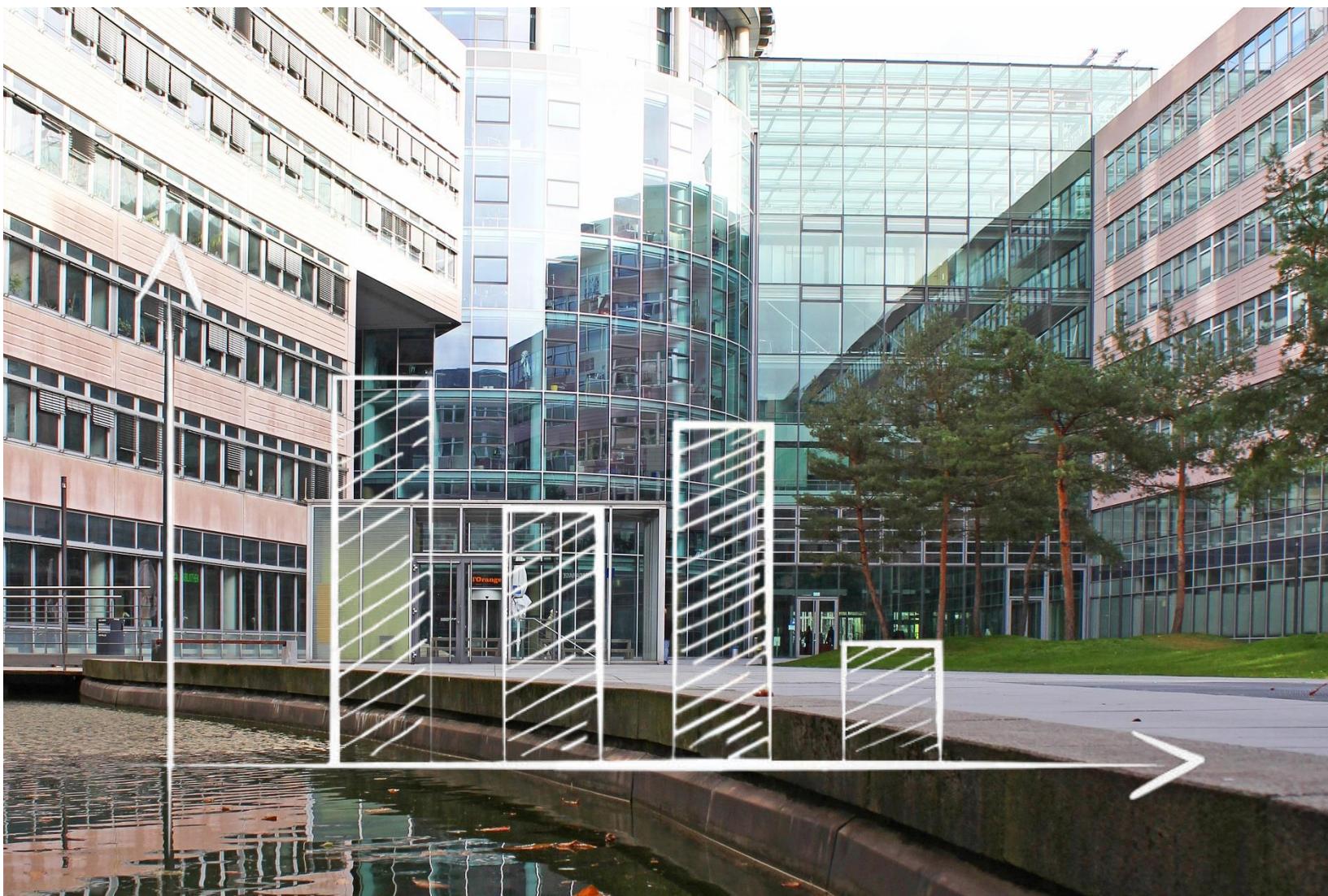


HERBSTGUTACHTEN 2025

MARKTAUSBLICK NICHTWOHNBAU DEUTSCHLAND:
Analyse zur Marktentwicklung und konjunkturellen Lage der Unternehmen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA)



Ihr Ansprechpartner



Marcel Dresse
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

Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1 Einführung	6
2 Marktrelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau	7
3 Klimarelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau.....	11
4 Kennziffern der Fachbetriebe im Bereich Technische Gebäudeausrüstung	15
5 Marktentwicklung Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau	17
6 Konjunkturelle Lage bei den TGA-Fachbetrieben	28
7 Konsequenzen und Handlungsfelder.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Marktrelevanz bezogen auf die erstellten Flächen im Neubau [anteilig in %]	7
Abb. 2:	Marktrelevanz der Gebäudetypen im Nichtwohnbau [anteilig in %]	8
Abb. 3:	Marktrelevanz bezogen auf die Bauinvestitionen [anteilig in % und absolute Zahlen].....	10
Abb. 4:	Endenergieverbrauch im Gebäudesektor bezogen auf deutschen Gesamtverbrauch [Basis: 2023, anteilig in %]	12
Abb. 5:	Energieverbrauch im Nichtwohnbau nach Verwendung [anteilig und in TWh].....	13
Abb. 6:	Bedeutung der Energieträger für Warmwasser und Raumwärme im Nichtwohnbau [Basis: 2023, anteilig in %]	14
Abb. 7:	Auftragsstruktur der TGA-Fachbetriebe in Deutschland [anteilig in %]	16
Abb. 8:	Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe [gleitender Mittelwert 3 Monate]	17
Abb. 9:	Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau [in Wohneinheiten - kleine, mittlere, große Projekte]	18
Abb. 10:	Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau [in m ² und in % zum Vorjahr].....	19
Abb. 11:	Serielle Sanierungen im Mehrfamilienhausbau in Wohneinheiten [absolute Werte & in % zum Vorjahr]	27
Abb. 12:	Baugenehmigungen im Nichtwohnbau [in 1.000 m ²].....	21
Abb. 13:	Fertigstellungen im Nichtwohnbau [in m ² und in % zum Vorjahr]	22
Abb. 14:	Marktentwicklung: Bauinvestitionen in Neubau und Bestand / Sanierung im Nichtwohnbau [in % zum Vorjahr]	23
Abb. 15:	Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 1 [in % zum Vorjahr]	24
Abb. 16:	Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 2 [in % zum Vorjahr]	25
Abb. 17:	TGA-Fachbetriebe: durchschnittliche Auftragsentwicklung nach Gebäudetypen und Segmenten [in % zum Vorjahr]	28
Abb. 18:	TGA-Fachbetriebe: Auftragsstornierungen im vergangenen Jahr und Ausblick für das Jahr 2024 [in % zum Vorjahr]	29
Abb. 19:	TGA-Fachbetriebe: Herausforderungen im Marktumfeld [in % zum Vorjahr]	30
Abb. 20:	TGA-Fachbetriebe: Herausforderungen im Zeitverlauf [Februar und Oktober 2025, Veränderung in Prozentpunkten] ...	31

