

---

## Die WCM hat sich von den belastenden Faktoren der letzten zwei Jahre befreit

### Roland Flach

Vorsitzender des Vorstands  
der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft  
in der Hauptversammlung am 9. Juni 2004



---

Meine sehr geehrten Damen und Herren, verehrte Aktionäre,

wir freuen uns, Sie zu unserer diesjährigen Hauptversammlung in Frankfurt begrüßen zu können.

Wir werden Ihnen heute über das vergangene Jahr berichten und Ihnen einen Ausblick zur zukünftigen Strategie der WCM geben. Soviel vorab: Wir sehen eine gute Chance, die WCM nach zwei der schwierigsten Geschäftsjahre in der Unternehmensgeschichte wieder auf Erfolgskurs zu bringen.

Wir sind uns bewusst, dass der Verfall des Börsenkurses zu einem Vertrauensverlust gegenüber der WCM bei Ihnen, unseren Aktionären, beigetragen hat. Gerade in diesen schwierigen Zeiten ist es deshalb wichtig, meine sehr geehrten Damen und Herren, Stabilität innerhalb des Unternehmens zu schaffen. Trotz der extrem schwierigen Rahmenbedingungen und deutlichen Verlusten im Kurs konnten wir die innere Stabilität des Unternehmens halten. In der 238-jährigen Unternehmensgeschichte der

WCM hat es immer wieder Höhen und Tiefen gegeben. Wir werden Ihnen die Strategien und Maßnahmen aufzeigen, wie wir Ihre WCM wieder erfolgreich machen.

---

### Im operativen Bereich sind wir nach den erheblichen Wertberichtigungen des Jahres 2002 wieder in die Ertragszone zurückgekehrt.

---

Die bisherige Struktur unserer Gesellschaft hat die WCM, ähnlich wie andere Finanzdienstleister, in den Geschäftsjahren 2002 und 2003 angesichts der negativen Entwicklung der Kapitalmärkte in eine schwierige Lage gebracht. Damit steht WCM zwar nicht alleine, war aber wegen seiner hohen Verschuldung und den ungünstigen Fälligkeiten ihrer Kredite besonders betroffen.

Diese Entwicklungen in 2002 und 2003 haben es notwendig gemacht, einen massiven Abbau von Bankschulden einzuleiten. Als wesentliche

Maßnahmen in 2003 und in den ersten Monaten 2004 gehörten dazu:

- ▷ der Verkauf von Commerzbank-Aktien,
- ▷ die Nichtausübung der Call-Option auf die GEHAG GmbH sowie
- ▷ die Abgabe der IVG-Aktien.

Durch diese Maßnahmen, meine sehr geehrten Damen und Herren, haben wir bei der WCM insgesamt einen Abbau der Verbindlichkeiten um nahezu 2 Milliarden € erzielt.

Im operativen Bereich sind wir nach den erheblichen Wertberichtigungen des Jahres 2002 wieder in die Ertragszone zurückgekehrt. Das operative EBIT des WCM-Konzerns, d.h. das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Sonderfaktoren, beträgt für 2003 148 Millionen € gegenüber minus 571 Millionen € im Vorjahr, dies entspricht einer Verbesserung von 719 Millionen €. Wir haben die Segmentberichterstattung für das Jahr 2003 differenzierter gegliedert und sowohl das EBIT als auch das operative EBIT ausgewiesen. So konnten wir den Aufwand aus Einmaleffekten

gesondert darstellen und transparent machen, dass zwei wesentliche Faktoren das Ergebnis des Jahres 2003 beeinflussten, welche die Zukunft des Unternehmens nicht mehr belasten werden. Die Sonderfaktoren, die in 2003 vom operativen Ergebnis abzusetzen waren, betragen 338 Millionen € und ergeben sich aus der Entkonsolidierung der GEHAG GmbH zum 31. Dezember 2003 sowie dem Abbau der Risikopositionen im Zusammenhang mit dem SIRIUS/IVG-Komplex.

---

**Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt minus 286 Millionen € gegenüber minus 828 Millionen € im Vorjahr; auch hier eine deutliche Verbesserung um 542 Millionen €.**

---

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt minus 286 Millionen € gegenüber minus 828 Millionen € im Vorjahr; auch hier eine deutliche Verbesserung um 542 Millionen €. Zur Erinnerung, meine Damen und Herren, die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt für die WCM nach HGB.

An dieser Stelle, meine Damen und Herren, einige Worte zur Kursentwicklung unserer Aktie. Die WCM-Aktie entwickelte sich im Laufe des Jahres 2003 von 2,48 € auf 1,05 € und notierte im Dezember 2003 mit einem Tiefstkurs von 0,99 €. Diese Kursentwicklung wurde von überdurchschnittlich hohen Umsätzen begleitet. Im November 2003 erreichte der Umsatz seinen Höhepunkt mit insgesamt 136 Millionen Aktien; das entspricht 47 Prozent des Grundkapitals der WCM, welches alleine in einem Monat umgesetzt wurde. Die Ursache für die negative Entwicklung des Börsenkurses lag nicht nur an Faktoren, die das Unternehmen beeinflussen konnte. Ein belastender Faktor war die Fälligkeit von Krediten bei der SIRIUS GmbH, einer Be-

teilung der WCM und die daraus resultierende Insolvenz der SIRIUS GmbH im November 2003. Im Zusammenhang mit der Berichterstattung über die Insolvenz der SIRIUS GmbH wurden der WCM selbst Attribute wie „insolvenzgefährdet“, „angeschlagen“ usw. zugeschrieben. Dies hat dem Ansehen der Gesellschaft in der Öffentlichkeit geschadet und auch die Entwicklung der WCM-Aktie mit beeinflusst.

