

## **MARKTAUSBLICK NICHTWOHNBAU DEUTSCHLAND:**

### **ANALYSE ZUR MARKTENTWICKLUNG UND KONJUNKTURELLEN LAGE DER UNTERNEHMEN DER TECHNISCHEN GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)**



**Ihr Ansprechpartner**



Marcel Dresse  
[MD@BL2020.COM](mailto:MD@BL2020.COM)

**Rechtlicher Hinweis**

Trotz aller Sorgfalt bei der Recherche, Berechnung und Prognose für diese Studie kann die B+L keine rechtliche Verantwortung für die Informationen und Prognosen übernehmen.

**B+L Marktdaten GmbH**  
Markt 26 | 53111 Bonn  
[www.BL2020.com](http://www.BL2020.com)

Februar 2025

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>Vorwort .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Marktrelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Klimarelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau .....</b>	<b>10</b>
<b>4 Kennziffern der Fachbetriebe im Bereich Technische Gebäudeausrüstung .....</b>	<b>14</b>
<b>5 Marktentwicklung Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau .....</b>	<b>16</b>
<b>6 Konjunkturelle Lage bei den TGA-Fachbetrieben .....</b>	<b>24</b>
<b>7 Konsequenzen und Handlungsfelder .....</b>	<b>27</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Marktrelevanz bezogen auf die erstellten Flächen im Neubau [anteilig in %].....	7
Abb. 2:	Marktrelevanz bezogen auf die erstellten Flächen im Neubau [anteilig in %].....	8
Abb. 3:	Marktrelevanz bezogen auf die Bauinvestitionen [anteilig in % und absolute Zahlen].....	9
Abb. 4:	Endenergieverbrauch im Gebäudesektor bezogen auf deutschen Gesamtverbrauch [Basis: 2023, anteilig in %] .....	11
Abb. 5:	Energieverbrauch im Nichtwohnbau nach Verwendung [anteilig und in TWh].....	12
Abb. 6:	Bedeutung der Energieträger für Warmwasser und Raumwärme im Nichtwohnbau [anteilig in %].....	13
Abb. 7:	Auftragsstruktur der TGA-Fachbetriebe in Deutschland [anteilig in %] .....	14
Abb. 8:	Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe [gleitender Mittelwert 3 Monate] .....	16
Abb. 9:	Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau [in Wohneinheiten - kleine, mittlere, große Projekte] .....	17
Abb. 10:	Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau [in m <sup>2</sup> und in % zum Vorjahr] .....	18
Abb. 11:	Baugenehmigungen im Nichtwohnbau [in 1.000 m <sup>2</sup> ].....	19
Abb. 12:	Fertigstellungen im Nichtwohnbau [in m <sup>2</sup> und in % zum Vorjahr] .....	20
Abb. 13:	Marktentwicklung: Bauinvestitionen in Neubau und Bestand / Sanierung im Nichtwohnbau [in % zum Vorjahr] .....	21
Abb. 14:	Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 1 [in % zum Vorjahr] .....	22
Abb. 15:	Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 2 [in % zum Vorjahr] .....	23
Abb. 16:	TGA-Fachbetriebe: durchschnittliche Auftragsentwicklung nach Gebäudetypen und Segmenten [in % zum Vorjahr] .....	24
Abb. 17:	TGA-Fachbetriebe: Auftragsstornierungen im vergangenen Jahr und Ausblick für das Jahr 2024 [in % zum Vorjahr] .....	25
Abb. 18:	TGA-Fachbetriebe: Herausforderungen im Marktumfeld [in % zum Vorjahr] .....	26

## **Vorwort**

Der BTGA – Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V. – vertritt die industriell ausgerichteten Unternehmen der Gebäudetechnik. Diese repräsentieren die TGA-Branche, die mit einem Jahresumsatz von rund 90 Milliarden Euro ein bedeutender Akteur im Bereich der Nichtwohngebäude und auch der Wohngebäude ist. In der Gebäudetechnik kommt eine Vielzahl der Disziplinen zusammen: Von der Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Sanitär- und Elektrotechnik bis zur Regelungstechnik und Gebäudeautomation. Die TGA-Branche nimmt somit einen wichtigen Platz sowohl im deutschen Wirtschaftssystem als auch beim Klimaschutz ein. Der BTGA hat deshalb entschieden, regelmäßig ein Frühjahrs- und ein Herbstgutachten zur wirtschaftlichen Situation und Entwicklung der Branche der Technischen Gebäudeausrüstung erstellen zu lassen.

## 1 Einführung

Die deutsche Bauwirtschaft sieht sich aktuell mit einem herausfordernden Marktumfeld konfrontiert. Dies gilt gleichermaßen für den Wohnbau als auch für den Nichtwohnbau. In beiden Bereichen haben sich im vergangenen Jahr rückläufige Fertigstellungen gezeigt und auch die Investitionen in den Bestand lagen unter dem Niveau früherer Jahre. Dabei wird die Entwicklung in diesen beiden Segmenten unterschiedlich wahrgenommen. Die Schaffung von Wohnraum war erklärtes Ziel der Ampel-Koalition und stand bereits auf der Agenda vorheriger Bundesregierungen. Dabei geht es primär um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum u.a. durch die Förderung von sozialem Wohnungsbau durch den Bund und die Länder. Berechnungen der B+L zeigen, dass die beschlossenen Fördersummen und die vergünstigte Abgabe von Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sich stark auf die Bauaktivität im Mehrgeschossbau auswirken werden und die Anzahl der Fertigstellungen sich signifikant steigern könnten. Dies dürfte sich auch positiv auf die Fachbetriebe im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) auswirken.

Während der Wohnbau fester Bestandteil der öffentlichen Debatten ist, steht der Nichtwohnbau, also der Bau und die Sanierung bzw. Instandhaltung von Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Büros, Hotels, Industriegebäuden oder Lagerhallen, weniger im Fokus der Politik. Dabei hat der Nichtwohnbau nicht nur eine hohe Relevanz für zahlreiche Fachbetriebe, die im Bau, der Sanierung und Instandhaltung dieser Gebäude aktiv sind, sondern spielt auch eine wichtige Rolle auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. Denn der Endenergieverbrauch für Raumwärme, Warmwasser, Klimakälte und Beleuchtung lag im Jahr 2023 im Nichtwohnbau bei mehr als 300 TWh und entsprach damit rund 13,8 % des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland (vgl. [DENA-Gebäudereport 2025](#) und [AGEB-Anwendungsbilanzen zur Energiebilanz Deutschland](#)). Dennoch wird, anders als im Wohnbau, deutlicher weniger thematisiert wie viele Nichtwohnbaugebäude bzw. Flächen (Stichwort: Pflegeeinrichtungen, Schulen, Büros, etc.) zukünftig benötigt werden und welche Anstrengungen im Bereich der energetischen Sanierungen erforderlich sind.

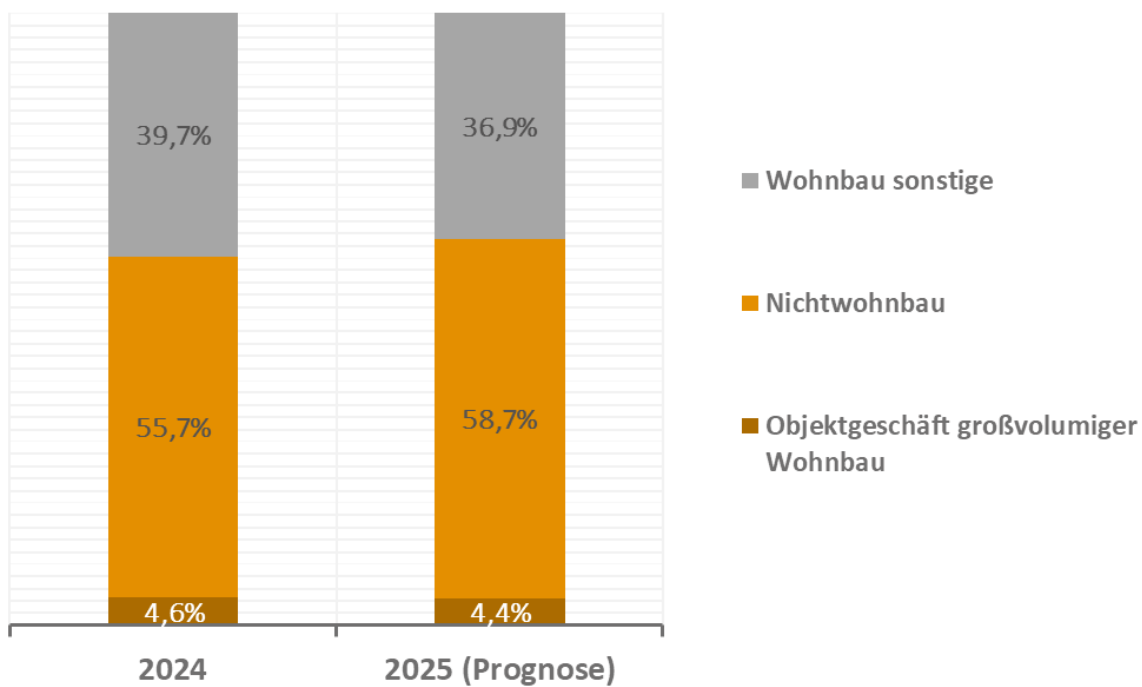
Der vorliegende Bericht legt einen besonderen Schwerpunkt auf den Nichtwohnbau und analysiert zum einen die Bedeutung des Nichtwohnbaus für die deutsche Bauwirtschaft und die Unternehmen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Zum anderen wird die Klimarelevanz des Sektors betrachtet. Darüber hinaus gibt der Bericht einen Ausblick in die Entwicklung der erstellten Flächen und der Investitionen im Nichtwohnbau bis zum Jahr 2027. Neben dem Nichtwohnbau wird auch das Segment des großvolumigen Wohnungsbaus, also Wohnobjekten, die von Investoren, Bauträgern oder Projektentwicklern beauftragt werden, hinsichtlich der Markt- bzw. Klimarelevanz und zukünftigen Entwicklung betrachtet. Als großvolumiger Wohnungsbau werden dabei Gebäude mit 6 oder mehr Vollgeschossen sowie niedrigere, zusammenhängende Gebäudekomplexe mit mehr als 30 Wohneinheiten definiert.

## 2 Marktrelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau

Im Jahr 2024 haben sich die erstellten Flächen gleichermaßen im Wohnungsbau als auch im Nichtwohnbau rückläufig entwickelt und setzten damit die Rückgänge des Jahres 2023 fort. Die B+L beziffert die erstellten Flächen im Nichtwohnbau in Deutschland für das Jahr 2024 auf insgesamt 25,13 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Anteil von 55,7 % an allen erstellten Flächen im deutschen Neubau. Im Vergleich zu den Vorjahren konnte der Nichtwohnbau seine Marktrelevanz damit ausbauen und auch für das Jahr 2025 prognostiziert die B+L einen weiteren Anteilsgewinn des Nichtwohnbaus. Der großvolumige Wohnungsbau lag im Jahr 2024 bei einem Neubauvolumen von insgesamt 2,01 Mio. m<sup>2</sup> bzw. einem Anteil von 4,6 % am deutschen Neubau. Abbildung 1 setzt die Volumina in Relation zur Neubauaktivität in Deutschland. In Summe entfielen 60,1 % der im Jahr 2024 erstellten Neubauf Flächen auf die beiden Segmente.