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 befindet sich aktuell in einer herausfordernden Phase. Bereits seit dem Jahr 2022 zeigen sich in Wohnbau und Nichtwohnbau rückläufige Bauinvestitionen. Dabei zeigten sich die stärksten Rückgänge in den Jahren 2023 und 2024. Im laufenden Jahr 2025 setzte sich diese Entwicklung fort, wenngleich die Rückgänge im Hochbau weniger stark ausfielen und sich im Nichtwohnbau nach B+L Prognosen eine stagnierende Entwicklung der Bauinvestitionen zeigen dürfte.

Die Schaffung von Wohnraum ist Bestandteil des Koalitionsvertrags der aktuellen Bundesregierung und auch die energetische Sanierung von Wohngebäuden, zum Beispiel durch eine politische Stärkung der seriellen Sanierung von Mehrfamilienhäusern, ist Teil der politischen Agenda. Dabei steht im Neubau insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund. Berechnungen der B+L zeigen, dass die beschlossenen Fördersummen und die vergünstige Abgabe von Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sich stark auf die Bauaktivität im Mehrgeschoßbau auswirken werden und sich die Anzahl der Fertigstellungen signifikant steigern wird. Dies dürfte sich auch positiv auf die Fachbetriebe im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) auswirken.

Neben dem Wohnbau stellt der Nichtwohnbau, also der Bau und die Sanierung bzw. Instandhaltung von Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Büros, Hotels, Industriegebäuden oder Lagerhallen, ebenfalls ein wichtiges Teilsegment des deutschen Gebäudebestands dar. Der Bestand im Nichtwohnbau umfasst nach Schätzungen des IWU – Institut Wohnen und Umwelt rund 21 Mio. Gebäude, davon rund 2 Mio. beheizte bzw. gekühlte Gebäude. Damit stellt dieses Segment nicht nur einen wichtigen Tätigkeitsbereich für die Fachbetriebe aus dem Bereich der Technischen Gebäudeausstattung (TGA) und des Anlagenbaus dar, sondern der Nichtwohnbau 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 13,8 % des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland (vgl. DENA-Gebäudereport 2025 und AGEB-Anwendungsbilanzen zur Energiebilanz Deutschland). Wie eine Befragung der B+L aus August 2025 gezeigt hat, gewinnen Themen wie Hitzeschutz und Klimatisierung im Nichtwohnbau zunehmend an Bedeutung. Eigentümer und Gebäudenutzer werden hier zukünftig stärker investieren müssen, um die Gebäude und deren Nutzer vor den Folgen des Klimawandels zu schützen. Zudem stellt sich bereits heute die Frage, welche und wie viele Nichtwohngebäude zukünftig benötigt werden (Stichwort: Pflegeeinrichtungen, Schulen, Büros, etc.) und welche Anstrengungen im Bereich der energetischen Sanierungen erforderlich sind.