Ein anderer Faktor, der die WCM-Aktie unter Druck gebracht hat, war offensichtlich, dass finanzierende Banken unserer Großaktionäre große Mengen an Aktien aus diesem Bestand in den Markt gebracht haben. Bedingt durch derartige Verwertungen stieg der Free float der WCM auf insgesamt 76,6 Prozent. Unseren Großaktionären, der Gruppe Ehlerding, sind nach uns vorliegenden Unterlagen zurzeit noch insgesamt, einschließlich des familiären Umfeldes, 23,4 Prozent zuzurechnen. Ich darf daran erinnern, dass unsere Großaktionäre im April 2002 noch 46 Prozent der Aktien besaßen. Wir haben darüber hinaus keine Kenntnis, wer in den letzten Monaten wesentlichen Handel mit der WCM-Aktie betrieben hat bzw. wer zu niedrigen Kursen in die Aktie investiert hat. Es gibt jedenfalls bei uns keine Meldung von neuen Aktionären der WCM, die eine Grenze von 5 Prozent überschritten haben.

---

**Die Ursache für die negative Entwicklung des Börsenkurses lag nicht nur an Faktoren, die das Unternehmen beeinflussen konnte.**

---

In einer solchen Situation ist es verstärkt unsere Aufgabe, die WCM-Aktie für neue Investoren interessant zu machen. Unsere eingeschlagene Strategie stützt sich auf drei wesentliche Aspekte:

▷ Konzentration auf unsere Kerngeschäfte,

- ▷ Schuldenreduzierung und
- ▷ Ertragsoptimierung.

Wir sind überzeugt, dass daran auch der Aktienmarkt nicht vorbeigehen wird.

Bevor ich auf die Einzelheiten der Ihnen vorliegenden Jahresabschlüsse 2003 für den WCM-Konzern eingehe, lassen Sie mich die wichtigsten Ereignisse und Fakten für die Geschäftsfelder der WCM präsentieren.

## WOHNIMMOBILIEN

Zunächst zum Geschäftsfeld Wohnimmobilien. WCM ist mehrheitlich an fünf Immobiliengesellschaften beteiligt, die ihren Bestand an den Standorten Kiel, Bremen, Wuppertal und im Rhein-Ruhr-Gebiet haben. Kleinere Bestände befinden sich auch in Osnabrück und Nordenham. Darüber hinaus verfügt die RSE über einen 15-prozentigen Anteil an der GEHAG GmbH in Berlin.

---

**WCM ist mehrheitlich an fünf Immobiliengesellschaften beteiligt, die ihren Bestand an den Standorten Kiel, Bremen, Wuppertal und im Rhein-Ruhr-Gebiet haben.**

---

Im Bremer Markt sind wir seit 1994 mit der Beamten-Baugesellschaft Bremen vertreten. Die RSE hat ihren Anteil an der Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH im März 2004 von rund 25 auf über 58 Prozent mit dem Ziel erhöht, bis Ende 2004 diesen Anteil auf 75 Prozent und später auf 100 Prozent zu erweitern. Insgesamt verfügen beide Gesellschaften über einen Wohnungsbestand von fast 11.000 Einheiten.

Der älteste Standort der WCM ist Mönchengladbach mit einem Wohnungsbestand von 5.800 Einheiten. Im Jahr 1999 kaufte die WCM zudem die Kieler Wohnungsbaugesellschaft, die mit rund 9.500 Wohneinheiten der zweitgrößte Standort der WCM-

Gruppe ist. Im Rhein-Ruhr-Gebiet ist die WCM mit der Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mbH vertreten. Der Bestand beläuft sich auf rund 3.900 Einheiten.

Im Wohnimmobilienbereich beschäftigt sich WCM ausschließlich mit der Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung. In der Wohnungsbewirtschaftung bedient sich WCM zahlreicher Programme, die auf die Wohnbedürfnisse der Kernzielgruppen ausgerichtet sind. Durch diese Maßnahmen ist die Vermietungssituation im WCM-Konzern mit einer Leerstandsquote von ca. 5 Prozent insgesamt gut, obwohl sich die Rahmenbedingungen für die Vermietung an den Standorten der WCM im letzten Jahr nicht verbessert haben.