Abb. 1: Marktrelevanz bezogen auf die erstellten Flächen im Neubau [anteilig in %]

Anteilig an allen erstellten Neubauf Flächen



Quelle: B+L, 02/2025

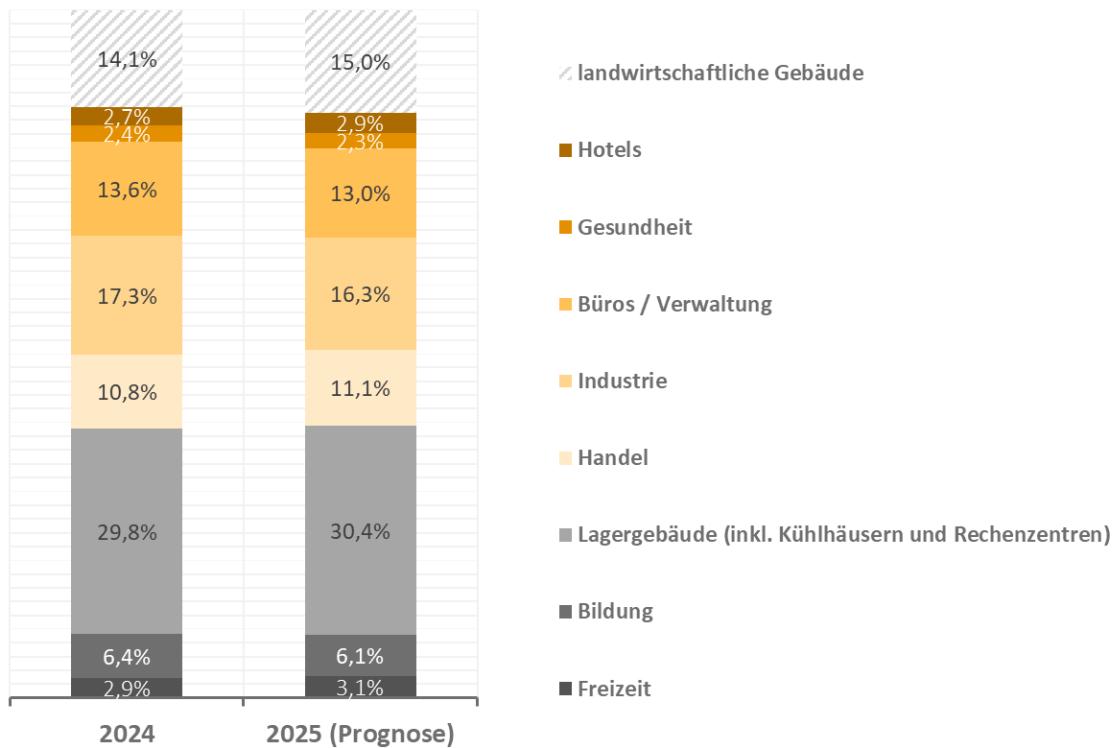
Der sonstige Wohnbau umfasst sowohl den Ein- und Zweifamilienhausbau als auch kleinere Mehrfamilienhäuser. Dieses Segment hatte im Jahr 2024 einen Anteil von 39,7 % der Neubauf Flächen und verzeichnete insbesondere aufgrund des schwachen Einfamilienhausbaus deutliche Rückgänge.



Der Nichtwohnbau ist dabei von sehr unterschiedlichen Gebäudetypen und Anforderungen an die Konstruktionen und die technische Ausstattung der Gebäude geprägt. Werden die einzelnen Gebäudetypen im Nichtwohnbau betrachtet, zeigt sich die hohe Bedeutung von Industrie- und Lagerhallen bezogen auf die erstellten Flächen. 11,84 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 47,1 % aller neu erstellten Flächen im deutschen Nichtwohnbau wurden im Jahr 2024 in diesen beiden Segmenten erstellt. Diese Gebäude umfassen auch Kühlhäuser und Rechenzentren, die durch die benötigte Gebäudeausrüstung ein wichtiges Segment der TGA-Fachbetriebe sind. Für das Jahr 2025 erwartet die B+L, ausgehend von Analysen der Genehmigungsaktivität der Vorjahre und Befragungsergebnissen, ein Wachstum im Bereich der Lagergebäude und einen leichten Rückgang im Bereich der Industriegebäude.

Abb. 2: Marktrelevanz bezogen auf die erstellten Flächen im Neubau [anteilig in %]

Gebäudetypen innerhalb des Nichtwohnbau-Segments



Quelle: B+L, 02/2025

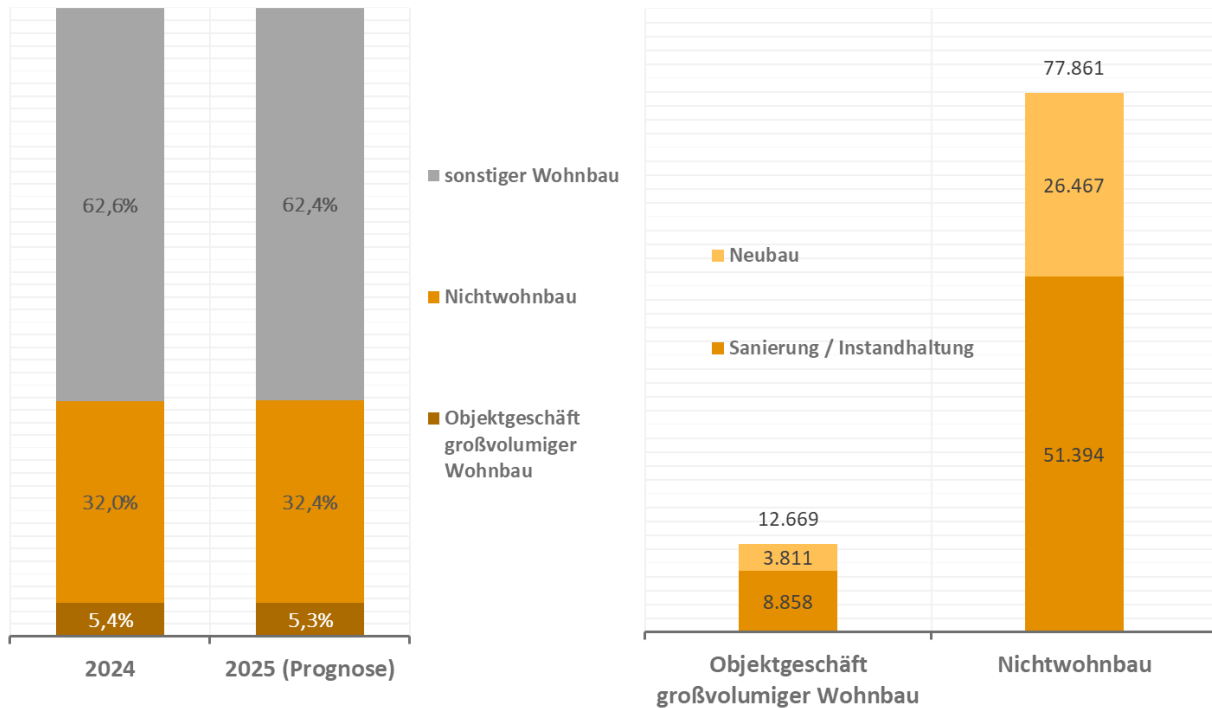
Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit einem Anteil von 13,6 % bzw. 3,42 Mio. m<sup>2</sup> Neubaufäche im Jahr 2024 ebenfalls von hoher Relevanz. Hier erwartet die B+L im laufenden Jahr 2025 einen leichten Rückgang der erstellten Flächen. Die Gebäudetypen Gesundheit, Bildung und Freizeit stellen zwar flächenmäßig einen kleineren Teil des Nichtwohnbaus dar, bezogen auf die Anforderungen an die technische Ausrüstung in diesen Gebäuden hinsichtlich Raumwärme, Warmwasser, Klimatisierung, Brandschutz, etc. stellt dieses Segment dennoch einen wichtigen Bereich für die Bauwirtschaft und insbesondere für die Unternehmen der TGA-Branche dar.



Abb. 3: Marktrelevanz bezogen auf die Bauinvestitionen [anteilig in % und absolute Zahlen]

anteilige Bauinvestitionen nach Segmenten

Volumen in Mrd. Euro nach Neubau und Bestand 2025



Quelle: B+L, 02/2025

Für den gesamten Hochbau (Wohnbau und Nichtwohnbau) in Deutschland im Jahr 2024 beziffert die B+L die Bauinvestitionen<sup>1</sup> in Neubau und Bestand auf insgesamt 245,27 Mrd. Euro. Wie Abbildung 3 verdeutlicht, entfielen davon im Jahr 2024 insgesamt 32,2 % auf den Nichtwohnbau. In der Prognose für das Jahr 2025 geht die B+L von einem Investitionsvolumen im Nichtwohnbau von 77,86 Mrd. Euro aus. 5,4 % der Investitionen entfielen im Jahr 2024 auf den großvolumigen Wohnungsbau. Für das Jahr 2025 prognostiziert die B+L hier ein Volumen von 12,67 Mrd. Euro.

63,6 % der Investitionen im Jahr 2024 wurden im Ein- / Zweifamilienhausbau sowie bei kleineren und mittleren Projekten im Mehrfamilienhausbau getätigt. Damit liegt der Anteil dieser Gebäude bezogen auf die Investitionen deutlich über den Anteilen bei den erstellten Flächen. Entsprechend wird in diesem Segment mehr pro m<sup>2</sup> investiert, zum Beispiel weil im Einfamilienhausbau höherwertige Produkte eingesetzt werden als im mehrgeschossigen Wohnungsbau.

<sup>1</sup> Die B+L analysiert seit mehr als 25 Jahren die weltweite Bauwirtschaft und berechnet das Bauvolumen für mehr als 100 Länder. Die B+L Prognosen zum Bauvolumen sind in einer zentralen Datenbank („GlobalBuildingMonitor“) abgebildet. Da es sich um eine unabhängige Berechnung der B+L auf Basis von internationalen Befragungen und Recherchen handelt, unterscheidet sich das Bauvolumen methodisch von der Berechnung der Bauinvestitionen durch DIW oder Euroconstruct.

Sowohl im großvolumigen Wohnungsbau als auch im Nichtwohnbau haben Maßnahmen im Bestand, also Sanierungen und Instandhaltung, eine größere Bedeutung als der Neubau. Etwas weniger als zwei Drittel der Investitionen in Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnungsbau werden im Bereich des Bestands getätigt.

*Der Bestand ist hinsichtlich der Bauinvestitionen deutlich relevanter als der Neubau. Energetische Sanierungen und die Erhaltung bzw. Umnutzung existierender Gebäude bei gleichzeitiger Schwäche des Neubaus werden die Bedeutung des Bestands weiter stärken.*

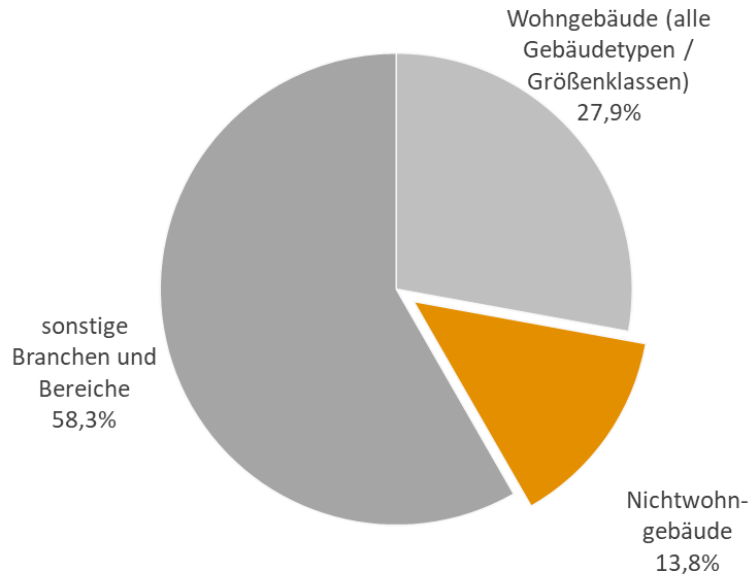
Aufgrund der aktuell schwachen Neubaukonjunktur und der wachsenden Bedeutung energetischer Sanierungen wird die Bedeutung der Bestandsinvestitionen zukünftig weiter steigen. Entsprechend muss auch die TGA-Branche den Bestand zukünftig stärker in den Fokus nehmen. Für das Jahr 2025 prognostiziert die B+L leicht steigende Investitionen im Bestand bzw. bei Sanierungen, während die Neubauinvestitionen sich erneut rückläufig entwickeln dürften.

