

Aktionärsbrief

Die Arbonia Gruppe (Arbonia) blickt auf ein einerseits herausforderndes, aber auch wiederum erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Im Zuge der ausgelaufenen COVID-19-Pandemie und zusätzlich der danach folgenden russischen Invasion in der Ukraine kam es zu erheblichen Steigerungen bei Rohmaterial- und Logistikkosten sowie zusätzlich zu stark ansteigenden Energiepreisen wie auch zu Problemen in allen Lieferketten, welche die angespannte Baukonjunktur belasteten. Vor dem Hintergrund dieser Krise und des damit einhergehenden Umdenkens, was die Energieversorgungsabhängigkeit betrifft, bestätigt sich die von der Arbonia eingeschlagene Strategie mit modernen Produkten für energieeffiziente und autarke Gebäude. Neben den bereits bekannten wirtschaftlichen und umweltschonenden Vorteilen beschleunigen diese Produkte den Wandel hin zu von fossilen Energie- und Strompreisen unabhängigen Haushalten. Ebenfalls zahlen sich die in der Vergangenheit beschlossenen und getätigten Investitionen aus, um der Kosteninflation und den gestiegenen Materialpreisen mit Produktivitätssteigerungen zu begegnen.

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren*

Das Geschäftsjahr 2022 war durch eine Vielzahl von makroökonomischen Herausforderungen, wie stark gestiegene Material-, Energie- und Logistikkosten, ein Mangel an Rohmaterial und Fachkräften, gestiegene Zinsen sowie eine starke Aufwertung des Schweizer Frankens, geprägt. Zusätzlich haben sich die bestehenden Probleme in den globalen Lieferketten durch den Krieg in der Ukraine akzentuiert. Darüber hinaus haben viele Kunden bis Mitte 2022 aufgrund der drohenden Materialknappheit und der Angst vor weiter steigenden Preisen hohe Lagerbestände aufgebaut. Als sich ab Mitte 2022 eine Abnahme der Probleme bei Materialverfügbarkeit in Kombination mit rückläufigen Rohmaterialpreisen ergab, setzte ein massiver Lagerabbau (Destocking) bei allen wesentlichen Kunden ein, der im vierten Quartal 2022 seinen Höhepunkt erreichte. Dieser massive und nicht zu erwartende Volumrückgang im vierten Quartal, vor allem bei Heizkörpern und Duscabtrennungen,

führte dazu, dass entgegen des in der Baubranche üblichen starken zweiten Halbjahres die Marge erheblich negativ belastet wurde. Positiv, mit hohem, über den Erwartungen liegenden, zweistelligem Volumenwachstum, entwickelten sich hingegen die in den vergangenen Jahren strategisch aufgebauten Wachstumsgeschäfte (Wärmepumpe, Lüftungsgeräte, Fussbodenheizung, Energiespeicher) und wirkten kompensierend.

Der bereits bestehende Druck, energieeffiziente Heizungs- und Lüftungsprodukte im Wohn- und gewerblichen Bau einzusetzen, welcher unter anderem durch die Subventionsprogramme europäischer Staaten gestützt wird, hat durch den Beginn des Krieges in der Ukraine und der damit einhergehenden Versorgungsunsicherheit bei fossilen Brennstoffen einen zusätzlichen Schub erhalten. Die Suche nach einer zuverlässigen Energie- und Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe sowie der

Wunsch nach Energieautarkie ist nun zu einem Leitmotiv für die Nachfrage nach diesen Produkten geworden. Aus diesem Grund weisen diese Produktgruppen (vor allem Wärmepumpen, Lüftungen und Fussbodenheizungen) hohe zweistellige Wachstumsraten auf. Das neue Werk für Wärmepumpen in Opočno (CZ), welches Mitte des Jahres 2022 die Produktion aufgenommen hat, kam daher zum richtigen Zeitpunkt und wird zukünftig hohe zweistellige Wachstumsraten bei Volumen und Umsatz ausweisen. Insgesamt hat sich die Verfügbarkeit von Rohstoffen und Vorprodukten zwar verbessert, bei den kritischen Bauteilen und Halbleitern ist die Lage jedoch weiter angespannt.

