

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Medienmitteilung

Arbonia Halbjahresergebnisse 2025

Arbonia gelingt Margenausweitung in herausforderndem ersten Halbjahr 2025 und bestätigt Guidance für das Gesamtjahr 2025

Die Arbonia ist gut in das Geschäftsjahr 2025 gestartet und konnte ihre Marktposition im ersten Halbjahr dank eines sehr erfolgreichen ersten Quartals, robuster Auftragseingänge und operativer Verbesserungen trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen behaupten.

Vor allem sieht die Arbonia bei schwierigen Marktbedingungen eine kontinuierliche Verbesserung ihres operativen Ergebnisses: So konnte sie dieses im ersten Halbjahr 2025 verglichen zum zweiten Halbjahr 2024 um 27% steigern.

Obwohl einmalig belastend wirkende Effekte wie der Stromausfall bei Dimoldura in Spanien, erhöhte Marketingkosten im Zusammenhang mit dem ersten eigenen Kongress ArboniaNext sowie strukturelle Anpassungen im Rahmen des Verkaufs der Klimasparte das Gesamtergebnis belastet haben, verzeichnete der Bereich Holzlösungen eine zweistellige EBITDA-Marge. Der Bereich Glaslösungen hatte aufgrund der grossen Abhängigkeit vom deutschen Markt und des Produktsortiments grössere Herausforderungen zu bewältigen und wies entsprechend unterdurchschnittliche Margen aus.

Die erwähnten Kostenfaktoren entfallen im zweiten Halbjahr 2025, was zusammen mit Umsatzwachstum und einem höheren Ergebnisbeitrag aus gewonnenen Projekten sowie in den nächsten Monaten voll wirkende Preiserhöhungen und mehr Arbeitstagen zu einem deutlich stärkeren zweiten Halbjahr 2025 führen sollte. Besonders das Objektgeschäft sowie umgesetzte Einsparmassnahmen stimmen für den weiteren Jahresverlauf zuversichtlich.

- **Umsatz: CHF 307.2 Mio. nach CHF 267.8 Mio. im Vorjahr (organisch -1.5%)**
- **EBITDA mit Sondereffekten: CHF 27.9 Mio. nach CHF 47.4 Mio. im Vorjahr**
- **Positive Sondereffekte¹: Vorjahr Verkauf Liegenschaft Zelgstrasse Arbon (CH) und zum H1 2025 Verkauf Liegenschaft Tubbergen (NL)**
- **EBITDA ohne Sondereffekte: CHF 26.1 Mio. nach CHF 21.1 Mio. im Vorjahr**
- **EBITDA-Marge ohne Sondereffekte: 8.5% nach 7.9% im Vorjahr**
- **EBIT mit Sondereffekten: CHF 1.1 Mio. nach CHF 25.2 Mio. im Vorjahr**
- **EBIT ohne Sondereffekte: CHF -0.7 Mio. nach CHF -1.0 Mio. im Vorjahr**
- **Konzernergebnis: CHF 152.6 Mio. (Vorjahr CHF 41.0 Mio.)**
- **Bestätigung Guidance 2025: Umsatzwachstum 3–5% (Basis CHF 604 Mio. Pro-forma 2024) und bereinigtes EBITDA ~CHF 60 Mio.**

¹ Erläuterungen, Definitionen und Überleitungsrechnungen zu den alternativen Performance-Kennzahlen sind im Halbjahresbericht 2025 auf den Seiten 21 – 26 enthalten.

Die Arbonia ist mit einem sehr erfreulichen ersten Halbjahr 2025, insbesondere das erste Quartal ins Geschäftsjahr 2025 gestartet. In einem nach wie vor anspruchsvollen Marktumfeld mit sehr schwacher Neubautätigkeit in Deutschland, anhaltend hohen Hypothekarzinsen und gedämpftem Investitionsklima verzeichnete Arbonia im ersten Halbjahr sowohl beim Umsatz als auch beim EBITDA eine gute Entwicklung. Der Auftragseingang war über alle Monate hinweg positiv. Im Bereich Glasuren zeigte sich in den Monaten April bis Juni eine abgeschwächte Dynamik, die das Ergebnis belastet hat.