---

### **Im Wohnimmobilienbereich beschäftigt sich WCM ausschließlich mit der Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung.**

---

Der Wohnungsvertrieb der Immobilien-töchter der WCM erfolgt über interne und externe Vertriebsgesellschaften. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt auf der Wohnungsprivatisierung an Mieter, Eigennutzer oder Privatanleger. Die Wohnungsverkäufe an diese Zielgruppen sollen deutlich erhöht werden. In 2004 rechnen wir mit einer Privatisierungsquote von 2,5 Prozent und für 2005 mit einem abermaligen Anstieg. In 2003 verkaufte die WCM-Gruppe 1.024 Wohnungen, die auch Blockverkäufe in Kiel beinhalten. Wir sehen auch die Möglichkeit, weiterhin zu vertretbaren Preisen Wohnungsbestände zu kaufen und durch eine angemessene Privatisierung Erträge im Wohnungsbereich zu erzielen. Unsere gesamten Wohnimmobilien-Aktivitäten, darauf werde ich später noch näher eingehen, werden wir zukünftig gesellschaftsrechtlich in einem Unternehmen zusammenführen. Der Wohnimmobilienbe-

reich der WCM mag wenig Börsenphantasie entwickeln, aber er sichert regelmäßigen Cash-flow und eine kontinuierliche Entwicklung.

---

### **Im Wohnimmobilienbereich hatte die RSE im Februar 2004 zu entscheiden, ob sie eine Option der HSH Nordbank AG zum Rückkauf von 60 Prozent der GEHAG-Anteile ausüben werde.**

---

Im Wohnimmobilienbereich hatte die RSE im Februar 2004 zu entscheiden, ob sie eine Option der HSH Nordbank AG zum Rückkauf von 60 Prozent der GEHAG-Anteile ausüben werde. Die GEHAG ist ein Wohnungsunternehmen in Berlin mit einem Wohnungsbestand von rund 21.000 Wohnungen. RSE hat diese Option unter anderem wegen der mit dem GEHAG-Engagement verbundenen hohen Verschuldung, aber auch wegen der erheblichen Kapitalbindung, nicht ausgeübt. Die Verbindlichkeiten im WCM-Konzern sanken dadurch um 890 Millionen €. Der RSE verbleiben zunächst weiterhin 15 Prozent an der GEHAG GmbH. Es ist beabsichtigt, dass die RSE auch diese 15 Prozent abgeben wird, da eine Beteiligung dieser Größenordnung im Wohnimmobilienbereich dauerhaft keinen Sinn macht.

### **INDUSTRIE**

Meine sehr geehrten Damen und Herren, der zweite Schwerpunkt der Aktivitäten der WCM liegt im Industriebereich, der in der Klöckner-Werke AG gebündelt ist. Für die Unternehmen des Teilkonzerns Klöckner verbesserte sich das wirtschaftliche Umfeld im Laufe des Jahres 2003 deutlich. Darüber hinaus verdichten sich die Signale für eine positive Entwicklung in 2004. Insgesamt erwirtschafteten die Unternehmen der Klöckner-Werke AG, die in den Konzernabschluss der WCM einbezogen sind, im Geschäftsjahr 2003 ein Er-

gebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 26 Millionen €. Die Aktivitäten der Klöckner-Werke AG konzentrieren sich vor allem auf den Bereich Abfülltechnik, der von den Gesellschaften der KHS-Gruppe betrieben wird. Die Obergesellschaft KHS Maschinen- und Anlagenbau AG, Dortmund, ist seit vielen Jahren an der Weltspitze als Anbieter von Abfüll- und Verpackungsanlagen für die Getränkeindustrie sowie die Food- und Non-Food-Branche etabliert.

Die Gesellschaften der KHS-Gruppe erwirtschafteten im Jahr 2003 mit etwa 3.300 Mitarbeitern in über 30 Ländern einen Umsatz von 675 Millionen €. Regional wird rund 50 Prozent des Umsatzes mit europäischen Kunden getätigt. Etwa 20 Prozent der Anlagen werden in den NAFTA-Raum (North American Free Trade Agreement) geliefert, ungefähr 15 Prozent nach Asien und Australien exportiert. Größter Abnehmer ist die Bierbranche mit rund 50 Prozent, gefolgt von der Softdrinkindustrie mit 20 Prozent des Umsatzes. Entsprechend dem weltweiten Konsumentenverhalten gewinnen die Mineralwasserbranche und die Weinindustrie zunehmend an Bedeutung.

---

### **Insgesamt erwirtschafteten die Unternehmen der Klöckner-Werke AG, die in den Konzernabschluss der WCM einbezogen sind, im Geschäftsjahr 2003 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 26 Millionen €.**

---

Die Technologiekompetenz der KHS ist durch eine Vielzahl von Patenten dokumentiert und geschützt. Technologischer Marktführer ist KHS zum Beispiel auf dem Gebiet der kaltaseptischen Abfüllung, der H<sub>2</sub>O<sub>2</sub>-Kondensation und KEG-Anlagen. Die KHS-Gruppe produziert an mehreren Standorten in Deutschland und verfügt über Produktionskapazitäten in

USA, Mexiko, Brasilien und Indien. Der Bereich Abfülltechnik soll durch Zukäufe in Zukunft weiter gestärkt werden. Neben den Unternehmen der KHS-Gruppe gehören zum Klöckner-Konzern die Klöckner DESMA Elastomertechnik GmbH, die Klöckner DESMA Schuhmaschinen GmbH, die REMAK Maschinenbau GmbH und die Klöckner Hänsel Processing GmbH, die mittelfristig zum Verkauf stehen.