In der Folge konnte die Arbonia den Umsatz im Geschäftsjahr 2022 auf CHF 1 202.1 Mio. steigern, ohne den Einfluss von Währungs- und Akquisitionseffekten (organisch) betrug das Wachstum 5.5%. Das EBITDA ohne Sondereffekte sank von CHF 134.3 Mio. auf CHF 112.4 Mio., mit Sondereffekten erreichte das EBITDA CHF 108.3 Mio. gegenüber CHF 124.7 Mio. im Vorjahr. Dies entspricht einer Reduktion der EBITDA-Marge (ohne Sondereffekte) von 11.3% auf 9.4%, mit Sondereffekten sank die EBITDA-Marge von 10.5% auf 9.0%. In der Folge sank auch das EBIT ohne Sondereffekte von CHF 67.0 Mio. auf CHF 41.4 Mio., mit Sondereffekten sank das EBIT von CHF 53.3 Mio. auf CHF 37.0 Mio. Dies entspricht einem Rückgang der EBIT-Marge ohne Sondereffekte von 5.6% auf 3.4%, mit Sondereffekten sank die EBIT-Marge von 4.5% auf 3.1%. Das Konzernergebnis mit Sondereffekten sank in der Folge von CHF 27.5 Mio. im Vorjahr auf CHF 20.7 Mio. Ohne Sondereffekte sank das Konzernergebnis von CHF 41.1 Mio. auf CHF 23.9 Mio.

Marktumfeld 2022

Insbesondere in Deutschland und generell europaweit in Ballungszentren bleibt die Nachfrage nach Wohnraum enorm hoch. Hervorzuheben ist zudem die Nachfrage in der Renovation, welche durch bereits beschriebene Effekte stark geblieben ist und nun freigewordene Handwerker-Kapazitäten absorbiert. Im Allgemeinen sind die Prognosen für die Baukonjunktur in den verschiedenen Märkten der Arbonia durch die beschriebenen Widrigkeiten und durch die allgemeine Konjunktunsicherheit kurzfristig geprägt und stützen sich hauptsächlich auf die allgemeine Konjunkturentwicklung.

Die Baukonjunktur in **Deutschland**, in Arbonia's grösstem Markt, ist stark abhängig von der Entwicklung im Neubau und der Renovation von Wohngebäuden. Im aktuellen konjunkturellen Umfeld liess die Nachfrage nach Einfamilienhäusern aufgrund der Zins- und Baukostensituation nach, während es bei Mehrfamilienhäusern eine stabile Entwicklung gab, die jedoch von Material- und Kapazitätsknappheit geprägt war. Das letzte beschriebene Segment, in dem es weiterhin einen grossen Überhang an genehmigten, aber nicht begonnenen Bauten gibt, dürfte sich daher zukünftig langfristig positiv entwickeln. Vor allem aber in der Renovation des alten und nicht energieeffizienten Gebäudebestands ist, unabhängig von der konjunkturellen Lage, von einer Fortsetzung der positiven Entwicklung in den nächsten Jahren auszugehen.

Mittelfristig ist in der **Schweiz** sowohl im Wohnungsbau als auch in der Renovation mit einem stabilen, leicht positiven Trend zu rechnen, da sich die Auftragsbücher der Handwerksbetriebe weiter füllen. Zudem wirken auch hier die Energieprei-

se als Motivator, um energetische Sanierungen voranzutreiben. In der Schweiz wächst auch die Nachfrage nach Wohnungen in den Ballungszentren. Im weiteren Hochbau dürften sich vor allem der Bau von Gebäuden für Bildung und Gesundheit wie in 2022 positiv entwickeln, während viele grosse Büro-Überbauungen wie «The Circle» entweder abgeschlossen wurden oder kurz vor ihrer Fertigstellung stehen.

Aufgrund der zurückgehenden Baugenehmigungen im Wohnbau, der gesunkenen Hypothekenverfügbarkeit (Anstieg Baukosten sowie Zinsen) sowie der generell unsicheren Konjunktur, auch wegen der geografischen Nähe zur Ukraine, ist im Jahr 2023 in den osteuropäischen Märkten **Polen und Tschechien** weiterhin von einem rückläufigen Trend im Neubau auszugehen, sowohl bei Wohngebäuden als auch im sonstigen Hochbau. Die bisher nur leicht wachsenden Renovationen hingegen sollten aufgrund hoher Energiepreise und der Abkehr von fossilen Energieträgern weiter zunehmen. Eine deutlichere Erholung wird aber durch den Fachkräftemangel im Bau gehemmt, weil dieser in beiden Ländern stark von ausländischen, meist ukrainischen Arbeitern, abhängig ist.

