge	21	1	22
Verkauf	-1	-	-1
Abgänge	-1	-	-1
31.12.2019	56	3	59

#### Akquisitionen und Divestments

Die Anzahl der nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen erweiterten sieben Gesellschaften durch Erwerb, sechs Gesellschaften durch Übergang von der Vollkonsolidierung auf die at Equity Konsolidierung, drei durch Gründung und sechs durch Änderung ihres Einflusses auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Neben dem Erwerb von Anteilen an der Starkstromanlagenbau Freiberg GmbH und Ost-Stern Living GmbH & Co. KG zählte der Hinzuerwerb von jeweils 12,9 % zu den bereits bestehenden Geschäftsanteilen an der "ATLANTIC Gruppe" und der Hotel Betriebsgesellschaft Schmiedestraße mbH zu den wesentlichen Veränderungen in 2019. Weitere Zugänge erfolgten durch die TU Gruppe zu Beginn des Geschäftsjahres und - wie bereits erläutert - durch deren Übergang vom Einbezug im Wege der Vollkonsolidierung auf die Bilanzierung nach der Equity-Methode (Übergangskonsolidierung).

#### Anteilsbesitzliste gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Eine vollständige Übersicht des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2019 sowie Angaben zur Befreiung von Tochterunternehmen von Bilanzierungs- und Offenlegungsverpflichtungen gemäß § 264 Abs. 3 HGB enthält die Aufstellung des Anteilsbesitzes in der Anlage zum Konzernanhang. Bezüglich des Zugangs zu beziehungsweise der Nutzung von Vermögensgegenständen von Tochterunternehmen gab es keine Beschränkungen.

### III. Erläuterungen zur Konzernbilanz

#### Aktiva

##### Immateriellen Vermögensgegenstände 2019 (in T€):

	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Geschäfts- oder Firmenwert	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
Stand am 1.1.2019	12.565	58.955	71.520
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-7.118	-	-7.118
Zugänge	1.309	5.932	7.241
Abgänge	-13	-200	-213
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-14	-	-14
Stand am 31.12.2019	6.729	64.687	71.416
<b>Abschreibungen</b>			
Stand am 1.1.2019	9.709	48.275	57.984
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-5.639	-	-5.639
Zugänge	425	2.396	2.821
Abgänge	-13	-200	-213
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-13	-	-13
Stand am 31.12.2019	4.469	50.471	54.940
<b>Buchwerte</b>			
Stand am 31.12.2019	2.260	14.216	16.476
Stand am 31.12.2018	2.856	10.680	13.536

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, auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen". Veränderungen des Konsolidierungskreises werden bei der Position Geschäfts- oder Firmenwert -wie in Vorjahren - als "Zu- oder Abgänge" dargestellt.

Insgesamt erhöhte sich das immaterielle Anlagevermögen im Vergleich zum 31. Dezember 2018 um T€ 2.940. Bei den Zugängen zu sonstigen immateriellen Vermögensgegenständen von insgesamt T€ 1.309 handelte es sich mit T€ 1.200 im Wesentlichen um den Erwerb eines Verfüllrechts. Buchwertabgänge von T€ 1.479 waren durch Veränderungen des Konsolidierungskreises zu verzeichnen, die sich aus den Teilabgängen der TU Gruppe zum 1. Januar 2019 ergaben. Ursächlich für die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwertes waren mit T€ 4.344 im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungskosten der Zech Group SE zur Übertragung der Aktien der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft ("DIH") von den Minderheitsaktionären aus dem Jahr 2013. Die Erstkonsolidierungen der GBI Gesellschaften führten zu einer weiteren Erhöhung.

Die Abschreibungen im Berichtszeitraum von T€ 2.396 erhöhten sich entsprechend gegenüber dem Vorjahr durch die erläuterten Erwerbe im Geschäftsjahr 2019. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird entsprechend des Zugangszeitpunktes (ab 2016: zehn Jahre) abgeschrieben. Der auf Anteile an der DIH in 2019 entfallende Geschäfts- oder Firmenwert wird über fünf Jahre abgeschrieben.

### Sachanlagen

Entwicklung der Sachanlagen 2019 (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
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>					
Stand am 1.1.2019	23.969	38.320	49.590	4.542	116.421
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-1.510	-1.426	-21.638	-495	-25.069
Zugänge	611	5.915	4.938	6.678	18.142
Abgänge	-	-1.116	-2.793	-	-3.909
Umgliederung	17	-35	35	-	17
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-6	-	-40	-	-46
Stand am 31.12.2019	23.081	41.658	30.092	10.725	105.556
<b>Abschreibungen</b>					
Stand am 1.1.2019	9.288	16.298	29.476	-	55.062
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-246	-727	-9.988	-	-10.961
Zugänge	875	3.473	3.275	-	7.623
Abgänge	-	-1.083	-2.447	-	-3.530
Umgliederung	17	-1	2	-	18
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-4	-	-25	-	-29
Stand am 31.12.2019	9.930	17.960	20.293	-	48.183
<b>Buchwerte</b>					
Stand am 31.12.2019	13.151	23.698	9.799	10.725	57.373
Stand am 31.12.2018	14.681	22.022	20.114	4.542	61.359

Insgesamt verringerte sich das Sachanlagevermögen im Vergleich zum 31. Dezember 2018 um T€ 3.986 auf T€ 57.373. Die Zugänge bei den technischen Anlagen und Maschinen von T€ 5.915 resultierten aus der Anschaffung von diversen Turmdreh- und Autokränen sowie anderen Baugeräten. Die Zugänge bei dem Posten andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung von T€ 4.938 setzten sich insbesondere aus dem Kauf von Betriebsausstattungen (T€ 3.696) und diversen Kleinanschaffungen (GWG) (T€ 1.242) zusammen.

Aktiviere Kosten für Investitionen in die Verfüllung einer Deponie von T€ 5.950 erhöhten die Position geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau. Die Abgänge aus der Entkonsolidierung der TU Gruppe minderten insgesamt das Sachanlagevermögen.

Mit einem negativen Saldo von T€ 14.108 waren diese unter den Veränderungen des Konsolidierungskreises ausgewiesen.

### Finanzanlagen

Entwicklung der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen (Equity-Methode) 2019 (in T€):

	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	
Stand am 1.1.2019	80.887
Veränderungen des Konsolidierungskreises	698
Zugänge	4.507
Abgänge	-5.980
Umgliederung	516
Stand am 31.12.2019	80.628
<b>Abschreibungen</b>	
Stand am 1.1.2019	-161.130
Zuschreibungen	-26.784
Stand am 31.12.2019	-187.914
<b>Buchwerte</b>	
Stand am 31.12.2019	268.542
Stand am 31.12.2018	242.017

Mit einem Anstieg von T€ 26.525 erhöhte sich der Buchwert der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen zum Vergleichswert zu Periodenbeginn auf nunmehr T€ 268.542. Die Zugänge setzten sich im Wesentlichen aus dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der Ost-Stern Living GmbH & Co. KG (T€ 2.108) und den Anteilserwerben der ATLANTIC Gruppe im Geschäftsbereich Hotel zusammen. Rückflüsse aus Kapitalrücklagen der Octane Capital Partners Debt Fund (Luxembourg), S.C.S von T€ 5.717 führten zu Buchwertabgängen in 2019.

Die Zuschreibungen setzten sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Anteil an Gewinnen	69.269	133.961
Anteil an Verlusten	-9.340	-10.304
Ausschüttungen	-33.660	-27.430
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	-4.873	-2.872
sonstige ergebniswirksame Verrechnungen	-55	-1.050
Verrechnung nicht erfasster Verluste	5.443	2.769
	26.784	95.074

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 assoziierten Unternehmen abgebildet. Die Zuschreibungen im Berichtszeitraum entfielen mit T€ 28.005 im Wesentlichen auf die Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG. Die Ausschüttungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 6.230.

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 2019 insgesamt bei T€ 7.726 (2018: T€ 6.403). Zum Bilanzstichtag entfiel auf die assoziierten Unternehmen ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von T€ 25.050 (2018: T€ 25.805).

Entwicklung der übrigen Finanzanlagen 2019 (in T€):

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	Wertpapiere des Anlagevermögens	sonstige Ausleihungen	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>						
Stand am 1.1.2019	2.850	4.556	19.599	16.688	8.041	51.734
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-2.992	-	-	-	-	-2.992
Zugänge	317	11.127	365	2.742	-	14.551
Abgänge	-69	-4.487	-4.500	-	-4.055	-13.111
Umgliederung	30	-546	-	-	-	-516
Stand am 31.12.2019	136	10.650	15.464	19.430	3.986	49.666
<b>Abschreibungen</b>						
Stand am 1.1.2019	485	1.894	-	-	-	2.379
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-2.888	-	-	-	-	-2.888
Zugänge	420	-	-	6.771	-	7.191
Abgänge	-	-1.316	-	-	-	-1.316
Stand am 31.12.2019	-1.983	578	-	6.771	-	5.366
<b>Buchwerte</b>						
Stand am 31.12.2019	2.119	10.072	15.464	12.659	3.986	44.300
Stand am 31.12.2018	2.365	2.662	19.599	16.688	8.041	49.355

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 verringerten sich die übrigen Finanzanlagen um T€ 5.055 auf T€ 44.300 (2018: T€ 49.355). Mit Anschaffungskosten von T€ 10.883 an der Octane Capital Partners Credit Opportunity Fund II (Luxembourg), S.C.S. erhöhten sich die Beteiligungen in 2019. Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens handelt es sich um als langfristige Kapitalanlage gehaltene Aktien. Buchwertabgänge von insgesamt T€ 11.795 führten zu einer Abnahme des übrigen Finanzanlagevermögens. Davon betrafen T€ 4.500 eine Rückzahlung bei den Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

#### Vorräte

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

in T€	2019
Stand 1.1.	672.420
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-11.793
Bestandsveränderungen	114.048
Umrechnungsbedingte Wertänderungen	-712
Stand 31.12.	773.963

Die Veränderung der Posten unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen sowie fertige Erzeugnisse und Waren war insgesamt durch eine Erhöhung der Bestände um 102 Mio. € gekennzeichnet (2019: 774 Mio. €, 2018: 672 Mio. €). Dies entsprach einer Zunahme von rund 15 % gegenüber 2018.

Ausweislich der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019 wurden erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen von T€ 565.912 offen von dem Posten unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen abgesetzt. Der danach nicht verrechnungsfähige Betrag in Höhe von T€ 158.692 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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum Bilanzstichtag:

in T€	Darlehen und Zinsen	Verrechnungen bzw. Lieferungen und Leistungen	Sonstiges	31.12.2019	langfristig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	73.687	-	73.687	298

in T€	Verrechnungen bzw.			31.12.2019	langfristig
	Darlehen und Zinsen	Lieferungen und Leistungen	Sonstiges		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.497	140	242	1.879	-
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	502.921	43.254	-	546.175	-
Forderungen gegen Gesellschafter	52.468	-	-	52.468	-
Forderungen gegen Arbeitsgemeinschaften	-	-	7.014	7.014	-
sonstige Vermögensgegenstände	94.089	20.724	44.217	159.030	-
	650.975	137.805	51.473	840.253	298

Von den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, entfallen T€ 392.480 (2018: T€ 342.621) auf assoziierte Unternehmen. In der Position "Sonstiges" in den sonstigen Vermögensgegenständen waren mit T€ 38.368 (2018: T€ 32.833) Forderungen aus Steuern enthalten.

#### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Von den Guthaben bei Kreditinstituten waren insgesamt T€ 461 (2018: T€ 3.211) nicht sofort frei verfügbar.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthielt ein Disagio von T€ 81 (2018: T€ 53).

#### Aktive latente Steuern

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

in T€	2019	2018
latente Steueransprüche	42.879	35.757
latente Steuerschulden	-14.450	-15.423
	28.429	20.334
in Mio. €	2019	2018
steuerliche Verlustvorräte	33	28
temporäre Differenzen aus Umbewertung der unfertigen Erzeugnisse, unfertigen Leistungen	7	5
temporäre Differenzen (Sonstige)	3	3
latente Steueransprüche	43	36
temporäre Differenzen aus Umbewertung der unfertigen Erzeugnisse, unfertigen Leistungen	14	-
temporäre Differenzen (Sonstige)	-28	-15
latente Steuerschulden	-14	-15

Aus der Saldierung latenter Steueransprüche von T€ 42.879 (2018: T€ 35.757) und latenter Steuerschulden von T€ 14.450 (2018: T€ 15.423) ergab sich ein Überhang der aktiven latenten Steuern von T€ 28.429 (2018: T€ 20.334). 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€ 32.605 (2018: T€ 28.119) auf steuerliche Verlustvorräte, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in den nachfolgenden fünf Jahren vollständig abbauen werden. Die aktivierten Verlustvorräte 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.

#### PASSIVA

##### Eigenkapital

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

Die Konzernrücklage entwickelte sich wie folgt:

in T€	2019	2018
Stand 1.1.	446.194	369.142
Einstellung des Konzernjahresüberschusses nach nicht beherrschende Anteile aus dem Vorjahr	38.121	77.052
Ausschüttung	-50.000	-
Stand 31.12.	434.315	446.194

Die Grundlage für die Ausschüttung war der nach dem HGB aufgestellte Jahresabschluss der Zech Group SE zum 31. Dezember 2019. Die Ausschüttung von T€ 50.000 setzte sich zusammen aus Kapitalertragsteuern in Höhe von T€ 13.188 (liquiditätswirksam) und einer zahlungsunwirksamen Verrechnung in Höhe der Nettodividende mit dem bestehenden Gesellschafterdarlehen von T€ 36.812.

Die nicht beherrschenden Anteile setzten sich wie folgt zusammen:

in T€	Building	Real Estate	Hotel	31.12.2019	31.12.2018
Stamm- / Kommanditkapital und Rücklagen	1.376	14.835	16	16.227	14.503
Gewinn- / Verlustvortrag	1.095	60.242	-510	60.827	38.217
Ergebnisanteil am Gewinn	1.867	22.312	67	24.246	32.096
Ergebnisanteil am Verlust	-1.450	-1.830	-	-3.280	-4.888
Währungsdifferenzen	-367	-	-	-367	-356
Änderungen des Konsolidierungskreises	232	3.326	-	3.558	536
Ausschüttungen	-1.117	-3.918	-	-5.035	-5.272
Sonstige Veränderungen	165	-1.145	-	-980	1.867
	1.801	93.822	-427	95.196	76.703

Die Aufgliederung und Veränderung des Konzerneigenkapitals ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

**Rückstellungen**

Steuerrückstellungen ließen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	6.797	6.643
Gewerbesteuer	5.466	4.683
Sonstiges	386	-
	12.649	11.326

Die sonstigen Rückstellungen wiesen folgende Struktur auf:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
nicht abgerechnete Subunternehmerleistungen	86.719	60.931
Personal	21.529	21.640
Gewährleistungen	18.016	11.236
Übriges	12.447	11.199
	138.711	105.006

**Passive latente Steuern**

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

**Verbindlichkeiten**

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

in T€	31.12.2019 kurzfristig	31.12.2019 langfristig	31.12.2018 kurzfristig	31.12.2018 langfristig	31.12.2019 Gesamt	31.12.2018 Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.778	336.434	229.510	252.192	413.212	481.702
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	158.648	44	61.951	-	158.692	61.951
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.999	2.740	67.336	3.758	67.739	71.094
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	587	-	619	-	587	619
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	87.874	-	48.396	-	87.874	48.396
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	26.129	-	23.402	-	26.129	23.402
sonstige Verbindlichkeiten	45.329	11.470	49.983	4.536	56.799	54.519
	460.344	350.688	481.197	260.486	811.032	741.683

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Davon haben T€ 75.804 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Insgesamt sind die Verbindlichkeiten von T€ 811.032 mit T€ 232.723 durch Barhinterlegungen, Grundschulden, Abtretungen, Bürgschaften und Eigentumsvorbehalte sowie Sicherungsübereignungen gesichert.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Finanzverbindlichkeiten) resultierten zum Bilanzstichtag aus:

in T€	31.12.2019 kurzfristig	31.12.2019 langfristig	31.12.2018 kurzfristig	31.12.2018 langfristig	31.12.2019 Gesamt	31.12.2018 Gesamt
Schuldscheindarlehen und Zinsen	12.523	223.500	54.998	168.500	236.023	223.498
Darlehen und Zinsen	51.216	112.934	87.456	83.692	164.150	171.148
Kontokorrent	12.969	-	87.049	-	12.969	87.049
Sonstiges	70	-	7	-	70	7
	76.778	336.434	229.510	252.192	413.212	481.702

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultierten zum Bilanzstichtag aus:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Darlehen und Zinsen	504	488
Verrechnungen bzw. Lieferungen und Leistungen	83	131
	587	619

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

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Darlehen und Zinsen	83.219	45.374
Verrechnungen bzw. Lieferungen und Leistungen	4.655	1.022
Sonstiges	-	2.000
	87.874	48.396

In den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, waren mit T€ 87.771 (2018: T€ 47.087) Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten ließen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Darlehen und Zinsen	21.448	22.379
Steuern	24.743	21.147
soziale Sicherheit	1.147	1.685
Verrechnungen bzw. Lieferungen und Leistungen	9.461	9.308
	56.799	54.519

**Außerbilanzielle Verpflichtungen**

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen entfielen auf:

in T€	Fällig 2020	Fällig 2021	Fällig ab 2025	31.12.2019	31.12.2018
Miete und Pacht	9.042	19.935	19.840	48.817	80.942
Leasing	4.381	4.344	-	8.725	17.469
Sonstiges	3.435	-	-	3.435	5.260
	16.858	24.279	19.840	60.977	103.671

Die Abnahme der Verpflichtungen zum Vorjahr resultierte aus den Veränderungen des Konsolidierungskreises in 2019. Von den sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen keine gegenüber verbundenen Unternehmen. Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen Verpflichtungen von T€ 333.

Haftungsverhältnisse bestehen in branchenüblichem Umfang und dienen im Wesentlichen der Sicherung von Projektfinanzierungen für assoziierte Unternehmen des Geschäftsbereichs Real Estate. Die übrigen Haftungsverhältnisse betreffen Vertrags- und Gewährleistungserfüllungen sowie Vorauszahlungen. Für alle Arbeitsgemeinschaften, an denen wir in Deutschland beteiligt sind, haften wir im Übrigen gesamtschuldnerisch.

Ergebniswirksame Inanspruchnahmen aus Haftungsverhältnissen in wesentlichem Umfang sind auf Grund der vorliegenden Projektkalkulationen und Planungsrechnungen als unwahrscheinlich anzusehen.

#### IV. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

##### Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen

Die Umsatzerlöse im Berichtszeitraum 2019 ließen sich nach ihrer Herkunft wie folgt aufgliedern:

in T€	2019	2018
Building	780.397	549.983
Real Estate	67.989	117.301
Hotel	23.553	53.525
Non-Divisional	655	15.518
	872.594	736.327

Nach geographischen Merkmalen teilten sich die Umsatzerlöse wie folgt auf:

in T€	2019	2018
Deutschland	757.283	654.758
Brasilien	98.797	66.621
Österreich	9.776	7.186
Schweiz	1.572	1.641
Sonstige	5.166	6.121
	872.594	736.327

Die Bestandsveränderungen beliefen sich auf T€ 114.048 (2018: T€ 168.504) und wurden unter Berücksichtigung von Erst- und Entkonsolidierungseffekten sowie separat ausgewiesenen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens ermittelt.

##### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzten sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2018
sonstige betriebliche Erträge	31.376	27.300
davon nicht-ordentliche / periodenfremde Erträge	15.120	13.858
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.929	2.215
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	2.284	4.528
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	643	659
Versicherungserstattungen	940	836
Kursgewinne	19	14
Erträge aus Zuschüssen	1.119	715
Erträge aus Schadensersatz	-	39
Erträge aus der Entkonsolidierung	6.334	1.100
übrige sonstige betriebliche Erträge	852	3.752

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€	2019	2018
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	78.032	107.862
Aufwendungen für bezogene Leistungen	648.752	508.599
	726.784	616.461

Wie im Vorjahreszeitraum entfielen die größten Anteile der Materialaufwendungen der Berichtsperiode auf Nachunternehmer (2019: T€ 411.963; 2018: T€ 327.875).

##### Personalaufwand und Mitarbeiter

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

in T€	2019	2018
Löhne und Gehälter	152.379	175.510

in T€	2019	2018
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	29.942	33.983
davon für Altersversorgung und für Unterstützung	91	151
	182.321	209.493

Der aufgewandte Personalaufwand im Berichtsjahr, nach T€ 209.493 im Vorjahreszeitraum, betrug T€ 182.321. Dies entsprach einem Rückgang der Personalaufwendungen von 13 %, der im Wesentlichen dem Verkauf der TU Gruppe geschuldet war. Aus Vereinfachungsgründen wird im Folgenden für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Begriff "Mitarbeiter" verwendet.

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

	2019	2018
Angestellte	1.993	2.679
Gewerbliche	679	1.273
Auszubildende	28	118
	2.700	4.070

Die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter lag bei 2.700 (2018: 4.070). Dies entsprach einem Rückgang von 33,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Gesamtanzahl der Mitarbeiter bezieht sich auf die fortzuführenden Aktivitäten. In die Berechnung der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter gingen nur solche ein, die bei einem vollkonsolidierten Unternehmen der Zech Group im Geschäftsjahr beschäftigt waren.

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

	Angestellte	Gewerbliche	Auszubildende	2019	2018
Deutschland	1.425	362	28	1.815	2.605
übriges Europa	30	50	-	80	87
außerhalb Europas	538	267	-	805	1.378
	1.993	679	28	2.700	4.070

#### Abschreibungen

Abschreibungen im Geschäftsjahr 2019 entfielen in Höhe von T€ 10.444 (2018: T€ 12.416) vollständig auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen. Von den darin enthaltenen Abschreibungen auf entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten betrafen T€ 2.396 (2018: T€ 1.441) die planmäßigen Abschreibungen des Geschäfts- oder Firmenwertes.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzten sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2018
sonstige betriebliche Aufwendungen	108.347	153.844
davon nicht-ordentliche / periodenfremde Aufwendungen	23.933	59.672
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	51	1.728
Schadensersatzleistungen	865	853
Abschreibungen auf Forderungen und Einstellung in die Wertberichtigungen	21.814	53.630
Kursverluste	347	-
Aufwendungen aus der Entkonsolidierung	856	3.461

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

#### Erträge aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (Equity Ergebnis)

Die dem Geschäftsmodell der Zech Group zufolge zum operativen Ergebnis (Betriebsergebnis) zuzurechnenden Erträge aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, wurden in folgenden Bereichen erzielt:

in T€	2019	2018
Real Estate	89.671	129.041
Hotel	321	-179
Building	-1.037	-
Non-Divisional	-3.059	-5.106
	85.896	123.756

#### Beteiligungsergebnis

Im Beteiligungsergebnis waren mit T€ 796 im Wesentlichen Erträge aus Dividenden von Wertpapieren und sonstigen Beteiligungen sowie Erträge aus Ausleihungen (T€ 65) und Aufwendungen aus Ergebnisabführungen (T€ 47) ausgewiesen.

#### Finanzergebnis

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

in T€	2019	2018
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39.653	23.754
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-7.191	-395
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-17.904	-16.508
davon Erträge / Aufwendungen aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen sowie Forderungen oder Verbindlichkeiten	479	-497
	14.558	6.851

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalteten insbesondere Zinserträge aus der Bereitstellung von Darlehen an assoziierte Unternehmen des Geschäftsbereichs Real Estate zur Finanzierung von Projektentwicklungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen entfielen im Wesentlichen auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Avalprovisionen. Die Zech Group stellt ihren Tochtergesellschaften und Beteiligungsgesellschaften zuvor mit Banken und in Deutschland zugelassenen Kreditversicherungsunternehmen vereinbarte Obligo Linien von insgesamt 741 Mio. € für Sicherheiten zur Verfügung, die diese ihrerseits für die Besicherung ihrer Aufträge in Anspruch nehmen können. Diese Linien waren zum Jahresende zu 65,6 % ausgelastet.

Mit T€ 7.191 waren Abschreibungen auf Finanzanlagen in der Position Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens enthalten. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen resultierten mit T€ 6.771 maßgeblich aus Wertminderungen der Wertpapiere des Anlagevermögens. Diese außerordentliche Abwertung wurde dem neutralen Ergebnis zugeordnet.

#### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

in T€	2019	2018
tatsächliche Ertragsteuern	12.867	11.824
Steueranteil aus latenten Steuern	-9.048	4.023
aus temporären Differenzen	-6.990	7.021
aus steuerlichen Verlustvorträgen	-2.058	-2.998
	3.819	15.847

Bezogen auf die Zuordnung in den einzelnen Konzerngesellschaften:

in T€	2019 tatsächliche Ertragsteuern	2019 Steueranteil aus latenten Steuern	2019 Steueraufwand	2018 tatsächliche Ertragsteuern	2018 Steueranteil aus latenten Steuern	2018 Steueraufwand
Deutschland	11.615	-4.271	7.344	10.700	-718	9.982
Ausland	1.252	-4.777	-3.525	1.124	4.741	5.865
	12.867	-9.048	3.819	11.824	4.023	15.847

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 grundsätzlich auf den am Bilanzstichtag gültigen beziehungsweise verabschiedeten gesetzlichen Regelungen der Länder, in denen die konsolidierten Konzerngesellschaften ihren Sitz haben.

#### 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 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	2019	2018
Ergebnisanteil am Gewinn	-1.867	-22.312	-67	-24.246	-32.096
Ergebnisanteil am Verlust	1.450	1.830	-	3.280	4.888
	-417	-20.482	-67	-20.966	-27.208

Die Zech Group leistete im Geschäftsjahr 2019 Ausschüttungen an nicht beherrschende Gesellschafter in Höhe von T€ 5.035 (2018: T€ 5.272). Davon waren T€ 2.220 zahlungswirksam.

#### Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers

Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen beinhalteten im Wesentlichen die Entgelte für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, die Prüfung der Jahresabschlüsse der Konzernmutter und ihrer Tochtergesellschaften sowie prüferische Durchsichten. Insgesamt sind für den bestellten Konzernabschlussprüfer, die RSM GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, und andere Gesellschaften des Netzwerks des Konzernabschlussprüfers, folgende Honorare für erbrachte Dienstleistungen als Aufwand erfasst worden:

in T€	2019	2018
Abschlussprüfungsleistungen	420	
Sonstige Leistungen	75	495

#### 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 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	gesicherte Zinssatz
Schuldschein	Zech Group	IKB	44.500	Zinsswap	43.500	0,468%
Schuldschein	Zech Group	LBBW	9.000	Zinsswap	11.000	0,620%
Schuldschein	Zech Group	LBBW	4.500		-	
			58.000		54.500	
Schuldschein	Zech Group	IKB	11.000	Zinsswap	11.000	0,483%
Schuldschein	Zech Group	IKB	4.000	Zinsswap	4.000	0,457%
Schuldschein	Zech Group	IKB	2.000	Zinsswap	2.000	0,690%
			17.000		17.000	

Transaktion	Nehmer	Grundgeschäft			Sicherungsgeschäft	
		Geber	Nominalbetrag	Finanzinstrument	Betrag	gesicherte Zinssatz
Schuldschein	Zech Group	IKB	5.000	Zinsswap	5.000	0,998%
Schuldschein	Zech Group	DB AG	20.000	Zinsswap	20.000	0,090%
			100.000		96.500	

Zur Absicherung gegen das Risiko einer Veränderung der zukünftigen Zinszahlungen wurden acht variabel verzinsliche Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von T€ 100.000 (Grundgeschäfte) durch sieben Swaps in Höhe von T€ 96.500 (Sicherungsgeschäfte) abgesichert. Zum 28. August 2019 wurde ein Anteil von T€ 10.000 von dem Schuldscheindarlehen der IKB vom 9. August 2018 vorzeitig zurückgeführt. Diese Teile wurden zeitgleich durch neue Schuldscheindarlehen mit der Landesbank Baden-Württemberg refinanziert.

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€ 569). Auf Basis unserer Annahmen über die Zinsentwicklung und des damit einhergehend als geringfügig eingestuftes Zinsänderungsrisikos wurden für die in 2019 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen keine neuen Sicherungsgeschäfte abgeschlossen. Die Entwicklung des Zinsniveaus wird laufend überwacht, sodass 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) zur Kapitalflussrechnung aufgestellt. Sie legt die Zahlungsströme offen, um Herkunft und Verwendung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente darzustellen. Sie unterscheidet dabei zwischen Mittelveränderungen aus laufender 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 konsolidierter und assoziierter Unternehmen werden innerhalb der Investitionstätigkeit gesondert ausgewiesen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird ermittelt, indem zunächst der Konzernjahresüberschuss um nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge bereinigt wird. Die Ertragsteuerzahlungen weisen wir im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit aus. Danach erwirtschaftete die Zech Group einen positiven operativen Cashflow von T€ 49.851 (2018: Mittelzufluss: T€ 50.358).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich einerseits aus den Mittelzu- und -abflüssen aus der Veränderung des Anlagevermögens, Erwerben oder Verkäufen von Tochterunternehmen, sonstigen Geschäftseinheiten und assoziierten Unternehmen sowie andererseits aus erhaltenen Zinsen, Dividenden und Ein- und Auszahlungen von Finanzmittelanlagen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wies nach Mittelabflüssen von T€ 159.643 in 2018 Mittelzuflüsse von T€ 96.114 aus.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weisen wir die gezahlten Zinsen und Dividenden, die Veränderung der Finanzverbindlichkeiten und anderer Finanzierungen sowie sonstige Finanzierungsvorgänge aus. Der Cashflow war durch Mittelabflüsse von T€ 132.686 gekennzeichnet. Im Vorjahr erhöhten Mittelzuflüsse von T€ 139.177 den Finanzmittelfonds des Konzerns.

Durch die wirtschaftliche Betrachtungsweise erhöhte sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf T€ 110.025, verringert hingegen haben sich die Zahlungsflüsse aus dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit auf T€ 73.540. Beim Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führte die Umgliederung zu einer Abnahme der ursprünglichen Zahlungsflüsse um T€ 37.600 auf nunmehr Mittelabflüsse von T€ 170.286.

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

## VII. Nachtragsbericht

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 2019 zu berücksichtigen waren (§ 314 Abs. 1 Nr. 25 HGB).

Der von China ausgehende Ausbruch und die Verbreitung des neuartigen SARS-CoV-2, durch den die Lungenkrankheit COVID-19 ausgelöst werden kann ("Coronavirus"), hat inzwischen weltweite Auswirkungen und führte spätestens seit dem 16. März 2020 zu massiven Einschränkungen im täglichen Leben. Die Folgen der Corona-Krise sehen wir als wertbegründend an, so dass sich daraus keine Auswirkungen auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden ergeben haben. Die Aufrechterhaltung eines normalen Geschäftsbetriebes des Konzerns ist aktuell gegeben. Die Fortsetzung der Unternehmenstätigkeit (Going Concern) sehen wir als nicht gefährdet. Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Erläuterung der Chancen und Risiken im Konzernlagebericht.

## VIII. Organe des Konzerns

### Der Vorstand

#### Kurt Zech

Kaufmann, Vorstandsvorsitzender der Zech Group SE (seit 20. Dezember 2019)

Verantwortung Geschäftsbereich Hotel und Finanzen

#### Burkhard Schmidt

Diplom-Ingenieur, Vorstandsmitglied der Zech Group SE (seit 20. Dezember 2019)

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

#### Rainer Eichholz

Diplom-Ingenieur, Vorstandsmitglied der Zech Group SE (seit 20. Dezember 2019)

Verantwortung Geschäftsbereich Real Estate

#### Olaf Demuth

Diplom-Ingenieur, Vorstandsmitglied der Zech Group SE (seit 20. Dezember 2019)

Verantwortung Geschäftsbereich Building (Sparten: Bau, Integrale Planung)

#### Der Aufsichtsrat

##### Werner Uhde

Rechtsanwalt, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Zech Group SE (seit 20. Dezember 2019)

##### Bernd Petrat

Diplom-Kaufmann, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Zech Group SE (seit 20. Dezember 2019)

##### Maja Zech

Kauffrau, Mitglied des Aufsichtsrats der Zech Group SE (seit 20. Dezember 2019)

Die Vorstände und Aufsichtsräte haben in 2019 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 2020

##### Der Vorstand der Zech Group SE

*gez. Kurt Zech, Vorstandsvorsitzender*

*gez. Burkhard Schmidt, Vorstandsmitglied*

*gez. Rainer Eichholz, Vorstandsmitglied*

*gez. Olaf Demuth, Vorstandsmitglied*

#### Aufstellung des Anteilsbesitzes für das Geschäftsjahr 2019

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 (vormals Zech Group GmbH)	Bremen		
2	1. WKN Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,00	20
3	2. WKN Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,00	20
4	3. WKN Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,00	20
5	4. WKN Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	100,00	20
6	Agrar ZG Projektbeteiligungs GmbH	Hamburg	100,00	1
7	AIRE KölnTurm Beteiligungs GmbH	Köln	60,00	16
8	Alster Invest GmbH	Frankfurt am Main	100,00	92
9	Am Schleusengraben 1. Grundstücks GmbH	Hamburg	100,00	20
10	BIT Büro für Integrale Tragwerksplanung GmbH	Berlin	70,00	88
11	Bodenkontor Steinhöhe GmbH	Ganderkesee	60,00	101
12	Brumann Innenraumkonzepte GmbH	Ascheberg	75,00	92
13	CO 4zig GmbH	Hannover	94,90	20
14	cree Deutschland GmbH	Bremen	100,00	88
15	ddp Realisierungs GmbH	Bremen	100,00	16
16	Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft	Bremen	81,23	1
17	Die Developer Objekt Köln Alteburger Straße GmbH	Erkrath	94,00	60
18	Die Wohnkompanie am Park Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,00	20
19	Die Wohnkompanie Holding GmbH	Bremen	100,00	16
20	Die Wohnkompanie Nord GmbH	Hamburg	87,50	19
21	Die Wohnkompanie NRW GmbH	Düsseldorf	75,00	19
22	Die Wohnkompanie Rhein-Main GmbH	Frankfurt am Main	75,00	19
23	DIH Deutsche Wohnbau GmbH	Delmenhorst	94,00	16
24	DIH OSA 3 GmbH & Co. KG	Bremen	100,00	16
25	ditale GmbH	Bremen	100,00	90
26	Dritte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Neuss-Europadamm GmbH	Bremen	100,00	93
27	DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	75,10	32
28	DWK Alte Steinzeug Handel und Gewerbe GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,10	21
29	DWK Alte Steinzeug Wohnen GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	75,10	21
30	DWK Am Saynschen Hof GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	21
31	DWK Euskirchen GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	28/29
32	DWK Oberkassel Erste GmbH	Monheim am Rhein	100,00	21
33	DWK Ratingen GmbH	Monheim am Rhein	100,00	32
34	DWK RM Projekt 2 GmbH	Frankfurt am Main	100,00	22
35	DWK RM Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00	22
36	DWK Service und Dienstleistungen GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	21

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
37	DWK Toni-Ooms-Straße GmbH	Düsseldorf	100,00	21
38	DWK Vogelsanger Straße 271 GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00	21
39	Ebert Ingenieure GmbH	Leipzig	100,00	88
40	Ecotec GmbH	Bremen	100,00	88
41	Energie ZG Projektbeteiligungs GmbH	Bremen	100,00	1
42	Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Neuss-Europadamm GmbH	Bremen	100,00	93
43	Erste Projektentwicklungsgesellschaft Delmenhorst mbH	Delmenhorst	100,00	16
44	ESM GmbH	Groß-Gerau	55,00	101
45	GBI NORD PROJECT Hebebrandstraße GmbH	Erlangen	51,00	20
46	GBI NORD PROJECT Pergolenviertel Wohnen GmbH	Erlangen	51,00	20
47	Goethequartier Offenbach GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00	22
48	Grundstücksentwicklungsgesellschaft Krohnstieg-Süd mbH	Bremen	100,00	93
49	Grundstücksgesellschaft Anne-Conway-Straße mbH	Bremen	100,00	93
50	Grundstücksgesellschaft Monheim Lerchenweg mbH	Delmenhorst	94,00	16
51	Grundstücksgesellschaft Salomon-Heine-Weg mbH	Bremen	100,00	93
52	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Grindelhof mbH	Delmenhorst	94,00	16
53	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Industriehafen mbH	Bremen	100,00	93
54	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Inselspitze Überseestadt mbH	Bremen	100,00	93
55	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Kauengebäude mbH	Bremen	100,00	93
56	GVG Sylt Ingiwai GmbH	Bremen	100,00	16
57	GVG Technologiepark Bremen Wohnen G.m.b.H.	Bremen	100,00	49
58	Hotel Anton-Kux-Straße GmbH	Bremen	100,00	92
59	HSR Bauräger- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Erkrath	94,00	93
60	HSR Krefeld Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Erkrath	100,00	59
61	HSR Verwaltungsgesellschaft mbH	Erkrath	94,00	93
62	i Live Expo Campus GmbH	Hannover	51,00	20
63	ICT Facilities GmbH	Stuttgart	100,00	97
64	InFaCon GmbH	Köln	100,00	88
65	Kamü Bau GmbH	Bremen	100,00	88
66	KAMÜ Dachsysteme GmbH	Essen	100,00	65
67	Kamü Projektbau GmbH	Wiefelstede	100,00	65
68	Karben am Park GmbH	Frankfurt am Main	100,00	22
69	KEC Planungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	90
70	Main Loan Invest GmbH	Frankfurt am Main	100,00	16
71	Muntebau GmbH	Bremen	100,00	89
72	Objekt Düsseldorf VCD-Hochhaus GmbH & Co. KG	Erkrath	100,00	90
73	ONP-Management GmbH	Hamburg	70,00	97
74	Premium Holding GmbH	Bremen	100,00	1
75	SiteLog Europe GmbH	Essen	100,00	76
76	SiteLog GmbH	Essen	75,00	97
77	Solms 25 GmbH	Frankfurt am Main	100,00	22
78	Steinbruchbetrieb Exdorf GmbH	Bremen	100,00	101
79	Westerholzer Baustoffhandel GmbH	Ganderkesee	100,00	101
80	WKN Alte Verladehallen am Park GmbH	Hamburg	100,00	20
81	WKN Buchholzer Grün GmbH	Hannover	100,00	20
82	WKN Hotel am Park GmbH	Hamburg	100,00	20
83	WKN Neue Mitte am Park GmbH	Hamburg	100,00	20
84	WKN Neues Wohnen am Park GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	80/82/83/85
85	WKN Quartier am Park GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00	20
86	WKN Torfstecherweg Projektgesellschaft mbH	Hamburg	100,00	20
87	Zech Bau Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	88
88	ZECH Bau Holding GmbH	Bremen	100,00	90
89	ZECH Bau SE (vormals Mainstar dual Vorrat H 6 SE)	Bremen	100,00	88
90	ZECH Building SE (vormals ZECH Building GmbH)	Erkrath	100,00	74
91	Zech Dritte Hotel Betriebsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	92
92	Zech Hotel Holding GmbH	Bremen	100,00	1
93	Zech Immobilien Beteiligungs GmbH	Bremen	94,00	1
94	Zech Immobilien GmbH	Bremen	100,00	16
95	Zech Immobilien Management GmbH	Erkrath	100,00	16
96	ZECH Integrale Planung GmbH	Bremen	100,00	90
97	Zech International Holding GmbH	Bremen	100,00	1
98	ZECH Roh- und SF-Bau GmbH	München	100,00	88
99	ZECH Service GmbH	Bremen	100,00	88

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
100	ZECH Transport GmbH (vormals Ecosoil Süd Transport GmbH)	Bremen	100,00	101
101	ZECH Umwelt GmbH (vormals Zech Umwelt GmbH)	Bremen	100,00	102
102	Zech Umwelt Holding GmbH	Bremen	100,00	90
103	ZECH Water Technology GmbH (vormals Zech Water Technology GmbH)	Aachen	100,00	101
104	Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Neuss-Europadamm GmbH	Bremen	100,00	93
105	Zweite Projektentwicklungsgesellschaft Delmenhorst mbH	Delmenhorst	100,00	16

#### A II. Vollkonsolidierte Tochterunternehmen im Ausland

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
106	Construtora Tedesco Ltda.	Porto Alegre, Brasilien	92,00	110
107	HTA Ingeniería y Construcciones S.A.	Buenos Aires, Argentinien	100,00	110
108	HTB Construções Ltda. (vormals KERN Engenharia Ltda.)	Sao Paulo, Brasilien	79,00	110
109	HTB Engenharia e Construção S.A.	Sao Paulo, Brasilien	100,00	110
110	HTB Participações Ltda.	Sao Paulo, Brasilien	91,00	97
111	PW Construções Ltda.	Salvador, Brasilien	80,00	110
112	S.C. Zech Bukarest Construction S.R.L.	Bukarest, Rumänien	100,00	87
113	Severin's Lech GmbH	Lech, Österreich	100,00	92
114	SiteLog Austria GmbH	Wien, Österreich	90,00	75
115	SiteLog Swiss AG	Zürich, Schweiz	100,00	75

#### A III. Vollkonsolidierte Tochterunternehmen, die von der Befreiung der Offenlegung (§ 264 Abs. 3 HGB) für das Geschäftsjahr Gebrauch machen

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
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.
116	2. ZB Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	90
117	2. ZG Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	1
118	3. ZB Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	90
119	3. ZG Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	1
120	4. ZB Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	90
121	4. ZG Vorratsverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	1
122	Bade Planungsgesellschaft mbH	Isernhagen	100,00	96
123	Bast GmbH	Erkrath	100,00	1
124	BRILLissimo Grundstücksgesellschaft mbH	Bremen	100,00	136
125	Campus Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00	90
126	Deutsche Wohnwerte Beteiligung GmbH	Delmenhorst	100,00	23
127	DIH Beteiligungs GmbH	Bremen	100,00	16
128	Dritte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Hafenkante mbH	Bremen	100,00	93
129	Dritte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH	Delmenhorst	100,00	16
130	DWK Beteiligungs GmbH	Monheim am Rhein	100,00	21
131	DWK Die Welle Köln Dritte GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	100,00	21
132	DWK Rhein-Main Beteiligungs GmbH	Frankfurt am Main	100,00	22
133	Einundzwanzigste Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	93
134	Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Wildpark mbH	Delmenhorst	100,00	16
135	FPE Faulen-Quartier Projekt- und Entwicklungsgesellschaft Beteiligungs GmbH	Bremen	100,00	93
136	FPE Faulen-Quartier Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG	Bremen	100,00	93
137	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Weserspitze mbH	Delmenhorst	100,00	16
138	H 3 Die Handelsflächenentwickler Verwaltungsgesellschaft mbH	Monheim am Rhein	51,00	139
139	HANDELSKOMPANIE Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	21
140	Lighthouse Development GmbH	Düsseldorf	90,00	15
141	Objekt Düsseldorf VCD-Entwicklungs-GmbH	Erkrath	100,00	90
142	SiteLog Infra GmbH	Wien, Österreich	100,00	114
143	SWS Steinwerk Schelklingen GmbH & Co. KG	Schelklingen	100,00	101
144	SWS Verwaltungs GmbH	Schelklingen	100,00	101
145	Vierte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Hafenkante mbH	Bremen	100,00	93
146	Westend 1 Invest GmbH	Frankfurt am Main	100,00	92
147	Wohnungsbau Kronsrode Verwaltungs-GmbH	Hannover	100,00	20
148	Zech Nature Poland Sp.z.o.o.	Sulecin, Polen	90,00	101
149	ZECH Technik SE (vormals Youco D19-H-100 dual Vorrats-SE)	Düsseldorf	100,00	90

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	gehalten über Nr.
150	Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Hafenkante mbH	Bremen	100,00	93

**B I. Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen im Inland**

Nr. Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)	Stimmrechtsanteil (%) *	Eigenkapital (T€)	Periodenergebnis (T€)	gehalten über Nr.
151 AIRE Barckhausstraße Verwaltungs GmbH	Köln	60,00	60,00	551	11	16
152 AIRE Investment Holding GmbH	Köln	47,00	47,00	19.842	262	16
153 AIRE Luxemburger Straße 121 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Köln	50,00	50,00	2	-	21
154 AIRE Luxemburger Straße Bauteil 2 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Köln	50,00	50,00	80	-	21
155 Art-Invest Real Estate Funds GmbH	Köln	58,00	58,00	19.484	13.184	16
156 Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG	Köln	60,00	60,00	134.271	45.738	16
157 Art-Invest Real Estate Investment GmbH & Co. KG	Köln	45,00	45,00	103	-3	16
158 Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG	Köln	40,00	40,00	18.575	4.193	16
159 Atlantic Grand Hotel Bremen GmbH	Bremen	24,90	24,90	-1.386	-137	92
160 Atlantic Grand Hotel Travemünde GmbH	Bremen	24,90	24,90	-1.050	107	92
161 Atlantic Hotel Kiel GmbH	Kiel	24,90	24,90	2.473	291	92
162 Atlantic Hotel Münster GmbH	Bremen	50,00	50,00	-148	-136	92
163 Atlantic Hotel Rennbahn GmbH	Bremen	24,90	24,90	-819	-166	92
164 Atlantic Hotel Sail City GmbH	Bremerhaven	24,90	24,90	446	-160	92
165 Atlantic Hotel Universum GmbH	Bremen	24,90	24,90	-944	-132	92
166 Atlantic Hotel Wilhelmshaven GmbH	Bremen	24,90	24,90	1.048	547	92
167 Atlantic Hotels Management GmbH	Bremen	24,90	24,90	158	120	92
168 Baurek GmbH	Groß-Gerau	50,00	50,00	67	-	44
169 BWE-Bau Fertigteilwerk GmbH	Lemwerder	24,90	24,90	-795	-	88
170 Campus Properties 1 GmbH & Co. KG	Jesteburg	94,90	94,90	12.006	-	90
171 DAH Energie GmbH	Hamburg	24,90	24,90	24.841	983	41
172 ddp Holding GmbH & Co. KG	Düsseldorf	75,00	75,00	11.103	770	16
Deutsche Logistik Holding GmbH & Co. 173 KG	Bremen	95,00	95,00	-2.005	-1.137	16
174 Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG	Heidelberg	65,00	65,00	1.090	464	23
Die Wohnkompanie Berlin GmbH & Co. 175 KG	Berlin	75,00	50,00	161.720	7.495	19
176 DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH	Delmenhorst	49,00	49,00	-5.299	1.906	16
177 DSL Luftsystemtechnik GmbH	Bremen	24,90	24,90	-144	-120	88
178 DWK AIRE - Ehrenfeld - Oscar 125 GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,00	50,00	594	589	21
179 DWK AIRE - Ehrenfeld - Oscar plus GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,00	50,00	-32	-41	21
180 DWK AIRE - Meckenheim LogistikGrundbesitz GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,00	50,00	142	134	21
181 DWK Die Welle Köln Erste GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	25,00	25,00	-2.240	-2.412	21
182 Eastgate Living GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	50,00	50,00	565	-43	22
183 Hotel Betriebsgesellschaft Schmiedestraße mbH	Lübeck	24,90	24,90	-1.203	-38	92
184 MOEW GmbH & Co. KG	Grünwald	50,00	50,00	301	54	16
185 Octane Capital Advisory GmbH & Co. KG	Köln	49,00	49,00	44	73	16
186 Ost-Stern Living GmbH & Co. KG (vormals Lang & Cie. Vierte Projektentwicklung GmbH & Co. KG)	Frankfurt am Main	50,00	50,00	-1.670	-747	22
Bayern GmbH & Co. KG	München	50,00	50,00	180	109	16
188 PHOENIX Holding GmbH	Frankfurt am Main	50,00	50,00	317	9.202	16
189 Pinestack GmbH	Bamberg	20,00	20,00	5	-1.047	90
190 Projekt 305 GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,00	50,00	83	-127	21
191 Renke Brandschutztechnik GmbH	Bremen	24,90	24,90	-1.352	-576	65
192 Renke Gebäudetechnik GmbH	Bremen	24,90	24,90	2.476	1.469	65
193 Severin's Resort & Spa GmbH	Erkrath	24,90	24,90	-5.238	-1.384	92
194 Starkstromanlagenbau Freiberg GmbH	Freiberg	24,80	24,80	2.391	311	90
195 Tor und Schlüssel Beteiligungs GmbH & Co. KG	Hamburg	49,00	49,00	2.612	-28	92
196 Unique by Atlantic Hotels Management GmbH (vormals Uniq Hotel Kiel Betriebsgesellschaft mbH)	Bremen	50,00	50,00	-28	-41	92
197 Wefers Technik GmbH	Köln	24,90	24,90	-5.010	-708	90
198 Willstätter Straße 12 Projekt GmbH & Co. KG	Düsseldorf	50,00	50,00	23	-18	21

Nr. Gesellschaft	Sitz	Anteil am		Eigenkapital (T€)	Periodenergebnis (T€)	gehalten über Nr.
		Kapital (%)	Stimmrechtsanteil (%) *			
199 Wohnen in Köln Butzweilerhof GmbH & Co. KG	Köln	50,00	50,00	-15.068	-209	21
200 Wohnen in Köln Fuchsstraße GmbH & Co. KG	Köln	50,00	50,00	-275	-376	21
201 Wohnen in VIERZIG549 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,00	50,00	1	-	21
202 wtec GmbH	Bremen	33,34	33,34	-3.813	-2.547	90
203 wtec services GmbH	Bremen	24,90	24,90	-1.230	-842	90
204 Zech Hotels GmbH	Erkrath	24,90	24,90	691	62	92
205 Zech Management GmbH	Bremen	24,90	24,90	331	280	90
206 Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH	Delmenhorst	50,00	50,00	-607	-45	16
				368.260	75.134	

### B II. Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen im Ausland

Nr. Gesellschaft	Sitz	Anteil am		Eigenkapital (T€)	Periodenergebnis (T€)	gehalten über Nr.
		Kapital (%)	Stimmrechtsanteil (%) *			
207 cree GmbH	Bregenz, Österreich	50,00	50,00	1.394	-1.213	88
208 DWK Die Wohnkompanie GmbH	Wien, Österreich	75,00	75,00	6.410	-5.625	19
209 Octane Capital Partners Debt Fund (Luxembourg), S.C.S.	Luxemburg, Luxemburg	99,67	50,00	1.394	-340	16
				9.198	-7.178	

### B III. Wegen geringer Bedeutung nicht nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital		Stimmrechtsanteil (%) *	gehalten über Nr.
			(%)	(%)		
210	A - Z Grundstücksgesellschaft mbH	Bremen	37,50	37,50		93
211	AIRE DO Beteiligungs GmbH & Co. KG	Köln	40,00	40,00		16
212	Art-Invest Real Estate Beteiligungen GmbH & Co. KG	Köln	40,00	40,00		16
213	Atlantic Hotel Betriebsgesellschaft Erfurt mbH	Bremen	50,00	50,00		92
214	BitStone Digital Real Estate GmbH & Co. KG	Köln	45,05	45,05		16
215	ddp Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	60,00	60,00		16
216	ddp Holding Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	75,00	60,00		16
217	Die Wohnkompanie Berlin Beteiligungs GmbH	Berlin	75,00	50,00		19
218	DWK AIRE-Ehrenfeld Komplementär GmbH (vormals AIRE Objekt 13 Verwaltungs GmbH)	Monheim am Rhein	50,00	50,00		139
219	Entwicklungsgesellschaft Hafenkante Beteiligungs GmbH	Bremen	28,58	28,58		93
220	Entwicklungsgesellschaft Hafenkante GmbH & Co. KG	Bremen	33,33	33,33		93
221	HBT Invest GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	50,00	50,00		22
222	HBT Invest Komplementär GmbH in Gründung	Frankfurt am Main	50,00	50,00		22
223	MOEG II GmbH (vormals MOEW Verwaltung GmbH)	Grünwald	50,00	50,00		16
224	Ost-Stern Living Verwaltungs GmbH (vormals Eastgate Living Verwaltungs GmbH)	Frankfurt am Main	50,00	50,00		22
225	PHOENIX Bayern Beteiligungsgesellschaft mbH	München	50,00	50,00		16
226	Phoenix Real Estate Development GmbH	Frankfurt am Main	30,00	30,00		1/16
227	Projekt 305 Verwaltungs GmbH	Monheim am Rhein	50,00	50,00		21
228	Tor und Schlüssel Verwaltungs GmbH	Hamburg	49,00	49,00		92
229	WOGÉ Wohnen in Köln Verwaltungs GmbH	Köln	50,00	50,00		21
230	Wohnungsbau Kronsrode GmbH & Co. KG	Hannover	50,75	50,75		20
231	Zech Gewerbebau GmbH	Pritzwalk	43,00	43,00		1

### C Nicht einbezogene Beteiligungen ab 20 % Anteilsbesitz

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital		Eigenkapital (T€)	Periodenergebnis (T€)	gehalten über Nr.
			(%)	(%)			
232	Lilienhof Gemeinnützige GmbH	Mölkau	24,80	**	**	92	

\* 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).