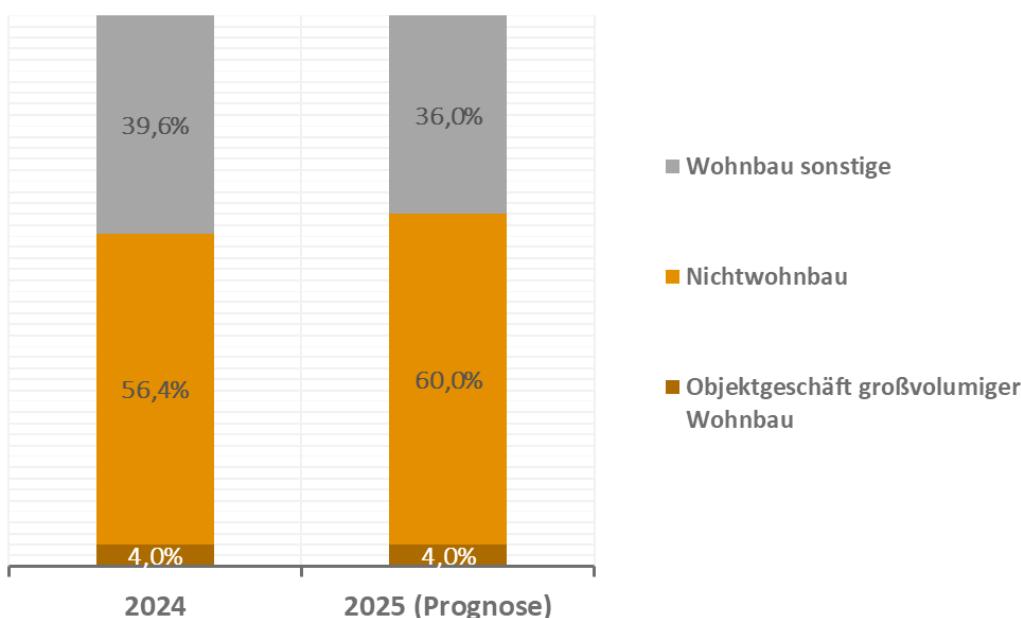
Aufgrund dieser Relevanz des Nichtwohnbaus in Deutschland legt der vorliegende Bericht einen besonderen Schwerpunkt auf dieses Gebäudesegment und analysiert zum einen die Bedeutung des Nichtwohnbaus für die deutsche Bauwirtschaft und die Unternehmen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Zum anderen 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 Gebäudenkomplexe 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. Die B+L beziffert die erstellten Flächen im Nichtwohnbau in Deutschland für das Jahr 2024 auf insgesamt 27,03 Mio. m². Dies entspricht einem Anteil von 56,4 % an allen erstellten Flächen im deutschen Neubau. Aufgrund der deutlich schwächeren Entwicklung im Wohnungsbau konnte der Nichtwohnbau seine Marktrelevanz damit im Jahr 2024 ausbauen. Für das Jahr 2025 prognostiziert die B+L einen erneuten Rückgang der erstellten Flächen im Nichtwohnbau auf rund 26,0 Mio. m². Der großvolumige Wohnungsbau lag im Jahr 2024 bei einem Neubauvolumen von insgesamt 1,83 Mio. m² bzw. einem Anteil von 4,0 % am deutschen Neubau.

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

Anteilig an allen erstellten Neubaufächen



Quelle: B+L, 10/2025

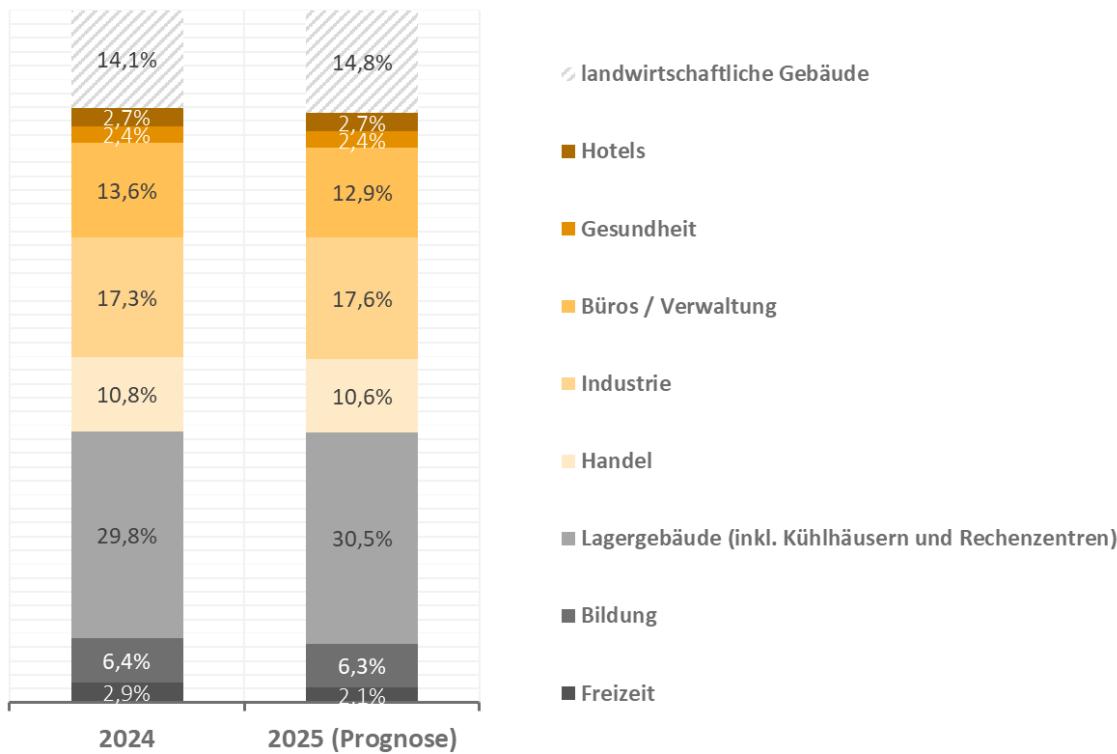
Abbildung 1 setzt die Volumina in Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnungsbau in Relation zur Neubauaktivität in Deutschland. In Summe entfielen 60,4 % der im Jahr 2024 erstellten Neubaufächen auf die beiden Segmente. In der Prognose für das laufende Jahr 2025 dürfte der Anteil noch etwas steigen. Damit gewinnen Großprojekte im Wohnbau und Baumaßnahmen im Nichtwohnbau zunehmend an Marktrelevanz. Der Energieverbrauch und die Klimaneutralität dieser Gebäude gewinnen damit zukünftig stärker an Bedeutung.