In den Zielmärkten der Arbonia in **Südeuropa (Italien, Spanien und Portugal)** wuchs im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut primär der Wohnungsbau, welcher durch den «Superbonus» (110% staatliche Förderung von Renovationen in Italien) sowie eine gesunde Nachfrage nach Wohnraum getrieben wurde. Wenngleich der Superbonus im September 2022 auslief und die Baugeschwindigkeit in Spanien und Portugal zuletzt abnahm, werden diese Märkte einerseits durch die hohe unbefriedigte Nachfrage nach Wohnraum und andererseits durch ein angekündigtes Nachfolgeprogramm mittelfristig abgestützt. Der Neubau von Wohnungen dürfte sich zukünftig aufgrund der nur langsam steigenden Zinsen (in Spanien) sowie der auch im Jahr 2022 stark gestiegenen Mieten (in Portugal) robust weiterentwickeln. Ausserhalb des Wohnungsbaus dürfte insbesondere der Neubau anderer Hochbauten, mit der Ausnahme von Logistikimmobilien, aufgrund der konjunkturellen Situation zurückgehen. Renovationen aufgrund hoher Energiepreise bzw. Wiederaufbau (z. B. nach der Flut in Zentralitalien) sowie der weiter laufende Superbonus für Büros und andere gewerbliche Bauten sollten aber diese Sektoren generell stützen. Mit dem Erwerb der portugiesischen HLK-Vertriebsgesellschaft Cirelius stärkt die Arbonia ihre Position auf der iberischen Halbinsel weiter.

Strategie und Entwicklung der Arbonia

Die zwei Divisionen Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik (HLK) und Türen der Arbonia setzen ihre eigenständige strategische Entwicklung fort und konzentrieren sich mit operativen Massnahmen gezielt auf die Megatrends Energieeffizienz, Urbanisierung, Digitalisierung sowie Automatisierung. Detaillierte Informationen zur Entwicklung der beiden Divisionen sind den jeweiligen Berichten ab Seite 11 dieses Geschäftsberichts zu entnehmen.

Division Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik

Durch die traditionell starke Marktposition der Division HLK in Osteuropa wirkte sich die geopolitische Situation infolge des Krieges in der Ukraine deutlich auf die Geschäftstätigkeit aus. In West- und Zentraleuropa führten enorme Preissteigerungen bei den Baukosten und der massive Lagerabbau bei den Fach- und Grosshändlern im vierten Quartal zu einer merklichen

Geschäftseintrübung, insbesondere bei lagerhaltigen Produkten wie Flach- und Badheizkörpern. Durch die fehlende Auslastung einzelner Werke mussten daher teilweise Kapazitäten angepasst werden, was überwiegend durch die Nutzung der vorhandenen Flexibilisierungsmöglichkeiten gelang. Die angekündigte Verlagerung und Schliessung des niederländischen Werkes Tubbergen Ende des Jahres verlief nach Plan.

Die Nachfrage nach energieeffizienten Produkten und Lösungen war im Berichtsjahr jedoch unverändert hoch, sodass Wachstumsprodukte wie Wärmepumpen, Lüftungen inklusive Fan Coils und Fussbodenheizungssysteme weiter hohe zweistellige Zuwachsraten verzeichneten. Im Sommer 2022 konnte das neue Wärmepumpen-Werk in Opočno (CZ) mit einer Kapazität von 15 000 Wärmepumpen pro Jahr planmässig fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. Die Produktionsverlagerung vom bisherigen Standort in Dobré (CZ) – bei gleichzeitig sehr hoher Auslastung – wurde erfolgreich durchgeführt. Die Produktionskapazitäten für das Jahr 2023 sind bereits durch die Nachfrage bestehender Kunden ausgeschöpft. Die Planungen für die nächste Kapazitätserweiterung auf 30 000 Stück pro Jahr in 2024 laufen bereits auf Hochtouren.

Auch der Batteriespeicher auf Basis ökologisch nachhaltiger Redox-Flow-Technologie generiert seit der Markteinführung im Sommer des Berichtsjahres eine hohe Nachfrage, weshalb die Produktion bereits ins bestehende Werk in Stříbro (CZ) verlagert wurde.

Division Türen

Das Handelsgeschäft der Division Türen litt im Berichtsjahr unter verschiedenen Faktoren und verzeichnete daher einen Rückgang. Unter anderem wurden Lagerbestände im Handel stärker abgebaut als in vergangenen Jahren. Hinzu kommt, dass das Handelsgeschäft unter anderem auf Einfamilienhäuser ausgelegt ist, deren Bau vermehrt verschoben oder gestoppt wurde. Im Objektgeschäft war dieser Rückgang weniger ausgeprägt. Dies führte zu einer Verschiebung von Standardtüren hin zu Funktionstüren, was teilweise den Rückgang im Handelsgeschäft kompensieren konnte. Dieses positive Momentum nutzte die Division, um das eigene Objektgeschäft in Deutschland und der Schweiz auszubauen und ging im Berichtsjahr weitere Partnerschaften mit Hotelketten und Wohnbaugenossenschaften ein. Diese Partnerschaften sind auch ein gutes Beispiel für die Vertriebssynergien zwischen den Business Units Holz- und Glaslösungen, die so ein umfassendes Portfolio von Holz- und Glastüren anbieten können. Auch die im Berichtsjahr getätigte Akquisition der deutschen Joro Türen GmbH, die auf die Fertigung von Spezialobjektüren im Bereich Brand-, Rauch-, Schall- und Einbruchschutz für Grossprojekte spezialisiert ist, verstärkt den Zugang zum Objektgeschäft in Deutschland und der Schweiz.