## I. Grundlagen des Konzerns



## Organisation

### Konzernmutter Zech Group SE ("Zech Group")

Die durch Umwandlung der Zech Group GmbH zunächst in die ZECH Group AG und schließlich in die Zech Group SE formgewechselte Muttergesellschaft des Konzerns mit Sitz in Bremen hält direkt oder indirekt Anteile an 114 Tochterunternehmen. Weitere 59 Gesellschaften wurden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Eine Vielzahl dieser Gesellschaften sind zugleich operative bzw. objekthaltende Gesellschaften - vor allem im Geschäftsbereich Real Estate - keine Finanzbeteiligungen. Die Anteile an der Zech Group SE werden durch die Familie Zech gehalten.

Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2019	2018	Veränderung
Tochterunternehmen	114	115	-1
davon: Inland	104	105	-1
davon: Ausland	10	10	-
Assoziierte Unternehmen	59	38	21
davon: Inland	56	36	20
davon: Ausland	3	2	1

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.

### Leitung und Kontrolle

Die Zech Group hat ein dualistisches Leitungssystem. Organe der Zech Group sind, wie zuvor bei der ZECH Group AG, 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, der seit 20. Dezember 2019 bestehende Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Entsprechend der Geschäftsordnung des Vorstands sind diese für ihre jeweiligen Aufgabenbereiche selbst, für die Geschäftsleitung des Konzerns jedoch gemeinsam verantwortlich. Der Vorstand erstattet dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht, insbesondere über Geschäftspolitik und Strategien sowie den laufenden Geschäftsbetrieb. Der Aufsichtsrat ist zugleich beratend und überwachend tätig. Er nimmt die durch Gesetz und Satzung ihm zugewiesenen Aufgaben wahr. Darüberhinaus ist der Aufsichtsrat in Strategie und Planung sowie in alle grundlegenden Fragen mit eingebunden.

### Zech Management GmbH ("Zech Management")

Zentraler Dienstleister für die Zech Group ist die 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 administrativen Dienstleistungen verbundenen Prozesse sind nach ISO 9001 zertifiziert. Die Zech Management umfasst die folgenden Abteilungen: Konzernbuchhaltung/Konzernbilanz-planung, Controlling, Rechnungswesen, Steuern, Finanzen/Treasury, Digitalisierung/Prozesse/Organisations-entwicklung, Mergers/Acquisitions, Personalwesen und IT/Organisation sowie Zentrale Dienste.

### Geschäftsmodell des Konzerns

Den Kern der Unternehmensgruppe bildet 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 Umweltechnik 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. Kernmarkt der Leistungen des Konzerns ist Deutschland. Das Netzwerk deckt alle deutschen Großstädte sowie weitere strategisch wichtige kleinere Städte ab. Darüber hinaus hat sich die Zech Group in den vergangenen Jahren zunehmend durch Projekte im europäischen und außereuropäischen Ausland etabliert.

Die Zech Group beteiligt sich mehrheitlich und langfristig an Unternehmen, die in ihre lokalen Märkte investieren. Mit der Marktpräsenz und den Marktkennnissen tragen die so gewonnenen Partner dazu bei, die Zech Group flächendeckend zu etablieren und so das organische Wachstum zu fördern. Auch das zukünftige Wachstum soll in erheblichem Maße im europäischen Ausland stattfinden.

Der erläuterte Rechtsformwechsel von einer deutschen Aktiengesellschaft in eine Europäische Aktiengesellschaft soll das Selbstverständnis der Zech Group als ein europäischer und weltweit ausgerichteter Konzern auch äußerlich zum Ausdruck bringen. Die supranationale Rechtsform fördert eine offene und internationale Unternehmenskultur.

### Geschäftsbereiche

Neben den Rechtsformwechseln wurden auch die Geschäftsaktivitäten der Zech Group strategisch neu geordnet und die bisherigen Sparten mit ihren Sparten-Holdinggesellschaften sowie den operativen Gesellschaften in die drei Geschäftsbereiche Building, Real Estate und Hotel aufgeteilt. Bei den Sparten-Holdinggesellschaften handelt es sich um die:

— ZECH Bau Holding GmbH,

- ZECH Integrale Planung GmbH,
- Zech Umwelt Holding GmbH,
- Zech International Holding GmbH,
- Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft ("DIH") sowie
- Zech Hotel Holding GmbH.

Darüber hinaus sind diverse Gesellschaften, wegen ihrer teilweise geschäftsbereichsübergreifenden Tätigkeiten, dem Bereich "Non-Divisional" zugeordnet.

Die Geschäftsbereiche werden im Folgenden beschrieben.

### **Building**

Unter dem neuen Geschäftsbereich Building wurden die bisherigen Aktivitäten der Sparten Bau, Umwelt und International & Consulting gebündelt; zusätzlich wurde er um eine neue Sparte, die Integrale Planung, ergänzt. Die Sparte Integrale Planung war zuvor bereits teilweise in der bisherigen Struktur des Konzerns im Bereich Construction enthalten. Die Sparte Bau bedient als reine "Bau"-Sparte das operative Kerngeschäft der Building und entspricht im Wesentlichen der bisherigen Sparte Construction. Als spartenübergreifender Koordinator innerhalb der Building fungiert die ZECH Building SE, welche ebenfalls (vormals ZECH Building AG, bis 2018 Deutsche Bau Holding GmbH) umgewandelt wurde. In dieser Funktion gewährleistet diese eine optimale Ausnutzung unternehmensinterner Ressourcen. Das neue und zugleich moderne Branding "ZECH" soll künftig das umfassende Dienstleistungsangebot des Geschäftsbereichs für den Konzern unterstreichen und die Marktpresenz verstärken.

### **Real Estate**

Die Führung des Geschäftsbereichs Real Estate erfolgt weiterhin durch die DIH. Diese erbringt sämtliche Holding- und Finanzdienstleistungen für ihre Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen. Unter dem Dach dieses Geschäftsbereichs sind die Geschäftsfelder:

- Development,
- Funds und
- Asset / Property Management

angesiedelt. Im Geschäftsfeld Development erfolgt die Entwicklung und Realisierung komplexer Maßnahmen im Gewerbe- und Wohnungsbau. Im Segment Funds ist die DIH als regulierter Asset- und Fondsmanager mit der Auflage und Verwaltung von offenen Immobilienfonds treuhänderisch für institutionelle Investoren tätig. Gegenstand des Geschäftsfelds Asset / Property 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.

### **Hotel**

Der Geschäftsbereich Hotel wird unverändert durch die Zech Hotel Holding GmbH geführt. Zu den Häusern zählen moderne Privathotels bis hin zu designorientierten Tagungshotels.

### **Konzernstrategie**

Übergeordnetes Ziel des Konzerns ist profitables und nachhaltiges organisches Wachstum entlang des bestehenden Geschäftsmodells. Daneben bleiben Akquisitionen weiter ein integraler Bestandteil unserer Strategie. Potenzielle Akquisitionen werden danach beurteilt, ob sie verfügbar, strategisch zur Zech Group passen und finanziell attraktiv sind. Wir beobachten die Märkte sehr genau und versuchen jederzeit Opportunitäten zu nutzen. Dies bildet die Grundlage für die operativen und strategischen Entscheidungen durch den Vorstand. Die Steuerung des Konzerns erfolgt durch ein konzernweites Planungs- und Controllingssystem und in Zusammenarbeit mit der Zech Management. Neben einem effizienten Ressourceneinsatz und einer risikoorientierten Betrachtung gewährleistet dieses gleichzeitig einen zeitnahen Einblick in die aktuelle und voraussichtliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren zur Steuerung unseres Geschäfts sind:

- das Ergebnis vor Steuern (EBT) - bereinigt um das neutrale Ergebnis,
- der Verschuldungsgrad - definiert als Quotient aus Nettofinanzschulden (Corporate Level) und dem zuvor um das neutrale Ergebnis bereinigten EBITDA sowie
- die Eigenkapitalquote des Konzerns.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

#### **Allgemeine Entwicklung**

Das Berichtsjahr 2019 war geprägt durch eine hohe wirtschaftspolitische Unsicherheit, in deren Folge sich die Wachstumsdynamik des weltweiten Bruttoinlandsprodukts ("BIP") spürbar verlangsamte. Für das Kalenderjahr 2019 liegen die Erwartungen für das globale Wachstum bei 3,0 %. Die Prognose fiel mit 3,7 % höher aus.

#### **Euro-Raum**

Sowohl innerhalb als auch außerhalb der Euro-Region war Europa nach wie vor stark in die globalen Wertschöpfungsketten eingebunden. Durch die engen wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen der Europäischen Union und dem Vereinigten Königreich verunsicherte die fehlende Klarheit über die Ausgestaltung des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union ("BREXIT") weiterhin die Kapitalmärkte in 2019. Die bereits in Vorjahren eingesetzte Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik im Euro-Raum (2018: 1,9 %, 2017: 2,3 %) setzte sich somit auch im Berichtsjahr weiter fort (2019: 1,2 %). Angesichts dieser wachsenden Konjunkturrisiken und niedriger Inflationsraten verschob die Europäische Zentralbank ("EZB") den Zeitpunkt einer möglichen Abkehr von der Nullzins-Politik im Laufe des Jahres sukzessive immer weiter in die Zukunft.

#### **Deutschland**

Das prognostizierte Wachstum von 1,7 % der deutschen Wirtschaft wurde wegen eines deutlichen Abschwungs in 2019 verfehlt und lag bei 0,6 % und damit 1,1 %-Punkte unter den Erwartungen der Wirtschaftsforschungsinstitute. Ausschlaggebend für dieses gedämpfte Wachstum waren die außenwirtschaftlichen Belastungen infolge der handelspolitischen Spannungen zwischen den USA und China sowie die globale Wachstumsverlangsamung, die sich auf den Export ausgerichteten Industriesektor (ohne Baugewerbe) negativ auswirkten. Weitere dämpfende Effekte gingen von begrenzten Verfügbarkeiten am Arbeitsmarkt und der anhaltend hohen Kapazitätsauslastung der Unternehmen aus. Der demografische und technologische Wandel sowie die Klima- und Energiepolitik waren die wirtschaftspolitischen Herausforderungen der Berichtsperiode. Der Schwäche der Industrie stand der anhaltende Wachstumskurs der primär binnenwirtschaftlich ausgerichteten Dienstleistungen und der deutschen Bauwirtschaft gegenüber. Die Bauindustrie bewegte sich dabei weiterhin an der Kapazitätsgrenze. Mit Blick auf die Bauinvestitionen war angesichts niedriger Zinsen und

der hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien ein Zuwachs um insgesamt 3,6 % (2018: 344 Mrd. €) zu verzeichnen. Die Märkte absorbierten das Baugeschehen noch mühevoll.

### Schwellenländer

Die Wachstumsdynamik der Schwellenländer in 2019 verlangsamte sich und wird ebenfalls unter ihrem Vorjahreswert liegen (2019: 4,1 %, 2018: 5,0 %). Insbesondere die vom Export von Grund- und Rohstoffen abhängigen Länder sahen sich sowohl gefallenen Rohstoffpreisen, infolge sinkender Nachfrage der fortgeschrittenen Industrieländer, als auch innenpolitischen und finanziellen Instabilitäten ausgesetzt. Die Konjunktur in Brasilien wird voraussichtlich um 0,2 %-Punkte auf 0,9 % gegenüber 1,1 % in 2018 zurückgehen. Die Erwartungen für das BIP-Wachstum für 2019 lagen bei 2,0 % noch deutlich höher. Auch das BIP in Argentinien blieb weit unter den Erwartungen. Hier sank die Wirtschaftsleistung u. a. aufgrund der schweren Schulden- und Währungskrise weiter um -0,5 %-Punkte auf -3,0 %, nachdem die Erwartungen von einem Rückgang des BIP von 2,0 % ausgegangen waren.

Die hier dargestellten, zum Teil geschätzten, Daten zu den einzelnen BIP basieren auf den Angaben des Instituts für Weltwirtschaft ("IfW"), Kiel, vom 11. Dezember 2019.

### Branchenbezogene Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

Zu den Entwicklungen in unseren Kernmärkten nehmen wir in den Berichten zu den Geschäftsbereichen und ihren Sparten sowie Geschäftsfeldern im folgenden Abschnitt Stellung:

BUILDING				REAL ESTATE			HOTEL
ZECH Building SE				Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft			Zech Hotel Holding GmbH
ZECH Bau Holding GmbH	ZECH Integrale Planung GmbH	Zech Umwelt Holding GmbH	Zech International Holding GmbH				
Bau	Integrale Planung	Umwelt	International & Consulting	Development	Funds	Asset / Property Management	Hotel
Operative Gesellschaften							

### Struktur des Geschäftsbereichs

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte eine strategische Neuorganisation der bisherigen Spartenstruktur, aus der der neue Geschäftsbereich Building hervorging. Dem Geschäftsbereich Building gehörten neben der ZECH Building SE (vormals ZECH Building GmbH) 29 Tochterunternehmen mit Sitz im Inland und neun ausländische Tochterunternehmen an. Zum Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen trugen zehn inländische und ein ausländisches assoziiertes Unternehmen bei.

### Bau

Im neunten Jahr in Folge hielt der Aufschwung in der Bauindustrie im Berichtsjahr 2019 an. Deutlich wurde dies anhand der Konjunkturindikatoren für das Bauhauptgewerbe, die nicht nur einen Zuwachs im Umsatz, sondern auch im Auftragseingang zeigten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der baugewerbliche Umsatz um 6,7 %. Dies entsprach einem Umsatzvolumen von 135 Mrd. €. Trotz der 2019 stärker gestiegenen Preise und Lohnkosten bedeutete dies einen Real-Zuwachs von 1,7 %. Der Auftragseingang legte um 8,2 % (+3,0 % real) zu. Die Anforderungen an Gebäude sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Zusammengefasst unter dem Begriff "Nachhaltiges Bauen" sollen die errichteten Gebäude ihren hohen Wert - für Investoren, Eigentümer und Nutzer gleichermaßen - durch eine besonders gute Qualität behalten. Neben den ökonomischen Gedanken im Hinblick auf Effizienz und Wirtschaftlichkeit tritt verstärkt der ökologische Gedanke in den Vordergrund. Gesetzliche und normative Vorgaben haben angesichts von Klimaschutzziele und Ressourcenverknappung deutlich zugenommen. Nach wie vor steht dem hohen Bedarf an Personal ein Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft gegenüber. Die deutsche Bauindustrie ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Damit ist der Fragmentierungsgrad sehr hoch. Bei kleineren Bauvergaben ist der Wettbewerb von lokalen und regionalen Anbietern geprägt. Der Wettbewerb nahm trotz angespannter Kapazitäten weiter zu.

Im Zuge der klaren Strukturierung der Einheiten innerhalb der Building in Sparten, wurden die der bisherigen Sparte Construction angehörenden Planungs-, TGA- und Fertigteileinheiten anderen Sparten innerhalb der Building zugeordnet. Die Führung der Sparte Bau wurde wie zuvor durch die ZECH Bau Holding GmbH wahrgenommen, die darüber hinaus sämtlichen operativen Einheiten Kompetenzen in den Bereichen Kalkulation, Ausschreibung, Arbeitsvorbereitung, Lean Construction, Building Information Modeling ("BIM"), Kollaboration, Gebäudeabdichtung, Gebäudetechnik, Fassadentechnik und Nachhaltiges Bauen zur Verfügung stellte.

Die Sparte bündelt die klassischen Hoch- und Tiefbauaktivitäten mit den Marken ZECH Bau, Kamü Bau und Muntebau, wobei der Schwerpunkt der Leistung im schlüsselfertigen Hochbau liegt. Dies beinhaltet Büro- sowie Gewerbeimmobilien, Einkaufszentren, Wohnungsbau und Spezialbauten wie Hotel-, Freizeit- und Seniorenimmobilien. Daneben werden anspruchsvolle Bauwerkssanierungen, Modernisierungen und Umbauarbeiten durchgeführt. Zum Portfolio zählen auch Produkte und Anwendungen für Smart Building. Mit unseren Beteiligungen an der cree GmbH in Österreich sowie der cree Deutschland GmbH ("CREE") konnten wir unsere patentierte, zukunftsweisende und besonders nachhaltige Holz-Hybrid-Modulbauweise weiter vorantreiben und bereits drei Aufträge (Siemens Campus in Erlangen, SXB Südkreuz in Berlin und das Handwerkerhaus in Bremen) mit einem schlüsselfertigen Gesamtvolumen von mehr als 200 Mio. € akquirieren. Der Schwerpunkt der Holz-Hybrid-Modulbauweise liegt hierbei auf Nachhaltigkeit von Baumaterialien, dem Systembau und der Wiederverwendbarkeit. Von der seit vielen Jahren defizitären BWE-Bau Fertigteilewerk GmbH wurden 75,1 % der Anteile veräußert. Hinzu kam eine Sitzverlegung des Produktionsstandortes und Investitionen in eine neue und moderne Produktionsanlage.

Um die Wahrnehmung der Marke zu verstärken und einen modernen Auftritt zu dokumentieren, wurde Anfang 2019 ein Relaunch der Marke ZECH durchgeführt. Zusammen mit bedeutenden Aufträgen führte dies zu einer deutlich höheren Marktpräsenz. Einhergehend wurde die ehemalige Zechbau GmbH, in die ZECH Bau GmbH und schließlich in die international bekannte Rechtsform der SE, der ZECH Bau SE, umgewandelt, womit unser Auftritt als großes mittelständisches und familiengeführtes Unternehmen gestärkt wurde. Durch deutschlandweit 15 regionale Einheiten bzw. Niederlassungen konnte die Sparte Bau die relevanten Hauptmärkte in 2019 gut abdecken.

### Integrale Planung

Die Gesellschaften BIT Büro für integrale Tragwerksplanung GmbH, ditale GmbH, Ebert Ingenieure GmbH, Ecotec GmbH, InFaCon GmbH und KEC Planungsgesellschaft mbH wurden in der neuen Sparte Integrale Planung gebündelt, in der die im Berichtsjahr gegründete ZECH Integrale Planung GmbH als Führungsgesellschaft agierte. Weitere Akquisitionen wurden im Berichtsjahr nicht getätigt. Mit der Sparte wurden für die Zech Group nicht nur die Kompetenzen Architektur, Haustechnik, Fassaden, Tragwerksplanung und Beratung für Building Information Modeling ("BIM") zusammengeführt, sondern auch Know-how zentralisiert und Prozesse vereinheitlicht. Die Wertschöpfung basierte im Wesentlichen auf der verfügbaren eigenen Personalkapazität, weniger auf dem Zukauf von Fremdleistungen.

Der Markt für Architekten und Ingenieurleistungen ist durch eine Vielzahl kleiner Büros mit mehreren Mitarbeitern sehr kleinteilig gegliedert. Die Marktanteile der in der Sparte Integrale Planung gebündelten Gesellschaften ist bezogen auf den Gesamtmarkt sehr gering.

Die konjunkturellen Voraussetzungen für Leistungen der Architekten und bauplanenden Ingenieure waren in 2019 weiterhin gut. Nach Analysen des statistischen Bundesamtes stieg das Preisniveau für Architekturdienstleistungen und baubezogene Ingenieurleistungen im Vergleich von August 2018 zu August 2019 um rund 3 %-Punkte. Das war angesichts unveränderter Honorartafeln ein Hinweis auf eine gute Auslastung der Branche. Das Urteil des EuGH vom 4. Juli 2019 über den Verstoß der bis dato geltenden Mindest- bzw. Höchstsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure ("HOAI") gegen Europarecht war eine wesentliche Änderung bei

den Rahmenbedingungen für planende Architekten und Ingenieure. Die Praxisfolgen können noch nicht abschließend beurteilt werden. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass - abhängig von Konjunktorentwicklungen der Branche - in der Zukunft größere Bandbreiten der Vergütung für entsprechende Leistungen üblich sein werden, sollte der Gesetz- und Verordnungsgeber nicht mit anderen Maßnahmen einen den Mindest- bzw. Höchstsätzen der HOAI ähnlichen Rahmen setzen. Entsprechende Vorhaben sind derzeit noch nicht bekannt.

### Umwelt

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 stark gewachsen. Die in den Medien 2019 diskutierten Umweltthemen ("Fridays for Future" Bewegung, Kohleausstieg, schlepender Ausbau der Windkraft, Klimaschutzgesetz) hatten nur mittelbaren Einfluss auf das Geschäft der Sparte. Der 2019 veröffentlichte Umweltbericht der Bundesregierung als auch die ebenfalls 2019 veröffentlichte Abfallbilanz des Statistischen Bundesamtes bestätigen die Aussage des Vorjahres, dass die GreenTech Branche auch weiterhin überdurchschnittlich wächst und dass mineralische Abfälle mit über 50 % Anteil weiterhin der größte Abfallstrom in Deutschland sind. Damit können die Chancen der Sparte im Kerngeschäft bei Betrachtung der Marktpenetration weiterhin als gut bezeichnet werden. Mit dem erweiterten Spektrum der Leistungen in den Bereichen Deponiebau bzw. -sanierung, Stoffstrommanagement und Hochwasserschutz etablierte sich die Sparte auch im siebten Jahr in Folge erfolgreich am Markt. Die Aktivitäten der Sparte waren in 2019 auf den deutschen Umweltmarkt fokussiert.