---

**Neben den Klöckner-Werken war in 2002 und 2003 das rund 5-prozentige Commerzbank-Paket eines der wesentlichen Assets der WCM im Beteiligungsbereich.**

---

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

neben den Klöckner-Werken war in 2002 und 2003 das rund 5-prozentige Commerzbank-Paket eines der wesentlichen Assets der WCM im Beteiligungsbereich. Trotz der zwischenzeitlich hohen Volatilität haben wir bis Dezember 2003 an unserem Anteil festgehalten. Nach sorgfältiger Abwägung haben wir rund 28 Millionen Commerzbank-Aktien nahe den Jahreshöchstkursen 2003, die bei über 16 € lagen, verkauft. Die Entscheidung zum Verkauf fiel im Rahmen der Gesamtstrategie der WCM, die damit den Ihnen bekannten Konsolidierungskurs einleitete. Durch den Verkauf führten wir in erheblichem Umfang dem Unternehmen Liquidität zu und Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 343 Millionen € zurück. Gegenüber dem Buchwert – nach den Wertberichtigungen, die bereits in 2002 eingestellt wurden, ist aus dem Verkauf ein Ertrag zu verzeichnen, der im Ergebnis des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2003 enthalten ist.

Eine wichtige Beteiligung der WCM war bis Anfang 2004 die IVG Immobilien AG. Im Mittelpunkt der Aktivitäten der WCM stand zunächst eine Fortführung dieser Beteiligung,

die über die SIRIUS GmbH gehalten wurde. Im Herbst 2003 mussten wir erkennen, dass ein Ausbau der Beteiligung an der IVG aufgrund der Verschuldung der WCM-Gruppe nicht möglich war. Von uns vorgeschlagene Lösungen wurden von den Kreditgebern der SIRIUS GmbH nicht mitgetragen.

Im Gegenteil:

Aufgrund der Fälligkeit der SIRIUS-Kredite durch das Bankenkonsortium geriet die SIRIUS GmbH in die Insolvenz. WCM hatte sich als Anteilseigner der SIRIUS bemüht, mit den anderen Gesellschaftern der SIRIUS und den Banken verschiedene Möglichkeiten der Fortsetzung des IVG-Engagements unter Nutzung der bei IVG vorhandenen stillen Reserven für WCM zu erreichen. Leider war dies bei der gegebenen Vertragslage und den unterschiedlichen Interessen der Beteiligten nicht möglich. Der Insolvenzverwalter verkaufte dann im Februar 2004 die IVG-Aktien an Banken. Bedingt durch den Verkauf entfiel die Mithaftung der WCM für den Kredit der Tochtergesellschaft SIRIUS in Höhe von 595 Millionen €. Die im Rahmen der Mithaftung verbliebenen Verpflichtungen der WCM gegenüber den SIRIUS-Banken in Höhe von knapp 50 Millionen € sind in der Bilanz entsprechend passiviert. Der Anteil der WCM-Gruppe an der IVG beträgt heute rund 2 Prozent und wird weiter reduziert.

---

**Eine wichtige Beteiligung der WCM war bis Anfang 2004 die IVG Immobilien AG.**

---

Ich brauche nicht zu betonen, dass wir die Entscheidung der finanzierenden Banken, die SIRIUS-Kredite fällig zu stellen, außerordentlich bedauern. Diese Entscheidung ist für alle SIRIUS-Gesellschafter, und damit auch für alle WCM-Aktionäre, nachteilig. Sicher ließen die Kreditkonditionen eine Fälligkeit zu. Aber es

wäre nach unserer Auffassung sehr wohl möglich gewesen, die Kredite weiter zu gewähren und eine mittelfristige Rückführung der Kredite zu ermöglichen. Nur nebenbei sei bemerkt, dass keine der finanzierenden Banken einen Schaden erlitten hat.

---

**Aufgrund der Fälligkeit der SIRIUS-Kredite durch das Bankenkonsortium geriet die SIRIUS GmbH in die Insolvenz.**

---

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

wir hätten uns einen anderen Ausgang dieses Engagements gewünscht. Im Zusammenhang mit der drohenden Fälligkeit der SIRIUS-Kredite fanden auch zahlreiche Verhandlungen mit möglichen Investoren statt, die die Eigenkapitalseite der WCM AG stabilisieren und die WCM zukünftig mitprägen wollten. In keinem Fall konnten Ergebnisse erzielt werden, die das Einverständnis aller Beteiligten, d. h. der Banken, der Gesellschafter und des Vorstands, gefunden hätten. Wir bedauern dies. Dies enttäuschte auch den Kapitalmarkt.

In diesem Zusammenhang möchte ich noch auf einen anderen Bereich kommen. Zu den wesentlichen Aufgaben des vergangenen und auch des laufenden Jahres gehörte und gehört die angestrebte Umstellung kurzfristiger Finanzierungen im Lombardbereich auf mittel- bis langfristige Finanzierungen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Finanzierung im WCM-Konzern entsprechend des mittel- bis langfristig ausgerichteten strategischen Konzepts der WCM im Bereich Industrie angepasst werden soll. Die WCM hat im Immobilienbereich eine gemischte Finanzierungsstruktur von langfristigen und mittelfristigen Krediten, die in der Regel durch Immobilien besichert sind. Im Lombardbereich handelt es sich um kurzfristige Finanzierungen. Zur Umstellung dieser Kredite auf längere

Laufzeiten führt WCM Verhandlungen mit ihren Banken. Gleichzeitig bemühen wir uns, durch den angestrebten Verkauf von Nicht-Kerngeschäften der Unternehmensgruppe die Verschuldung im Lombardbereich des Unternehmens weiter zurückführen zu können.