### **3 Klimarelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau**

Der Gebäudebestand ist ein zentraler Baustein auf dem Weg zu Klimaschutz bzw. Klimaneutralität. Der deutsche Gebäudebestand ist laut Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) für 30,7 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich ([BMWK: Energieeffizienz in Zahlen](#)). Weitere Emissionen kommen für die Herstellung und Verarbeitung von Baustoffen hinzu.

Die Energiekrise in Folge des Ukraine-Kriegs hat zu einer starken Dynamik in der deutschen Energiewende geführt, die auch Auswirkungen auf den Nichtwohnbau und den großvolumigen Wohnbau hatte. Hier sind insbesondere der Austausch fossiler Heizungsanlagen, die Installation effizienter Haustechnik und die Installation von Photovoltaikanlagen zu nennen. Hier zeigte sich in den Jahren 2022 und 2023 eine starke Absatz- und Auftragsdynamik. Im Jahr 2024 kam es hingegen zu einem regelrechten Einbruch der Nachfrage insbesondere beim Austausch von Heizungsanlagen. Der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) berichtet für das Gesamtjahr 2024 von einem Rückgang der abgesetzten Wärmeerzeuger um -46,0 % im Vergleich zum Jahr 2023. Diese Rückgänge zeigten sich dabei deutlich stärker im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser als im großvolumigen Wohnungsbau oder im Nichtwohnbau.

Abb. 4: Endenergieverbrauch im Gebäudesektor bezogen auf deutschen Gesamtverbrauch [Basis: 2023, anteilig in %]



Quelle: DENA, B+L, 02/2025

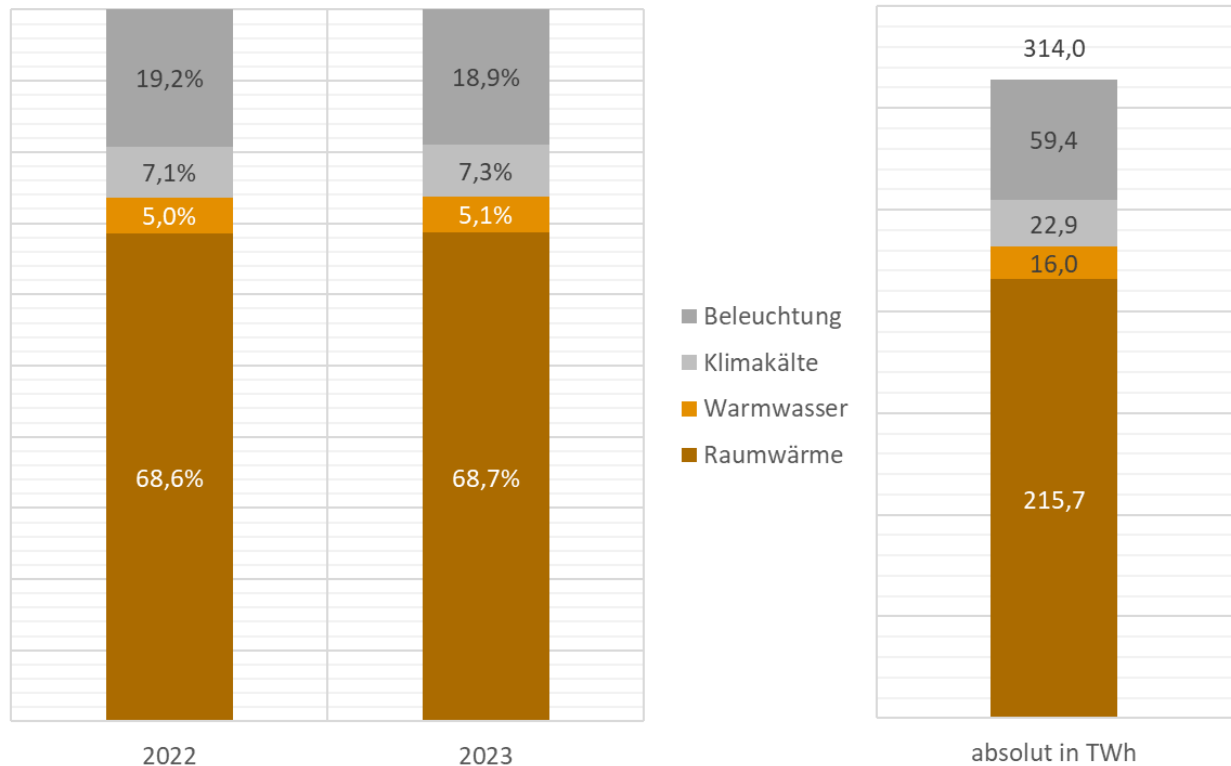
Trotz der Fortschritte, die in den vergangenen Jahren und Monaten gemacht wurden, ist die Klimarelevanz des Nichtwohnbaus und des großvolumigen Wohnungsbaus nach wie vor hoch. Basierend auf Berechnungen der Deutschen Energie Agentur (DENA) ([DENA-Gebäudereport 2025](#)) und der AG Energiebilanzen (AGEB) ([Anwendungsbilanzen zur Energiebilanz Deutschland](#)) lag der Endenergieverbrauch im Jahr 2023 für den deutschen Gebäudebestand bei 946 TWh. Dies entspricht in Summe einem Anteil von 41,7 % des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs (vgl. Abbildung 4). Dabei entfällt der größere Anteil auf Wohngebäude (27,9 % des deutschen Endenergieverbrauchs). Der Endenergieverbrauch im Nichtwohnbau lag demnach bei einem Anteil von 13,8 % bzw. einem Volumen von 314 TWh.

*Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnbau haben eine große Klimarelevanz hinsichtlich ihres Energieverbrauchs. Insbesondere im Segment der Rechenzentren gehen Analysen zukünftig von einem deutlich steigenden Energiebedarf aus. Den TGA-Fachbetrieben kommt auf dem Weg zu einem zukunftsfähigen Gebäudebestand eine Schlüsselrolle zu.*

Wie Abbildung 5 verdeutlicht, entfallen etwa zwei Drittel des Energieverbrauchs im Bereich der Nichtwohngebäude auf die Erzeugung von Raumwärme. Dies entsprach im Jahr 2023 einem Volumen von 215,7 TWh. Beleuchtung stellte im Jahr 2023 den zweitgrößten Energieverbrauch im Nichtwohnbau dar. Anders als im Wohnbau (ohne separate Darstellung) hat Klimakälte im

Nichtwohnbau eine größere Bedeutung. Warmwasser hingegen spielt im Nichtwohnbau mit einem Anteil von 5,1 % eine untergeordnete Rolle. Im Wohnbau wird für die Warmwassererzeugung hingegen fast ein Fünftel der Energie aufgewendet.

Abb. 5: Energieverbrauch im Nichtwohnbau nach Verwendung [anteilig und in TWh]

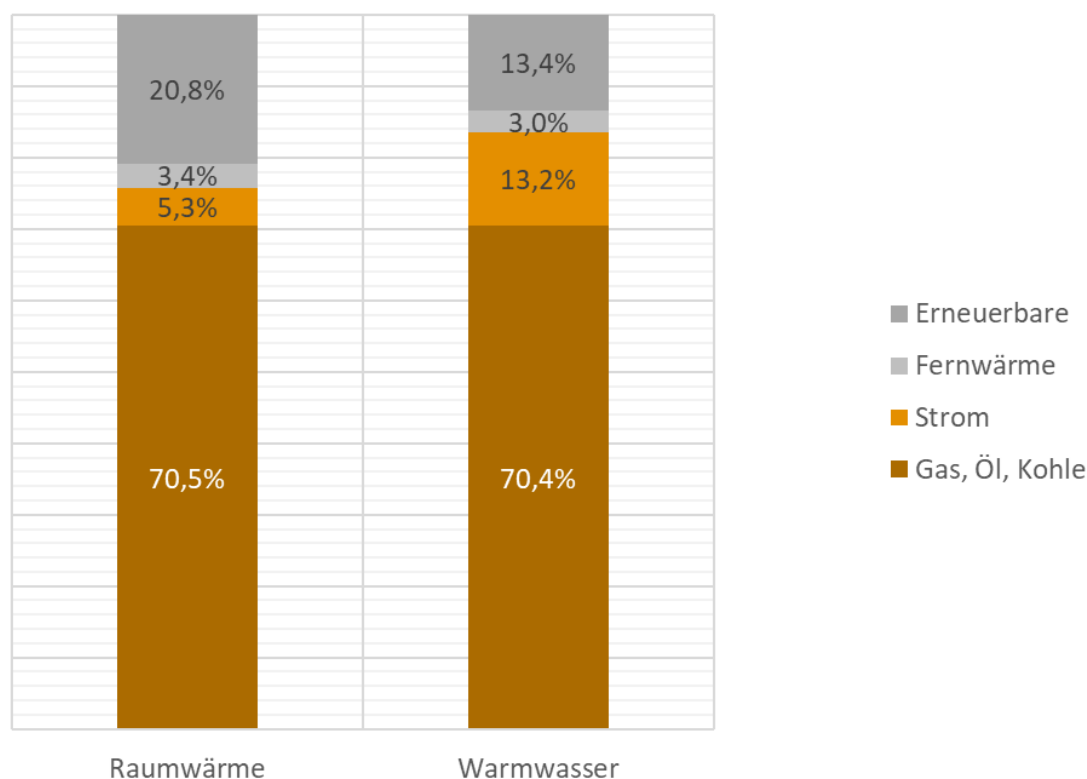


Quelle: AGEB – AG Energiebilanzen, B+L, 02/2025

Nach wie vor entfällt ein großer Teil der verwendeten Energie auf fossile Energieträger. Sowohl bei Raumwärme als auch bei Warmwasser liegt der Anteil der fossilen Energieträger mit 70,5 % bzw. 70,4 % auf hohem Niveau. Erneuerbare Energieträger haben mit 20,8 % den größten Anteil im Bereich der Raumwärme. Da Raumwärme den größten Anteil am Endenergieverbrauch der Nichtwohnbaugebäude ausmacht, ist dies ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand.

Dennoch besteht hier nach wie vor Handlungsbedarf, um den Austausch fossiler Energieträger durch erneuerbare Lösungen im Nichtwohnbau zu beschleunigen. Die Priorität sollte dabei vorerst auf Raumwärme liegen, da hier mit einem Anteil von 68,7 % bzw. einem Volumen von 215,7 TWh am meisten Energie verbraucht wird. Den Fachbetrieben der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) kommt bei der Modernisierung der Haustechnik und entsprechender Anlagen im Nichtwohnbau eine Schlüsselrolle zu.