Um die inhomogene Struktur der Sparte Umwelt und die genutzten diversen Marken stärker unter der Marke ZECH Umwelt auftreten zu lassen und insgesamt einheitlicher führen zu können, wurden die Umweltschutz Nord GmbH, die Umweltschutz Ost GmbH, die Umweltschutz West GmbH, die Umweltschutz Süd GmbH sowie die ECOSOIL Süd GmbH im September 2019 auf die ZECH Umwelt GmbH verschmolzen. Die veränderte Struktur gliederte die regionale und funktionale Zuordnung neu.

Die wesentlichen Assets der Sparte waren und sind auch zukünftig die abfallrechtlichen Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz auf den Betriebsstandorten, welche die aktive Teilnahme am Stoffstrommanagement der jeweiligen Region sicherstellen. Der komplexe und zeitintensive Genehmigungsprozess für neue Standorte hemmt einerseits die eigene Expansion, aber schützt auf der anderen Seite gegen Wettbewerb. Erhalt und Ausweitung der abfallrechtlichen Genehmigungen und die Sicherung von langfristigen Mietverträgen (auf Mietstandorten) ist strategische Grundvoraussetzung für den Fortbestand des Kerngeschäfts.

Wesentlicher Geschäftszweck der Sparte war unverändert der Umweltschutz, insbesondere die Sanierung von Öl- und Chemikalienschäden zu Land und im Wasser sowie die Entwicklung von Umweltschutztechnologien und deren Durchführung mit Fokus in den Bereichen Boden und Wasser sowie auch in den nachgeordneten Bereichen Luft und Lärm. Die operativen Aktivitäten befassten sich im Wesentlichen mit der Bodenbehandlung bzw. der Bodenreinigung, dem Stoffstrommanagement und der Wasserreinigung. Die Sicherung von Volumina zur Bodenverfüllung ist für das Stoffstrommanagement von strategischer Bedeutung. Die dahingehenden Aktivitäten und bereits bestehenden Beteiligungen wurden 2019 fortgeführt. Die vereinnahmte Bodenmenge in den biologischen Bodenreinigungsanlagen lag 2019 bei über 800.000 t (+4,8 %), was einem Auslastungsgrad von 91 % entsprach. Die technische Anlagenkapazität der Wäschestandorte betrug 720.000 t/Jahr. Die vereinnahmte Bodenmenge konnte das Niveau des Vorjahres nicht ganz erreichen (295.000 t; -4,1 %). Der Auslastungsgrad lag bei rund 41 % (2018: rund 43 %). Die zur Behandlung anstehenden und im Zwischenlager befindlichen Böden lagen zum Geschäftsjahresende mit rund 563.000 t ca. 4,6 % über dem Niveau des Vorjahres. Der Wert für die Bearbeitung und die Entsorgung der Böden in den Zwischenlagern der Bodenbehandlungsanlagen stieg um 21,5 % auf knapp 17,6 Mio. €. Die zur ZECH Umwelt gehörenden Deponie- und Verfüll-Standorte konnten ihre Leistung erhöhen. Nach Abweisung gerichtlicher Einsprüche Ende 2018 wurden 2019 die Bauarbeiten für den Deponiestandort Bodenkonto Steinhöhe GmbH abgeschlossen und erste Einlagerungen vorgenommen. Die Verfüllungen an den Standorten Westerholzer Baustoffhandel und Grammelkam sind abgeschlossen. An beiden Standorten werden seit Ende 2019 die notwendigen Rekultivierungsarbeiten ausgeführt. 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 Arbeitsgemeinschaft unter Teilnahme der ZECH Umwelt GmbH erteilt. Unerwartete Asbestfunde im Deponiekörper hinderten die Arbeiten und führten zum Stillstand der Aufbereitungsanlage. Gespräche mit dem Bauherrn über Lösungsansätze sowie deren vertragliche Auswirkungen laufen zurzeit. Dieser, über mindestens sieben Jahre laufende Auftrag, sichert eine Grundauslastung im Umsatz.

### International & Consulting

Wesentlicher Geschäftszweck der die Sparte führenden Zech International Holding GmbH ("ZIH") war unverändert der Erwerb, die Errichtung, die Beteiligung und Veräußerung anderer Unternehmen im In- und Ausland. Bei der strategischen Führung der sechs Tochtergesellschaften im Bereich International lag der Schwerpunkt im kontinuierlichen Ausbau der Marktposition auf dem brasilianischen und südamerikanischen Markt ("HTB Gruppe"). Das brasilianische Geschäft wurde unverändert aus den brasilianischen Städten São Paulo und Porto Alegre heraus betrieben. Dort konnten wir uns im Ranking der brasilianischen Baufirmen auf den vierten Rang der TOP 10 verbessern. Auf dem B2B Markt behaupteten wir zum dritten Mal in Folge den ersten Platz. Der durch die Wirtschaftsentwicklung der vergangenen Jahre und die Korruptionsverfahren gegen große einheimische Bauunternehmen belastete brasilianische Bausektor konnte 2019, erstmals nach fünf Jahren, ein positives Wachstum von 2 % (2018: -3,8 %) verzeichnen und lag damit knapp über dem gesamten Wirtschaftswachstum in Brasilien. Die Versteigerung von staatlichen Konzessionen (u. a. Flughäfen, Häfen, Hauptstromtrassen, Straßen, Eisenbahnlinien) an private Investoren setzte sich auch in 2019 fort, was die anhaltend hohe Nachfrage nach Infrastrukturbauprojekten begünstigte. Im Marktsegment Hochbau waren u. a. der Bau von Hotels und Gesundheitseinrichtungen im Fokus.

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung in Argentinien und fehlender Bauaufträge wurden die operativen Aktivitäten der HTA Ingeniería y Construcciones S.A. ("HTA") eingestellt und das gesamte Personal abgebaut.

Die Consultingaktivitäten der Sparte konzentrierten sich auf sechs Tochterunternehmen und auf ein assoziiertes Unternehmen. Den profitablen SiteLog Gesellschaften ("SiteLog Gruppe") ist es gelungen, erste Großprojekte im Infrastruktursektor auf dem profitablen Hauptmarkt Deutschland zu akquirieren. Die Auslandsaktivitäten in Österreich und der Schweiz konnten ebenfalls erfolgreich weiterentwickelt werden. Mit unserem Tochterunternehmen SiteLog Austria GmbH zählen wir mit mehreren Großprojekten in Wien und den umliegenden Regionen zu einem der dort führenden Baulogistikunternehmen. Die SiteLog Swiss AG konnte in 2019 erneut Großprojekte in den Ballungszentren von Basel und Zürich akquirieren. Die auf Offshore Wind und Infrastruktur spezialisierte ONP-Management GmbH ("ONP") konnte mit Ablauf des Geschäftsjahres den Auftrag für die Bauüberwachung / Bauoberleitung des Projekts "Wesertunnel" in Bremen und damit den neuen Schwerpunkt der Akquisition von Aufträgen für die technische Begleitung von komplexen Infrastrukturprojekten erfolgreich gestalten. Damit gelang es, im Produktmarktsegment Infrastruktur Fuß zu fassen. Im Bereich Windindustrie konnte ein erster Auftrag in den USA akquiriert werden.

Durch den zunehmenden Bedarf an leistungsstarker IT und die rapide steigenden Datenmengen hielt die Nachfrage nach schlüsselfertigen Rechenzentren in Deutschland auch in 2019 weiter an. In diesem Markt konnte sich die ICT Facilities GmbH ("ICT") im fünften Jahr des Bestehens zu einem führenden Generalübernehmer in Deutschland etablieren. Im Geschäftsjahr konnte ein drittes Vodafone Projekt in Frankfurt übergeben werden und erste Consulting Bemühungen führten zu Planungsaktivitäten für die Schaeffler-Group an mittlerweile 20 Projekten. Nach erfolgreicher Implementierung des Rechenzentrums "maincubes one" in 2017 erhielt die ICT Ende 2019 zudem den Generalplanungsauftrag für das Projekt "maincubes two". Für die Errichtung von skalierbaren Rechenzentren ist es der strategische Ansatz der ICT, im Wesentlichen auf konzerninterne Ressourcen sowie Knowhow innerhalb des Konzerns - u. a. im Bereich der Modulbauweise - zu achten. Damit können Synergiepotentiale für Schlüsselkunden mit Wiederholungspotential gehoben werden. Das 2018 nach ISO 9001 aufgesetzte Qualitätsmanagementsystem konnte im Dezember 2019 rezertifiziert werden.

### Geschäftsverlauf und Beurteilung der Geschäftsentwicklung

in Mio. €	2019	2018	Veränderung
Operative Gesamtleistung	838	719	16,6%
Auftragsbestand	1.287	1.054	22,1%
Mitarbeiter bei Tochterunternehmen zum 31.12.	2.780	2.708	2,7%

### Operative Gesamtleistung

Die operative Gesamtleistung setzt sich aus den Konzernumsatzerlösen und den in der Bestandsveränderung bis zum Bilanzstichtag enthaltenen, noch nicht schlussgerechneten Leistungen zusammen. Die operative Gesamtleistung konnte um 16,6 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Maßgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen haben die Sparten Bau mit einem Anteil von 534 Mio. € sowie die Sparte Umwelt mit 170 Mio. €. Zu den größten laufenden Bauvorhaben des Geschäftsbereichs zählen der Umbau und die Erweiterung des Flughafens in Porto Alegre sowie der Bau von drei Logistikhallen mit Nebengebäuden in Cajamar in der Sparte International und der Fluggastterminal BER in Berlin und Urban Soul in Bonn. Die Bestandsveränderungen sanken insgesamt um 54 Mio. € gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch zahlreiche Umsatzrealisierungen. Zum Umsatzwachstum des Geschäftsbereichs trug vor allem die ZECH Bau SE bei, die einen deutlichen Anstieg der Umsatzerlöse verzeichnen konnte (2019: 293 Mio. €, 2018: 150 Mio. €).

### Auftragsbestände und Auftragseingänge

Der Auftragsbestand des Geschäftsbereichs wies im Vergleich zum 31. Dezember 2018 eine Steigerung um rund 22 % auf nunmehr 1,3 Mrd. € auf. Maßgeblichen Anteil daran hatten die Sparten Bau (67 %) und International & Consulting (25 %), die die Abnahme des Auftragsbestands der Sparte Umwelt überkompensierten. Die Auftragseingänge lagen insgesamt bei 1,3 Mrd. €. Davon warb die Sparte Bau, begünstigt durch die Großprojekte in Berlin (KEK DGB und SXB Südkreuz) sowie den Siemens Campus in Erlangen, erneut einen Rekord Auftragseingang von 920 Mio. € (2018: 640 Mio. €) ein. Damit konnte auch der bislang höchste Auftragsbestand aus 2018 von 662 Mio. € nochmals um 185 Mio. € bzw. +27,8 % auf nunmehr 847 Mio. € gesteigert werden. Mit einem Auftragseingang von 26 Mio. € konnte die Sparte Integrale Planung auf ein erfreuliches erstes Jahr zurückblicken.

Bei der Sparte Umwelt ließen die Auftragseingänge von 127 Mio. € in 2019 (2018: 178 Mio. €, -28,7 %) den Auftragsbestand zur Jahreswende auf rund 79 Mio. € (-37,8 %) abschmelzen. Schwache Auftragseingänge in Brasilien im Vorjahr führten im Bereich International erwartungsgemäß zu einer währungsbereinigten um rund 7 % schwächeren betriebswirtschaftlichen Bauleistung von 171 Mio. € (754 Mio. Reais) in 2019. Diese wurde mit einem Anteil von rund 33 % erneut im Hochbau der HTB erbracht. Bei den Auftragseingängen konnte ein gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhter Wert von 236 Mio. € (1.040 Mio. Reais) bzw. ein währungsbereinigter Zuwachs um +45 % verzeichnet werden, wodurch der Auftragsbestand zum Bilanzstichtag 2019 mit 273 Mio.€ (1.204 Mio. Reais, +31 %) auf einen historisch höchsten Stand in der HTB Gruppe anstieg. Der Auftragsbestand lag auch über dem Vergleichswert vor Beginn der Krise in 2014. Zum Anstieg der Auftragseingänge im Bereich Consulting von 58 Mio. € im Vorjahr um rund 38 % auf 80 Mio. € in 2019 trug die SiteLog Gruppe mit einem Eingang von rund 45 Mio.€ (2018: 35 Mio. €) bei, die damit ihre führende Position in der Baulogistik Branche der DACH Region ausbauen konnte.

### Mitarbeiter zum Bilanzstichtag

Bei den zum Bilanzstichtag vollkonsolidierten Gesellschaften waren insgesamt 2.780 Mitarbeiter beschäftigt. Der Personalstamm erhöhte sich damit im Vergleich zu 2018 um 72 Mitarbeiter.

### Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Die Spartenstrukturierung, Geschäftsfelderweiterung und das Marken-Relaunch hatte in der Sparte Bau erste positive Ergebnis- und Motivationsauswirkungen. Das Ergebnis der Sparte Integrale Planung war erwartungsgemäß negativ, was insbesondere auf Anlaufkosten einzelner Gesellschaften und planmäßig erhöhte Kosten für die Einführung von digitalisierten Prozessen (BIM und Lean-Methodik) sowie noch nicht schlussgerechnete Projekte zurückzuführen war. Trotz eines vergleichsweise geringen Auftragsengangs gegenüber dem Vorjahr trug die Sparte Umwelt mit einem hervorragenden Ergebnis zum Konzernerfolg der Zech Group bei. Dies war maßgeblich auf den Geschäftsverlauf der Bodenreinigungsanlagen zurückzuführen. Der mit dem "Re-Branding" einhergehende Markenauftritt der HTB Gruppe wurde in 2019 weiterhin positiv vom Markt aufgenommen. Auch die Konzentration aller Bauaktivitäten unter der kaufmännischen Führung der HTB Participações Ltda. ("HTP") schuf den organisatorischen Rahmen für die regionale Expansion in Südamerika. Die SiteLog Gruppe konnte die Planungsaktivitäten für Baulogistik als eigenständiges Geschäftsfeld des Bereichs Consulting auf allen drei Märkten signifikant ausbauen. Durch die Neuausrichtung der ONP mussten in 2019 nochmals hohe Geschäftskosten hingenommen werden, die das Ergebnis belasteten. Trotz der gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigerten Leistung konnte die ICT die gesetzten Ziele, maßgeblich beeinflusst durch das Projektgeschäft und gesteigerner Personalaufwendungen, nicht erreichen.

BUILDING				REAL ESTATE			HOTEL
ZECH Building SE				Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft			Zech Hotel Holding GmbH
ZECH Bau Holding GmbH	ZECH Integrale Planung GmbH	Zech Umwelt Holding GmbH	Zech International Holding GmbH				
Bau	Integrale Planung	Umwelt	International & Consulting	Development	Funds	Asset / Property Management	Hotel
Operative Gesellschaften							

### Entwicklung am Immobilienmarkt 2019

Historisch niedrige Finanzierungskosten, Negativzinsen auf Liquiditätsreserven und risikoarme Staatsanleihen begünstigten die Marktdynamik am gesamten Immobilienmarkt in 2019. Preise und Mieten stiegen weiter an. Die Auswirkungen der sich abkühlenden Konjunktur waren bislang wenig spürbar, wengleich sich die Rahmenbedingungen für die gewerblichen Immobilienmärkte an den A-Standorten (Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, München, im weiteren "A-Städte") verschlechterten. Wie auch in den vergangenen Jahren war auch das Jahr 2019 für die Immobilienwirtschaft einmal mehr ein gutes Jahr.

### 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. Zum Konsolidierungskreis 2019 des Geschäftsbereichs Real Estate zählen neben der Führungsgesellschaft, der DIH, zum Bilanzstichtag weitere 63 inländische Tochterunternehmen. Darüber hinaus gab es weitere 29 inländische und zwei ausländische Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bilanziert wurden. Nach dem Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit sind die Gesellschaften den Geschäftsfeldern Development, Asset / Property Management und Funds zuzuordnen, wobei der Fokus des Geschäftsbereichs im Development angesiedelt ist.

### Development

Ziel der Development Beteiligungen ist die Entwicklung und Realisierung komplexer Maßnahmen im Gewerbe- und Wohnungsbau, die teilweise städtebaulichen Entwicklungscharakter aufweisen und nach Fertigstellung verkauft werden. Im Bereich Wohnungsbau wird das wohnungswirtschaftliche Bauträgergeschäft abgebildet, welches insbesondere die DIH Deutsche Wohnbau GmbH und deren Beteiligung am Quartiersentwickler Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG ("Wohnwerte") sowie Aktivitäten der WOHNKOMPANIE Gruppe beinhaltet. Zudem sind hier kleinere Projektgesellschaften, in denen Projektentwicklungen für den Wohnungsmarkt realisiert werden, berücksichtigt. Der Gewerbebau spiegelt die Aktivitäten der Beteiligungsunternehmen der "die developer", der Art-Invest Gruppe sowie der Phoenix Holding GmbH mit ihren Tochtergesellschaften wider. Über die 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.

Die Aktivitäten konzentrieren sich bei den Projektentwicklungen auf die A-Städte in Deutschland sowie Wien in Österreich. Die Zech Group hat sich mit dem Geschäftsbereich Real Estate über alle Nutzungstypen (Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotel und Sonstiges) gemäß dem Analysehaus bulwiengesa seit dem Jahr 2014 als Marktführer in den sieben A-Städten etabliert. Das größte Projektvolumen steuern hierbei maßgeblich die Art-Invest Gruppe und die WOHNKOMPANIE Gruppe bei.

**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. In Kombination mit niedrigen Finanzierungskonditionen und unattraktiven Anlagealternativen übte der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien, insbesondere der für Büroimmobilien, weiterhin eine hohe Anziehungskraft auf Investoren aus. Nach dem Frühjahrsgutachten 2020 des Zentralen Immobilien Ausschusses ("ZIA") wurde mit einem Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in Höhe von 72,6 Mrd. € in 2019 die bisherige Bestmarke des Vorjahres (61,1 Mrd. €) nochmals um 11,5 Mrd. € bzw. 18,8 % übertroffen. Dabei haben einmal mehr die A-Städte, insbesondere Berlin (12,4 Mrd. €) und München (10,8 Mrd. €) mit einem Anteil auf dem Niveau des Vorjahres von 62,1 % am Transaktionsvolumen dominiert. Die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien war verbunden mit einem stetigen Mietwachstum bei gesunkenem Flächenleerstand. Dies führte, trotz erster allgemeiner konjunktureller Eintrübungen, zu einer zunehmenden Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite in diesen Städten. Darüber hinaus erzielten Büroimmobilien höhere Investitionsvolumina pro Einzelprojekt im Vergleich zu anderen Wirtschaftsimmobilen. So wurden bei den Einzeltransaktionen im Bürosegment insgesamt 76 Abschlüsse im Jahr 2019 dokumentiert, die über der 100-Mio.-Euro-Marke lagen. Im europäischen Vergleich bewegen sich die Netto-Anfangsrenditen innerhalb einer gewichteten Spanne für Core-Objekte von 2,6 bis 3,0 % und damit im Mittelfeld für erstklassige Büroobjekte. Dies bedeutete zugleich auch eine Abnahme zum zehnten Mal in Folge. An den B-, C- und D-Standorten gaben die Nettoanfangsrenditen mit 30 Basispunkten etwas stärker nach. Deutschland zählt durch seine zentrale Lage inmitten Europas, seiner herausragenden Infrastruktur, der hohen Standards in Bezug auf Technologie und der hohen Qualität der Immobilien ebenfalls zu den attraktivsten Logistikmärkten weltweit. Mit einem Marktanteil von über 9 % belegten Industrie- und Logistikimmobilien erneut den dritten Platz auf dem gesamten gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland. Die hohe Nachfrage nach dieser Assetklasse wurde durch die gute Konjunkturlage in 2019 und dem wachsenden Onlinehandel positiv beeinflusst. Auch die hohe Anziehungskraft auf ausländische Investoren begünstigten den Anstieg der Kaufpreiskontoren. Das Transaktionsvolumen in 2019 lag mit 7,1 Mrd. € um 3 % über dem Wert des Vorjahres. Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien in den Ballungsräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart unterschritten erstmals die 4 %-Schwelle. Die aktuelle Schwäche der deutschen Industrie hatte keine Auswirkungen auf die Branche. Mit der DLH sind wir in den Räumen Frankfurt am Main, Aachen und Nürnberg aktiv. Mit der Realisierung eines Logistikparks in Nürnberg rechnen wir in 2020. Neben dem deutschen zählte erneut der österreichische Industrie- und Logistikmarkt zu den Targets unserer Beteiligungen. Unter den wichtigsten Ballungsräumen in Österreich lagen Wien und das Wiener Umland im Fokus. Hier entwickeln wir den größten Logistikpark Österreichs, den Industrial Campus Vienna.

Das Transaktionsvolumen für Hotelimmobilien in Deutschland erreichte nach 2016 ein weiteres Rekordhoch von rund 5 Mrd. € und übertraf damit das Vorjahr um rund 27 %. Nach den Rückgängen der Jahre 2017 und 2018 gegenüber dem Rekordjahr 2016 setzte sich der seit 2010 einsetzende stetige Anstieg weiter fort.

**Wohnimmobilien**

Im Wohnungsbau gab es kräftige Zuwächse, die die Fertigstellungszahlen auf das Niveau des Nachwendeboms geführt haben. Regulierende Mietmarkt eingriffe (u. a. Mietpreisbremse) dämpften die Ertragsaussichten und erhöhten die Unsicherheit von Investoren. Gleichzeitig gab es große Preissteigerungen. Verantwortliche Preistreiber bei Wohnimmobilien waren gemäß bulwiengesa Grundstückspreise für Einfamilienhäuser, Kaufpreise für Reihenhäuser oder Neubau Eigentumswohnungen. Dagegen fiel der Preisanstieg bei Wohnungsmieten im Neubau und Bestand vergleichsweise moderat aus. Nach dem Frühjahrsgutachten 2020 des ZIA stiegen die Mieten für Wohnungen im mittleren Angebotsmietpreis deutschlandweit gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit 3,5 % auf zuletzt 8,13 €/m<sup>2</sup>. Damit fiel der Zuwachs bei Mieten erneut geringer als im Vorjahr (3,8 %) aus. Um die Inflationsrate bereinigt ist der Mietzins um 1,9 % moderat gestiegen. Ein anderes Bild zeigte sich bei der Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, die deutlich um 9,7 % zulegten. Damit setzte sich der Trend seit 2011 auch in 2019 fort, nachdem die Erhöhungen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen über den Mietpreissteigerungen lagen.

**Funds**

Gemäß der BVI-Investmentstatistik flossen offenen wie geschlossenen Immobilien-Spezialfonds auch 2019 erhebliche Mittel zu. So stieg z. B. das Netto-Fondsvermögen der offenen Immobilien-Spezialfonds um 15,7 % von 89,9 Mrd. € auf 104,1 Mrd. €. Im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2019 ist das Netto-Fondsvermögen um 61,5 % bzw. rund 40 Mrd. € gestiegen. Die geschlossenen Immobilien-Spezialfonds konnten im Vergleich zum Vorjahr ihr Netto-Fondsvermögen von 3,8 Mrd. € auf 6,6 Mrd. € um 73,1 % steigern und im Vergleich zum Jahr 2016 nahezu verzehnfachen. Im Geschäftsfeld Funds werden u. a. über die Deutsche Fonds Holding GmbH als Asset- und Fonds-Manager sowie die Art-Invest Real Estate Funds GmbH ("Funds") Anlageformen mit interessanten Beteiligungsmöglichkeiten für private und institutionelle Investoren initiiert, platziert und verwaltet. Das bisher größte umgesetzte Einzelvorhaben der Zech Group, der "Kö-Bogen" von Architekt Daniel Libeskind in Düsseldorf, welches von der die developer Gruppe in 2013 realisiert wurde, befindet sich nach wie vor in der Unternehmensgruppe, da die Immobilie von der Funds für ein Sondervermögen gekauft und zugleich das Asset Management übernommen wurde.

**Geschäftsverlauf und Beurteilung der Geschäftsentwicklung**

in Mio. €	2019	2018	Veränderung
Konzernumsatzerlöse	68	117	-41,9%
Equity Ergebnis	90	129	-30,2%
Mitarbeiter bei Tochterunternehmen zum 31.12.	99	92	7,6%

**Konzernumsatzerlöse und Equity Ergebnis**

Mit einem Umsatzminus von 41,9 % gegenüber 2018 lagen die erzielten Konzernumsatzerlöse von 68 Mio. € erneut unterhalb des erwirtschafteten Equity Ergebnisses des Geschäftsbereichs. Unserem Geschäftsmodell folgend, sind die Umsatzerlöse unserer assoziierten Unternehmen nicht in den Konzernumsatzerlösen enthalten, weshalb die Konzernumsatzerlöse isoliert betrachtet nur einen geringen Teil der Leistungsstärke des Geschäftsbereichs abbilden. Das Equity Ergebnis lag mit 30,2 % unter dem bisherigen Rekordwert des Vorjahres von 129 Mio. €, dennoch war es zugleich das zweitbeste Resultat, welches der Bereich Real Estate bislang mit Beteiligungen an assoziierten Unternehmen erzielen konnte.