Als Folge dieser Entwicklung konnte die Arbonia den Umsatz um 14.7% auf CHF 307.2 Mio. (Vorjahr CHF 267.8 Mio.) steigern, organisch verzeichnete sie allerdings ein Minus von 1.5%. Das EBITDA ohne Sondereffekte stieg im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 23.3% auf CHF 26.1 Mio. (Vorjahr CHF 21.1 Mio.). Die bereinigte EBITDA-Marge lag mit 8.5% über dem Vorjahreswert von 7.9%. Das EBITDA mit Sondereffekten lag mit CHF 27.9 Mio. unter dem Vorjahreswert von CHF 47.4 Mio., was auf den hohen positiven Sondereffekt von CHF 28.8 Mio. aus dem Arealverkauf Zelgstrasse in Arbon in der Vorjahresperiode zurückzuführen ist. Der positive Sondereffekt im ersten Halbjahr 2025 beläuft sich netto auf CHF 1.8 Mio., in welchem der Verkauf einer nicht mehr betriebsnotwendigen Liegenschaft in Tubbergen (NL) positiv und vorwiegend strukturelle Anpassungskosten negativ enthalten sind. Das EBIT ohne Sondereffekte fiel mit CHF -0.7 Mio. leicht negativ aus, während das EBIT mit Sondereffekten mit CHF 1.1 Mio. leicht positiv war. Das Konzernergebnis beläuft sich auf CHF 152.6 Mio. (Vorjahr CHF 41.0 Mio.).

Cash Flow und Nettoverschuldung

Der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (inklusive der aufgegebenen Geschäftsbereiche) beträgt im ersten Halbjahr 2025 CHF -34.1 Mio., was einer Reduktion von CHF 28.2 Mio. im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 (CHF -6.0 Mio.) entspricht. Hauptsächlich wurde diese durch die aufgegebenen Geschäftsbereiche und die bezahlten Verkaufskosten verursacht.

Die Investitionen der fortgeführten Geschäftsbereiche sind im Vergleich zum Vorjahr weiter rückläufig und beliefen sich im ersten Halbjahr 2025 auf CHF 16.7 Mio. (erstes Halbjahr 2024 CHF 19.8 Mio.). Der freie Geldfluss (FCF) (inklusive der aufgegebenen Geschäftsbereiche) beträgt CHF 618.4 Mio., wovon CHF 665.3 Mio. aus dem Verkauf der Division Climate stammen. Im ersten Halbjahr 2024 betrug der FCF CHF -104.7 Mio., davon waren CHF 86.9 Mio. dem Kauf von Dimoldura zuzuschreiben.

Die Nettoverschuldung beträgt per 30. Juni 2025 CHF 132 Mio. im Vergleich zu CHF 357 Mio. per 31. Dezember 2024. Der Rückgang von CHF 225 Mio. ist in erster Linie auf den Verkauf der Division Climate zurückzuführen, welcher die Nettoverschuldung um insgesamt CHF 686 Mio. entlastet hat. Aus dem Verkaufserlös wurden eine Dividende, Ausschüttung und Nennwertrückzahlung im Umfang von CHF 404 Mio. an die Aktionäre getätigt, mit der entsprechenden Wirkung auf die Nettoverschuldung. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich als Folge dieser Transaktionen von 55.7% per 31. Dezember 2024 auf 68.6% per 30. Juni 2025.

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen

Die Arbonia hat ihr Corporate Center in Arbon (CH) nach einer kurzen Modernisierungsphase erfolgreich in ein Business Center umgewandelt. Mit dem Einzug neuer Mieter im Herbst 2025 ist das Gebäude nun vollständig vermietet. Die laufenden Kosten werden durch neue und bestehende Mietverträge gedeckt, was sich positiv auf die Konzernkostenstruktur auswirkt.