Abb. 6: Bedeutung der Energieträger für Warmwasser und Raumwärme im Nichtwohnbau [anteilig in %]



Quelle: DENA, B+L, 02/2025

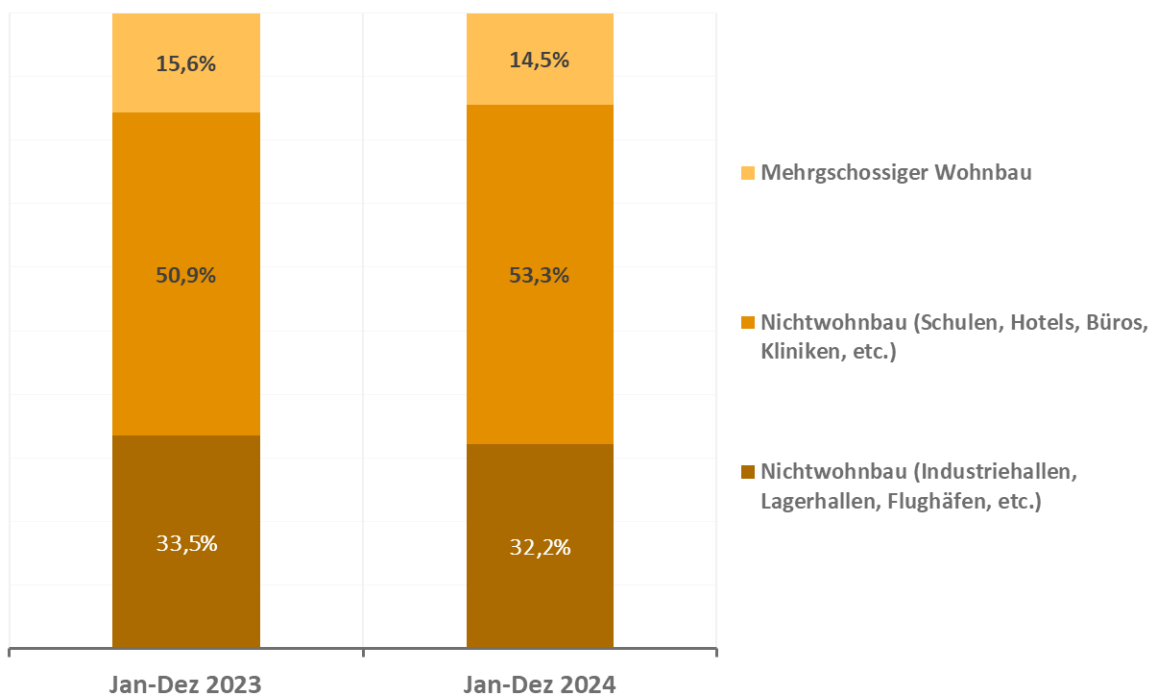
#### 4 Kennziffern der Fachbetriebe im Bereich Technische Gebäudeausrüstung

Die Haus- und Gebäudetechnik bzw. die Technische Gebäudeausrüstung haben in Deutschland in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Steigende Anforderungen an die Effizienz der Gebäude und eine höhere Nachfrage nach smarten Technologien sind nur zwei beispielhafte Treiber, die zu diesem bedeutungsgewinn geführt haben. Darüber hinaus haben energetische Sanierungen in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen und wirkt sich ebenfalls auf die Technische Gebäudeausrüstung aus. Die ausführenden Unternehmen sind dabei sowohl im Neubau als auch in der Sanierung bzw. Wartung und Instandhaltung tätig.

*Der Nichtwohnbau ist das wichtigste Segment für die TGA-Fachbetriebe: bei vielen Neubau-Projekten im Nichtwohnbau entfallen 50 % der Bauinvestitionen auf die Technische Gebäudeausrüstung und deren Installation. Im Wohnbau liegt dieser Anteil üblicherweise bei max. 15 %.*

Im Bereich des Nichtwohnbaus und bei großvolumigen Wohngebäuden sind primär die spezialisierten TGA-Fachbetriebe tätig, die die Technische Gebäudeausrüstung bei diesen Großprojekten übernehmen. Darüber hinaus sind die Unternehmen auch im Anlagenbau bzw. im Bereich von Industrieanlagen tätig. Die Instandhaltung und Wartung entsprechender Anlagen im Wohnbau, Nichtwohnbau und in der Industrie gehört ebenfalls zum Aufgabenbereich der Unternehmen.

Abb. 7: Auftragsstruktur der TGA-Fachbetriebe in Deutschland [anteilig in %]



Quelle: B+L, 02/2025

Aus Befragungen der B+L<sup>2</sup>, die im Januar 2024 und im Januar 2025 durchgeführt wurden, lässt sich die in Abbildung 7 dargestellte Auftragsstruktur für die TGA-Fachbetriebe ermitteln. 85,5 % der Aufträge der befragten Unternehmen waren im Jahr 2024 im Bereich des Nichtwohnbau. Großvolumige Wohngebäude hatten bei den Aufträgen des Jahres 2024 einen Anteil von 14,5 %. Dabei umfassen die Aufträge sowohl Neubauprojekte als auch Sanierung / Austausch sowie Wartung / Instandhaltung. Im Vergleich zur Erhebung für das Jahr 2023 zeigt sich ein leichter Anteilsverlust bei Aufträgen im großvolumigen Wohnbau. Hier zeigt sich deutlich die Krise im Wohnbau, die deutlicher ausfiel als die Rückgänge im Nichtwohnbau. Gleichzeitig haben Aufträge bei Industriehallen, Lagerhallen, Flughäfen, etc. innerhalb des Nichtwohnbau-Segments zugunsten anderer Gebäudetypen wie Schulen, Hotels, Büros, Kliniken, etc. Anteile verloren. Wie Abb. 8 im weiteren Verlauf zeigt, hat sich der öffentliche Bau mit den entsprechenden Gebäudetypen im Jahr 2024 positiver entwickelt als Projekte im gewerblichen Bau.

Aus der Befragung der Fachbetriebe lässt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 180 Mitarbeitern pro Unternehmen berechnen. Viele dieser Betriebe sind überregional tätig und verfügen über mehrere Standorte in Deutschland. Die Fachbetriebe sind im Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V. (BTGA) bzw. in dessen 7 Landesverbänden organisiert. Der BTGA beziffert die Mitarbeiterzahl seiner Mitglieder für das Jahr 2024 auf insgesamt 45.000 Beschäftigte. Das Gesamtumsatzvolumen im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung lässt sich für das Jahr 2024 auf rund 90,0 Mrd. EUR beziffern.

Die TGA-Fachbetriebe sind damit ein wichtiger Wirtschaftsbereich, der zahlreichen Fachkräften einen sicheren Arbeitsplatz mit Zukunftsperspektive bietet. Diese Zukunftsperspektive gilt umso mehr, da die Betriebe aus dem Bereich Gebäudeausrüstung und Anlagenbau eine wichtige Zielgruppe sind, wenn es um energieeffiziente und nachhaltige Gebäude im Bereich Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau geht. Mit der Wartung und Modernisierung der Gebäudetechnik leisten die Unternehmen einen wichtigen Beitrag auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland. Die Bedeutung energetischer Sanierungen im Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnungsbau wird nach B+L Prognosen in den kommenden Jahren deutlich steigen.

---

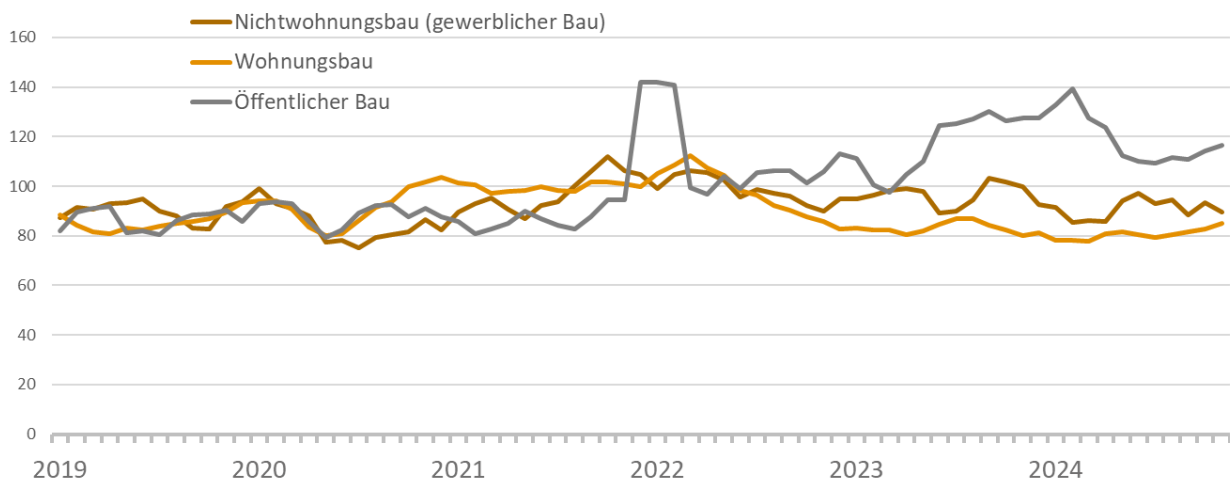
<sup>2</sup> telefonische Befragung von TGA-Fachbetrieben, Planungs- und Ingenieurbüros durch die B+L (Feldzeit: Januar 2024, n = 135, Feldzeit: Januar 2025, n = 121)



## 5 Marktentwicklung Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau

Im Auftragseingang des Bauhauptgewerbes zeigen sich Unterschiede zwischen den dargestellten Segmenten. Der öffentliche Bau zeigte sich im Jahr 2022 weitgehend konstant bzw. positiv. Große öffentliche Projekte, wie beispielsweise Ende 2021 bzw. Anfang 2022, führten hier zu Ausreißern bzw. Spitzen im Auftragseingang. Aktuell liegt der gleitende Mittelwert für den öffentlichen Bau über dem durchschnittlichen Niveau der Vorjahre. Die TGA-Fachbetriebe profitieren dabei von der positiven Entwicklung im öffentlichen Bau, berichten aber gleichzeitig von aufgeschobenen bzw. stornierten Aufträgen im Bereich des Nichtwohnbaus und Wohnungsbaus.