Der sonstige Wohnbau umfasst sowohl den Ein- und Zweifamilienhausbau als auch kleinere Mehrfamilienhäuser. Dieses Segment hatte im Jahr 2024 einen Anteil von 39,6 % der Neubaufächen und verzeichnete insbesondere aufgrund des schwachen Einfamilienhausbaus deutliche Rückgänge. Im aktuellen Jahr 2025 entfallen nach B+L Prognosen 36,0 % auf den sonstigen Wohnungsbau. Aufgrund der schwachen Ein- und Zweifamilienhauskonjunktur wird sich der Anteil damit weiter reduzieren.

Der Nichtwohnbau ist 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. 12,73 Mio. m² bzw. 47,1 % aller neugebauten Flächen im deutschen Nichtwohnbau wurden im Jahr 2024 in diesen beiden Segmenten erstellt.

Abb. 2: Marktrelevanz der Gebäudetypen im Nichtwohnbau [anteilig in %]

Gebäudetypen anteilig von Fertigstellungen im Nichtwohnbau-Segment



Quelle: B+L, 10/2025

Diese Gebäude umfassen auch Kühlhäuser und Rechenzentren, die durch die benötigte Gebäudeausrüstung ein wichtiges Segment der TGA-Fachbetriebe sind. Für das laufende Jahr 2025 erwartet die B+L, ausgehend von Analysen der Genehmigungsaktivität der Vorjahre und Befragungsergebnissen, ein Wachstum im Industrie- und Lagersegment, wodurch der Anteil auf 48,1 % steigen dürfte.

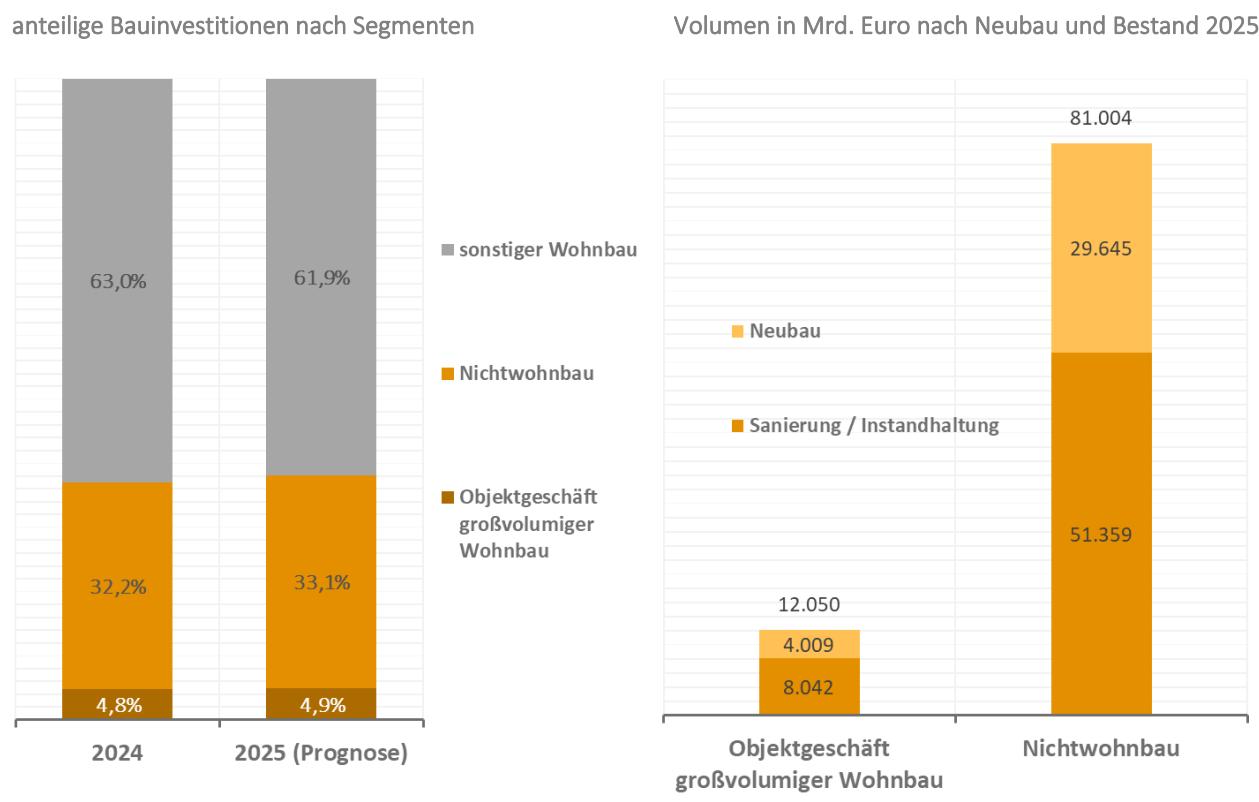
Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit einem Anteil von 13,6 % bzw. 3,68 Mio. m² Neubaufäche im Jahr 2024 ebenfalls von hoher Relevanz. Hier erwartet die B+L im laufenden Jahr 2025 allerdings einen Rückgang der erstellten Flächen um -8,9 % im Vergleich zum Vorjahr bzw. um -0,3 Prozentpunkte in der anteiligen Darstellung. Die Gebäudetypen Gesundheit, Bildung und Freizeit stellen zwar flächenmäßig einen kleineren Teil des Nichtwohnbaus dar, bezogen auf die Anforderungen an die technische Ausrüstung 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. Die TGA-Fachbetriebe sind hier mit ihrer Expertise bei Planung und Ausführung ein zentraler Akteur. Zudem sind durch die technischen Anforderungen auch die Investitionen pro m² höher als in anderen Gebäudesegmenten.