Der Markt für Sanitärprodukte erlitt im Berichtsjahr einen starken Rückgang. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass Neubauprojekte verschoben oder gestoppt wurden. Viele Renovationsprojekte wurden entweder während der Corona-Zeit umgesetzt oder Bauherren warten zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund der Preissteigerungen ab. Zum anderen fokussieren sich Installateure weiterhin auf den lukrativeren Einbau von subventionierten HLK-Produkten. Die Business Unit Glaslösungen litt zudem stärker unter den hohen Energiepreisen als die

Business Unit Holzlösungen. Dies, da die Herstellung von Rohglas sehr energieintensiv ist und somit Glasprodukte nochmals verteuert wurden.

Intensivierung der Nachhaltigkeit

Mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Arbonia weiter die Voraussetzungen dafür geschaffen, um finanzielle und nichtfinanzielle Ziele in ihrer Strategie miteinander zu verbinden. Ein wichtiges Instrument hierfür ist ein geeignetes Anreizsystem für das Management. Deshalb hat sie entschieden, ab dem Geschäftsjahr 2023 Nachhaltigkeitskriterien wie effektiven Klimaschutz in die variable Vergütung der Konzernleitung zu integrieren.

Ein wichtiger Faktor für besseren Klimaschutz ist vor allem der Ausbau erneuerbarer Energien. Hierbei konnte sich die Arbonia gegenüber dem Vorjahr weiter steigern und deckt nunmehr 47% ihres Gesamtbedarfs an Strom von rund 100 Mio. MWh pro Jahr mit regenerativen Quellen ab. Der Anteil von Grünstrom hat sich auf 43% erhöht, wobei mittlerweile 13% aus eigener Stromproduktion durch Photovoltaik, KWK-Anlagen und ein Windrad gespeist werden. Insgesamt hat sich dadurch die Treibhausgasintensität auf 0.050 CO₂-Äquivalente (Scope 1–2) pro Nettoumsatz weiter verringert. Diese Steigerung der Eigenproduktion ist auch eine Säule für den wirtschaftlichen Erfolg der Arbonia in den kommenden Jahren, da sie sich somit unabhängiger von Energiepreissteigerungen macht. Es wird ein Anteil von über 40% per 2026 angestrebt.

Die langfristige Strategie basiert auf dem Prinzip eines ganzheitlichen CO₂-freien Systems, mit dem Energie effizient erzeugt, übertragen und gespeichert werden kann. Dafür investiert die Arbonia etwa in modernere Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Im tschechischen Opočno und Stříbro wurden beim Neubau eines Wärmepumpenwerks und bei der Investition in Kompressoren moderne energetische Standards berücksichtigt, so dass die Produktionsbetriebe praktisch energieneutral betrieben werden können.

Neben den eigenen Treibhausgasemissionen möchte die Arbonia auch die indirekten Emissionen in ihren Bilanzen stärker berücksichtigen. Deshalb hat sie erste Ansätze entwickelt, um die Emissionen ihrer vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette (Scope 3) zu erfassen. Aus diesen Messungen leitet sie Reduktionsziele und entsprechende Massnahmen ab.