Im Berichtsjahr 2019 wurden u. a. folgende Projekte bzw. einzelne Bauabschnitte übergeben und realisiert, deren anteilige Ergebnisse ein wesentlicher Bestandteil des Equity Ergebnisses von 90 Mio. € des Geschäftsbereichs Real Estate waren:

Projekt	Gruppe
Atlas (München)	Art-Invest
Fürst & Friedrich (Düsseldorf)	Art-Invest
Kaiserhof (Köln)	Art-Invest
B12 (Karlsruhe)	Art-Invest
Industrial Campus Vienna East (Wien / Österreich)	DLH
Industrial Campus Würselen (Würselen)	DLH
Holzkontor (München)	PHOENIX
Vierzig549 (Düsseldorf)	WOHNKOMPANIE
Oberlaa (Wien / Österreich)	WOHNKOMPANIE
Sophie (Frankfurt am Main)	WOHNKOMPANIE

Projekt	Gruppe
ConstantinQuartier (Hannover)	WOHNKOMPANIE
MOEG (München)	DIH

Das Equity Ergebnis in 2018 enthielt im Wesentlichen das Ergebnis aus dem Projekterfolg "Schmargendorf" in Berlin.

### Projekt-Pipeline

Mit Blick auf die gesamte Projekt-Pipeline des Geschäftsfeldes Development zum 31. Dezember 2019 umfasst diese Gesamtinvestitionskosten ("GIK") von 8,2 Mrd. € und beinhaltet 130 Projekte. Davon entfällt mit 66 % bzw. 5,4 Mrd. € das größte Volumen auf den Bereich Gewerbe. Mit einem Anteil von rund 72 % liegt der Schwerpunkt der Projektentwicklungen in einer der deutschen A-Städte bzw. deren Großraum. Dazu zählen insbesondere die Regionen Frankfurt am Main und Köln. 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 Hallesches Ufer (Berlin), JAHO (Berlin), Die Macherei (München) und Neuer Kanzlerplatz (Bonn) sowie Grand Central (Frankfurt am Main). Einen wesentlichen Anteil von den genannten Vorhaben setzen wir gemeinsam mit unseren Partnern, hier der Art-Invest und PHOENIX Gruppe, um. Von dem Projektvolumen der Projekt-Pipeline zum Bilanzstichtag 2019 konnten bereits 2,6 Mrd. € durch Forward-Deals verkauft werden. In Bezug auf die in 2020 fertiggestellten Projekte wurden 63 % der gewerblichen Projekte und 93 % im Bereich Wohnen veräußert. Für das Geschäftsjahr 2021 liegen die Verkäufe bereits bei 83 % (Gewerbe) und 45 % (Wohnen).

Das Geschäftsfeld Funds verzeichnete ein Wachstum des verwalteten Fondsvermögens (Assets under Management) von 0,5 Mrd. € auf 7 Mrd. € im Vergleich zu 2018 (rund +7,7 %).

### Olympus Campus

Das in den Angaben zur Projekt-Pipeline enthaltene Großprojekt "Olympus Campus", eine Projektentwicklung im Bereich Gewerbebau in Hamburg (GIK rund 0,2 Mrd. €, Vermietungsfläche 46.706 qm), wird wegen der gesellschaftsrechtlichen Struktur nicht dem 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 vorgesehene Exit entsprechend auch dort abgebildet.

### Mitarbeiter zum Bilanzstichtag

Bei den zum Bilanzstichtag vollkonsolidierten Gesellschaften waren insgesamt 99 (2018: 92) Mitarbeiter beschäftigt. Der Personalstamm verblieb damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres.

### Beurteilung der Geschäftsentwicklung

In dem freundlichen Marktumfeld konnte der Geschäftsbereich erneut sehr gute Ergebnisse erzielen und einen hohen Wertbeitrag zum Unternehmensergebnis der Zech Group leisten. Die Aktivitäten als deutschlandweit agierendes Immobilienunternehmen wurden auch in 2019 weiter kontinuierlich ausgebaut. Die Partnerunternehmen erschlossen sowohl im gewerblichen Bereich als auch im Segment Wohnungsbau weitere Standorte und sicherten sich attraktive Projekte; und dies deutschlandweit in den A-Städten sowie im österreichischen Wien. Mit den genannten ForwardDeals konnte bereits zum 31. Dezember 2019 Sicherheit in Bezug auf zukünftige Ergebnisse und Mittelzuflüsse geschaffen werden.

BUILDING				REAL ESTATE			HOTEL
ZECH Building SE				Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft			Zech Hotel Holding GmbH
ZECH Bau Holding GmbH	ZECH Integrate Planung GmbH	Zech Umwelt Holding GmbH	Zech International Holding GmbH				
Bau	Integrate Planung	Umwelt	International & Consulting	Development	Funds	Asset / Property Management	
Operative Gesellschaften							

### Entwicklung des Hotelmarktes 2019

Die positive Entwicklung der Branche setzte sich durch die anhaltend gute Konsumstimmung und die Attraktivität Deutschlands als Reiseland sowie Tagungs- und Kongressstandort, wie auch im Vorjahr, weiter fort. Trotz konjunktureller Eintrübungen war die Konjunktur in der Hotellerie robust. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes wuchsen die Gästeübernachtungen im Zeitraum Januar bis September 2019 um 3,4 % auf 386,4 Mio. Dabei stieg die Übernachtungszahl ausländischer Gäste um 2,1 % auf 69,6 Mio., die der Inländer um 3,7 % auf 316,8 Mio. Das Beherbergungsgewerbe wird damit voraussichtlich das zehnte Wachstumsjahr in Folge verbuchen.

Hoher Kostendruck und der Fachkräftemangel hingegen belasteten die Erträge der Branche.

Während die Zahl der Hotelbetriebe um 0,4 % zurückging, wuchs die Zahl der Betten in den letzten zehn Jahren um 2,9 %. Die Anzahl neu errichteter Hotelzimmer in Deutschland steigt seit 2016 kontinuierlich. In den vergangenen fünf Jahren wurden durchschnittlich rund 12.406 Hotelzimmer pro Jahr neu gebaut. 2019 werden voraussichtlich 27.600 Zimmer hinzukommen. Damit wird langsam eine Situation erreicht, bei der das Angebot stärker als die Nachfrage wächst. Dies führte in einigen Städten bereits zu sinkenden Zimmerpreisen und rückläufigen Logiserlösen pro verfügbarem Zimmer ("RevPAR").

### Struktur des Geschäftsbereichs

Die Hotels stehen entweder im Alleineigentum des Konzerns, im teilweisen Eigentum über Joint Ventures oder werden gepachtet. Der Fokus liegt vor allem auf design-orientierten Privat- sowie modernen Konferenzhotels im 4-Sterne und 4-Sterne+-Bereich. 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 14 inländische assoziierte Unternehmen.

Zu den wesentlichen gesellschaftsrechtlichen Veränderungen im Berichtszeitraum 2019 zählten die Übergänge der bis zum 31. Dezember 2018 im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Zech Hotels GmbH und Severin's Resort & Spa GmbH zur Bilanzierung nach der Equity-Methode, nachdem jeweils 75,1 % der Anteile zum 1. Januar 2019 veräußert wurden. Darüber hinaus gab es weitere Transaktionen, die dazu führten, dass sich insbesondere durch Kauf weiterer Anteile in Höhe von jeweils 12,9 % die Anzahl der assoziierten Unternehmen gegenüber dem Vorjahr erhöhte.

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 Luxeuserrichtungen zu den Severin's 5 \* Resorts des Geschäftsbereichs ("Severin's Gruppe"). Das Severin \* s-The Alpine Retreat wurde als Saisonbetrieb an nur 139 Tagen (2018: 132) während der Wintermonate betrieben. 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 926 Zimmer, der Hotels in Neuss, Leipzig, Neu-Isenburg und Essen. Bei den Gesellschaften Hotel Anton-Kux-Straße GmbH und Zech Dritte Hotel Betriebsgesellschaft mbH handelt es sich um Besitzgesellschaften. Die Hotels werden i. d. R. durch Hotelbetriebsgesellschaften im Rahmen von Managementverträgen betrieben. Bei der ATLANTIC Gruppe wird das Management durch die Atlantic Hotels Management GmbH wahrgenommen, das Severin \* s-The Alpine Retreat in Lech / Österreich wird durch die Severin's Lech GmbH betrieben.

#### Geschäftsverlauf und Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Für die Steuerung des Geschäftsbereichs werden branchentypische Kennzahlen herangezogen. Bei den verfügbaren Zimmern gab es im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr 2018 einen Zuwachs auf 2.208 Zimmer. Wie im Vorjahr verfügten die Gesellschaften der ATLANTIC Gruppe über die größte Anzahl an Zimmern (2019: 1.165, 2018: 1.030) Sämtliche Zimmerraten verbesserten sich gegenüber ihren Vergleichswerten im Vorjahr. Insbesondere die durchschnittliche Zimmerrate der Severin's Gruppe erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6,8 %. Die Auslastung war über alle drei Gruppen nahezu gleichbleibend. Der RevPAR der zur Severin's Gruppe gehörenden Häuser erhöhte sich um 8,3 %. Der RevPAR der anderen Gruppen stieg um jeweils rund 2 %. Dieses erwirtschaftete Umsatzplus wurde durch gestiegene Betriebskosten (Personal, Energie, Instandhaltung) belastet und konnte nicht gehalten werden. Die Hotelumsätze umfassen hauptsächlich Umsätze aus Logis sowie Speisen und Getränke.

Zu den wesentlichen Vorhaben des Geschäftsbereichs zählt der Bau eines weiteren ATLANTIC Hotels in Münster (Zimmer: 226).

#### Mitarbeiter zum Bilanzstichtag

Die Anzahl der Mitarbeiter bei den vollkonsolidierten Gesellschaften lag zum 31. Dezember 2019 bei 51 (2018: 518). Der Rückgang gegenüber dem Bilanzstichtag 2018 resultierte aus der Veränderung des Konsolidierungskreises in 2019, bei den Gesellschaften mit einer hohen Mitarbeiteranzahl den Konsolidierungskreis verließen.

#### Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Der Geschäftsbereich Hotel entwickelte sich im Berichtsjahr 2019 erwartungsgemäß erneut schlechter als im sehr erfolgreichen Messejahr 2016. Die Gründe lagen in der zusätzlichen Anzahl an Hotels gegenüber einer nicht proportional wachsenden Menge an Übernachtungsgästen (vor allem Messebesucher) sowie fehlender hochpreisiger Messen in Nordrhein-Westfalen. Gestiegene Betriebskosten belasteten die Ergebnisse zusätzlich.

#### Digitalisierung

Die Digitalisierung ist ein Schlüssel zur Wettbewerbsfähigkeit von morgen und somit eines der strategischen Themen des Konzerns. Mit der Digitalisierung gehen u. a. Transparenz- und Geschwindigkeitsgewinne einher. Zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der Dienstleistungs- und Shared Service-Partner-Funktion der Zech Group hat die Zech Management im abgelaufenen Geschäftsjahr die nächsten Schritte der digitalen Transformation in Form von Zielen konkretisiert. Die bisherigen Maßnahmen, Prozesse zu standardisieren und automatisieren, sollen dadurch konsequent fortgeführt werden. Die Aufmerksamkeit liegt dabei nicht nur ausschließlich auf Seiten der technischen Weiterentwicklungen, wie z. B. die Automatisierung von Prozess(schritten) durch Robotics, Systemworkflows und dem digitalen Arbeitsplatz, sondern gleichermaßen auf einer dafür erforderlichen Personal- und Organisationsentwicklung. Den Herausforderungen der Digitalisierung und dem parallelen Wachstum der Zech Group begegnet die Zech Management durch gezielten Know-how-Einkauf, Fachkräfte-Spezialisierung und durch Weiterentwicklung von Führungskompetenzen. Der langfristige Erhalt der Mitarbeiter-Motivation und -Gesundheit steht hierbei im Fokus. Durch diese beschriebenen Maßnahmen wird die zunehmende Komplexität und Anforderungsdichte, die zunehmende Umsetzungsgeschwindigkeit und die steigenden Anforderungen an (Daten-) Sicherheit beherrschbar bleiben.

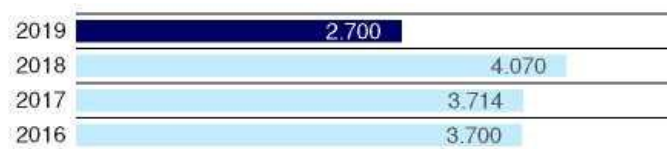
#### Personalentwicklung

Die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter lag bei 2.700 (2018: 4.070). Dies entsprach einem Rückgang von 33,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Hierbei verringerte sich die Anzahl bei den Angestellten um 686 auf 1.993 (2018: 2.679), beim Durchschnitt gewerblich beschäftigter Mitarbeiter war eine Abnahme um 594 auf 679 (2018: 1.273) zu verzeichnen.

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

	2019	2018	Veränderung
Angestellte	1.993	2.679	-686
Gewerbliche	679	1.273	-594
Auszubildende	28	118	-90
	2.700	4.070	-1.370

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



Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beschäftigte der Konzern 2.956 (2018: 3.650) Mitarbeiter, die sich folgendermaßen unseren Geschäftsbereichen zuordnen ließen:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Building	2.780	2.708	72
Real Estate	99	92	7
Hotel	51	518	-467
Non-Divisional	26	332	-306
	2.956	3.650	-694

Die noch im Vorjahr in der alten Organisationsstruktur des Konzerns den Sparten Construction, Environment/Technology und International & Consulting zugeordneten Mitarbeiter sind vollständig im Geschäftsbereich Building enthalten. Insgesamt verringerte sich die Anzahl der Mitarbeiter um 694 im Vergleich zum Bilanzstichtag 2018. Wie auch im Vorjahr beschäftigte der Geschäftsbereich Building die meisten Mitarbeiter der Zech Group zum Bilanzstichtag (2019: 2.780; 2018: 2.708). Rückläufig dagegen waren - konsolidierungskreisbedingt - die Anzahl der Mitarbeiter der Geschäftsbereiche Hotel und Non-Divisional zum 31. Dezember 2019. Der wichtigste Erfolgsfaktor der Zech Group waren und sind die motivierten und leistungsfähigen Mitarbeiter und Führungskräfte.

Um unseren Bedarf an qualifizierten Mitarbeitern zu sichern und neue Mitarbeiter zu gewinnen, nehmen wir an Karrieremessen teil. Durch attraktive Entwicklungsangebote wollen wir unsere Mitarbeiter dauerhaft an unser Unternehmen binden. Alle Bewerberinnen und Bewerber werden nach Qualifikation ausgewählt,

bei vergleichbarer Eignung haben Männer und Frauen die gleichen Chancen. Der Vorstand möchte an dieser Stelle allen Mitarbeitern sowie Führungskräften für den geleisteten Beitrag eines jeden Einzelnen an der positiven Entwicklung der Unternehmensgruppe und am Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 herzlich danken.

### III. Darstellung der Lage des Konzerns

#### Vermögenslage

Die verkürzte Konzernbilanz der Zech Group zum Bilanzstichtag und im Vorjahr gibt einen Überblick über die Vermögenslage des Konzerns (in Mio. €):

#### AKTIVA

	2019	2018
Langfristige Vermögensgegenstände		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Finanzanlagen	329	305
Sachanlagen	57	61
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	-	2
	386	368
Kurzfristige Vermögensgegenstände		
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	1.103	990
Liquide Mittel	71	62
	1.174	1.052
	1.560	1.420
PASSIVA	2019	2018
Konzerneigenkapital	595	559
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzverbindlichkeiten	336	252
Übrige Rückstellungen/Sonstiges Fremdkapital	15	11
	351	263
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzverbindlichkeiten	77	230
Übrige Rückstellungen/Sonstiges Fremdkapital	537	368
	614	598
	1.560	1.420

Die Eigenkapitalquote der Zech Group entwickelte sich wie folgt (in Mio. €):

	31.12.2019	31.12.2018
Konzerneigenkapital	595	559
Bilanzsumme	1.560	1.420
Eigenkapitalquote (in %)	38,2	39,4

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Konzerneigenkapital	595	559	499	412	375
Eigenkapitalquote (in %)	38,2	39,4	42,7	35,9	39,3

Die Bilanzsumme der Zech Group zum 31. Dezember 2019 stieg um 9,9 % auf 1,6 Mrd. € gegenüber dem Stichtagswert des Vorjahres von 1,4 Mrd. €. Die Eigenkapitalquote wertete mit 38,2 % nach 39,4 % im Vorjahr auf einem anhaltend komfortablen Niveau. Ausschlaggebend für die Abnahme der Eigenkapitalquote im Vergleich zu 2018 waren erneut ein deutlich höherer Anstieg der Bilanzsumme - im Wesentlichen der unfertigen Erzeugnisse und unfertigen Leistungen (+107 Mio. €) sowie der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht für die Finanzierung von Projekten um 44 Mio. € - gegenüber einer gleichzeitig geringeren Verbesserung der Eigenmittel von 36 Mio. €. Die Eigenmittel verminderten sich insbesondere durch die im Geschäftsjahr erstmals erfolgte Ausschüttung von 50 Mio. €. Vor Ausschüttung wertete die Eigenkapitalquote bei rund 39 %.

#### Aktiva

Auf der Aktivseite der Konzernbilanz stiegen die langfristigen Vermögensgegenstände von 368 Mio. € in 2018 auf 386 Mio. €. Immaterielle Vermögensgegenstände und Finanzanlagen beliefen sich auf 329 Mio. € (2018: 305 Mio. €). Darin enthalten waren im Wesentlichen die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen von 268 Mio. € (2018: 242 Mio. €) und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht von 15 Mio. € (2018: 20 Mio. €) sowie Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 14 Mio. € (2018: 11 Mio. €). Das kurzfristige Umlaufvermögen und die sonstigen Vermögensgegenstände setzten sich im Wesentlichen aus dem Vorratsvermögen und den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht zusammen. Maßgeblichen Anteil an der Erhöhung insgesamt hatte die Veränderung der unfertigen Erzeugnisse und unfertigen Leistungen, welche sich im Berichtsjahr um 107 Mio. € auf 744 Mio. € erhöhten.

Dies ist zugleich der höchste Wert an noch nicht übergebenen Projekten bzw. schlussgerechneten Leistungen seit Bestehen des Konzerns und eine Steigerung gegenüber dem bisher höchsten Bestand aus dem Jahr 2012 um weitere 36 Mio. €. Im Wesentlichen war diese Entwicklung auf die Geschäftsbereiche Real Estate und Building (maßgeblich der Sparte Bau) zurückzuführen, die eine Zunahme der Bestände von 72 Mio. € bzw. 43 Mio. € verzeichneten. Demgegenüber stand eine vergleichsweise geringfügige Abnahme im Geschäftsbereich Hotel von 9 Mio. €.

Der Bilanzansatz enthielt u. a. 14 Projekte mit einem Gesamtwert von 441 Mio. € (Anteil 57 %). Bei vier dieser Projekte (Goethequartier, Fluggastterminal BER, Urban Soul, Umbau und Erweiterung des Flughafens Porto Alegre) lagen die Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Bilanzstichtag bei insgesamt rund 268 Mio. €. Die Anzahlungsquote (erhaltene Anzahlungen insgesamt zu unfertigen Leistungen) lag mit 76,1 % (2018: 83,7 %) unverändert auf einem sehr komfortablen Niveau und zeigt einen hohen Anteil der Finanzierungen unserer Projekte durch die Auftraggeber. Bei den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, spiegelt sich insbesondere das Volumen ausgereicher Darlehen zur Finanzierung der Projektentwicklungen unserer Beteiligungsunternehmen wider.

#### PASSIVA

Die Passivseite zeigt eine solide Finanzierungsstruktur: Das Konzerneigenkapital deckt zu mehr als 100 % das langfristige Vermögen auf der Aktivseite der Konzernbilanz. Die fristenkongruente Finanzierung war damit unverändert sichergestellt. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich auf 614 Mio. € (2018: 598 Mio. €). Das langfristige Fremdkapital stieg auf 351 Mio. € (2018: 263 Mio. €). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten verringerten sich deutlich gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres auf 77 Mio. € (2018: 230 Mio. €), die langfristigen Finanzverbindlichkeiten dagegen stiegen um 84 Mio. € auf 336 Mio. € (2018: 252 Mio. €). Das übrige kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich ebenfalls deutlich auf 537 Mio. € (2018: 368 Mio. €).

Die Fremdkapitalquote der Zech Group bezogen auf die Finanzverbindlichkeiten entwickelte sich wie folgt (in Mio. €):

	31.12.2019	31.12.2018
Finanzverbindlichkeiten	413	482
Bilanzsumme	1.560	1.420
Fremdkapitalquote (in %)	26,5	33,9

Die Fremdkapitalquote sank gegenüber dem Vorjahr.

### Finanzlage

#### Kapitalstruktur des Konzerns

Die Finanzen der Zech Group werden zentral durch die Konzernmutter gesteuert und den Gesellschaften bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt. Ein Ziel der Zech Group ist die Ratingeinstufung "Investment Grade". Die Deutsche Bundesbank hat diesbezüglich im Rahmen ihrer Bonitätsanalyse die verliehene Bonitätseinstufung "Notenbankfähigkeit" für die Zech-Unternehmensgruppe in 2019 zum zehnten Mal in Folge bestätigt. Der Finanzierungsbedarf des Konzerns wird durch eine Kombination aus operativen Cashflows und durch Aufnahme kurz-, mittel- und langfristiger Finanzverbindlichkeiten sowie thesaurierte Gewinne gedeckt.

Wesentliche Instrumente der Fremdfinanzierung des Konzerns sind:

- mittel- und langfristige Kapitalmarkttransaktionen (Schuldscheindarlehen),
- Direktfinanzierungen in Form von Private Placements sowie
- langfristige KfW-Finanzierungen mit Ratentilgung.

Einen angemessenen Finanzierungsspielraum ermöglichen zudem mit Banken vereinbarte Kontokorrentlinien.

Neben der Reduzierung der durchschnittlichen Kapitalkosten liegen die Ziele des Finanzmanagements in der Sicherung:

- der Liquidität bzw. kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs,
- der Kreditwürdigkeit des Konzerns und
- der permanenten Fähigkeit, die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns im Zeitablauf bedienen zu können.

#### Instrumente der Fremdfinanzierung

in Mio. €	31.12.2019
Schuldscheindarlehen	235
Private Placements	30
KfW-Finanzierungen	34
	299

Der Konzern verfügt über bilaterale Betriebsmittelkredit- bzw. Multipurposelinien zur Finanzierung des laufenden, teilweise volatilen, Geschäfts in Höhe von 272 Mio. € sowie 10 Mio. € (45 Mio. Reais). Die bestehenden Kreditlinien können uneingeschränkt ausgenutzt werden. Durch die gute Liquiditätslage des Konzerns wurden die Linien zum 31. Dezember 2019 nur mit 15 Mio. € sowie 4 Mio. € (20 Mio. Reais) in Anspruch genommen. Die Mehrzahl der Geschäfte erfolgt in Euro. Größere Fremdwährungspositionen weist grundsätzlich nur die Sparte International & Consulting in Brasilien auf. Da hier die vollständige Produktion innerhalb Brasiliens stattfindet, profitiert der Konzern hier von einem natürlichen Hedge. Ein aktives Management von Fremdwährungsrisiken wird demnach nicht betrieben.

Zu den genannten Krediten kommen gegebenenfalls weitere Kredite für Projektfinanzierungen hinzu. Diese Finanzierungen, die jeweils auf Basis eines konkreten Projekts verhandelt und abgeschlossen werden, 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.

Bilaterale Kreditlinien sind i. d. R. kurzfristig fällig. Zudem bestehen weitere langfristige (annuitätisch zu tilgende) Finanzierungen in Höhe von 19 Mio. €, im Wesentlichen für im Anlagevermögen enthaltene Baumaschinen. Die Zech Group hat im Berichtszeitraum ein neues Schuldscheindarlehen über 76 Mio. € abgeschlossen und damit die in 2019 auslaufenden Schuldscheintranchen über 54 Mio. € refinanziert. Weiterhin konnte hiermit eine in 2021 auslaufende Schuldscheintranche zum Teilbetrag von 10 Mio. € bis 2022 prolongiert werden. Die Laufzeiten der Tranchen betragen drei, fünf, sieben und zehn Jahre. Darüber hinaus wurde eine Transaktion in Form eines Innovationsdarlehens (40 Mio. €) der KfW mit Tilgungsstruktur und einer Laufzeit von sieben Jahren durchgeführt. Die 30 Mio. € Private Placements betreffen den Debt-Fonds ("Valin").