Für den gesamten Hochbau (Wohnbau und Nichtwohnbau) in Deutschland im Jahr 2025 beziffert die B+L die Bauinvestitionen¹ in Neubau und Bestand auf insgesamt 244,43 Mrd. Euro. Wie Abbildung 3 verdeutlicht, entfällt davon rund ein Drittel auf den Nichtwohnbau und ein Anteil von 4,9 % auf den großvolumigen Wohnungsbau. Damit hat sich der Anteil der beiden Gebäudetypen an den Gesamtinvestitionen im Vergleich zum Jahr 2024 leicht erhöht. Das Investitionsvolumen im Nichtwohnbau dürfte nach B+L Berechnungen im Jahr 2025 bei 81,00 Mrd. Euro liegen.

¹ 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.

Davon entfällt der Großteil mit einem Volumen von 51,36 Mrd. Euro auf Maßnahmen im Bestand wie Sanierungen, Wartung und Instandhaltung. Auf den großvolumigen Wohnungsbau entfällt ein Investitionsvolumen von 12,05 Mrd. Euro. Auch hier haben Bestandsinvestitionen einen deutlich größeren Anteil und liegen doppelt so hoch wie die Investitionen in den Neubau.

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



Quelle: B+L, 10/2025

Für das laufenden Jahr 2025 prognostiziert die B+L einen Anteil von 61,9 % der Investitionen für den Ein- / Zweifamilienhausbau sowie für kleinere und mittlere Projekte im Mehrfamilienhausbau. 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 m² investiert, zum Beispiel weil im Einfamilienhausbau höherwertige Produkte eingesetzt werden als im mehrgeschossigen Wohnungsbau.

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 CO₂-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.

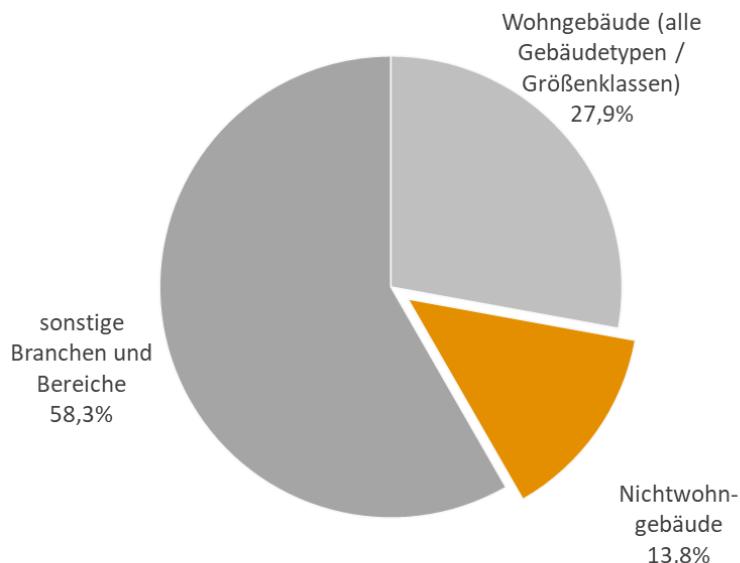
Der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) berichtet für das Gesamtjahr 2024 von einem Rückgang der abgesetzten Wärmeerzeuger um -46,0 % im Vergleich zum Jahr 2023. Diese Rückgänge zeigten sich dabei deutlich stärker im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser als im großvolumigen Wohnungsbau oder im Nichtwohnbau. Für das 1. Halbjahr 2025 berichtet der BDH ebenfalls von einem Rückgang der abgesetzten Wärmeerzeuger um -22,0 % im Vergleich zum 1. Halbjahr 2024. Bei Wärmepumpen und Biomasse-Heizungen zeigt sich im 1. Halbjahr 2025 laut BDH jedoch ein Wachstum der Absätze, wenngleich auch auf deutlich geringerem Niveau als in den Vorjahren.

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.

Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnbau haben eine hohe 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 zukunftsähigen Gebäudebestand eine Schlüsselrolle zu.

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). Dies liegt einerseits am größeren Gebäudebestand im Wohnbau. Andererseits spielt der höhere Bedarf an Raumwärme und Warmwasser im Wohnbau eine zentrale Rolle. Der Endenergieverbrauch im Nichtwohnbau lag im Jahr 2023 bei einem Anteil von 13,8 % bzw. einem Volumen von 314 TWh.