Abb. 8: Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe [gleitender Mittelwert 3 Monate]



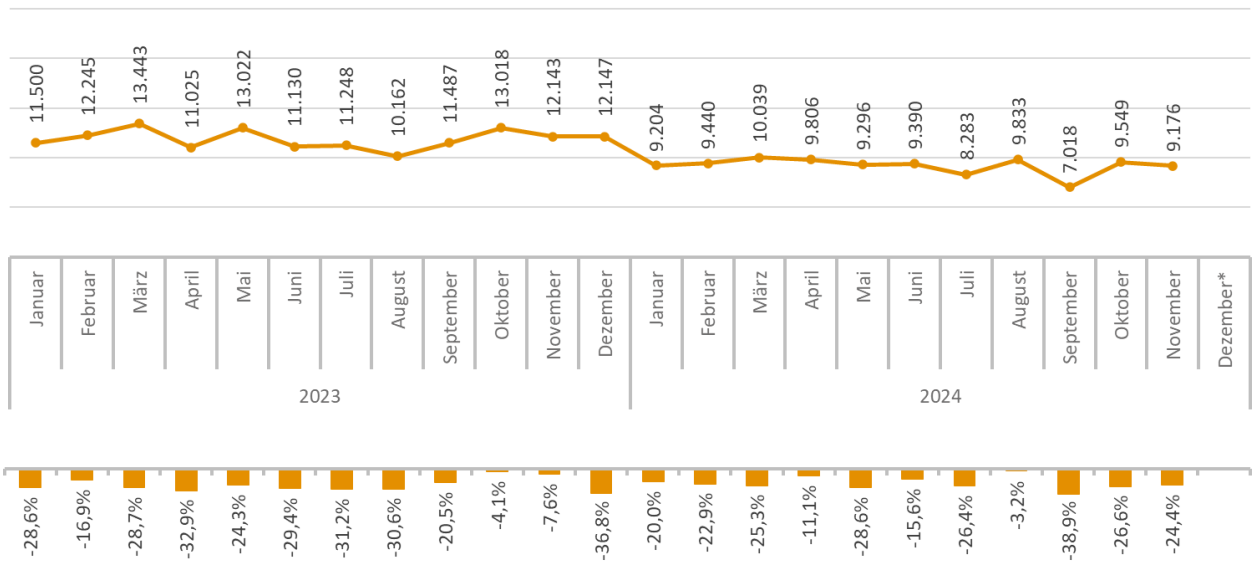
Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung: B+L, 02/2025

Im Wohnungsbau zeigte sich Anfang 2022 ein deutlicher Rückgang, der sich im Jahr 2023 fortgesetzt hat und anschließend in Stagnation überging. Im Nichtwohnbau begann der Rückgang etwas früher als im Wohnbau. Mitte bzw. Ende 2022 konnte der Rückgang der Auftragseingänge hier allerdings gestoppt werden und das Auftragsvolumen stagnierte bzw. zeigte zum Jahresende 2023 wieder einen leichten Anstieg. Im Jahr 2024 zeigte sich im Nichtwohnbau eine ambivalente Entwicklung, die von Anstiegen der Auftragseingänge Anfang 2024 und von erneuten Rückgängen im Jahresverlauf geprägt war. Wohnbau und Nichtwohnbau liegen damit aktuell in etwa auf dem Niveau der Jahre 2019 und 2020, jedoch unter dem Niveau der Jahre 2021 und 2022.

Die negative Entwicklung der Aufträge zeigt sich auch anhand der Baugenehmigungen im Zeitverlauf. Wie Abbildung 9 verdeutlicht, haben sich die monatlichen Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau (kleine, mittlere, große Projekte) in allen dargestellten Monaten der Jahre 2023 und 2024 negativ entwickelt. Der Rückgang setzte dabei bereits im August 2022 ein und hält demnach bereits seit 28 Monaten an.

Während der Monatsdurchschnitt im Jahr 2022 noch bei 15.870 genehmigten Wohneinheiten pro Monat lag, ist dieser Durchschnittswert im Jahr 2023 auf 11.881 Wohneinheiten gesunken. Im Jahresverlauf 2024 zeigte sich von Januar bis November ein weiterer Rückgang auf durchschnittlich 9.185 genehmigte Wohneinheiten pro Monat. Damit hat sich eine deutliche Niveaushiftung im Mehrfamilienhausbau gezeigt.

Abb. 9: Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau [in Wohneinheiten - kleine, mittlere, große Projekte]



Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung: B+L, 02/2025 - \* = Veröffentlichung für Dezember 2024 ausstehend

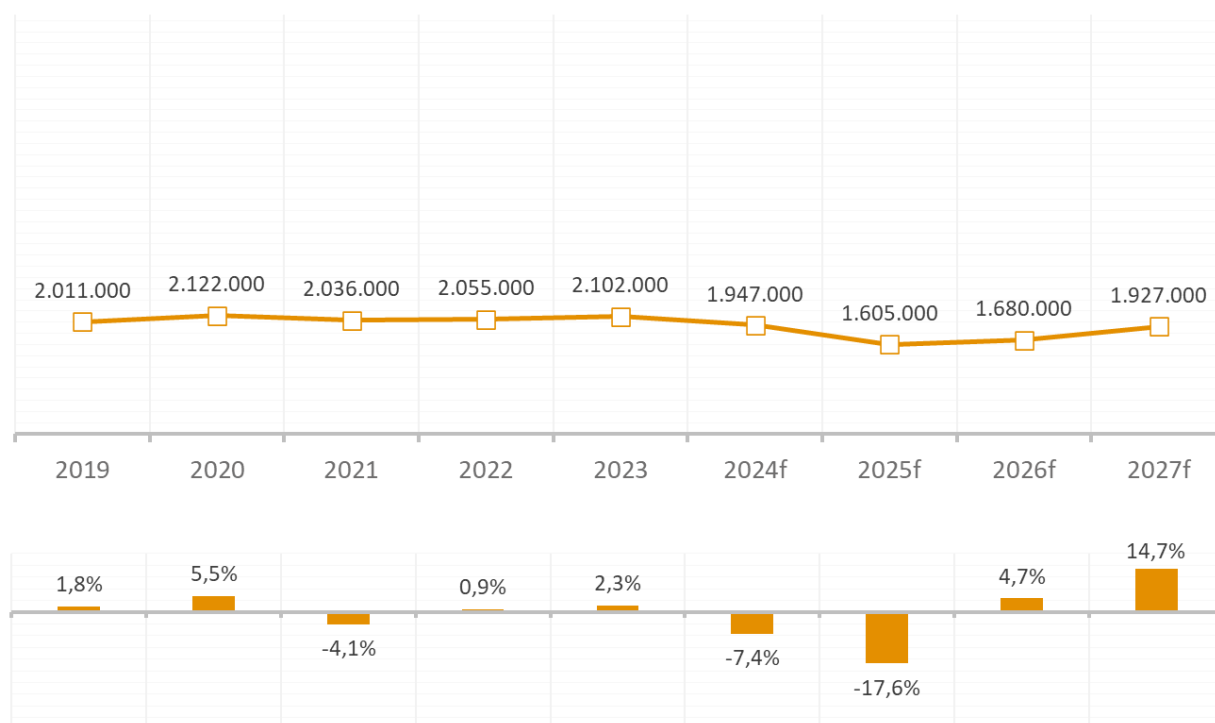
Dabei existieren deutliche Unterschiede zwischen Projekten kleinerer und mittlerer Größe und dem großvolumigen Wohnungsbau<sup>3</sup>, in dem die TGA-Fachbetriebe tätig sind.

Der großvolumige Wohnungsbau in Deutschland lässt sich nach B+L Berechnungen auf ein Volumen von rund 1,95 Mio. m<sup>2</sup> Neubaufächen im Jahr 2024 beziffern. Wie Abbildung 10 verdeutlicht, zeigte sich bis zum Jahr 2023 ein relativ konstantes Niveau von knapp über 2,0 Mio. erstellten m<sup>2</sup> pro Jahr.

<sup>3</sup> Als großvolumiger Wohnungsbau werden dabei Gebäude mit 6 oder mehr Vollgeschossen sowie niedrigere, zusammenhängende Gebäudekomplexe mit mehr als 30 Wohneinheiten definiert

Mit dem Jahr 2024 setzte ein Rückgang der Neubau-Flächen ein, der sich nach B+L Prognosen auch im Jahr 2025 fortsetzen wird. Damit setzten die Rückgänge im großvolumigen Wohnungsbau später ein als bei den kleinen und mittleren Projekten. Dies ist u.a. auf die längere Planung und Vorlaufzeit entsprechender Großprojekte zurückzuführen. Dabei fällt der Rückgang im großvolumigen Wohnungsbau weniger stark aus als beispielsweise im Ein- und Zweifamilienhausbau.

Abb. 10: Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau [in m<sup>2</sup> und in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2025 (f = forecast / Prognose)

Die Entwicklung der Neubauaktivität im Wohnbau stellt damit eine Herausforderung im Marktumfeld der TGA-Fachbetriebe dar. Denn die Rückgänge werden sich deutlich auf die Produktabsätze im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung auswirken. Gleichzeitig werden sich auch die Investitionen in Bestandsgebäude nach B+L Prognosen im Jahr 2025 nur leicht positiv entwickeln und damit weniger dynamisch als es angesichts der Klimaziele notwendig wäre.

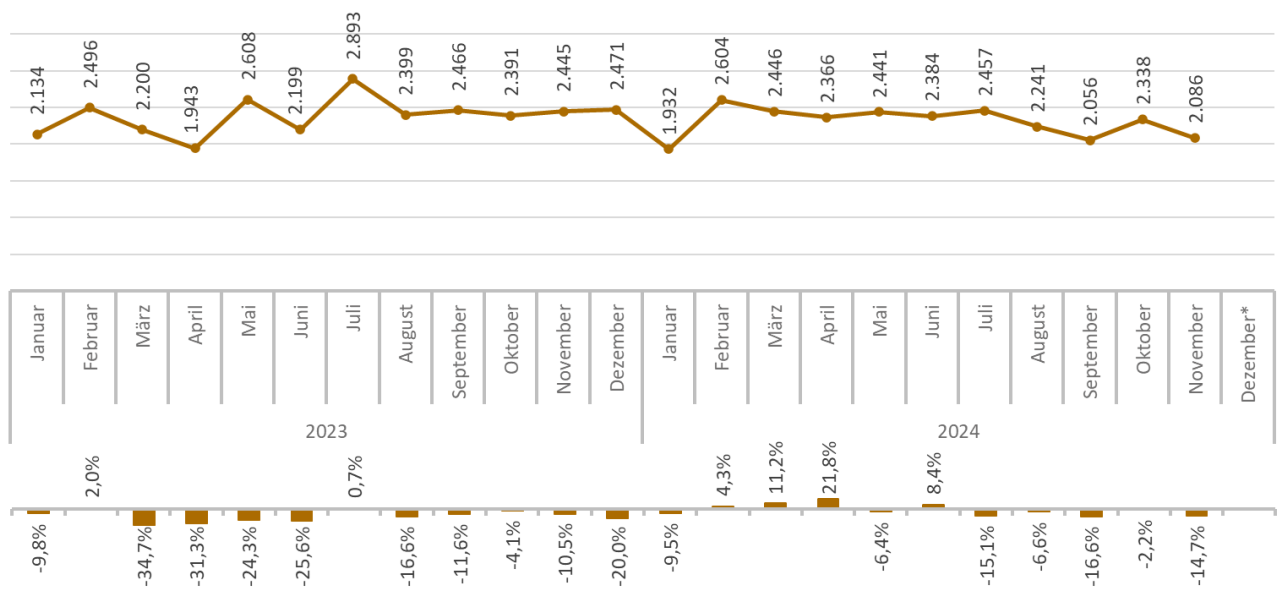
*Die von Bund und Ländern bereitgestellten Mittel für den geförderten Wohnungsbau stellen angesichts des herausfordernden Marktumfelds eine Chance für den großvolumigen Mehrfamilienhausbau und auch die TGA-Branche dar.*

Aus der schwachen Entwicklung in Neubau und Bestand lassen sich negative Folgen nicht nur für die ausführenden Fachbetriebe, sondern auch für das Wohnraumangebot bzw. die Wohnbauziele der Bundesregierung und für die energetische Sanierung erwarten.

Die bereitgestellten Mittel für den geförderten Wohnungsbau stellen dabei eine Chance für den großvolumigen Mehrfamilienhausbau und auch die TGA-Branche dar. Die B+L geht davon aus, dass der geförderte Wohnungsbau seinen Anteil in den kommenden Jahren deutlich ausbauen wird und damit ein wichtiger Treiber der Marktentwicklung im Wohnbau wird. Beispielsweise wurden in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2024 im Neubau insgesamt 6.726 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau gefördert, dies entspricht einer Fördersumme von 1,6 Mrd. Euro. Weitere Mittel von 351,5 Mio. Euro wurden in NRW für die energetische Sanierung und Modernisierung von insgesamt 2.883 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Die Umsetzung dieser Projekte erfolgt dabei typischerweise zeitversetzt und wirkt sich auf die Nachfrage in den Jahren 2025 und 2026 aus.