#### Nettofinanzschulden

Die Nettofinanzschulden lassen sich wie folgt aus der Konzernbilanz herleiten:

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Guthaben bei Kreditinstituten	71	62	9
abzgl. nicht sofort frei verfügbar	-1	-3	2
= Free Cash	70	59	11
Finanzverbindlichkeiten	413	482	-69
abzgl. Free Cash	70	59	11
= Nettofinanzschulden	343	423	-80

Mit Guthaben bei Kreditinstituten von 71 Mio. € (2018: 62 Mio. €) zum Bilanzstichtag verfügte die Zech Group über eine sehr komfortable finanzielle Ausstattung. Im Vorjahresvergleich erhöhten sich diese Mittel um 9 Mio. €. Von diesen finanziellen Mitteln stand nach Abzug der nicht jederzeit verfügbaren Liquidität ein Free Cash von insgesamt 70 Mio. € (2018: 59 Mio. €) zur Verfügung. Die Finanzverbindlichkeiten des Zech Group Konzerns - definiert als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - valutierten mit 413 Mio. €, aufgeteilt in Corporate- (339 Mio. €) und Projektfinanzierungen (74 Mio. €), mit 69 Mio. € insgesamt unter dem Vorjahreswert von 482 Mio. €. Nach Abzug des Free Cashs von den Finanzverbindlichkeiten lagen die Nettofinanzschulden mit 343 Mio. € (2018: 423 Mio. €) um 80 Mio. € unter dem Wert zum Bilanzstichtag des Vorjahres. Maßgeblich wurde dies durch die teilweise Rückführung bestehender Bankfinanzierungen und Schuldscheindarlehen sowie deutlich geringere Inanspruchnahmen von Kreditlinien hervorgerufen.

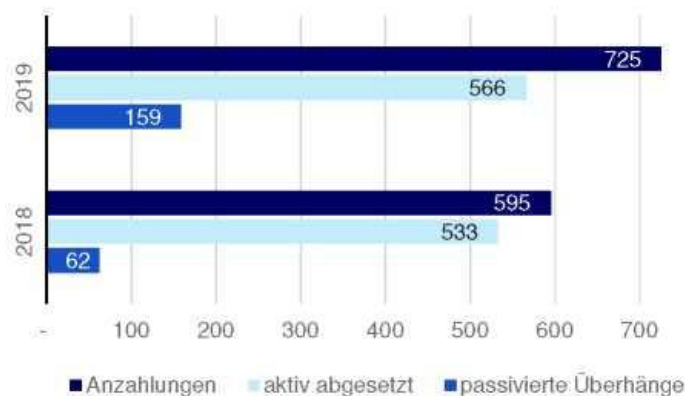
Anteil der Corporate- und Projektfinanzierungen an den Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr (in Mio. €):



### Anzahlungen

Wie zuvor erläutert waren - neben den Darlehen von Kreditinstituten - erhaltene Anzahlungen von Auftraggebern erneut eine Finanzierungsform der operativen Geschäftstätigkeit der Zech Group. Nach 595 Mio. € im Vorjahr stiegen diese Einzahlungen um 130 Mio. € auf 725 Mio. € in 2019. Diese wurden in Höhe von 566 Mio. € offen von dem Posten "unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen" auf der Aktivseite der Konzernbilanz abgesetzt. Ein danach nicht verrechenbarer Überhang der erhaltenen Anzahlungen von 159 Mio. € (2018: 62 Mio. €) wurde unter dem Posten "erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen" passiviert. Insgesamt verzeichnete der Konzern eine Zunahme der Anzahlungen von 21,8% zum 31. Dezember 2019.

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



### Entschuldungsfähigkeit

Unter den gegebenen Kapitalmarktverhältnissen optimieren wir unsere Kapitalkosten, wenn der Verschuldungsgrad - definiert als Quotient aus Nettofinanzschulden (Corporate Level) und dem über die vergangenen zwölf Monate erzielten Konzern-EBITDA - zwischen zwei und drei Jahren liegt. Diese Größe 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, zurückzahlen und ist eine Messgröße unserer Kapitalstruktur. Die Kennzahl ist demzufolge geeignet, die Kapitaldienstfähigkeit der Zech Group indikativ abzubilden. 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 Mio. €):

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019 bereinigt	31.12.2018 bereinigt
Nettofinanzschulden	343	423	343	420
abzgl. Projektfinanzierungen	-74	-53	-74	-53
= Nettofinanzschulden (Net Debt - Corporate)	269	370	269	367
EBITDA	88	76	97	122
Verschuldungsgrad	3,1	4,8	2,8	3,0

Nach Abzug der Projektfinanzierungen ergaben sich die Nettofinanzschulden aus der Unternehmensfinanzierung ("Net Debt - Corporate"). Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Entschuldungsfähigkeit der Zech Group von 4,8 Jahren auf 3,1 Jahre. Nach Bereinigung des für die Entschuldung maßgeblich heranzuziehenden EBITDA um das neutrale Ergebnis (vgl. Ertragslage) verbesserte sich die Entschuldungsfähigkeit um 0,3 auf nunmehr 2,8 Jahre.

Gegenüber der ebenfalls bereinigten Entschuldungsfähigkeit des Konzerns im Geschäftsjahr 2018 von 3,0 Jahren bedeutete dies ebenfalls eine Verbesserung um 0,2 Jahre.

Die Entschuldungsfähigkeit des Konzerns ist aufgrund der anhaltend sehr positiven Ertragslage sowie einer ausreichend freien Liquidität unverändert gegeben.

### Covenants

Die Zech Group ist regelmäßig zur Einhaltung von vertraglich näher definierten, auf der Grundlage ihres Konzernabschlusses zu ermittelnden, marktüblichen Covenants verpflichtet. Dazu zählen Kündigungsrechte von Kreditgebern bei Kontrollwechsel und Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz von Kreditgebern sowie die Einhaltung eines Mindestkonzern Eigenkapitals und einer Mindesteigenmittelquote.

### Akquisitionen und Divestments sowie Investitionen

Das Investitionsvolumen (ohne Akquisitionen) betrug im Berichtsjahr 38 Mio. €, im Vorjahr 59 Mio. €. In das immaterielle Anlagevermögen wurden rund 1 Mio. € investiert. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen wie in 2018 18 Mio. € und sanken um 21 Mio. € auf 19 Mio. € beim Finanzanlagevermögen. Ein wesentlicher Anteil der Investitionssumme wurde für Erweiterungsinvestitionen und Innovationen aufgewandt. Bedeutende Investitionen waren in Höhe von rund 4 Mio. € die Anschaffung diverser Turmdreh- und Autokräne sowie mit weiteren 6 Mio. € Investitionen in die Verfüllung einer Deponie. Aus Akquisitionen ergaben sich bis auf die Veränderungen des Geschäfts- oder Firmenwertes keine wesentlichen Zugänge im Anlagevermögen.

### Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach den Cashflows aus laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Auswirkungen von Wechselkursänderungen wurden dabei eliminiert; deren Einfluss auf die flüssigen Mittel wurde gesondert gezeigt. Mittelveränderungen aus dem Erwerb und der Veräußerung konsolidierter und assoziierter Unternehmen wurden innerhalb der Investitionstätigkeit gesondert ausgewiesen.

Der Cashflow in der Kapitalflussrechnung nach DRS 21 stellte sich für den Konzern zusammengefasst wie folgt dar:

in Mio. €	2019	2018	Veränderung
Konzernjahresüberschuss	89	65	24
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	18	13	5
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	42	-2	44
Ergebnis aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-60	-123	63
Veränderung Working Capital und Sonstiges	-39	97	-136
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	50	50	-
Erwerb von Anlagevermögen, Investitionen (saldiert)	-23	-36	13
Mittelabflüsse für Akquisitionen / Mittelzuflüsse aus Verkauf konsolidierter Unternehmen und von assoziierten Unternehmen	13	-2	15
erhaltene Dividenden	23	28	-5
sonstige Mittelzuflüsse / -abflüsse aus der Investitionstätigkeit	83	-150	233
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	96	-160	256
Auszahlungen an Gesellschafter der Zech Group SE / Einzahlungen von Gesellschaftern der Zech Group SE	-33	2	-35
Auszahlungen / Einzahlungen aus der Tilgung / Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten und anderen Finanzierungen	-63	155	-218
sonstige Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit	-37	-18	-19
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-133	139	-272
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	13	29	-16
wechsellkursbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	-	-2	2
Veränderung des Finanzmittelfonds	13	27	-14

Im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit werden alle zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge eliminiert. Mittelzuflüsse von 50 Mio. € (2018: 50 Mio. €) aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhten den Finanzmittelfonds des Konzerns. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wies Mittelzuflüsse von 96 Mio. € (2018: Mittelabflüsse von 160 Mio. €) auf, die sich insgesamt positiv auf den Finanzmittelfonds des Konzerns auswirkten. Im Vorjahr belasteten hohe Mittelabflüsse von 150 Mio. € im Rahmen der Allokation von Finanzmitteln und erhaltenen Zinsen, im Wesentlichen an unsere Equity Partner, den investiven Cashflow. Im Geschäftsjahr hingegen konnten aus der Rückführung zuvor bereitgestellter Finanzmittel und Zinsen mit 93 Mio. € mehr Mittelzu- als Mittelabflüsse generiert werden. Getätigte Akquisitionen und Divestments erhöhten den Finanzmittelfonds um 13 Mio. €, während daraus im Vorjahr Mittelabflüsse von 2 Mio. € abgingen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit fiel vor allem durch Rückführung von Bankkrediten zur Finanzierung der Real Estate Projekte und eine deutlich geringere Inanspruchnahme von Kreditlinien mit 133 Mio. € negativ aus. Im Vorjahreszeitraum war dieser Cashflow durch eine deutliche Bereitstellung finanzieller Mittel von 139 Mio. € gekennzeichnet.

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 Unternehmen 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 Mio. €	2019 (DRS 21)	Umgliederung	2019 (wirtschaftlich)	2018 (wirtschaftlich)
Geschäftstätigkeit	50	60	110	78
Investitionstätigkeit	96	-22	74	-188
Finanzierungstätigkeit	-133	-38	-171	139

Im Geschäftsjahr 2019 konnten Mittelzuflüsse aus Dividendenzahlungen in Höhe von 22 Mio. € vereinnahmt werden. Diese Zahlungen sind unserem Geschäftsmodell folgend nicht im Cashflow aus der Investitionstätigkeit, sondern vielmehr im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit darzustellen. Bei der Umgliederung aus dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in den operativen Cashflow handelt es sich um einen Zahlungseingang von 38 Mio. € aus der Aufnahme eines Darlehens in 2019 gegenüber einem unserer Equity Partner. Diese Mittelzuflüsse sind als Vorabauschüttung auf ein bereits in 2018 realisiertes, bislang aber noch nicht ausgeschüttetes Projektergebnis, zu werten. Durch diese wirtschaftliche Betrachtungsweise erhöhten sich die Mittelzuflüsse beim Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um weitere 60 Mio. € auf 110 Mio. € (vorher: 50 Mio. €). Die ursprünglich aus dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit generierten Mittelzuflüsse verringerten sich von 96 Mio. € um 22 Mio. € auf 74 Mio. €. Auf die Mittelabflüsse aus dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit wirkte sich die abweichende wirtschaftliche Darstellung der Liquiditätsquellen des Konzerns ebenfalls deutlich negativ aus, da sich die Mittelabflüsse um weitere 38 Mio. € auf 171 Mio. € erhöhten.

Die nachfolgende Übersicht veranschaulicht die wesentlichen Quellen der Liquidität des Konzerns der letzten fünf Jahre (wirtschaftliche Betrachtung):

in Mio. €	2019	2018	2017	2016	2015
Geschäftstätigkeit	110	78	-20	51	49
Investitionstätigkeit	74	-188	-76	-197	-24
Finanzierungstätigkeit	-171	139	44	122	20

Wesentliche Quellen der Liquidität bleiben grundsätzlich die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit, d. h. die Aufnahme von kurz-, mittel- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Zech Group war auch in 2019 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen.

### Ertragslage

#### Konzernumsatzerlöse

In der Berichtsperiode 2019 wurde mit Umsatzerlösen von 873 Mio. € ein Umsatzplus von 137 Mio. € bzw. 19 % erzielt, bei einer gleichzeitigen Abnahme der Bestandsveränderungen um 32 % auf 114 Mio. €. Wie auch im Vorjahreszeitraum entfiel mit einem Anteil von 87 % (2018: 89 %) der größte Anteil am Umsatzvolumen des Konzerns auf den deutschen Markt.

Konzernumsatzerlöse aufgeteilt nach Geschäftsbereichen:

in Mio. €	2019	2018	Veränderung
Building	780	550	230
Real Estate	68	117	-49
Hotel	24	54	-30
Non-Divisional	1	15	-14
	873	736	137

Mit 780 Mio. € steuerte der Geschäftsbereich Building erneut den größten Anteil an den Umsatzerlösen des Konzerns in der Berichtsperiode bei. Gleichzeitig erzielte der Geschäftsbereich das größte Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr (+42 %). Die Konzernumsatzerlöse waren in der Sparte International & Consulting sowohl durch das Mengenwachstum als auch durch Währungseffekte beeinflusst. Währungsereinigte Umsatzzahlen werden berechnet, indem die Konzernumsatzerlöse mit den durchschnittlichen Wechselkursen der Vergleichsperiode anstatt der laufenden Periode umgerechnet werden. Der um Währungseffekte bereinigte Umsatzzuwachs der Zech Group lag bei 143 Mio. €. Dies entsprach einer Umsatzveränderung zum Vorjahr von +19,4 %. Der Geschäftsbereich Real Estate erzielte Umsatzerlöse von 68 Mio. € in der Berichtsperiode. Dies entsprach einem Umsatzrückgang von 49 Mio. €, nach 117 Mio. € in 2018. Die Entwicklung der Umsatzerlöse des Geschäftsbereichs Real Estate ist unverändert stark von den Realisierungszeitpunkten der Projektentwicklungen und der damit verbundenen Ertragsvereinnahmungen abhängig. Einen wesentlichen Anteil am Erfolg des Geschäftsbereichs Real Estate steuerten die Projektergebnisse bei, welche unsere assoziierten Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielen konnten und die im Equity Ergebnis ausgewiesen wurden (2019: 90 Mio. €, 2018: 129 Mio. €). Die Umsatzerlöse dieser Projektrealisierungen sind nicht in den Umsatzerlösen des Zech Group 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 Konzernumsatzerlöse und der in der Bestandsveränderung enthaltenen bereits erbrachten, aber noch nicht (teil-)schlussgerechneten Leistung, ergab sich im Vergleich der letzten vier Jahre folgende Entwicklung (in Mio. €):

2019	987
2018	905
2017	938
2016	782

Erkennbar ist, dass Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen der Zech Group mit insgesamt 987 Mio. € um 82 Mio. € gegenüber 905 Mio. € im Vorjahr angestiegen sind -ein handelsrechtlicher Leistungszuwachs von 9,1 % und mit Blick auf die Vergleichsperiode 2017 eine Verbesserung um 5,2 %. Einen maßgeblichen Einfluss auf die Veränderung zum Vorjahr hatte der Geschäftsbereich Building, wo sich der Gesamtwert um 120 Mio. € bzw. 17 % erhöhte. Damit bewegen wir uns handelsrechtlich weiterhin an der Schwelle zur eine "Milliarde Marke". Die Zunahme der Bestandsveränderungen auf 114 Mio. € war im Wesentlichen auf die Geschäftsbereiche Real Estate und Building zurückzuführen.

#### Neutrales Ergebnis des Konzerns

Um die Kennzahlen der Ertragslage und die Ergebnisentwicklung des Konzerns im abgelaufenen Geschäftsjahr besser beurteilen zu können, sind Erträge und Aufwendungen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung um einmalige Erträge und Aufwendungen bzw. Sondereinflüsse zu bereinigen. Diese sind Bestandteil des neutralen Ergebnisses, welches sich in den Berichtsjahren 2019 und 2018 wie folgt darstellte:

in Mio. €	2019	2018
nicht-ordentliche / periodenfremde sonstige betriebliche Erträge	15	14
nicht-ordentliche / periodenfremde sonstige betriebliche Aufwendungen	-24	-60
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-7	-
	-16	-46

Von den nicht-ordentlichen / periodenfremden Aufwendungen belasteten vor allem Wertberichtigungen auf Forderungen von 22 Mio. € und Wertminderungen auf Wertpapiere des Anlagevermögens in Höhe von 7 Mio. € die Erfolgskennzahlen im Geschäftsjahr 2019. Gegenläufig wirkten Erträge aus Entkonsolidierungen von 6 Mio. € und Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen aus Vorjahren (2019: 5 Mio. €, 2018: 7 Mio. €). Durch höhere Abschreibungen auf Forderungen im Vorjahr verbesserte sich das zu eliminierende neutrale Ergebnis insgesamt deutlich gegenüber dem Vorjahr um 30 Mio. €

Eine detaillierte Zusammensetzung des neutralen Ergebnisses kann dem Konzernanhang entnommen werden.

#### Konzerngesamtleistung

Unter Hinzurechnung der aktivierten Eigenleistungen (1 Mio. €) und der sonstigen betrieblichen Erträge (31 Mio. €) zur operativen Gesamtleistung ergibt sich die Konzerngesamtleistung. Mit Blick auf die erbrachte Konzerngesamtleistung von 1.019 Mio.€ (2018: 932 Mio. €) konnte ein deutlicher Zuwachs um 87 Mio. € (+9,3 %) gegenüber dem Vergleichszeitraum 2018 erreicht werden. Bei der um periodenfremde und nicht-ordentliche Erträge bereinigten Konzerngesamtleistung ergab sich ein ähnliches Bild. Mit einer bereinigten Konzerngesamtleistung von 1.004 Mio. € konnte die Leistung des Vorjahres von 918 Mio. € um 86 Mio. € weiter gesteigert werden, was einem Zuwachs von 9,4 % entsprach.

Folgende Abbildung stellt die unbereinigte und bereinigte Konzerngesamtleistung im Verlauf der letzten vier Geschäftsjahre gegenüber (in Mio. €):

2019	unbereinigt: 1.019
	bereinigt: 1.004
2018	unbereinigt: 932
	bereinigt: 918
2017	unbereinigt: 974
	bereinigt: 949
2016	unbereinigt: 804
	bereinigt: 791

#### Weitere Kennzahlen der Ertragslage 2019

##### Personal- und Materialaufwandsquote

in Mio. €	2019	2018
Konzerngesamtleistung	1.019	932
Materialaufwand	727	616
Personalaufwand	182	209
Materialaufwandsquote (in %)	71,3	66,1
Personalaufwandsquote (in %)	17,9	22,4

Die Personal- und Materialaufwandsquote (Personal- und Materialaufwand jeweils im Verhältnis zur Konzerngesamtleistung) valutierten mit 17,9 % (2018: 22,4 %) unter sowie mit 71,3 % (2018: 66,1 %) über Vorjahresniveau. Ursächlich für die Veränderung der Personalaufwandsquote war einerseits die Abnahme der Personalaufwendungen gegenüber 2018 bei gleichzeitigem Anstieg der Konzerngesamtleistung andererseits. Zur Abnahme der Personalaufwendungen in 2019 trug der Rückgang der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Mitarbeiter bei. Dies war im Wesentlichen auf die Entkonsolidierungen zurückzuführen.

#### Erfolgskennzahlen

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

in Mio. €	2019	2018
EBITDA	88	76
EBT	93	81
Konzernjahresüberschuss	89	65

Die Kennzahl für die operative Geschäftstätigkeit (EBITDA) des Konzerns entwickelte sich überaus positiv in 2019 und erhöhte sich um 12 Mio. € auf 88 Mio. € (+15,8 %). Wie bereits erläutert, ist das Ergebnis unserer assoziierten Unternehmen, unserem Geschäftsmodell folgend, dem operativen Geschäft (Betriebsergebnis) zuzuordnen und somit Bestandteil des EBITDA. Treibende Kraft der Entwicklung des Konzerns war unverändert das mit unseren Equity Partnern erzielte Ergebnis, welches vor allem aus den Projektrealisierungen des Geschäftsbereichs Real Estate hervorging. Die Ergebnisbeiträge hieraus haben zum Erfolg der Zech Group in den letzten Jahren und auch in 2019 maßgeblich beigetragen. Das Equity Ergebnis von 86 Mio. € verringerte sich um 38 Mio. € gegenüber 124 Mio. € in 2018. Im Vorjahr erzielten wir u. a. mit dem Projekt "Schmargendorf" in Berlin ein Rekord-Equity Ergebnis. Obwohl das laufende Equity Ergebnis den Vorjahreswert nicht erreichen konnte, war es dennoch das bislang zweithöchste Ergebnis der Firmengeschichte.

Weiterhin konnte die Zech Group das Ergebnis vor Steuern (EBT) im Vergleich zum Vorjahr weiter steigern und beendete das Geschäftsjahr 2019 mit einem Ergebnis EBT von 93 Mio. € (2018: 81 Mio. €). Dies entsprach einem Anstieg um 12 Mio. € (rund 14,8 %). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern ergab sich nach 65 Mio. € in 2018 erneut ein Konzernjahresüberschuss von 89 Mio. € für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019. Damit lag das Ergebnis nach Ertragsteuern um 24 Mio. € (36,9 %) über dem Vorjahr.

Nach Bereinigung der Erfolgskennzahlen um das neutrale Ergebnis ergibt sich folgendes Bild der Ertragslage für 2019:

in Mio. €	2019	2018	2019 bereinigt	2018 bereinigt
EBITDA	88	76	97	122
EBT	93	81	109	127
Konzernjahresüberschuss	89	65	105	111

Nach Bereinigung um das neutrale Ergebnis verbesserte sich das EBITDA um 9 Mio. € auf 97 Mio. €. Gegenüber dem bereinigten Vergleichswert aus dem Geschäftsjahr 2018 von 122 Mio. € entsprach dies zugleich einer Abnahme um 21 % bzw. 25 Mio. €. Hieraus ergab sich eine EBITDA-Marge (definiert als EBITDA in Relation zur ebenfalls zuvor um nichtordentliche / periodenfremde Erträge bereinigten Konzerngesamtleistung) von 9,7 % gegenüber 13,3 % in 2018.

Auf das EBT wirkte sich die Bereinigung in Höhe von 16 Mio. € ebenfalls deutlich positiv aus, so dass hier eine Verbesserung von 93 Mio. € (unbereinigt) auf 109 Mio. € zu verzeichnen war. Im Vergleich zum bereinigten EBT in 2018 entsprach dies einer Abnahme um 14,2 % bzw. 18 Mio. €. Der Konzernjahresüberschuss stieg von 89 Mio. € (unbereinigt) auf 105 Mio. €, der bereinigte Vorjahreswert valuterte bei 111 Mio. €.

#### Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernlageberichts beurteilt der Vorstand die Geschäftsentwicklung des Konzerns weiterhin positiv und kann auf ein erwartungsgemäß sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurückblicken.

#### Zielerreichung

	Erwartung 2019	2019
Ertragslage		
EBT bereinigt (in Mio. €)	90-100	109
Vermögenslage		
Eigenkapitalquote (in %)	35-40	38,2
Finanzlage		
Verschuldungsgrad bereinigt (in Jahren)	2 - 3	2,8

Aus der Gegenüberstellung der bereinigten Größen und unseren Erwartungen für die Entwicklung der Zech Group in 2019 wird ersichtlich, dass sämtliche Ziele des Konzerns vollumfänglich erreicht werden konnten. Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 ist geordnet und sämtliche Covenants und Auflagen wurden eingehalten. Der Verschuldungsgrad lag mit 2,8 Jahren im angestrebten Bereich für das Geschäftsjahr. Der Konzern ist in der Lage, seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Der erneut positive Geschäftsverlauf sowie die anhaltend komfortable Eigenkapitalausstattung von 38,2 % verdeutlichen die unverändert nachhaltige und positive Gesamtentwicklung der Unternehmensgruppe der letzten Jahre. Seit erstmaliger Aufstellung des Konzerns konnten durchgehend positive Ergebnisse erwirtschaftet werden.