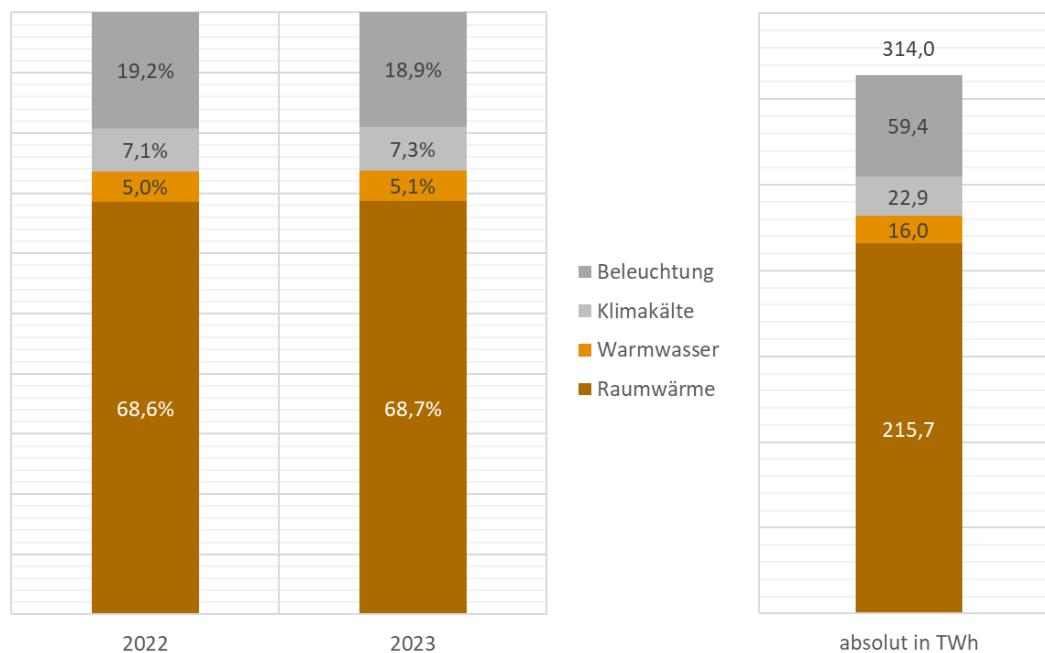
Abb. 4: Endenergieverbrauch im Gebäudesektor bezogen auf deutschen Gesamtverbrauch [Basis: 2023, anteilig in %]



Quelle: DENA, B+L, 10/2025

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 Nichtwohngebäude dar. Anders als im Wohnbau (ohne separate Darstellung) hat Klimakälte im Nichtwohngebäude eine größere Bedeutung. Warmwasser hingegen spielt im Nichtwohngebäude 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 Nichtwohngebäude nach Verwendung [anteilig und in TWh]

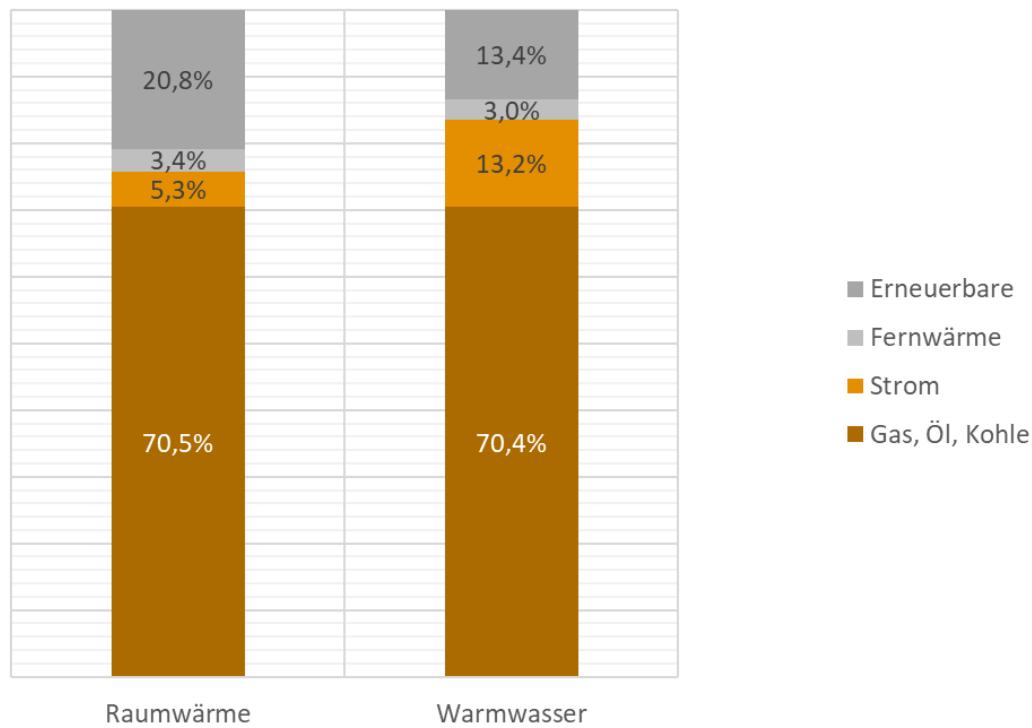


Quelle: AGEB – AG Energiebilanzen, B+L, 10/2025

Nach wie vor entfällt ein großer Teil der verwendeten Energie im Nichtwohngebäude auf fossile Energieträger. Sowohl bei Raumwärme als auch bei Warmwasser lag der Anteil der fossilen Energieträger mit 70,5 % bzw. 70,4 % auf hohem Niveau (Stand: 2023). Erneuerbare Energieträger haben mit 20,8 % den größten Anteil im Bereich der Raumwärme. Da Raumwärme den größten Anteil am Endenergieverbrauch der Nichtwohngebäude 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 (Stand: 2023) 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 [Basis: 2023, anteilig in %]



Quelle: DENA, B+L, 10/2025

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 wirken 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.