Die aktuellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten durch die Nichtausübung der Option auf die GEHAG, den Verkauf von Commerzbank-Aktien und die Rückführung der SIRIUS-Kredite von 3,1 Milliarden € (inklusive SIRIUS) auf 1,2 Milliarden € zurückgeführt werden. Dies bedeutet eine Verbesserung um 2 Milliarden € innerhalb der letzten Monate.

---

**Die aktuellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten von 3,1 Milliarden € (inklusive SIRIUS) auf 1,2 Milliarden € zurückgeführt werden.**

---

In 2004 stiegen, bedingt durch die Konsolidierung der Bremischen Gesellschaft für Stadterneuerung, an der die WCM-Gruppe in 2004 die Mehrheit übernommen hat, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 1,4 Milliarden €. Von diesen stellen ca. 370 Millionen € überwiegend kurzfristige Verbindlichkeiten dar, die aufgrund von Aktiengeschäften getätigt wurden (Lombardkredite). Die verbleibenden Verbindlichkeiten von knapp über 1,1 Milliarden € sind Bankverbindlichkeiten, die durch Hypotheken gesichert sind.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

wie Sie sehen, sind wir beim Abbau der Schulden bereits einen wesentlichen Schritt vorangekommen.

## **GEWERBEIMMOBILIEN**

Lassen Sie mich jetzt zu den Gewerbeimmobilien im WCM-Konzern kommen. Ein Bereich innerhalb der

WCM-Gruppe, der bisher in der öffentlichen Darstellung eher im Hintergrund belassen wurde. Gewerbeimmobilien gehören zwar nicht zum Kerngeschäft der WCM, sind aber durch Übernahmen von Gesellschaften in den letzten Jahren zum WCM-Konzern dazugekommen. Die gewerblichen Immobilienaktivitäten der WCM-Gruppe wollen wir bis Ende 2005 veräußern. Damit Sie einen Eindruck von diesem Bereich bekommen, werde ich Ihnen kurz die wichtigsten Gewerbeimmobilienobjekte innerhalb der WCM-Gruppe präsentieren:

Im Ausland gehört dazu der Büropark Twin Square in der Nähe des Brüsseler Flughafens Zaventem, der drei voll vermietete Bürogebäude namens Madisson, Vendome und Navona umfasst. Die Mietflächen betragen insgesamt über 15.000 m<sup>2</sup>. In Luxemburg verfügen wir über ein weiteres modernes Bürogebäude mit guten Verkehrsanbindungen zum City-Center und zum Flughafen von Luxemburg, das eine Mietfläche von über 8.000 m<sup>2</sup> aufweist. Sicherlich bekannt ist Ihnen unsere Beteiligung an der MAAG Holding AG in der Schweiz. Die MAAG besitzt u. a. ein Immobilienportfolio von ca. 90 Gebäuden, die ehemals im Besitz der UBS waren und heute an diese vermietet sind. Die Mietflächen betragen insgesamt über 310.000 m<sup>2</sup>.

---

**Die gewerblichen Immobilienaktivitäten der WCM-Gruppe wollen wir bis Ende 2005 veräußern.**

---

Im Inland verfügen wir über Gewerbeimmobilienobjekte in Berlin. Dazu gehört der Borsigturm, ein historisches, denkmalgeschütztes Landmark-Gebäude, das Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurde und heute als 12-geschossiger Büroturm genutzt wird. Der Borsig-Turm ist Mittelpunkt des ehemaligen Industriegeländes Borsig-Werke und hat sich in den letzten zehn Jahren zu einem Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum

entwickelt. In diesem Gewerbepark steht auch das Gründerzentrum Phoenix, das nahezu voll vermietet ist und neben Büroflächen Existenzgründern auch technische und kaufmännische Unterstützung bietet. Der Gewerbeimmobilienbestand in Berlin umfasst darüber hinaus auch das Seniorenstift „Falkenhöh“, welches in der Betriebsform „Betreutes Wohnen und Stationäre Pflege“ geführt wird. Im Bau befindet sich noch der Phoenix Office Garden in Schwalbach in der Nähe von Frankfurt, ein modernsten Ansprüchen gerecht werdender Bürokomplex mit einer Mietfläche von über 25.000 m<sup>2</sup>. Nähere Angaben zu den Gewerbeimmobilien der WCM-Gruppe finden Sie auch in unserem Geschäftsbericht.