Die monatlichen Baugenehmigungen der Jahre 2023 und 2024 im Nichtwohnbau verdeutlichen die Neubaukrise und die Einbrüche bei den erstellten Flächen in den Jahren 2024 und in der Prognose für 2025. Nur in 6 von 23 dargestellten Monaten haben sich die monatlichen Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum positiv entwickelt, alle anderen Monate zeigten eine negative Entwicklung. Insbesondere im Jahr 2023 zeigten sich in mehreren Monaten starke, zweistellige Rückgänge. Die schwache Genehmigungsaktivität wird sich auf die erstellten Flächen im laufenden Jahr 2025 sowie im Jahr 2026 auswirken.

Abb. 11: Baugenehmigungen im Nichtwohnbau [in 1.000 m<sup>2</sup>]



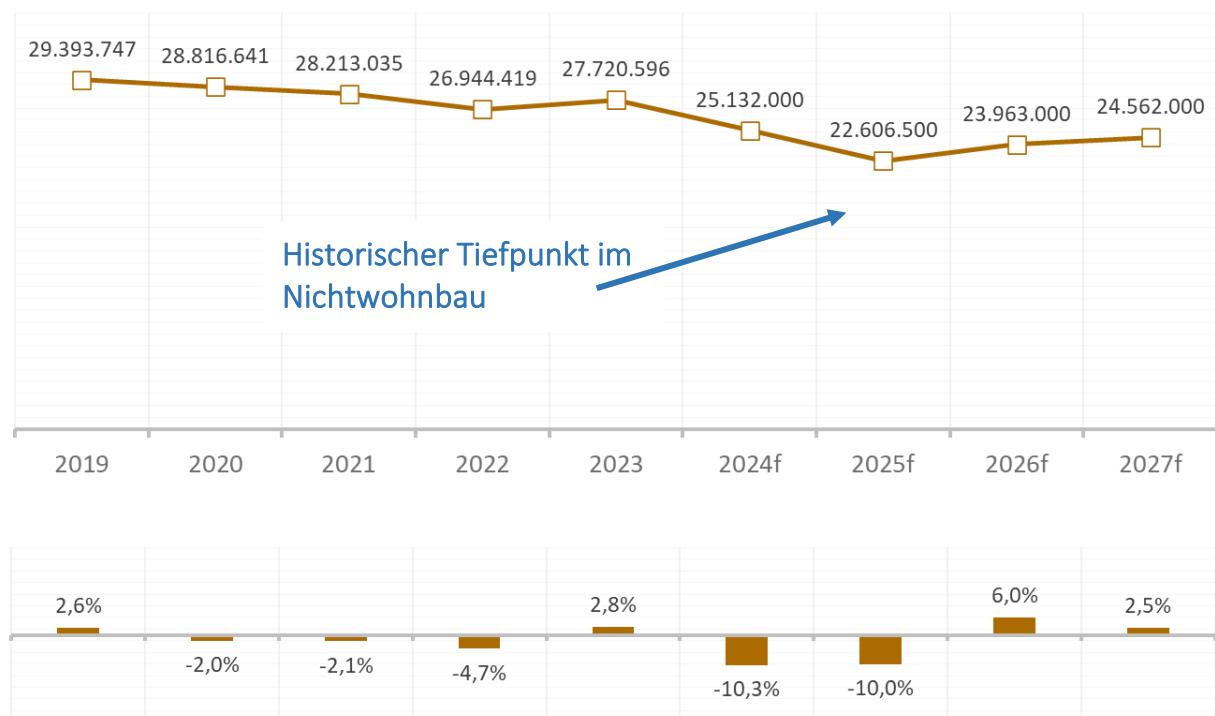
Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2025 (f = forecast / Prognose) - \* = Veröffentlichung für Dezember 2024 ausstehend

Im Jahr 2021 wurden im deutschen Nichtwohnbau monatlich durchschnittlich 3,00 Mio. m<sup>2</sup> Flächen genehmigt. Dieser Wert lag im Jahr 2022 bei 2,86 Mio. m<sup>2</sup> und im Jahr 2023 bei 2,39 Mio. m<sup>2</sup>. Im Jahresverlauf 2024 zeigte sich von Januar bis November eine weitere Niveaushiftung auf 2,31 Mio. m<sup>2</sup> pro Monat.

*Der großvolumige Wohnungsbau und der Nichtwohnbau erreichen im Jahr 2025 gleichzeitig einen historischen Tiefstand. Damit könnte das Jahr 2025 zum schwierigsten Jahr der aktuellen Neubau-Krise für die TGA-Fachbetriebe werden, mit deutlichen Auswirkungen auf Aufträge und Umsätze. Sanierung, Wartung und Instandhaltung werden damit zunehmend wichtiger für die Fachbetriebe.*

Diese Entwicklung hat sich bereits im Jahr 2024 anhand sinkender Fertigstellungen gezeigt und wird zu sinkenden Fertigstellungen mit deutlichen Auftragsrückgängen im Jahr 2025 führen. Die Neubau-Entwicklung im Nichtwohnbau wird die TGA-Fachbetriebe auch im Jahr 2025 vor große Herausforderungen stellen. Die Fertigstellungen dürften nach B+L Prognosen im Jahr 2025 mit einem Neubauvolumen von 22,61 Mio. m<sup>2</sup> einen historischen Tiefstand erreichen.

Abb. 12: Fertigstellungen im Nichtwohnbau [in m<sup>2</sup> und in % zum Vorjahr]



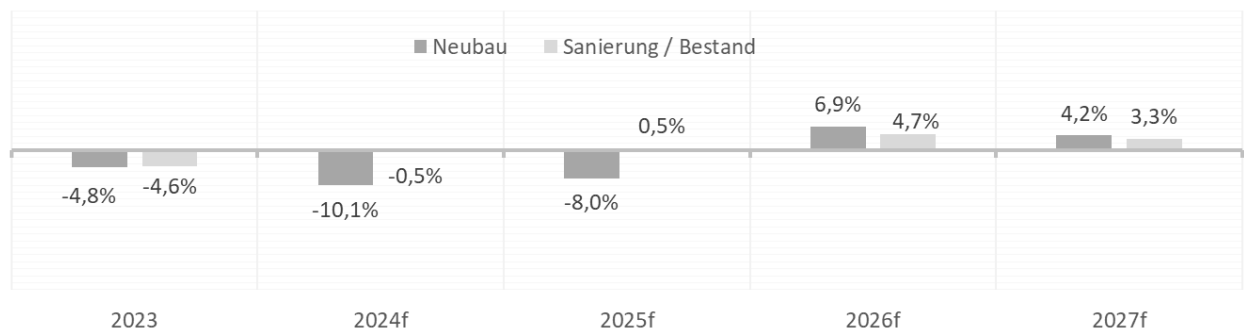
Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2025 (f = forecast / Prognose)

Damit zeigt sich gleichermaßen im großvolumigen Wohnbau als auch im Nichtwohnbau eine deutliche Abkühlung der Neubau-Konjunktur, die im Jahr 2025 besonders deutlich zum Tragen kommt. Die TGA-Fachbetriebe spüren diese Entwicklung bereits und werden auch in den kommenden Monaten von Auftragsrückgängen im Neubau betroffen sein.

Bestandsgebäude und die hier durchgeführten Sanierungen, Wartungen und Instandhaltungen werden damit zunehmend wichtiger für die Fachbetriebe. In diesem Segment erwartet die B+L eine leicht positive Entwicklung der Nachfrage. Gleichzeitig bietet der Bestand weitreichende Chancen durch energetische Sanierungen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand.

Für das Jahr 2025 prognostiziert die B+L für das wichtige Sanierungs- bzw. Bestandssegment ein reales Wachstum um +0,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Bis zum Jahr 2027 werden Bestandsmaßnahmen weiter an Dynamik gewinnen.

Abb. 13: Marktentwicklung: Bauinvestitionen in Neubau und Bestand / Sanierung im Nichtwohnbau [in % zum Vorjahr]



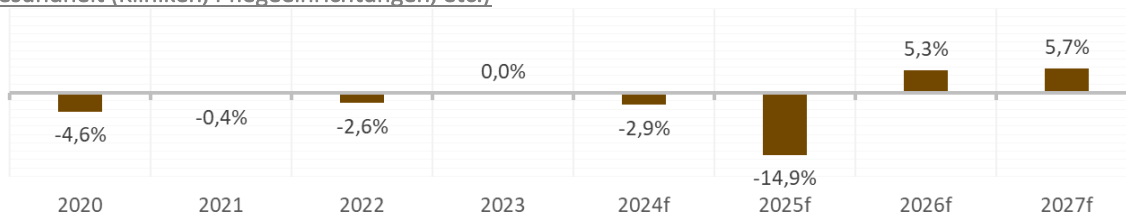
Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2025 (f = forecast / Prognose)

Die positiven Impulse aus dem Sanierungsgeschäft werden jedoch die starken Rückgänge im Neubau nicht kompensieren können. Damit stellt sich das Marktumfeld im Nichtwohnbau für die Bauwirtschaft und die TGA-Fachbetriebe im laufenden Jahr 2025 sehr negativ dar.

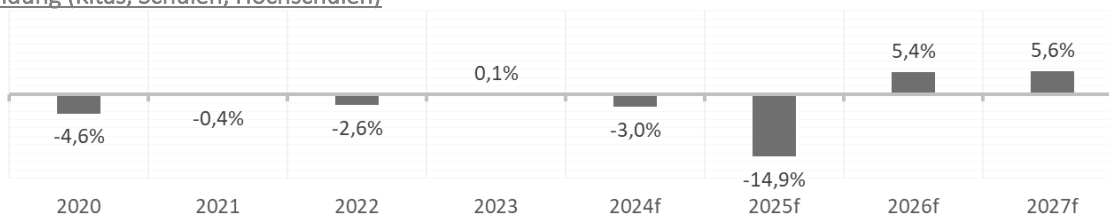
In Abbildung 14 ist die Entwicklung im Neubau zum Vorjahr für Gebäude aus den Bereichen Gesundheit, Bildung, Freizeit und Büros / Verwaltung dargestellt. Im vergangenen Jahr 2024 haben sich die erstellten Flächen in allen vier Bereichen rückläufig entwickelt. Dabei zeigten sich deutlichere Rückgänge in den Bereichen Freizeit und Büros / Verwaltung. Alle vier Gebäudetypen haben gemein, dass die erstellten Neubauflächen im Jahr 2025 zweistellig zurückgehen werden. In der langfristigen Prognose bis zum Jahr 2027 zeigt sich ein erneutes Wachstum der erstellten Flächen für alle vier Gebäudetypen, jedoch liegen die erstellten Flächen deutlich unter dem Vorkrisenniveau.

Abb. 14: Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 1 [in % zum Vorjahr]

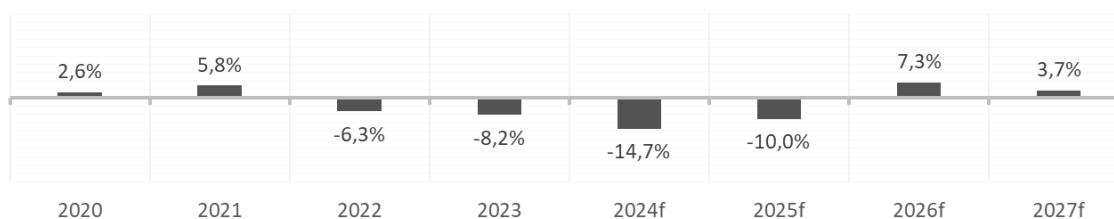
Gesundheit (Kliniken, Pflegeeinrichtungen, etc.)