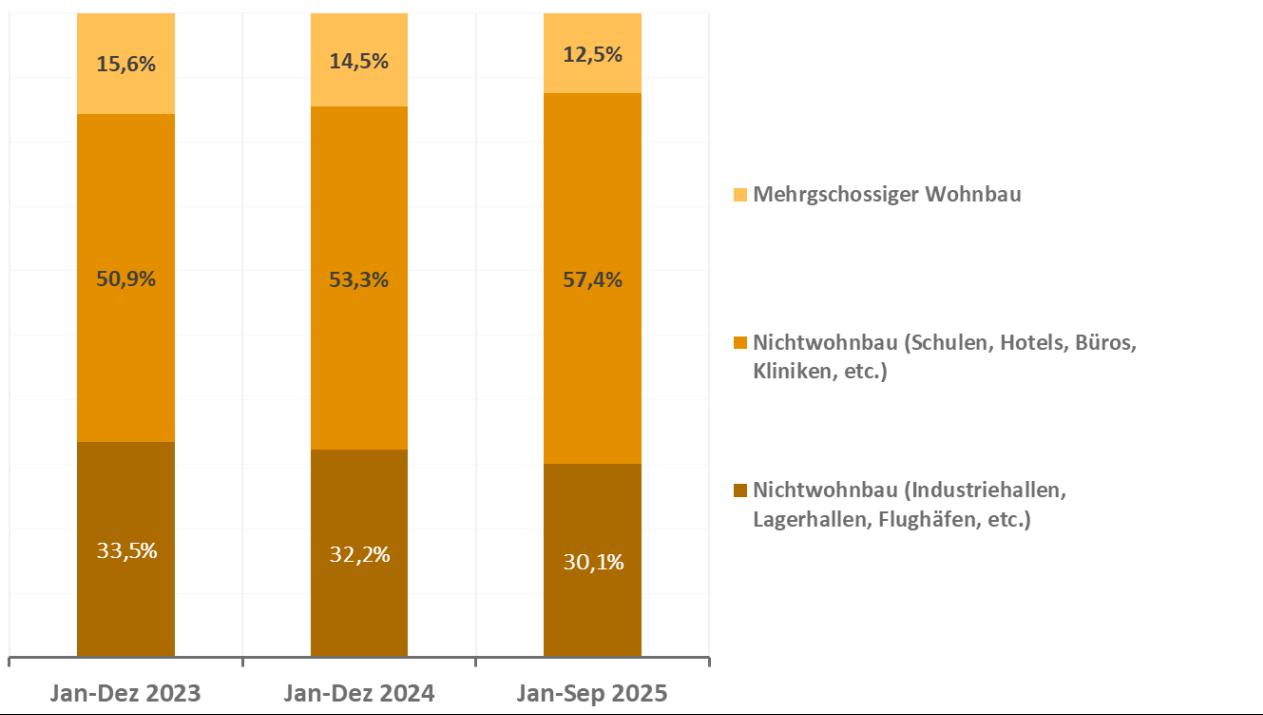
Der Nichtwohnbau ist das wichtigste Segment für die TGA-Fachbetriebe: bei vielen Neubau-Projekten im Nichtwohnbau entfallen 50 % der Bauinvestitionen auf die Technische Gebäudeausrüstung und deren Installation. Im Wohnbau liegt dieser Anteil üblicherweise bei max. 15 %.

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.

Aus Befragungen der B+L², die im Januar 2024, im Januar 2025 und im September 2025 durchgeführt wurden, lässt sich die in Abbildung 7 dargestellte Auftragsstruktur für die TGA-Fachbetriebe ermitteln. 85,5 % der Aufträge der befragten Unternehmen lagen im Jahr 2024 im Bereich des Nichtwohnbaus. 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 zum 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. Wie die aktuellen Befragungen von September 2025 zeigen, setzt sich dieser Trend im laufenden Jahr 2025 fort. Nichtwohnbaugebäude wie Schulen, Hotels, Büros, Kliniken, etc. konnten ihren Anteil an den Aufträgen der Fachbetriebe auf 57,4 % steigern.

² telefonische Befragung von TGA-Fachbetrieben, Planungs- und Ingenieurbüros durch die B+L (Feldzeit: Januar 2024, n = 135; Feldzeit: Januar 2025, n = 121; Feldzeit: September 2025, n = 122)

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



Quelle: B+L, 10/2025

Die anteilige Bedeutung von mehrgeschossigen Wohngebäuden und Industriehallen bzw. Lagerhallen hat im Zeitverlauf hingegen abgenommen und liegt für den Zeitraum Januar bis September 2025 bei 12,5 % bzw. 30,1 % der Aufträge.

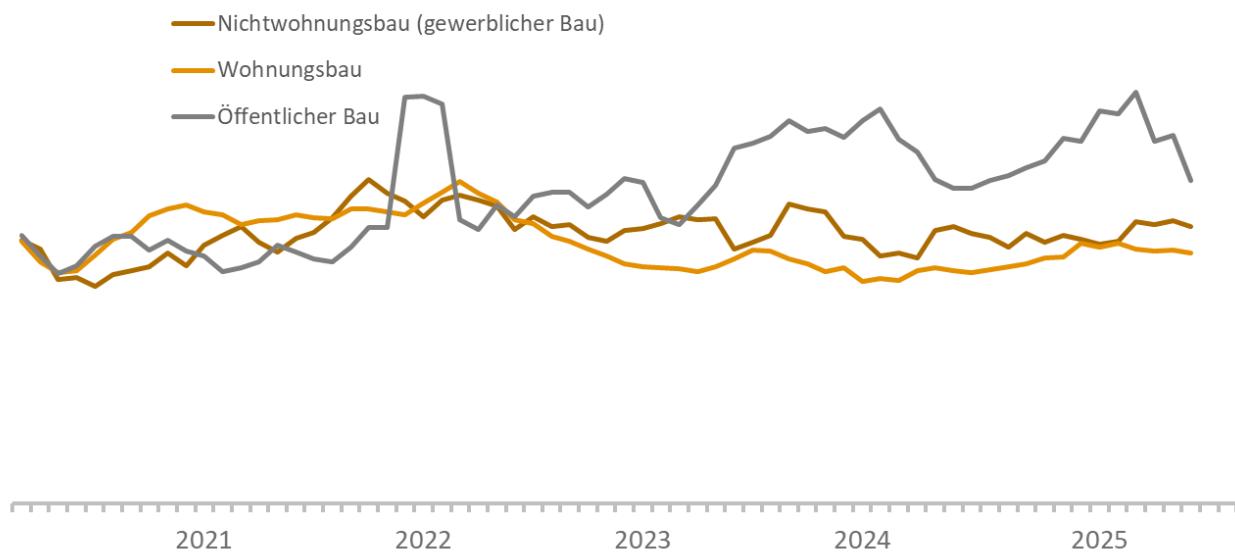
Aus der Befragung der Fachbetriebe lässt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 185 Mitarbeitern pro Unternehmen berechnen. Viele dieser Betriebe sind überregional tätig und verfügen über mehrere Standorte in Deutschland. Die Fachbetriebe sind im Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung 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 ein wesentlicher Akteur 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.