Der Verkauf eines nicht mehr betriebenen Radiatorenwerks in Tubbergen (NL) an einen Immobilieninvestor wurde im ersten Halbjahr 2025 erfolgreich abgeschlossen. Der Verkaufspreis betrug CHF 6.3 Mio. und führte zu einem Buchgewinn von CHF 2.9 Mio.

Der Verkaufsprozess für das russische Radiatorenwerk bleibt aufgrund des herausfordernden politischen und sanktionsbedingten Umfelds schwierig. Arbonia setzt ihre Bemühungen fort, beobachtet die Entwicklungen genau und prüft alternative Optionen.

Business Update

Die gezielte Fokussierung auf das Objektgeschäft und die laufende Erschliessung neuer Marktsegmente zeigen im Bereich Holzlösungen ihre Wirkung: so konnten im Rahmen der ArboniaNext mehrere namhafte Projekte gewonnen werden. Diese Aufträge spiegeln die Marktakzeptanz und Wettbewerbsfähigkeit der Lösungen von Arbonia im Objektbereich wider.

Gleichzeitig war das erste Halbjahr 2025 durch verschiedene externe und interne Faktoren belastet. Dazu zählen unter anderem Kosten im Zusammenhang mit ArboniaNext sowie inflationsbedingte Lohnanpassungen – insbesondere durch eine weitere Erhöhung gesetzlicher Mindestlöhne in Polen. Der landesweite Stromausfall in Spanien hat auch bei Dimoldura im April zu einem Produktionsausfall an mehreren Standorten geführt.

Im Bereich Holzlösungen wurde der schwache Markt Deutschland durch andere geografische Märkte ausgeglichen, sodass im erste Halbjahr 2025 ein organisches Wachstum von 0.4% erzielt werden konnte. Der Bereich Glastüren blickt auf ein insgesamt anspruchsvolles erstes Halbjahr zurück. Die hohe Abhängigkeit vom schwachen deutschen Wohnungsbaugeschäft, ein genereller Produktemix hin zu tiefpreisigen Produkten in diesem Markt und die bisher begrenzte geografische Diversifikation ausserhalb der DACH-Region haben die Entwicklung belastet. Im Sommer wurde eine Erhöhung der Kundenkonditionen angekündigt, deren Auswirkungen erst im zweiten Halbjahr sichtbar werden. Positiv haben sich hingegen erste strukturelle Massnahmen ausgewirkt, während weitere Massnahmen im zweiten Halbjahr ebenfalls wirken werden.

Markt Update

Trotz der weiterhin angespannten Lage im europäischen Wohnungsbau sind erste Anzeichen einer Stabilisierung erkennbar. In Deutschland stiegen die Baugenehmigungen bis einschliesslich Mai um 3.3%, wobei insbesondere Einfamilienhäuser mit +14.3% deutlich zulegen konnten. Der Rückgang bei Zweifamilienhäusern (-7.9%) und die stagnierende Entwicklung bei Mehrfamilienhäusern zeigen jedoch, dass die Erholung noch nicht flächendeckend ist. Der Bestand an genehmigten, aber nicht begonnenen Projekten, ist mit 759'700 Wohnungen leicht rückläufig, was auf eine vorsichtige Aktivierung bestehender Bauvorhaben hindeutet.

Im Renovierungsbereich zeichnet sich ein positiver Trend ab. Da energetische Sanierungen infolge gesunkener Energiekosten weniger stark im Fokus stehen, gewinnen „Nice-to-have“-Renovierungen wie Türen und Duschen wieder an Bedeutung. Diese Entwicklung kommt insbesondere dem Objektgeschäft zugute, welches bereits in den vorherigen Perioden kräftig wachsen konnte. Hinzu kommt, dass das gestiegene Preisniveau von Neubauten dazu führt, dass Investitionen in Bestandsimmobilien zunehmend an Attraktivität gewinnen. Gleichzeitig bleibt aber der Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten weiterhin eingeschränkt: Banken geben Zinssenkungen bislang nur begrenzt an Endkunden weiter, wodurch Hypothekarzinsen in Deutschland weiterhin auf hohem Niveau verharren.