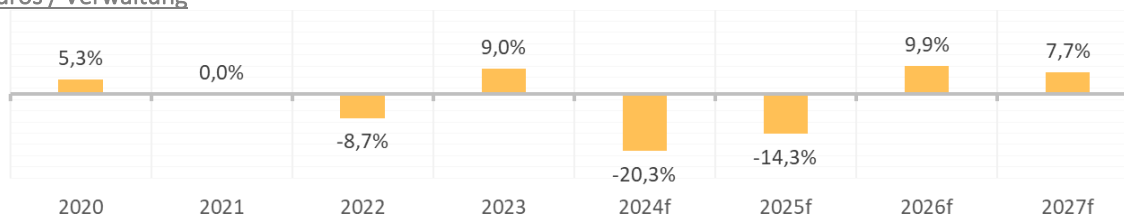
Bildung (Kitas, Schulen, Hochschulen)



Freizeit (Sportanlagen, Schwimmbäder, Ausstellungsgebäude, Veranstaltungsgebäude)



Büros / Verwaltung



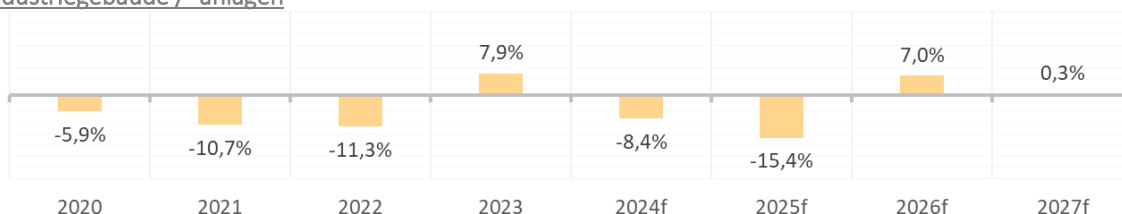
Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2025 (f = forecast / Prognose)



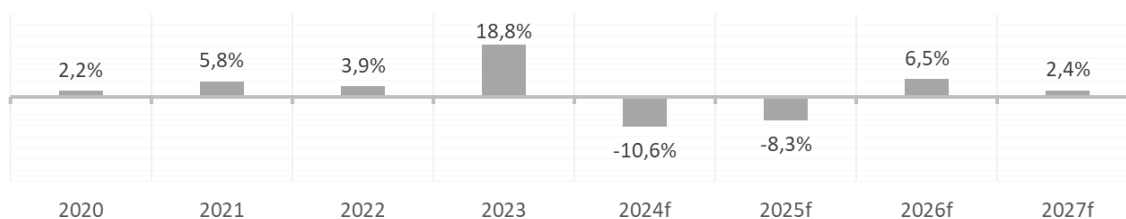
In Abbildung 15 ist die Entwicklung für die Gebäudetypen Industrie, Lager (inklusive Rechenzentren und Kühlhäusern) und Handel dargestellt. Die Rückgänge im Bereich der Industriegebäude- / anlagen und Handelsgebäude haben bereits im Jahr 2020 eingesetzt und setzten sich auch im Jahr 2024 fort. Die positive Entwicklung im Bereich Lager wurde im Jahr 2024 von deutlichen Rückgängen abgelöst. In allen drei Bereichen zeigt sich für das Jahr 2024 und die Prognose 2025 eine negative Entwicklung der erstellten Neubauflächen.

Abb. 15: Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 2 [in % zum Vorjahr]

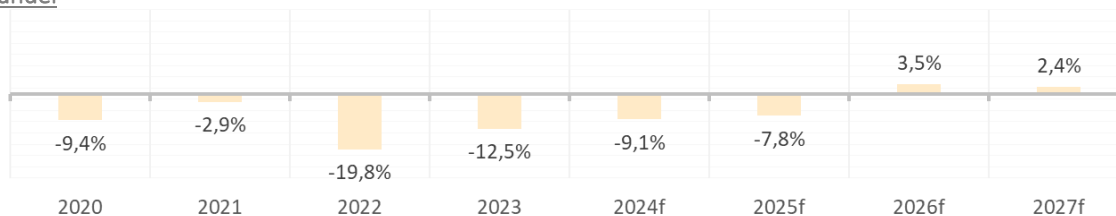
Industriegebäude / -anlagen



Lagerhallen



Handel



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2025 (f = forecast / Prognose)

Positive Impulse aus dem Neubau von Industriegebäude, Lagerhallen und Handelsgebäuden werden von der B+L ab dem Jahr 2026 erwartet. Doch auch bei diesen Gebäudetypen werden die im Jahr 2026 erstellten Neubauflächen deutlich unter dem Vorkrisenniveau liegen.

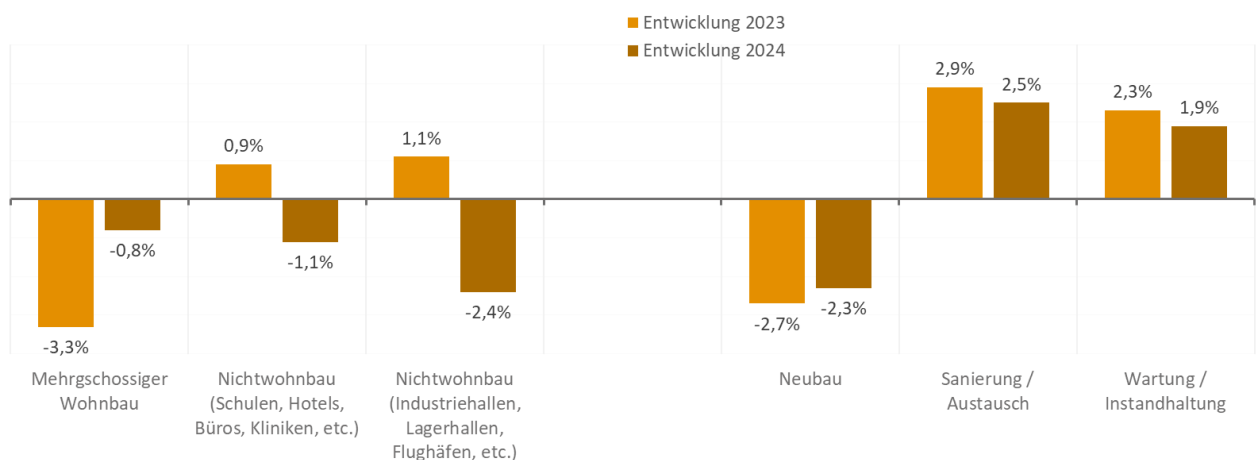
## 6 Konjunkturelle Lage bei den TGA-Fachbetrieben

Die Fachbetriebe der Technischen Gebäudeausrüstung haben bereits im Januar 2024 von Auftragsrückgängen im Neubau und im Bereich des großvolumigen Wohnbaus berichtet. Im Jahr 2023 zeigte der Nichtwohnbau jedoch, anders als der Wohnbau, noch eine positive Entwicklung.

*Bei den Aufträgen der TGA-Fachbetriebe zeigen sich für das Jahr 2024 unterschiedliche Entwicklungen: Bestandsaufträge haben sich positiv entwickelt, Aufträge im Neubau waren hingegen erneut rückläufig.*

In der aktuellen Befragung wurden die Fachbetriebe nach der vergangenen Entwicklung im Jahr 2024 gefragt. Die Fachbetriebe gaben mehrheitlich an, dass die Aufträge bei allen drei Gebäudetypen rückläufig waren. Den deutlichsten Rückgang erlebten die Betriebe bei Gebäuden wie Industrie- oder Lagerhallen. Aus den Antwortkategorien wurden die in Abbildung 16 dargestellten durchschnittlichen Entwicklungen berechnet. Entsprechend ergibt sich für den mehrgeschossigen Wohnbau ein Rückgang der Aufträge (Neubau und Bestand) von -0,8 % für das Jahr 2024. Im Nichtwohnbau sind die Aufträge im Jahr 2024 um -1,1 % bzw. -2,4 % zurückgegangen (Neubau und Bestand).

Abb. 16: TGA-Fachbetriebe: durchschnittliche Auftragsentwicklung nach Gebäudetypen und Segmenten [in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L, 02/2025

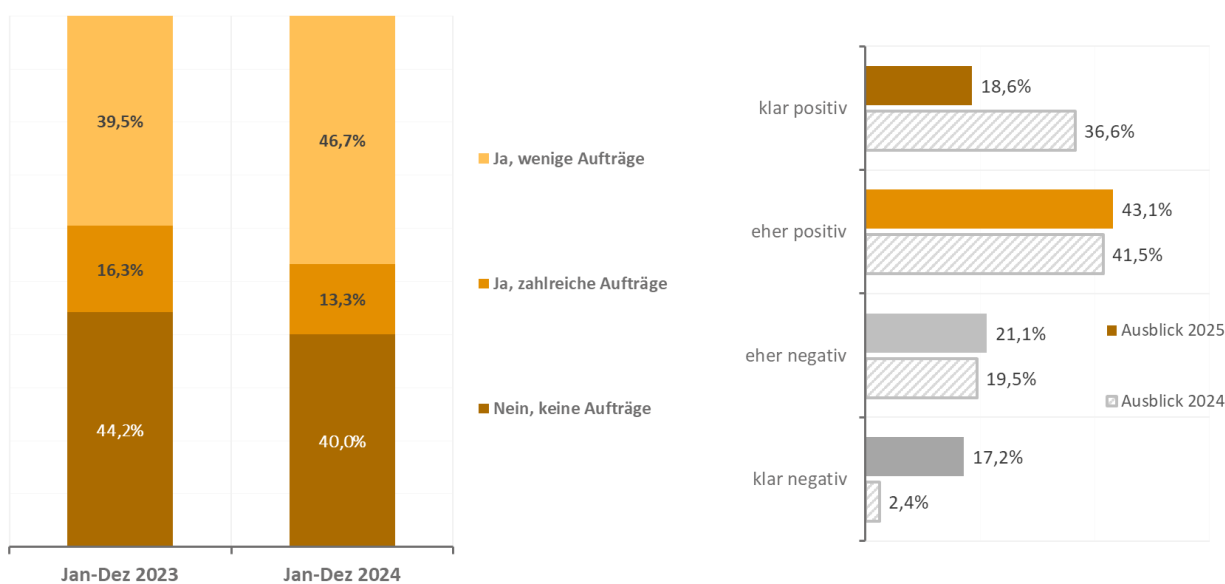
Das Neubaugeschäft (Wohnbau und Nichtwohnbau) hat sich bei den TGA-Fachbetrieben im Jahr 2024 mit -2,3 % negativ entwickelt. Bereits im Jahr 2023 zeigte sich hier eine negative Entwicklung. 25,0 % der Unternehmen berichten hier von Auftragsrückgängen von -6,0 % oder mehr. Die Aufträge in den Segmenten Sanierung / Austausch bzw. Wartung / Instandhaltung haben sich hingegen im Jahr 2024 mit +2,5 % bzw. +1,9 % im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Hier zeigt sich einerseits die positivere Entwicklung bei Bestandsmaßnahmen und andererseits die konstantere Nachfrage im Bereich von Wartung und Instandhaltung.