#### Konzernabschlussprozess

Der Konzernabschluss wird durch die Abteilungen Konzernbuchhaltung und Konzernbilanzplanung in Zusammenarbeit mit dem Rechnungswesen in der Zech Management aufgestellt. Die Konsolidierung der Einzelabschlüsse erfolgt zentral. Die Zech Management verfügt über ein rechnungslegungsbezogenes Kontroll- und Risikomanagementsystem. Die Vorgabe und Überwachung wesentlicher Prozessschritte und Termine wird hier festgelegt und gruppenweit kommuniziert. Sowohl für den Konzernabschluss als auch für einen wesentlichen Teil der Einzelabschlüsse wird jeweils eine zertifizierte Standardsoftware mit entsprechenden Zugriffsbeschränkungen eingesetzt. Die sich im Abschlussprozess ergebenden Verantwortlichkeiten sind klar abgegrenzt und es wird auf allen Ebenen nach der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip agiert.

#### IV. Chancen- und Risikobericht

##### Risiko- und Chancenmanagement des Konzerns

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.

Die Zech Group SE hat es sich zum Ziel gesetzt, Korruption, Kartell- und Wettbewerbsverstößen effektiv entgegenzutreten. Unternehmenswerte und Compliance sind daher ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensgrundsätze. 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 Berichterstattung erfolgt direkt an den Vorstand. Das Management der operativen Chancen und Risiken ist dabei weitestgehend dezentral bei sämtlichen Einheiten der Unternehmensgruppe angesiedelt. Über ein konzernweites Cash-Management - unter Einsatz von Instrumenten der Finanzplanung und -analyse - auf der einen sowie verbindlich vereinbarten Jahresbudgets auf der anderen Seite, lassen sich Chancen und Risiken 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 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.

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
- Finanzwirtschaftliche Risiken
- 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.

#### **Strategische und operative Risiken**

Die strategischen und operativen Risiken liegen sowohl im gesamtwirtschaftlichen Umfeld selbst als auch in den klassischen Risiken am Immobilienmarkt und der Baubranche. Mit Verbreitung des Coronavirus besteht zusätzlich ein pandemisches Risiko.

#### **Gesamtwirtschaftliches Umfeld**

Die Zech Group ist maßgeblich von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und Nachfrage nach Immobilien abhängig. Regionale und gesamtwirtschaftliche Marktschwankungen, Handelsrestriktionen sowie Wechselkurseffekte und insbesondere konjunkturelle Veränderungen auf unserem Kernmarkt - Deutschland - können sich positiv und negativ auf unser Geschäft sowie die Finanz- und Ertragslage auswirken. Wesentliche Einflussfaktoren sind die demografische Entwicklung, der Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren. Weiterhin sind Entwicklung und Nachfrage nach Immobilien von der regionalen Lage abhängig. Darüber hinaus führt die anhaltende Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit vor allem im Euro-Raum und unser Engagement insbesondere in Südamerika zu einer Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung in diesen Absatzmärkten. Die Risikosituation unserer Geschäftsbereiche kann hier unterschiedlich ausfallen.

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 die Unternehmensgruppe. Unser Wachstum realisieren wir sowohl organisch als auch mit strategischen Investitionen.

#### **Pandemisches Risiko**

Nachdem im Dezember 2019 in China erste Krankheitsfälle infolge des Coronavirus bekannt geworden waren, breitete sich das Virus in den ersten Monaten des laufenden Jahres weltweit aus. Eine Stabilisierung der Neuinfektionen ist bislang nicht in Sicht. In Europa beschränken insbesondere seit März 2020 die durch die Regierungen eingeleiteten Schutzmaßnahmen zur Verlangsamung der Ausbreitung das öffentliche Leben massiv und beginnen, die wirtschaftlichen Aktivitäten von Unternehmen stark zu beeinflussen. Es ist derzeit nicht möglich, zu prognostizieren, wie lange die Corona-Pandemie und die daraus resultierende Krise das öffentliche und wirtschaftliche Leben lähmen wird. Der Internationale Währungsfonds ("IWF") rechnet bereits mit einem sinkenden Wachstum der Weltwirtschaft durch die Auswirkungen des Coronavirus. Eine Quantifizierung des bevorstehenden Einbruchs in der Wirtschaftsleistung ist mit sehr großer Unsicherheit verbunden. In der Verbreitung des Coronavirus sehen wir in erheblichem Maße Gefahren, unverschuldet in Risikolagen zu geraten. Die wesentlichen Risiken für uns sind:

- Unmöglichkeit des Einsatzes unserer Mitarbeiter,
- keine Leistungserbringung durch Nachunternehmer,
- fehlende Kontrakttreue - insbesondere auf Kunden- aber auch auf Nachunternehmerseite,
- die Umstellung der üblichen Vertragsbedingungen, insbesondere von Vorauszahlungen und
- generelle Liquiditätsengpässe und einseitige massive Zahlungsverzögerungen unserer Kunden (Forderungsausfälle).

Die Zech Group hat frühzeitig Maßnahmen getroffen, um auf diese Krise bestmöglich zu reagieren und ihren Folgen auf den Konzern entgegenzuwirken. Ein zentraler Krisenstab informiert über aktuelle Entwicklungen, Infektionsketten werden aktiv vermieden (Home-Office) und Reisetätigkeiten auf ein notwendiges Maß reduziert. Für die Erbringung der Leistungen des Konzerns ist es von entscheidender Bedeutung, dass unsere Mitarbeiter und die Mitarbeiter der Nachunternehmer weiterhin operativ tätig sein können. Mit Blick auf die Geschäftsbereiche des Konzerns finden die Aktivitäten und Umsätze in den Bereichen Building, Real Estate und Hotels überwiegend innerhalb Deutschlands statt, so dass wir uns bei den bisher getroffenen Maßnahmen auf diesen Markt fokussiert haben. Die aufgeführten Risiken werden sich im Wesentlichen auf die Sparte Bau im Geschäftsbereich Building und den Geschäftsbereich Hotel konzentrieren, da dort der "Faktor Mensch" jeweils von entscheidender Bedeutung ist. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass sich die Risiken im Geschäftsbereich Building auch auf die Einhaltung von Fertigstellungsterminen bei den Real Estate Aktivitäten des Konzerns auswirken werden. Insgesamt betrachtet sind die Folgen einer weiteren Verbreitung des Virus derzeit nicht abschätzbar. Es besteht somit das Risiko, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen der Virusausbreitung schwerwiegender sind als prognostiziert.

### Immobilienmarkt

Neben der Immobilienbewirtschaftung gehören auch das Baugewerbe sowie die mit dem Immobilienvermögen und der Finanzierung verbundenen Tätigkeiten zur Immobilienbranche. So gehen Planung, Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung, Verwaltung sowie der An- und Verkauf von Immobilien mit Risiken und Chancen einher. Im Bereich der Projektentwicklung und des wohnungswirtschaftlichen Bauträgergeschäftes können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschlossen werden. 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. Um diesen Risiken zu begegnen, fokussieren wir uns auf hochwertige Projektentwicklungen und entwickeln nicht spekulativ. Wir minimieren Vermarktungsrisiken grundsätzlich durch frühzeitige Vorverkäufe - u. a. an Globalinvestoren - bzw. Vorvermietungen an namenhafte Ankermieter. Darüber hinaus senken wir Risiken durch eine hohe Granularität von Einzelprojekten (130 Projekte in unterschiedlichen Immobilienklassen) und Projektlaufzeiten. Unsere breite Vernetzung trägt ebenfalls zur Risikominimierung bei, da wir als vor Ort agierender, aktiver Investor und Assetmanager einerseits gute Chancen haben, von potenziellen Opportunitäten frühzeitig Kenntnis zu erhalten. Zusätzlich ermöglichen uns unsere Marktdurchdringung auf dem deutschen Markt und unsere fundierten Kenntnisse auch der B-Standorte, Chancen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe der A-Standorte zu kompensieren. In Zusammenarbeit mit der Zech Management prüft das Projektcontrolling sämtliche Projekte der operativen Einheiten von der Kalkulation bis zur Abrechnung und überführt sie in das durch die Zech Management geführte Unternehmenscontrolling. Durch diese regelmäßige Überprüfung ist jederzeit erkennbar, ob sich die Risiko-/ Chancensituation verändert hat, um gegebenenfalls gegensteuern zu können. Konkrete Chancen der künftigen Entwicklung sehen wir vor allem dann, wenn sich die derzeit hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in kleineren und mittelgroßen Städten sowie im Umfeld und in den Metropolen auch in Folgejahren fortsetzt. Die Chancen dafür stehen nach Einschätzung des Vorstands gut.

### Baubranche

Die weitere dynamische Entwicklung der Baubranche ist nicht im gleichem Maße zu erwarten, wie dies im Berichtsjahr 2019 und dem Vorjahr der Fall war. Der Geschäftsklimaindex des ifo Instituts ist auf den niedrigsten Stand seit Juni 2018 gefallen. Die Skepsis der Branche bezogen auf die Zukunftsaussichten haben zugenommen. Dieser Trend startet von einem außerordentlich hohen Nachfrage- und Auslastungsniveau, so dass er nach unserer Einschätzung eher eine Normalisierung denn ein akutes Risiko darstellt. In einem sich langsam normalisierenden Markt gehen wir von einem Trend zum standardisierten und modularen Bauen aus, dem der Konzern u. a. mit der Bündelung der planenden Gesellschaften in der Sparte Integrale Planung in 2020 Rechnung tragen wird. Dieser Trend sollte daher eine Chance für die positive Fortentwicklung sein. Eine auftragsbezogene Fertigung, wie sie auch das Entwerfen und Planen von Gebäuden darstellt, unterliegt immer den Risiken, die für eine Einzelfertigung typisch sind. Sowohl die Kosten der Erstellung können höher als geplant ausfallen als auch Zeiteinsätze für die Auftragsumsetzung unterschätzt werden. Die Einhaltung von allgemein definierten Planungszielen und deren Umsetzung in konkrete technische Lösungen birgt stets das Risiko von Widersprüchen. Höchst komplexe und möglichst gleichzeitig zu erfüllende Anforderungen an Ästhetik, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, Nutzerfreundlichkeit und "Smartness" stellen die planenden Einheiten vor enorme Anforderungen. Dem begegnen wir mit der Bündelung der Einzelkompetenzen in der Sparte Integrale Planung, der integrierten Planungskoordination und der Entwicklung von standardisierten Detaillösungen.

Der ausgesprochen gute Auftragsbestand der Bauprojekte weist eine hohe Granularität auf, was zur Vermeidung von Einzelrisiken führt. Öffentliche Aufträge stehen wegen des intensiven Preiswettbewerb weder national noch international im Fokus. Durch die stringente Anwendung der Angebotsselektion und Preiskommissionen vor Hereinnahme von Aufträgen, minimieren wir Kalkulationsrisiken kontinuierlich. 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 neu aufgelegtes 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 der Unternehmensgruppe Sicherheiten zur Absicherung der Vertragserfüllung, Gewährleistung und von Vergütungsansprüchen aus vereinbarten Nachunternehmerverträgen. Bezüglich der Bonität der Bürgen werden ausschließlich Sicherheiten von Banken oder Kreditversicherungen akzeptiert, die im Inland eine Zulassung der BaFin erhalten haben. Es werden grundsätzlich die durch die eigene Rechtsabteilung zur Verfügung gestellten und an die jeweilige Rechtslage angepassten Formulare akzeptiert. Diese Regelung unterstützt die Rechtssicherheit der verwendeten Formulare und reduziert den Prüfaufwand im Rahmen der Kontrolle der eingehenden Urkunden. In Ausnahmefällen sind abweichende Bürgschaftstexte vorab durch die Rechtsabteilung zu prüfen und deren Verwendung zu genehmigen.

Mit unserer fachlichen Kompetenz und der langjährigen Erfahrung verfügt die Zech Group über wichtige Instrumente, um den genannten klassischen Risiken im Bau- bzw. Projektgeschäft angemessen zu begegnen und sich ergebende Chancen zu nutzen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass wir mit unserem sehr guten Zeit- und Projektmanagement Projekte sowohl im Kosten- als auch im Zeitrahmen fertigstellen können und fertiggestellt haben. Dies schafft im hohen Maß Planungszuverlässigkeit.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

Finanzwirtschaftliche Risiken für die Zech Group können im Wesentlichen aus einer möglichen Beeinträchtigung der Finanz- und Liquiditätslage und aus Zins- und Währungsrisiken resultieren.

#### Finanz- und Liquiditätslage

In der Immobilienbranche besteht ein enger Zusammenhang zwischen Finanz- und Realwirtschaft. Baumaßnahmen, Reparaturen, Modernisierungen und der Kauf von Immobilien sind häufig sehr kapitalintensiv und für deren Finanzierung Fremdkapital erforderlich. Somit ist die Zech Group zwangsläufig dem Risiko ausgesetzt, bei Akquisitionsvorhaben eine erforderliche Finanzierung nicht zu erhalten. Durch die günstigen Refinanzierungsbedingungen besteht aber weiterhin eine anhaltend hohe Finanzierungsbereitschaft unserer Banken, so dass eine restriktive Kreditvergabe gegenwärtig nicht erkennbar ist. Liquiditätsrisiken bestehen darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen.

Mit der Ausgestaltung unseres gruppenweiten Finanz- und Liquiditätsmanagements ist die konzernweite finanzielle Stabilität und Flexibilität der Zech Group nachhaltig gesichert. Liquiditätsengpässen und finanzwirtschaftlichen Risiken wird durch eine über Jahre hinweg absichernde und überwachende Finanzpolitik begegnet. Eine monatlich aktualisierte Liquiditätshochrechnung über einen Zeithorizont von 13 Monaten aller betreuten Einheiten, ein ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows sowie ein quartalweises Reporting an unsere Banken sorgen frühzeitig für die Identifizierung von Fehlentwicklungen. Die regelmäßige Überwachung und Steuerung der im Rahmen der Gewährung einzelner Kredite vertraglich festgelegten finanziellen Kennzahlen (Covenants) verringert weiterhin potenzielle Risiken aus einem Verstoß gegen diese vertraglichen Verpflichtungen mit Kreditgebern des Konzerns. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die finanziellen Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Im Geschäftsbereich Real Estate stellt die DIH Darlehen bzw. Nachrangkapital zur Realisierung der Projekte zur Verfügung. Diese Mittel sind i. d. R. für ein bis drei Jahre, in Ausnahmefällen bis zu fünf Jahren gebunden. Da diese Mittel als Eigen- bzw. Nachrangkapital mittelbar in die Projektentwicklungen eingebracht werden, besteht grundsätzlich ein Ausfallrisiko, welches als unternehmerisches Risiko zu bewerten ist. Grundsätzlich sind diese Finanzierungen nicht besichert, dem Darlehensgeber steht jedoch ein uneingeschränktes Nachsicherungsrecht zu. Im Rahmen der Entwicklung der Projekte nutzt die DIH ihre Einflussmöglichkeiten auf möglichst frühzeitige Rückführung der ausgereichten Mittel. Dieses Risiko wird regelmäßig auch dadurch beschränkt, dass Großprojekte nur mit einem Eigenkapitalanteil von i. d. R. max. 30 Mio. € durch die Zech Group finanziert werden. Größere Projekte mit höherem Eigenkapitalbedarf werden zusammen mit Co-Investoren realisiert.

Insgesamt schätzen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit einer nachhaltig restriktiven Geldpolitik an den Finanzmärkten derzeit als äußerst gering ein. Derartige Ereignisse sind gesamtwirtschaftliche Risiken und würden die Immobilienmärkte negativ beeinflussen. Durch die Niedrigzinspolitik der EZB erwarten wir auch weiterhin eine starke Investitionsneigung zu Sachwerten, insbesondere zu Immobilien.

Die Finanzierungsstruktur der Zech Group ist sehr 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.

Durch das Coronavirus ist mit verzögerten Zahlungen und aller Voraussicht nach mit Forderungsausfällen unserer Kunden zu rechnen. Außerdem war es im Marktumfeld der vergangenen Jahre stets unproblematisch, fällige Tilgungen bei Bedarf neu am Markt zu positionieren und diese zu refinanzieren. Vor dem Hintergrund der Corona-

Krise wird sich unseres Erachtens nach der Banken- und Kapitalmarkt kurzfristig negativ entwickeln. In Kombination mit dem aktuell sehr niedrigen Zinsniveau sehen wir aber dennoch grundsätzlich gute Chancen, Anschluss- und Neufinanzierungen zu günstigeren Konditionen abzuschließen und damit zukünftiges Wachstum des Konzerns zu ermöglichen.

### Zins- und Währungsrisiken

Die Entwicklung der Währungen und insbesondere der Marktzinsen können erheblichen Einfluss auf die Finanzlage des Konzerns haben. Etwaige Zinserhöhungen, z. B. bedingt durch eine Abkehr von der historisch andauernden Phase einer expansiven Geldpolitik, könnten insbesondere zu höheren Finanzierungskosten und einer Belastung der Gewinnmargen in unserem ergebnisstärksten Geschäftsbereich Real Estate führen. Generell gehen wir von einem konstanten Zinsniveau, gegebenenfalls von sehr moderaten Zinserhöhungen aus, welche die Attraktivität von Investments in Immobilien nicht belasten dürften. Zinsänderungsrisiken sind vor dem Hintergrund der relativ kurzen Laufzeit für Projektfinanzierungen i. d. R. nicht durch Derivate abgesichert. Langfristige Finanzierungen sind in der Regel mit Zinssicherungsderivaten, in Form klassischer Zinsswaps, abgesichert. Es erfolgt eine regelmäßige stichtagsbezogene Bewertung der Marktwerte sowie der Effektivität der Zinssicherungsgeschäfte. Aufgrund von Markteinschätzungen wurde die Schuldscheintransaktion des Jahres 2019 jedoch weitgehend nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Zum Einsatz von Finanzinstrumenten als Sicherungsgeschäfte verweisen wir auf den Konzernanhang zum Konzernabschluss. Die Zech Group refinanziert ihre Geschäftstätigkeit unter anderem durch die regelmäßige Platzierung von Emissionen am Kapitalmarkt. Überwiegend geschieht dies in Form von Schuldscheinanleihestransaktionen, welche aus verschiedenen Tranchen hinsichtlich Fristigkeit sowie Zinsmodalität bestehen. 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.

Das derzeit weiterhin historisch niedrige Zinsniveau bietet Chancen für günstige Finanzierungen und für langfristige Verbesserungen unserer Finanzierungsstruktur. Dieser Zustand wird die Immobilienmärkte auch im Geschäftsjahr 2020 weiter begünstigen. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte durch das hohe Absicherungs niveau unserer bestehenden Zinsverpflichtungen nur leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen.

Die Zech Group ist mit Ausnahme kleinerer bzw. kurzfristiger Engagements sowie ihren Aktivitäten in Südamerika nicht in Fremdwährungen engagiert, so dass sich das Währungsrisiko nur auf diese Transaktionen begrenzt. Es existiert in diesen Ländern ein "Natural Hedge", da die Aktivitäten in den jeweiligen Gesellschaften währungskongruent finanziert sind. Das Währungsrisiko bezieht sich nur auf Dividendenzahlungen. Die Ausschüttung der Dividenden erfolgt nur sofern keine Wechselkursverluste realisiert werden müssen. Eine derivative Absicherung von zukünftigen Dividenden wird nicht betrieben. Sehr wohl findet jedoch ein Monitoring der Wechselkurse statt.

### Regulatorische und rechtliche Risiken

Risiken wie auch Chancen können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Als weitere regulatorische und rechtliche Risiken haben wir Risiken aus Compliance-Verstößen und Rechtsstreitigkeiten sowie aus Steuern und Abgaben identifiziert.

### 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. 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. Daran dürfte sich unseres Erachtens auch in 2020 nichts ändern. Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse schätzen wir als sehr unwahrscheinlich ein.

### Compliance

Bei der Vielzahl von Beteiligungen und der komplexen Beteiligungsstruktur sind eine erhöhte Transparenz und ein größerer Steuerungsaufwand erforderlich, um negative Auswirkungen auf unseren Geschäftsverlauf zu vermeiden. Die Einhaltung von Gesetzen und unternehmensinternen Vorschriften zur Vermeidung von Compliance-Verstößen hat oberste Priorität. Durch die steigende Komplexität regulatorischer Rahmenbedingungen und trotz umfassender Vorkehrungsmaßnahmen können jedoch Risiken, die durch nicht rechtmäßiges Verhalten innerhalb des Konzerns entstehen, nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese Risiken aus rechtswidrigen bzw. unredlichen Handlungen können zu (Geld-)Strafen, Bußgeldern oder anderen Sanktionen führen. Des Weiteren besteht ein erhöhtes Reputationsrisiko und damit einhergehend erhebliche Wettbewerbsnachteile durch die Eintragung einer Verfehlung in staatliche Register, wie z. B. Gewerbezentralregister oder Wettbewerbsregister. Auch sind erhebliche Vermögensgefährdungen für den Konzern und dessen Gesellschafter zu nennen.

Ein angemessenes Compliance-Management-System kann einen erheblichen Vorteil im Wettbewerb darstellen. Nahezu sämtliche öffentlichen Auftraggeber, Kunden aus der Privatwirtschaft, Investoren und Banken legen großen Wert auf die Integrität und den guten Ruf ihrer Vertragspartner. Ein nachweisbar robustes und funktionierendes Compliance-System kann die Marktchancen des Konzerns daher signifikant erhöhen. Auch im Wettbewerb um Mitarbeiter spielt der Ruf eines Arbeitgebers eine wichtige Rolle. In 2019 wurde der Code of Conduct der Zech Group neu gefasst. Dieser soll Mitarbeitern und Führungskräften Sicherheit u. a. in Fragen des Wettbewerbsrechts, bei möglichen Interessenkonflikten oder bei Verhandlungen mit nationalen und internationalen Geschäftspartnern geben. Zur Compliance gehören auch Themen der Vermeidung illegaler Beschäftigung, Einhaltung und Kontrolle von Mindestlöhnen, Abgrenzung von Arbeitnehmerüberlassung, Werk- und Dienstverträge und korrekter Umgang mit Leiharbeitnehmern und Nachunternehmern. Die Mitarbeiter und Führungskräfte werden regelmäßig zu den gesetzlichen und internen Vorgaben im Bereich Compliance informiert und geschult.

### Rechtsstreitigkeiten

Anhängige oder drohende Rechtsstreitigkeiten aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze, aus dem Fehlen umfassender Regelungen in abgeschlossenen Verträgen oder dem mangelnden Management der Versicherungen können wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Wir prüfen daher alle wesentlichen Unternehmenshandlungen sorgfältig, um Konflikte aus unserer Geschäftstätigkeit zu identifizieren und zu vermeiden. Ebenfalls könnten Risiken aus der Nichteinhaltung von vertraglichen Verpflichtungen entstehen. Risiken, die sich im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten ergeben können, werden identifiziert, bewertet und berichtet. Als ein Instrument dient die im Geschäftsbereich Building geltende Geschäftsordnung. Diese umfasst genehmigungspflichtige Geschäftsvorfälle, wie z. B. das Eingehen von Vertragsstrafenrisiken oder die Übernahme von Planungsrisiken. Sämtliche Aufträge bzw. Projektakquisitionen ab einer Höhe von 5 Mio. € werden durch die Geschäftsführung der Sparten Holdinggesellschaften unter Einschaltung der Rechtsabteilung der Zech Group und des Vertrags- bzw. Risikomanagements zur Beurteilung und Darlegung von Ansprüchen und der Prüfung risikobehafteter Vertragsbestandteile geprüft und entschieden. Im Zuge des Angebotscontrollings im Geschäftsbereich Building wird durch die jeweilige Geschäftsführung vor Angebotsabgabe geprüft und festgelegt, für welche potentiellen Auftraggeber Angebote herausgelegt werden. Hier werden Bonitätsprüfungen, Erfahrungswerte, technische Komplexität und das Ausschreibungsverfahren des Kunden u. a. als Kriterien zugrunde gelegt. Für alle Prozessrisiken werden ausreichend Rückstellungen gebildet und Forderungen auf ihre Werthaltigkeit hin überprüft. Weiterhin verfolgen wir ein aktives Nachtragsmanagement. Die Durchsetzbarkeit von eventuell geänderten oder zusätzlichen Leistungen hängt teilweise aber auch von nicht objektivierbaren Randbedingungen und taktischen Überlegungen der Auftraggeberseite ab. Obwohl sich der Ausgang anhängiger Verfahren nicht vorhersehen lässt, erwarten wir keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zech Group.

### Steuer- und Abgaberisiken

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 sehr komplex. Es bestehen unterschiedliche Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Steuerliche Risiken werden fortlaufend und frühestmöglich identifiziert, bewertet und überwacht sowie gegebenenfalls risikomindernde Maßnahmen initiiert. Dies gilt auch für Risiken aus Verlustvorträgen, der sog. Zinsschranke und der Grunderwerbsteuer. 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.

### Betriebliche Risiken

Betriebliche Risiken bestehen in der Cyber- und Informationssicherheit und der Verfügbarkeit von Fachkräften.