Vor diesem Hintergrund geht die Arbonia für das zweite Halbjahr 2025 von einer sich stabilisierenden Marktentwicklung aus.

Die Arbonia rechnet mit einer besseren Auslastung ihrer Kapazitäten, gestützt durch zusätzliche Arbeitstage sowie Projekte, die unter anderem auch durch die ArboniaNext generiert worden sind. Zudem werden gewisse laufende Projekte erst im zweiten Halbjahr fertiggestellt und final abgerechnet, was sich entsprechend positiv auf die Ergebnislage der zweiten Jahreshälfte auswirken dürfte. In Kombination mit dem Wegfall temporärer Belastungen aus dem ersten Halbjahr erwartet die Arbonia für das Gesamtjahr eine Verbesserung der operativen Ertragskraft. Mittelfristig bleibt das Umfeld herausfordernd, doch die strukturellen Trends im Wohnungs- und Renovierungsmarkt sowie die eigene strategische Positionierung, insbesondere im wachsenden Markt in Spanien, stimmen zuversichtlich.

Ausblick

Die Arbonia **bestätigt** ihre, am Investorentag im März, anlässlich des Arbonia Next25-Kongresses, dargelegte **Guidance für das Gesamtjahr 2025**: ein erwartetes Umsatzwachstum von 3 – 5% basierend auf dem Pro-forma-Umsatz von CHF 604 Mio. im Jahr 2024 sowie ein bereinigtes EBITDA von ~ CHF 60 Mio.

An der **Mittelfristguidance 2029 hält das Unternehmen fest**: Die Arbonia gewinnt weiterhin Marktanteile und operiert mit besseren Margen als der Markt. Trotz eines herausfordernden makroökonomischen Umfelds, vor allem in Deutschland, kann Arbonia auf ihre hochautomatisierten Werke setzen und damit qualitativ hochwertige Türen kosteneffizient produzieren. Durch M&A-Aktivitäten wurde die geografische Präsenz auf Spanien, Frankreich, Portugal und Tschechien ausgeweitet, wodurch die Abhängigkeit vom deutschen Markt reduziert wird.

Für das Jahr 2029 wird ein Nettoumsatz zwischen CHF 820 – 850 Mio. angestrebt, bei einer EBITDA-Marge von 14 – 15%. Die Abschreibungen und Amortisationen (ohne PPA) werden voraussichtlich auf 6.0 – 6.5% des Nettoumsatzes steigen, was sich positiv auf die Steuerbelastung und folglich auf den Cash Flow auswirkt. Das bereits niedrige Netto-Umlaufvermögen wird nur leicht proportional zum Umsatz zunehmen. Die Investitionsausgaben (Capex) sollen auf unter 4% normalisiert werden. Ein steigendes EBITDA, ein sinkender Capex sowie tiefe Steuern durch höhere Abschreibungen führen zu einem zunehmenden Free Cash Flow, der eine Dividendenpolitik im Bereich von mehr als 30% des Nettogewinns und maximal 50% des Free Cash Flow ermöglicht.

Diese Medienmitteilung, die Kennzahlen zum ersten Halbjahr 2025, den Halbjahresbericht 2025 und weitere Informationen zur Arbonia finden Sie auf der Webseite www.arbonia.com.

Kontakt

Fabienne Zürcher
Head Corporate Communications & Investor Relations
T +41 71 447 45 54
fabienne.zuercher@arbonia.com

Diese Mitteilung, die Präsentation dazu und weitere Informationen zur Arbonia finden Sie unter www.arbonia.com.

Die **Arbonia** ist ein innovativer Vollsortimenter im Bereich Innentüren aus Holz, Glas und Metall. Das an der SIX Swiss Exchange kotierte Unternehmen ist mit eigenen Vertriebsgesellschaften in einer führenden Position als Zulieferer in West-, Zentral- und Osteuropa aktiv. Die Hauptproduktionsstätten befinden sich in der Schweiz, in Deutschland, Polen, Spanien, Tschechien, Portugal und Frankreich. Insgesamt sind in der Arbonia Gruppe rund 3'700 Mitarbeitende beschäftigt.