Die Unsicherheit im Markt wird auch angesichts eines weiteren Indikators sichtbar: 60,0 % der Unternehmen im Bereich Technische Gebäudeausrüstung berichten von stornierten bzw. aufgeschobenen Projekten im Jahresverlauf 2024. Im Jahr 2023 lag der Anteil der Unternehmen, die von Stornierungen betroffen waren, noch bei 55,8 %. Wie bereits ausgeführt wurde, stellen die Jahre 2024 und 2025 die konjunkturell schwierigsten Jahre in der aktuellen Krise dar, da sich die Konjunktur gleichermaßen im Wohnbau als auch im Nichtwohnbau schwach entwickelt. Die Verschärfung der Auftragsstornierungen bestätigt diese negative Entwicklung.

Abb. 17: TGA-Fachbetriebe: Auftragsstornierungen im vergangenen Jahr und Ausblick für das Jahr 2024 [in % zum Vorjahr]

Auftragsstornierungen in den letzten 12 Monaten

Erwartungen an die Auftragslage im Jahr 2025 (2024)



Quelle: B+L, 02/2025 (f = forecast / Prognose)

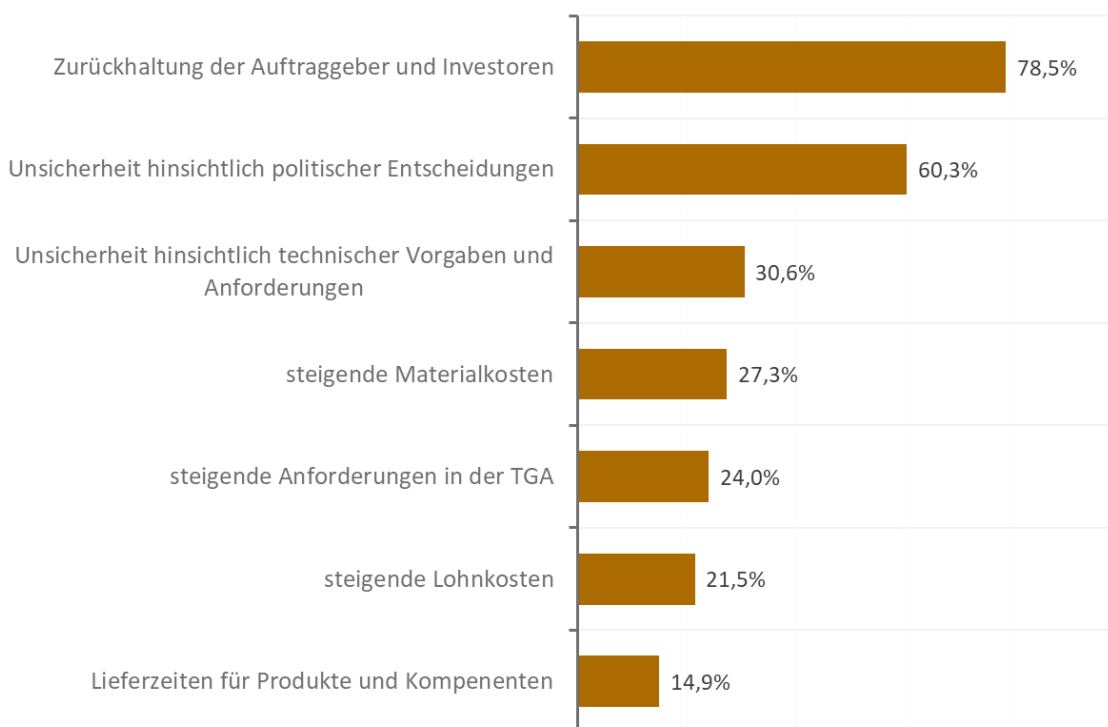
Trotz des herausfordernden Marktumfelds blicken die meisten befragten TGA-Fachbetriebe optimistisch auf das Jahr 2025. 38,3 % der befragten Fachbetriebe gehen von einer negativen Entwicklung der Aufträge im Jahr 2025 aus, die Mehrheit erwartet hingegen eine (leicht) positive Entwicklung der Aufträge. Dabei zeigt der Vergleich mit den Daten aus Januar 2024, dass die Fachbetriebe vor einem Jahr noch deutlich optimistischer auf die Auftragsersparungen geschaut haben. Zu diesem Zeitpunkt haben nur 21,9 % der Fachbetriebe eine negative Entwicklung erwartet.

Aktuell sehen die Fachbetriebe zwei zentrale Herausforderungen im Marktumfeld. Die Zurückhaltung von Auftraggebern und Investoren wurde von insgesamt 78,5 % der Fachbetriebe genannt. Unsicherheiten hinsichtlich politischer Entscheidungen liegen mit 60,3 % der Befragten an zweiter Stelle.

*Viele TGA-Fachbetriebe wünschen sich mehr Verlässlichkeit bzw. Klarheit bei politischen Entscheidungen.*

Hier dürften insbesondere Entscheidungen im Hinblick auf Fördermittel im Bereich energetischer Sanierungen im großvolumigen Wohnungsbau und Nichtwohnbau sowie Vorgaben bzw. Richtlinien, wie zum Beispiel in der Planung des Gebäudetyps E, eine Rolle spielen. Steigende Materialpreise und Lieferzeiten sind im Gegensatz zu den vergangenen Jahren aus Sicht der Fachbetriebe keine zentralen Herausforderungen mehr.

Abb. 18: TGA-Fachbetriebe: Herausforderungen im Marktumfeld [in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L, 02/2025

Aus den Interviews mit den TGA-Fachbetrieben wurden weitere Statements zu Herausforderungen im Marktumfeld gesammelt und aufbereitet. Die dargestellten Aussagen beschreiben Themen, die mehrfach von den Fachbetrieben genannt wurden.

### **Herausforderungen im Marktumfeld**

- *zu umfangreiche Dokumentationspflichten*
- *zu starke Bürokratie im Personalwesen*
- *hohe bürokratische Hürden für ausländische Arbeitskräfte*
- *Fachkräftemangel: fehlender Ersatz für in Rente gehende Fachkräfte*
- *fehlende rechtliche Grundlagen für steuerfreie Überstunden als Anreiz für mehr Arbeitsleistung*
- *Notwendigkeit der Entbürokratisierung der Genehmigungsbedarfe (EU-DIN, Lieferkettengesetz).*
- *Energieverordnung transparenter und weniger komplex gestalten*

Es wird deutlich, dass die größten Herausforderungen aus Sicht der Unternehmen in den Bereichen Regulierung bzw. Bürokratie und Fachkräfte bestehen. Hier besteht kurzfristig Handlungsbedarf, um gute Rahmenbedingungen für Investitionen im Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnungsbau zu schaffen und die Handlungsfähigkeit der TGA-Fachbetriebe langfristig sicherzustellen.

## **7 Konsequenzen und Handlungsfelder**

Der Nichtwohnbau und der großvolumige Wohnungsbau stellen für die Unternehmen der Technischen Gebäudeausrüstung die Haupttätigkeitsfelder dar. Die TGA-Fachbetriebe sind dabei u.a. für die Installation, die Instandhaltung und die Sanierung von technischen Anlagen zur Wasserversorgung, Wärmezeugung, Klimatisierung, Kühlung, Lüftung zuständig. Dabei rückt auch das Thema „smarte Gebäudesteuerung“ immer stärker in den Fokus der Unternehmen.

Die TGA-Fachbetriebe sehen sich aktuell mit einem herausfordernden Marktumfeld konfrontiert. Die Konjunktur im Nichtwohnbau hat sich bereits in den vergangenen Jahren abgekühlt und wird nach B+L Prognosen im Jahr 2025 einen Tiefpunkt erreichen. Auch im großvolumigen Wohnungsbau dürften sich die erstellten Flächen im Jahr 2025 deutlich rückläufig entwickeln. Damit liegt die Neubau-Nachfrage im laufenden Jahr in beiden Segmenten auf sehr geringerem Niveau. Gleichzeitig sind die Impulse aus der Sanierung noch zu gering, um die Rückgänge im Neubau zu kompensieren. Eine zentrale Bedeutung kommt damit dem Bereich Wartung und Instandhaltung zu. Hier entwickelt sich die Nachfrage konstanter und bietet den TGA-Fachbetrieben Marktchancen.

Dem Nichtwohnbau und dem großvolumigen Wohnungsbau kommt eine zentrale Bedeutung auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand zu. 41,7 % des deutschen Endenergieverbrauchs entfallen auf Wohngebäude und

Nichtwohngebäude. Nach wie vor wird ein großer Anteil der benötigten Gebäudeenergie durch fossile Energieträger bereitgestellt. Durch die Zurückhaltung vieler Investoren und Immobilienbesitzer bei Investitionen in den Bestand kommt die Energiewende aktuell im Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnungsbau langsamer voran als die Klimaziele es erfordern.

Insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung besteht Handlungsbedarf, um die notwendigen Investitionen in den Gebäudebestand zu erreichen und einen Sanierungsstau abzuwenden. Aktuell liegen die Investitionen im Bestand bzw. in der Sanierung im Nichtwohnbau deutlich unter dem Niveau des Wohnbaus. Hier besteht Potenzial und unbedingter Handlungsbedarf.

Mit einem Umsatzvolumen von rund 87,0 Mrd. Euro und rund 45.000 Beschäftigten stellt die TGA-Branche einen wichtigen Bereich der deutschen Bauwirtschaft dar. Ohne die Expertise und die Kapazitäten der TGA-Fachbetriebe kann die Energiewende im Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnungsbau nicht gelingen. Auch die von der Bundesregierung beschlossene Stärkung des sozialen Wohnungsbaus kann ohne Großprojekte und eine entsprechende Expertise in der Technischen Gebäudeausrüstung nicht umgesetzt werden.

Die TGA-Fachbetriebe spüren die Abkühlung der Baukonjunktur insbesondere bei den Neubaufträgen. Für das Jahr 2024 zeigte sich hier eine klar negative Entwicklung der Aufträge. Damit setzte sich die schwache Entwicklung des Jahres 2023 fort. Sanierungen, Austausch, Wartung und Instandhaltung haben sich hinsichtlich der Auftragslage im vergangenen Jahr 2024 noch positiv entwickelt. Die Betrachtung der Auftragsentwicklung für das vergangene Jahr zeigt dabei, dass die Nachfrage im Bereich von Nichtwohngebäuden wie Industrie- und Lagerhallen stärker zurückgegangen ist als bei anderen Nichtwohngebäuden und im großvolumigen Wohnungsbau.

Grundsätzlich ist der Ausblick der meisten TGA-Fachbetriebe für das laufende Jahr 2025 nach wie vor positiv. Doch der Anteil der Fachbetriebe, die eine negative Auftragsentwicklung erwarten, ist im Vergleich zur Befragung von Januar 2024 gestiegen. Die B+L Prognosen für die Entwicklung im Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnungsbau verdeutlichen, dass den TGA-Fachbetrieben im Jahr 2025 insbesondere im Neubau erneut deutliche Auftragsrückgänge bevorstehen. Die Baugenehmigungen im großvolumigen Wohnungsbau und im Nichtwohnbau haben sich sowohl im Jahr 2023 als auch im Jahr 2024 rückläufig entwickelt. In der Folge werden die Fertigstellungen im Jahr 2025 deutlich sinken. Positive Impulse aus dem Neubau erwartet die B+L ab dem Jahr 2026.

Neben der rückläufigen Nachfrage sehen sich die TGA-Fachbetriebe vor der Bundestagswahl mit Unsicherheiten hinsichtlich der politischen Entscheidungen, zum Beispiel bei Förderprogrammen oder Richtlinien, konfrontiert. Auch das Thema Fachkräfte steht bei den TGA-Fachbetrieben im Fokus: Viele Betriebe fordern hier Bürokratieabbau und Initiativen für die Gewinnung von Fachkräften für die Branche.