---

**Von der MATERNUS-Kliniken AG wollen wir uns mittelfristig trennen.**

---

Lassen Sie mich jetzt noch zu den sonstigen Beteiligungen kommen. Im Gesundheitsbereich sind wir Mehrheitsgesellschafter an der MATERNUS-Kliniken AG. Diese Gesellschaft ist nicht in den Konzernabschluss der WCM einbezogen, da wir diese Beteiligung nicht dauerhaft halten wollen. MATERNUS betreibt in Deutschland 18 Pflegeeinrichtungen und zwei Rehabilitationskliniken. Der Anteil an der MATERNUS beträgt aktuell 56,95 Prozent.

Sonstige Beteiligungen bestehen an der BHE Beteiligungs-Aktiengesellschaft, die eine Fläche von rund 60.000 m<sup>2</sup> bewirtschaftet, für die unterschiedliche Nutzungen vorgesehen sind. Eine weitere Beteiligung besteht an der ALLBODEN AG, die von ihr erworbene Grundstücke bis zur Marktreife entwickelt und die Immobilien anschließend am freien Markt vertreibt. Das Portfolio umfasst derzeit rund 645.000 m<sup>2</sup>.

Mit Absicht habe ich Ihnen ausführlicher als in den Vorjahren die Randbereiche der Aktivitäten der

WCM vorgestellt, damit Sie sich ein umfassendes Bild von der WCM-Gruppe machen können.

Vor diesem Hintergrund möchte ich Ihnen den Jahresabschluss 2003 der WCM erläutern. Um die Ausführungen an dieser Stelle nicht zu umfangreich werden zu lassen, beschränke ich mich auf die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung des WCM-Konzerns. Der Jahresabschluss der AG ist ebenfalls in den ausliegenden Geschäftsberichten enthalten.

## KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

Ich möchte zunächst auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu sprechen kommen. Auf das Ergebnis der WCM im Geschäftsjahr 2003 wirkten sich positiv vor allem das verbesserte Finanzergebnis, die Position Sonstige betriebliche Erträge und die Verminderung der Abschreibungen aus.

**Das Finanzergebnis verbesserte sich von minus 536 Millionen € im Vorjahr um 411 Millionen € auf minus 125 Millionen €.**

Die größte Veränderung gegenüber dem Vorjahr zeigt sich im Finanzergebnis, das sich von minus 536 Millionen € im Vorjahr um 411 Millionen € auf minus 125 Millionen € verbesserte. Im letzten Jahr war das Finanzergebnis durch kapitalmarktbedingte Abschreibungen stark belastet. Diese negativen Einflüsse sind im Geschäftsjahr 2003 weitgehend weggefallen. Die Position Sonstige betriebliche Erträge erhöhte sich um 169 Millionen € auf 288 Millionen €. Diese Position umfasst unter anderem den Erlös aus dem Verkauf der Commerzbank-Aktien im Dezember 2003. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen verminderten sich um 55 Millionen € und betragen 65 Millionen € gegenüber 120 Millionen €

im Vorjahr. Der Vorjahreswert war vor allem durch außerplanmäßige Wertberichtigungen aufgrund der schlechten Entwicklung an den Immobilienmärkten für Büroflächen und Eigentumswohnungen geprägt.

Die Umsatzerlöse, die zu 74 Prozent auf das Industriegeschäft der WCM fallen, erhöhten sich und betragen 902 Millionen € gegenüber 880 Millionen € in 2002. Die Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen beträgt im Geschäftsjahr 15 Millionen €, was einer Reduktion von 9 Millionen € gegenüber dem Vorjahr entspricht.

**Die Umsatzerlöse, die zu 74 Prozent auf das Industriegeschäft der WCM fallen, erhöhten sich und betragen 902 Millionen € gegenüber 880 Millionen € in 2002.**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt minus 286 Millionen € gegenüber minus 828 Millionen € im Vorjahr. Wie bereits ausgeführt, haben zwei wesentliche Sonderfaktoren die Gewinn- und Verlustrechnung des WCM-Konzerns in 2003 geprägt. Dies waren zum einen die Aufwendungen aus der Entkonsolidierung der GEHAG mit 174 Millionen € und der Abbau von Risikopositionen im Zusammenhang mit dem SIRIUS/IVG-Komplex mit 164 Millionen €. Diese beiden Faktoren belasten die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die gegenüber dem Vorjahr um 91 Millionen € angestiegen ist. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Sonderfaktoren beträgt 51 Millionen €; das operative EBIT 148 Millionen €.

Hinsichtlich der Segmentberichterstattung in den Bereichen Immobilien und Beteiligungen ist für das Geschäftsjahr 2003 festzuhalten, dass das operative EBIT im Beteiligungsbereich im Wesentlichen durch den

Verkauf der Commerzbank-Aktien geprägt ist. Das operative EBIT im Beteiligungsbereich beträgt 81 Millionen € gegenüber minus 457 Millionen € im Vorjahr. Sonderfaktoren, die das Segmentergebnis im Beteiligungsbereich einmalig belasteten, liegen im Abbau von Risikopositionen im Zusammenhang mit dem SIRIUS/IVG-Komplex. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Sonderfaktoren beträgt 54 Millionen €.

Das operative EBIT im Immobiliensegment beträgt 66 Millionen € gegenüber minus 113 Millionen € im Vorjahr. Der Abgang der GEHAG GmbH aus dem Konzernabschluss belastet als einmaliger Sonderfaktor das Ergebnis des Segments Immobilien. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Sonderfaktoren beträgt minus 3 Millionen €.