#### Cyber- und Informationssicherheit

Die beobachtbare weltweite Zunahme professioneller CyberAngriffe erhöhen die Risiken in Bezug auf die Sicherheit unserer Systeme und Netzwerke sowie der Vertraulichkeit, Verlässlichkeit sowie Verfügbarkeit von Informationen und Daten. Im Zuge des kontinuierlichen Wachstums der Zech Group und der zunehmenden Komplexität der Abläufe innerhalb des Konzerns, sind entsprechend immer größere Datenmengen zu bearbeiten, was zu einer gestiegenen Abhängigkeit von Informations- und Kommunikationstechnologien geführt hat. Nicht zuletzt aufgrund der genannten Cyber-Angriffe, sondern auch generell bestehen daher Risiken durch Ausfälle im Informationsmanagement, welche Unterbrechungen der Geschäftstätigkeit und somit finanzielle Schäden zur Folge haben können. Der Verlust sensibler Daten oder der Nichteinhaltung datenschutzbezogener Gesetze könnte zudem unsere Reputation und das gesamte Unternehmen schädigen. Diesen Risiken begegnen wir durch eine fachlich versierte Abteilung und die intensive Zusammenarbeit mit kompetenten Dienstleistern. Fachliche Anforderungen an Verfügbarkeit und Vertraulichkeit werden durch die Vorgabe von messbaren Zielgrößen erfüllt und IT-Systeme kontinuierlich der Bedrohungslage angepasst. Im Bereich der relevanten betriebswirtschaftlichen Systeme wird auf eine hohe Verfügbarkeit geachtet. Zur Risikominimierung und zum Schutz der Daten und Datenspeicherung ergreifen wir eine Reihe von Maßnahmen, wie die Sensibilisierung der Mitarbeiter, eine umfassende Überwachung unserer Netzwerke, den Einsatz von Sicherungs- und Schutzsystemen (Firewalls, Virens Scanner) sowie moderne Hard- und Softwaretechnik sowie Verschlüsselungssysteme. Im Jahr 2019 wurde eine neue Firewall in Betrieb genommen und konfiguriert, um einen noch umfassenderen Schutz zu gewährleisten. Unsere wesentlichen Daten befinden sich in zertifizierten Rechenzentren. Die Richtlinie zur IT-Sicherheit wird regelmäßig auditiert und verbessert. Unsere Dienstleister stellen zudem in Zusammenarbeit mit einem externen Datenschutzbeauftragten, der Datenschutz Nord GmbH, sicher, dass personenbezogene Daten ausschließlich nach den gesetzlichen Regeln gemäß EU-DSGVO verarbeitet und gesetzliche Meldefristen eingehalten werden. Zur weiteren Professionalisierung des Datenschutzes wurde im ersten Quartal 2019 ein neuer externer Datenschutzbeauftragter bestellt, der auf eine größere Fachorganisation zum Datenschutz zugreifen kann.

#### Verfügbarkeit von Fachkräften

Alle Mitarbeiter tragen wesentlich zur Umsetzung der strategischen Ziele und zum wirtschaftlichen Erfolg der Zech Group bei. Aus diesem Grund gehören die Rekrutierung und das langfristige Binden der besten Fachkräfte und Talente zu den höchsten Prioritäten in unserer Unternehmensgruppe und sind zugleich eine zentrale Herausforderung für zukünftiges Wachstum. Mit unserer strategisch ausgerichteten Personalentwicklung und der zentralen Personalverwaltung versuchen wir, aufkommenden Personalrisiken, wie z. B. Engpässen bei der Mitarbeiterbeschaffung, dem Fachkräftemangel oder Fluktuationen, bedarfsgerecht und nachhaltig entgegenzuwirken. Wir verstärken unser Engagement in Initiativen zur betrieblichen Förderung der Gesundheit unserer Mitarbeiter sowie zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und Mitarbeiterzufriedenheit. Dies soll zum Ansehen unserer Unternehmensgruppe beitragen. Im Bereich Gesundheitsschutz werden wir den Fokus verstärkt auf eine systematische Prävention setzen und entsprechende Anforderungen sowie eine zugehörige Informationspolitik konkretisieren. Die fachliche Kompetenz und die individuelle Motivation unserer Mitarbeiter sind essentielle Voraussetzungen für den Erfolg des Konzerns. Auch Risiken, die mit Fluktuation oder Know-how-Verlust durch altersbedingte Abgänge verknüpft sind, müssen wir entgegenwirken. Aus diesem Grund arbeiten wir weiter an der Stärkung unserer Arbeitgeberattraktivität und entwickeln zudem unser Qualifizierungsprogramm mit attraktiven Weiterbildungs- und Entwicklungschancen stetig entsprechend den Anforderungen weiter. Weiterhin werden wir künftig in vielfältigerer und umfassenderer Weise als bisher die Chancen der Digitalisierung nutzen. Dies beginnt mit dem Rekrutierungsprozess von Bewerbern über die Kommunikation und Einbindung unserer Mitarbeiter bis hin zur Datenverwaltung in unserem Abrechnungssystem. Letzteres u. a. durch die geplante Einführung eines gruppenweiten Reisemanagement- oder einheitlichen Zeiterfassungssystems. Der Fokus auf die Digitalisierung sowie die Nutzung einheitlicher IT-Systeme soll sich zudem positiv auf die Effizienz unserer administrativen Bereiche auswirken.

Wir arbeiten gesellschaftsübergreifend an einer Harmonisierung und Standardisierung von weitgehend einheitlichen Abläufen. Um sicherzustellen, dass unsere vakanten Positionen zügig und mit geeigneten Kandidaten besetzt werden können, ist ein optimaler Recruiting Prozess unabdingbar. Wir bauen derzeit die gegenwärtigen Rekrutierungsinstrumente aus und streben künftig ebenfalls die Nutzung von Active Recruiting an, um frühzeitig mit geeigneten Kandidaten aus strategisch relevanten Zielgruppen in Kontakt zu treten und eine langfristige Bindung zwischen ihnen und uns aufzubauen.

### Zusammenfassende Beurteilung der Risiko- und Chancenlage

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

Risikostufen	Beschreibung
gering	keine nennenswerten Auswirkungen
mittel	leichte Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
wesentlich	erhebliche Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
gefährdend	bestandsgefährdende Auswirkungen auf den gesamten Konzern

Aus der Bewertung der identifizierten potenziellen Risiken hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Konzern durch den Vorstand der Zech Group SE ergibt sich folgende Risikoeinstufung:

Risikoklassen	31.12.2019	31.12.2018
Strategische und operative Risiken	mittel	gering
Finanzwirtschaftliche Risiken	mittel	gering
Regulatorische und rechtliche Risiken	gering	gering
Betriebliche Risiken	gering	gering

Die größten Herausforderungen sehen wir in den Bereichen der operativen und finanzwirtschaftlichen Risiken, hervorgerufen durch das neu aufgetretene Coronavirus. 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. Die Beurteilung der Gesamtrisikosituation durch den Vorstand hat sich damit nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr verändert. 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. Ähnlich wie bei der Einschätzung der Risikosituation, hat sich auch die Chanceneinschätzung des Konzerns im Vergleich zum Berichtszeitraum 2018 nicht verändert. Wir sind überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

### 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 Planung, 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.

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld 2020

Aufgrund der bestehenden komplexen Handelsverflechtungen werden die anhaltenden weltweiten Handelskonflikte und die damit einhergehende Einführung weiterer Zölle oder anderer Handelshemmnisse die Kapitalmärkte verunsichern und das Wirtschaftswachstum weiter belasten. Davon werden vor allem die europäischen Volkswirtschaften, insbesondere Deutschland, betroffen sein. Hinzukommend kann die Bewältigung des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und die damit verbundenen Unsicherheiten die wirtschaftliche Entwicklung im Euro-Raum und in Deutschland beeinträchtigen.

Die Konjunkturprognose für das globale BIP 2020 liegt mit 3,1 % nur leicht über dem Berichtsjahresniveau (3,0 %). Die Prognosen beim BIP-Zuwachs für den Euro-Raum in 2020 liegen auf dem Niveau von 2019 (1,2 %). Für die deutsche Wirtschaft wird mit einem leichten Anstieg auf 0,7 % gerechnet. Auf dem brasilianischen Markt ist ein deutlicher Zuwachs gegenüber 2019 zu erwarten (BIP 2,0 %, +1,1 %-Punkte).

Die hier dargestellten Prognosen für die einzelnen BIP basierten auf den Angaben des Instituts für Weltwirtschaft ("IfW"), Kiel, vom 11. Dezember 2019. Dieser Ausblick berücksichtigte jedoch noch nicht die Auswirkungen der derzeitigen Corona-Krise auf die weltweite Konjunkturpolitik. Bedingt durch das Coronavirus wird für das laufende Jahr von führenden Experten mit einem deutlichen Rückgang des weltweiten BIP gerechnet. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ("Sachverständigenrat") hat hierzu in seinem Sondergutachten vom 22. März 2020 Szenarien zum Ausmaß des Rückgangs des BIP in Deutschland aufgestellt. Bei einer Normalisierung der wirtschaftlichen Lage im Sommer (Szenario 1) wird davon ausgegangen, dass sich das BIP um rund 2,8 % verringert. Sofern die derzeitigen Maßnahmen länger als geplant aufrechterhalten werden müssen (Szenario 2), wird ein deutlicher Rückgang von 5,4 % erwartet. Zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen haben sowohl die Bundesregierung als auch die Landesregierungen weitreichende Stützungsprogramme für deutsche Unternehmen verabschiedet. Damit werden für die voraussichtliche Dauer der durch das Coronavirus ausgelösten Krise sowohl laufende Kostenbelastungen u. a. durch Moratorien und Stundungen gemindert, als auch direkte Liquidität - sowie bei Bedarf - Kapital gestärkt.

Unsere Prognosen beruhen auf dem Kenntnisstand zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses. Der Vorstand folgt dem Szenario 1 des Sachverständigenrats und geht von einem Anhalten der aktuellen Einschränkungen bis zum Sommer 2020 sowie einer anschließenden Erholung aus.

### Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns 2020

Grundlage der Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Zech Group für das Geschäftsjahr 2020 sind die genannten Erwartungen und Annahmen zur Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds sowie die nachfolgend zu beschreibenden spezifischen Branchenentwicklungen, die wir für unsere Geschäftsbereiche erwarten. Insgesamt gehen wir von einer verhaltenen Entwicklung der Weltwirtschaft und der deutschen Wirtschaft in 2020 aus. Mit einer Abkehr der hochexpansiv ausgerichteten Geldpolitik der EZB ist in 2020 nicht zu rechnen, da sich die Inflationsrate und die Konjunkturprojektionen weiter nach unten vom Zielwert der EZB entfernt haben. Das bislang günstige Finanzierungsumfeld und die Rahmenbedingungen dürften sich nur kurzfristig verschlechtern und gegen Ende des Jahres 2020 wieder stabilisieren. Investoren werden bei der aktuellen Inflationserwartung und vorhandenen hohen Liquiditätsreserven unverändert zu sicheren Sachwerten wie der Immobilie - deren Wertschöpfungskette nahezu vollständig von der Zech Group abgebildet wird - tendieren, weshalb sich die hohe Nachfrage im Euro-Raum nach dieser Assetklasse, unserer Einschätzung nach, auch im Jahr 2020 fortsetzen wird.

Für unsere Geschäftsbereiche erwarten wir die folgende Entwicklung:

#### Building

Unter dem neuen Branding "ZECH" erwarten wir eine verstärkte Marktpräsenz, die den weiteren Wachstumspfad des Geschäftsbereichs unterstützen wird. Durch die in 2019 gefundenen Strukturen haben wir langfristig die Voraussetzungen für organisches und anorganisches Wachstum des Geschäftsbereichs ermöglicht. Generell wird das Thema Nachhaltigkeit unsere Industrie deutlich verändern. Bisher waren u. a. die Dämmung und Nutzung die beeinflussenden Faktoren in der Gebäudetechnik und -automation. Zukünftig sind die Produkte selbst verstärkt auf ihre nachhaltige Wirkung auf die Umwelt zu bewerten. So wird mit Hochdruck nach Alternativen für Verbundwerkstoffe gesucht und geforscht, da diese bei einem Rückbau nicht mehr leicht zu trennen sind. Auch der Abfall- und Verpackungsmaterialien bei den Projekten ist größere Priorität einzuräumen. Für die gesamte Bauindustrie wird die Reduzierung der hohen Energiebedarfe und der CO<sub>2</sub>-Verbräuche in der Produktion den Schwerpunkt in der Forschung und Entwicklung ausmachen. Eine weitere Herausforderung aller Unternehmen innerhalb des Geschäftsbereichs Building wird die voranschreitende Digitalisierung der Immobilienerstellung und Immobilienwartung bleiben. Die Digitalisierung unserer Prozesse in einer einheitlichen Oberfläche und nach einheitlichen Standards sichert uns die Durchgängigkeit der Daten im Unternehmen und eröffnet neue Möglichkeiten der Vernetzung.

#### Bau

Wie auch die führenden Hauptverbände der Bauindustrie, gehen wir für 2020 von einem nominalen Umsatzwachstum von 5,5 % (real 1,4 %) aus. Die Branche wird daher weiterhin eine Stütze der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland bleiben. Gestützt wird diese Prognose durch eine gute Auslastung und hohe Auftragsreichweiten, wengleich sich die Bauindustrie dabei weiterhin an der Kapazitätsgrenze bewegen wird. Im Hochbau wird mit einer gleichbleibenden Geschäftslage und insgesamt mit einem Personalaufbau um 15.000 auf 885.000 Beschäftigte gerechnet. Eine Abkühlung der Märkte erachten wir als verkraftbar, da die Nachfrage nach Bauleistungen nicht adäquat bedient werden kann und derzeit selektive Angebotsbearbeitungen durchgeführt werden. Durch unsere flächendeckende Präsenz deutschlandweit werden wir auch in 2020 die Hauptmärkte abdecken und auch regionales Wachstum über die drei Hauptniederlassungen (Nord-West, Nord-Ost und Süd) sicherstellen können. Ein Rekord Auftragsbestand von 870 Mio. € zum Jahresende 2019 lässt uns sehr positiv auf das Geschäftsjahr 2020 blicken, in dem wir eine Leistungs- und Ergebnissteigerung erwarten. Rund um unsere CREE Holz-Hybriddecke werden wir weitere Multigewerke-Module über viele Gewerkegrenzen hinweg entwickeln, um die Bauzeit und die Qualität auf den Baustellen zu verbessern sowie komplett vormontierte Module auf die Projekte just-in-time liefern zu können. In diesem Marktsegment erwarten wir eine starke Marktposition im Änderungsprozess der Bauwirtschaft hin zu nachhaltigem Bauen.

#### Integrale Planung

Nach einer Umfrage der Bundesingenieurkammer ist mit einem erhöhten Personalbedarf bei Architekten und Ingenieuren zu rechnen, dennoch erwarten wir keinen wesentlichen Ausbau bestehender Personalkapazitäten. Vielmehr soll die betriebliche Leistung durch weitere arrondierende Akquisitionen in unseren planenden ingenieurtechnischen Einheiten geprägt sein. Ziele sind neben der Detailergänzung des Know-hows und der Schaffung weiterer Kapazitäten die Erarbeitung von Grundlagen einer stärker modularisierten und industrialisierten Bauweise. Dieser strategische Ansatz ist eingebettet in die Notwendigkeit der Digitalisierung der Baubranche unter dem Begriff des Building Information Modeling. Auf unseren Märkten erwarten wir keine wesentlich geänderten äußeren Einflüsse. Auch die bereits beschriebene leichte Eintrübung des Geschäftsklimaindex wird nach unserer Auffassung mittelfristig nicht zu Überkapazitäten führen. Mittelfristig erwarten wir eine Erhöhung der Schlagkraft der Zech Group, zumal mit einem bereits zum Jahresende 2019 vorhandenen Auftragsbestand von rund 24 Mio. € eine hohe Auslastung prognostiziert werden kann. Mit Blick auf die zu erzielenden Ergebnisse gehen wir weiterhin von leichten Anlaufkosten im Zusammenhang mit dem BIM aus. Aus der im Geschäftsjahr erfolgten Verknüpfung bestehender Einzelkompetenzen erwarten wir für die folgenden Geschäftsjahre einen Mehrwert für komplexe Projekte mit Planungsverantwortung der Gruppe und für die Sparte eine gute Grundlage für die geplante Geschäftsentwicklung.

#### Umwelt

Von der neu geschaffenen Struktur unter der Marke "ZECH Umwelt" erwarten wir weitere Synergie- und Homogenisierungseffekte, mit denen ab 2020 zusätzliche Geschäftschancen generiert werden sollen. Der Auftragsbestand für 2020 liegt bei rund 45 Mio. € und deckt rund 29 % der geplanten betriebswirtschaftlichen Leistung ab. Der vergleichsweise geringe Auftragsbestand für 2020 kann nicht allein aus Aufträgen in den Bodenreinigungsanlagen kompensiert werden und wird zu Umsatzrückgängen in 2020 führen.

Strategische Zielsetzungen der Umweltsparte bleiben die Sicherung und der Ausbau der Marktführerschaft im Bereich Altlastensanierung sowie der Reinigung von Böden und Wasser. Neben den weiterhin als positiv eingeschätzten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bodenreinigungsanlagen in Deutschland liegt der Fokus im Projektgeschäft auf der Akquisition von neuen Großprojekten.

#### **International & Consulting**

Anhand der Auftragsbestände zum Ende des Geschäftsjahres 2019 zeichnet sich ab, dass der bislang leistungsstärkste Direktionsbereich Hochbau innerhalb der HTB seine historische Führungsrolle in unserem südamerikanischen Geschäft an die Bereiche Industrie und Infrastruktur der HTB sowie die zweite wesentliche operative Gesellschaft (Tedesco) zunehmend abgeben wird. Diese Entwicklung spiegelt die strategische Zielsetzung der HTB wider, sich dem veränderten brasilianischen Markt anzupassen. Nach der Einstellung sämtlicher Aktivitäten in Argentinien wird der Fokus der HTB-Group ab 2020 zunächst auf den brasilianischen Markt ausgerichtet sein. Zusammen mit einem zu erwartenden Wachstum der Bauindustrie bildet der vorhandene Auftragsbestand von 273 Mio. € die Grundlage für die geplante Steigerung der Leistung für das Jahr 2020. Die Analyse weiterer potentiell interessanter Auslandsmärkte und möglicher Akquisitionen sowie die Erarbeitung von Konzepten für die verbesserte Penetration bereits erschlossener Märkte werden weiterhin im Mittelpunkt der Aktivitäten der Sparte stehen. Die Diversifizierung soll der Absicherung der Zech Group dienen und der laufende Knowhow-Transfer auch deren Marktposition insgesamt stärken.

Der Geschäftsbereich Building ist zusammenfassend sehr gut für die Entwicklungen in der Bauwirtschaft in 2020 aufgestellt. Als Dienstleister rund um die Immobilie, insbesondere bei deren Erstellung und späterer Wartung, haben wir eine herausragende Marktposition erreicht und werden eine immer stärkere Rolle in der Bauwirtschaft einnehmen. Unsere Kunden goutieren unsere strukturelle Entwicklung und die Erweiterung unseres Leistungsportfolios und binden uns vermehrt frühzeitig in ihre Entscheidungsprozesse und Planungen ein. Nach unserer Einschätzung werden die Nachunternehmer- und Lieferantenkosten durch das hohe Preisniveau und erste Anzeichen einer Konjunkturabkühlung stagnieren oder sinken.

Mit Blick auf die Corona-Krise ist aktuell nicht absehbar, wie lange die getroffenen Schutzmaßnahmen das öffentliche und wirtschaftliche Leben weiter lähmen werden. Trotz dieser Beeinträchtigungen gehen wir grundsätzlich davon aus, dass sich unsere Bauleistung durch unseren komfortablen Auftragsbestand und die hohe Reichweite nur leicht reduzieren wird.

#### **Real Estate**

Anhand unserer Projekt-Pipeline von rund 8,2 Mrd. € und bereits abgeschlossenen Forward-Deals erkennen wir bereits heute, dass wir auch in den nächsten Jahren weiterhin sehr gute Ergebnisse erzielen werden. Die Ergebnissituation im Konzern ist im Wesentlichen abhängig von Verkaufserfolgen unseres Real Estate Geschäftsbereichs, deren Ergebnisbeiträge bilanziell erst nach Fertigstellung und Übergabe der Objekte vereinnahmt werden können. Die bilanziellen und betriebswirtschaftlichen Planungen gehen für 2020 erneut von einem sehr positiven Ergebnis aus. Hierfür sprechen neben den nach wie vor guten allgemeinwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dass sich die operativen Einheiten des Geschäftsbereichs in den vergangenen Jahren bereits frühzeitig geeignete Projekte gesichert haben, die sich nun in der Realisierung befinden und dass aufgrund des guten Marktzuganges nach wie vor weitere Projekte zu sinnvollen Konditionen akquiriert werden können. Hier erwarten wir für das Jahr 2020 zahlreiche Projektrealisierungen.

Durch das unverändert verfügbare Kapital auf dem Markt und wachsendem Privatvermögen erwarten wir für das Geschäftsjahr 2020 erneut ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien jenseits der 60 Mrd. €. Die Büovermietungsmärkte und insbesondere die Mietniveaus dürften von möglichen Auswirkungen des Brexits und Handelskonflikten sowie durch die anhaltende Rekordbeschäftigung weitestgehend unbeeinflusst bleiben. Nach Einschätzung des ZIA dürfte der Peak hinsichtlich des Investitionsvolumens in Wirtschaftsimmobilien erreicht worden sein. Gleichzeitig wird für 2020 mit einem anhaltend dynamischen und aktiven Marktgeschehen gerechnet. Dies lässt sich sowohl anhand geplanter Großtransaktionen, der ungebrochen hohen Nachfrage und wahrscheinlichen Portfoliobereinigungen festmachen als auch an den Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten mit niedrigen Zinsen und hohen Liquiditätsreserven bei den Investoren. Strafzinsen auf Einlagen und überschaubare Ertragsaussichten bei Staatsanleihen bestärken diese Annahme. Unter den gegebenen Marktbedingungen ist weiter mit einem moderaten Sinken der Nettoanfangsrenditen bei Büroimmobilien zu rechnen. Mit Ausnahme vereinzelter lokaler Preisübertreibungen sind keine großen Marktkorrekturen zu erwarten. Dafür sprechen ein stabiler Arbeitsmarkt, eine anhaltend zu geringe Ausweitung des Angebots - vor allem in den Städten - sowie eine geringe Wahrscheinlichkeit rapide steigender Zinsen. Von der zum Bilanzstichtag vorhandenen Projekt-Pipeline des Geschäftsfeldes Development konnten bereits 63 % der gewerblichen Projekte, im Wohnungsbau 93 % der in 2020 fertiggestellten Projekte erfolgreich verkauft werden. Für den Geschäftsbereich Real Estate zeichnet sich derzeit keine materielle Beeinträchtigung durch das Coronavirus ab.

#### **Hotel**

Nachdem der Norden Deutschlands weiterhin gut abgedeckt wird, soll die Expansion im Süden und nach Westen in 2020 weiter vorangetrieben und der Geschäftsbereich Hotel weiter ausgebaut werden. Die ATLANTIC Gruppe erweitern sollen der Bau eines weiteren Hotels in Münster (Zimmer: 226) sowie eines in Kiel (Zimmer: 174). Mit dem Vorhaben in Kiel soll eine neue Lifestyle Marke "Uniq" etabliert werden. Die Fertigstellungen sind für 2021 bzw. 2020 geplant. Damit wird sich die Gesamtkapazität des Geschäftsbereichs auf 2.608 (2019: 2.208) Zimmer erhöhen. Als einen hoch riskanten Faktor für die Geschäftsentwicklung des Geschäftsbereichs sehen wir die aktuelle Corona-Krise und die daraus resultierende allgemeine Verunsicherung im weltweiten Veranstaltungs- / Reise- und Übernachtungsgewerbe. Bereits erfolgte Absagen von Firmen und Messerveranstaltungen im ersten Quartal 2020 sollen im Jahresverlauf zwar nachgeholt werden, ob die sich bisher abzeichnenden Verlustrisiken dadurch aufgefangen werden können, ist mit hohen Unsicherheiten versehen. Gegenmaßnahmen im Revenue- und YieldManagement sowie Pricing sind in stetiger Entwicklung bzw. eingeleitet. Außerdem wurde im Bereich der Hotels bereits zu 100 % auf Kurzarbeit umgestellt. Die Ertragsaussichten für das Geschäftsjahr 2020 sind durch die voraussichtlich hohen Umsatzeinbußen deutlich negativ.

#### **Ziele 2020 und erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren der Zech Group SE**

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 2020 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.

#### **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 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember

2019 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 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut für 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 18. April 2019**

**RSM GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
*Beering, Wirtschaftsprüfer*  
*Peters, Wirtschaftsprüfer*

---