Ausblick

Die bestehenden Herausforderungen für die Baukonjunktur, wie die stark gestiegenen Zinsen sowie die hohen Materialkosten, werden sich im kommenden Geschäftsjahr nicht auflösen. Die Arbonia hat sich aber für diese anspruchsvollen Zeiten sehr gut positioniert. Denn mit dem Willen, sich von fossilen Brennstoffen zu lösen, steigt auch die Nachfrage nach energieeffizienten Produkten. Beispielsweise wurden 2022 in Deutschland annähernd doppelt so viele Anträge zur Förderung einer Fachplanung und Baubegleitung zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gestellt wie im Vorjahr. Die Wärmepumpe ist eins der Produkte, welches hierfür gut geeignet ist, da einerseits kein Öl oder Gas verbrannt wird und andererseits diese Art der Wärmeerzeugung wesentlich effizienter ist. Die Arbonia hat diesen Trend antizipiert. Die für 2023 geplante Produktionsmenge des neuen Werks ist bereits ausverkauft. Um der gewaltigen Nachfrage nach diesem Produkt zu begegnen, hat die Arbonia ausserdem eine Verdopplung der Kapazität bereits beschlossen. Auch in der darauffolgenden effizienten Wärmeverteilung, konkret in der Produktion von Rohren für die Fussbodenheizung, baut die Arbonia mittelfristig ihre Fertigungskapazitäten weiter aus. Der neue Redox-Flow-Batteriespeicher der Arbonia, welcher Mitte des Jahres 2022 in den Markt eingeführt wurde, verspürt bereits eine sehr hohe Nachfrage und rund 30% der Jahresproduktion 2023 ist ebenfalls bereits verkauft.

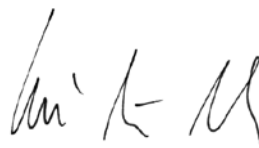
Diese und weitere Produkte der Arbonia eignen sich sowohl für die Renovation als auch den Neubau. Experten erwarten zwar im laufenden Geschäftsjahr einen Rückgang der Neubauaktivität insgesamt, vor allem in dem für die Arbonia wichtigen Segment Wohnbau, gleichzeitig ist jedoch der Bauüberhang (genehmigte Wohnungen die auf den Baubeginn warten) in Deutschland in den letzten Jahren auf rund 850 000 Wohneinheiten angewachsen. Zum Vergleich: 2021 wurden weniger als 300 000 neue Wohnungen gebaut. Hinzu kommt, dass vor allem gewerbliche Vermieter eine energetische Sanierung vornehmen, um so die Nebenkosten für den Mieter deutlich zu senken, damit sie in Zukunft überhaupt Mieterhöhungen durchsetzen können. Zudem wurde das Subventionsprogramm in Deutschland statt zuvor auf den Neubau nun auf die energetische Sanierung zugeschnitten. Dies sollte, gemeinsam mit den Klimazielen der gewerblichen Vermieter und der Ausweitung der CO₂-Bepreisung auf Vermieter allgemein, für eine erhebliche Ausweitung der Renovationsaktivitäten sorgen.

Dies gilt auch für die Division Türen, da hier insbesondere durch den Austausch der Wohneingangstüren Energieeffizienz-Gewinne erzielt werden können. Zudem haben viele Türen inzwischen das Ende ihrer rund 30-jährigen Lebensdauer erreicht und sollten ausgetauscht werden. Die Arbonia geht daher nach wie vor davon aus, dass ein Superzyklus, in dem (in Deutschland) letztmalig nach dem Fall der Berliner Mauer rund 12 Millionen Türen pro Jahr verbaut worden sind, in den nächsten Jahren erneut seinen Höhepunkt erreichen wird.

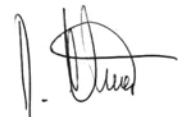
Vor allem der durch Russlands Überfall auf die Ukraine verursachte hohe Zuzug an Menschen übt Druck auf den ohnehin schon sehr angespannten Wohnungsmarkt, vor allem in Deutschland, aber auch in den Nachbarländern, aus. Bundesweit hat das Wohnungsdefizit zum Jahresende 2022 die Höhe von rund 700 000 Wohnungen erreicht. Hinzu kommt die steigende Nachfrage nach 1- bis 2-Personen-Haushalten, vor allem in den Ballungszentren, gekoppelt mit einer stetig wachsenden Wohnfläche pro Kopf. Die Arbonia sieht hier Bund und Länder in der Pflicht zu agieren, sodass eine Notlage auf dem Wohnungsmarkt abgewendet werden kann.

Das Jahr 2023 wird ein Jahr der Herausforderungen bleiben, da der zeitliche Horizont für ein Ende des Krieges in der Ukraine, eine sinkende Inflation und Zinsen nicht einzuschätzen ist. Positiv stimmt, dass der Anstieg der Materialpreise und die Versorgungsengpässe rückläufig sind.

Mit ihrer Aufstellung als hochgradig effizienter Hersteller von Türen und Heizkörpern sowie als Anbieter für energieeffiziente Wachstumsprodukte ist die Arbonia aber gut für die Zukunft positioniert, weshalb die im Oktober 2021 veröffentlichten Mittelfristziele nach wie vor ihre Gültigkeit behalten.



Alexander von Witzleben
Exekutiver Verwaltungsratspräsident



Daniel Wüest
Group CFO