Die Zuordnung zu den einzelnen Segmenten erfolgt je nach Hauptgeschäftstätigkeit einer Gesellschaft und nach dem Grund für den Erwerb.

**Das operative EBIT im Beteiligungsbereich ist im Wesentlichen durch den Verkauf der Commerzbank-Aktien geprägt.**

## KONZERN-BILANZ

Auch in der Konzern-Bilanz spiegelt sich der Konsolidierungskurs der WCM deutlich wider. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen Positionen auf der Aktiv- und auf der Passivseite ergeben sich aus der Entkonsolidierung der GEHAG sowie dem Verkauf der Commerzbank-Aktien. Beide Maßnahmen haben einen erheblichen Einfluss auf die Entschuldung der WCM.

Auf der Aktivseite verringerte sich das Anlagevermögen insgesamt um 1,6 Milliarden €. Davon entfallen 1,1 Milliarden € auf die Sachanlagen. Hier spiegelt sich vor allem der Abgang der GEHAG GmbH aus dem Konsolidierungskreis der WCM wi-

der. Die Finanzanlagen reduzierten sich um 454 Millionen € und beliefen sich zum 31. Dezember 2003 auf 205 Millionen €. Die Veränderung in diesem Bereich ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Commerzbank-Anteile zurückzuführen.

Die bedeutendste Veränderung im Umlaufvermögen zeigt sich in den Vorräten, die sich um 98 Millionen € reduzierten. Die liquiden Mittel sind um 66 Millionen € angestiegen und betragen zum Jahresende 168 Millionen €. Die erhöhte Liquidität resultiert vor allem aus Verkäufen von Wertpapieren.

---

**Das Eigenkapital  
der Gesellschaft beträgt  
zum 31. Dezember  
2003 304 Millionen €  
gegenüber 633 Millionen €  
im Vorjahr.**

---

Auf der Passivseite ist der Rückgang der Verbindlichkeiten um 1,3 Milliarden € auf 1,5 Milliarden € die am stärksten veränderte Bilanzposition. Insgesamt verringerten sich die Rückstellungen und Verbindlichkeiten um 1,5 Milliarden €, was einem Rückgang von rund 45 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bei den Veränderungen handelt es sich hauptsächlich um die Auswirkungen aus der Entkonsolidierung der GEHAG sowie die Rückführung von Fremdmitteln nach dem Verkauf von Commerzbank-Aktien. Zusätzlich ist durch den Verkauf der IVG-Aktien der SIRIUS durch den Insolvenzverwalter der SIRIUS die Mithaftung der WCM in Höhe von 595 Millionen € entfallen. Die aus der Mithaftung verbliebenen Verpflichtungen der WCM gegenüber den SIRIUS-Banken sind in der Bilanz entsprechend passiviert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2003 304 Millionen € gegenüber 633 Millionen € im Vorjahr. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 14 Prozent. Bei der Veränderung spielt vor

allem der ausgewiesene Jahresfehlbetrag eine entscheidende Rolle.

## AUSBLICK

Meine sehr geehrten Damen und Herren, der Jahresabschluss 2003 zeigt, dass sich die WCM von den belastenden Faktoren der letzten zwei Jahre befreit hat.

Lassen Sie mich jetzt auf das laufende Geschäftsjahr zu sprechen kommen. In 2004 werden wir die Phase der Konsolidierung abschließen können. Unser Ziel ist es, das Erreichte zu bewahren und das Vertrauen der Anleger zurückzugewinnen. Nach den Strukturschritten des Jahres 2003 wollen wir die WCM neu gliedern und dadurch eine einfache, gut nachvollziehbare Struktur erreichen. Dabei sind auch Verschmelzungen bestehender Unternehmen denkbar.

Die beiden Hauptsäulen werden die Bereiche Wohnimmobilien und das Anlagengeschäft der Klöckner-Werke AG sein. Unsere Wohnimmobilienaktivitäten werden wir alle in einer Gesellschaft unterhalb der WCM bündeln. Der Industriebereich wird in der Klöckner-Werke AG verbleiben.

---

**In 2004 werden wir die  
Phase der Konsolidierung  
abschließen können.**

---

Die restlichen Beteiligungen und Immobilien der WCM gehören nicht zum Kerngeschäft und werden zunächst in einem dritten Bereich zusammengefasst, von dem wir uns mittelfristig und mit Augenmaß trennen werden – soweit möglich bis Ende 2005. Unsere Arbeit werden wir insbesondere auf die Weiterentwicklung der operativen Einheiten der Klöckner-Unternehmen konzentrieren. Die konjunkturellen Rahmenbedingungen sind für das laufende Geschäftsjahr deutlich besser und wir rechnen mit steigenden Umsätzen und damit verbesserten Ergebnissen in 2004. Die KHS-Gruppe wird durch sinnvolle Zukäufe weiterer operativer Einheiten

ihr Produktspektrum ausweiten und sich auch durch inneres Wachstum weiter vergrößern.

Wir werden über die geschilderten Aktivitäten hinaus keine neuen Engagements eingehen. WCM wird sich auf die begonnene Konsolidierung der bestehenden Aktivitäten konzentrieren. Nennenswerte Investitionen in den Kernbereichen sind nicht vor 2005 zu erwarten.

---

**Aus heutiger Sicht gibt es  
keine Annahme dafür, dass  
das Ergebnis 2004 abermals  
durch Sonderfaktoren  
belastet wird.**

---

Im Wohnimmobilienbereich stehen in 2004 eine Reihe von Maßnahmen an, die die aktuelle Ergebnissituation deutlich verbessern sollen. Neben einer Ertragsoptimierung in den Bereichen Mieten, Finanzierung und Instandhaltung soll vor allem die Anzahl der Wohnungsverkäufe an Mieter, Eigennutzer oder Privatanleger deutlich erhöht werden. Diese stärker liquiditätsorientierte Privatisierungspolitik wird einen größeren Einfluss als bisher auf die Ertrags- und Liquiditätssituation des Konzerns haben.

Insgesamt arbeiten wir in 2004 an der Verfestigung des Erreichten. Aus heutiger Sicht gibt es keine Annahme dafür, dass das Ergebnis 2004 abermals durch Sonderfaktoren belastet wird.

In 2003 hatte insbesondere der Verkauf der Commerzbank-Aktien einen positiven Effekt auf das Ergebnis. Diese Verkaufserlöse können in gleicher Höhe in 2004 nicht noch einmal anfallen. Für 2004 erwarten wir ein positives EBIT im mittleren zweistelligen Millionenbereich, was gegenüber dem Vorjahreswert von minus 190,3 Millionen € eine deutliche Verbesserung darstellt. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird voraussichtlich um Null tendieren. Ein geringfügiger Verlust oder Gewinn ist je nach Verkaufserfolg der Randaktivitäten nicht auszuschließen.

Nach einem Ergebnis von minus 828 Millionen € in 2002 und minus 286 Millionen € in 2003 stellt dies dann erneut eine deutliche Verbesserung dar.

---

---

**Für 2004 erwarten wir ein positives EBIT im mittleren zweistelligen Millionenbereich.**

---

---

Im ersten Quartal 2004 konnten wir gegenüber dem Vorjahr bereits eine deutliche Verbesserung erreichen. Das EBIT beträgt 9 Millionen € gegenüber 6 Millionen € im Vorjahr. Dies entspricht einer Verbesserung von 3 Millionen €. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt minus 3 Millionen € gegenüber minus 15 Millionen € im Vorjahr. Details zum ersten Quartal 2004 entnehmen Sie bitte dem ausliegenden Quartalsbericht.

Lassen Sie mich kurz auf die Gegenanträge eingehen, die uns zum Tagesordnungspunkt Kapitalerhöhung erreicht haben. Grundsätzlich ist der dort angeführte Vorbehalt einer möglichen Verwässerung durch eine Kapitalerhöhung berechtigt. Wir bitten Sie allerdings zu berücksichtigen,

dass das Unternehmen neben aller operativen Verbesserung und deren Finanzierungsstruktur zusätzliches Eigenkapital benötigt und, sofern sich die Gelegenheit dazu bietet, dies auch realisieren will. Es steht heute noch nicht fest, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Ausgestaltung ein genehmigtes Kapital aufgerufen werden kann. Vorstand und Aufsichtsrat sind von Gesetzes wegen verpflichtet, bei der Ausnutzung des genehmigten Kapitals sicherzustellen, dass der Aktienbestand nicht unangemessen verwässert wird. Sie sehen also, wir werden Ihre Interessen wahren.

---

---

**Im ersten Quartal 2004 konnten wir gegenüber dem Vorjahr bereits eine deutliche Verbesserung erreichen.**

---

---

Ihnen, meine sehr geehrten Damen und Herren, darf ich zunächst einmal für Ihre Aufmerksamkeit danken. Wir werden im Folgenden bei der Beantwortung der Fragen auf weitere Details zum abgelaufenen Geschäftsjahr und zur Tagesordnung eingehen.

Zusammenfassend stimmen Sie hoffentlich mit mir überein, dass wir

in den letzten Monaten einiges erreicht haben, um für die WCM eine langfristige und nachhaltige Entwicklung möglich zu machen. Mit dem Erreichten sind wir noch nicht zufrieden und werden deshalb kontinuierlich an einer weiteren Stabilisierung arbeiten.

---

---

**Wir sind zuversichtlich, dass wir die WCM wieder in erfolgreiche Zonen bringen können.**

---

---

Dabei bedauern wir es außerordentlich, dass sich die durchgeführten Konsolidierungsmaßnahmen noch nicht in angemessener Weise in unserem Aktienkurs widerspiegelt haben. Wir sind aber fest davon überzeugt, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben – richtig, weil langfristig und nachhaltig.

Die WCM hat in den letzten zwei Jahren gezeigt, dass sie trotz extrem schwieriger Rahmenbedingungen ein stabiles Unternehmen ist.

Wir sind zuversichtlich, dass wir die WCM wieder in erfolgreiche Zonen bringen können. Es würde uns freuen, wenn auch Sie als unsere Aktionäre dies ähnlich sehen und uns auf diesem Weg begleiten.