5 Marktentwicklung Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau

Im Auftragseingang des Bauhauptgewerbes zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den dargestellten Segmenten. Bereits im Jahr 2023 zeigte sich ein Rückgang im Bereich des Wohnungsbaus und des Nichtwohnbaus. Der öffentliche Bau zeigte hingegen eine positive Entwicklung der Auftragseingänge. Im Wohnungsbau und Nichtwohnbau setzte sich die schwache Entwicklung der Auftragseingänge in den Jahren 2024 und 2025 fort. Im Nichtwohnbau zeigten sich dabei temporäre Erholungen bzw. temporäre Erhöhungen der Auftragseingänge. Im Herbst 2025 liegen die Auftragseingänge hier über dem Niveau des Jahres 2021, jedoch unter dem Niveau der Jahre 2022 und 2023.

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

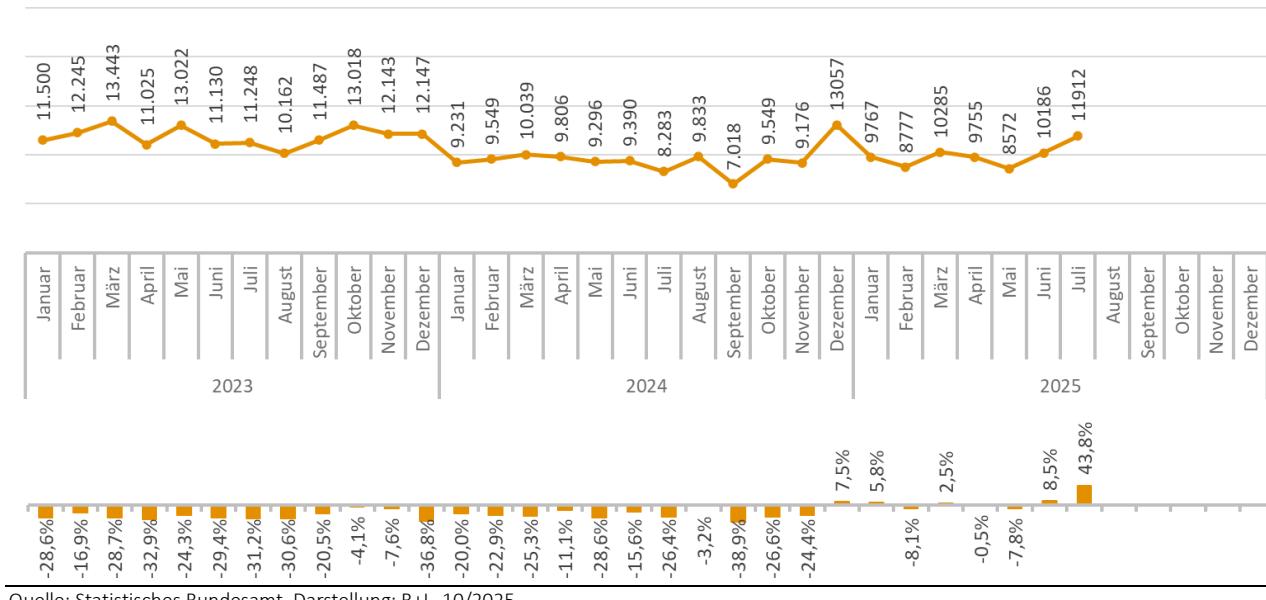


Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung: B+L, 10/2025

Im öffentlichen Bau zeigte sich hingegen im Jahresverlauf 2023 und zu Beginn des Jahres 2024 eine deutliche Steigerung der Auftragseingänge. Auch in den ersten Monaten des Jahres 2025 entwickelten sich die Auftragseingänge im öffentlichen Bau positiv. Aktuell (letzter Datenpunkt aus Juni 2025) zeigt sich zwar ein Rückgang, das Niveau liegt aber nach wie vor deutlich über den Jahren 2021 und 2022.

Die negative Entwicklung der Aufträge in den letzten Jahren zeigt sich auch anhand der Baugenehmigungen im Zeitverlauf. Wie Abbildung 9 verdeutlicht, haben sich die monatlichen Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau (kleine, mittlere, große Projekte) in den Jahren 2023 und 2024 durchgehend negativ entwickelt. Im Dezember 2024 zeigte sich erstmals wieder eine positive Entwicklung. Im Jahresverlauf 2025 zeigten sich weitere Monate mit einer positiven Entwicklung der Genehmigungsaktivität. Von Januar bis Juli 2025 wurden insgesamt 69.254 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau genehmigt. Damit liegt das Niveau um +3.660 Einheiten über dem Vorjahresniveau. Damit deutet sich im Mehrfamilienhausbau eine Trendwende an.

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



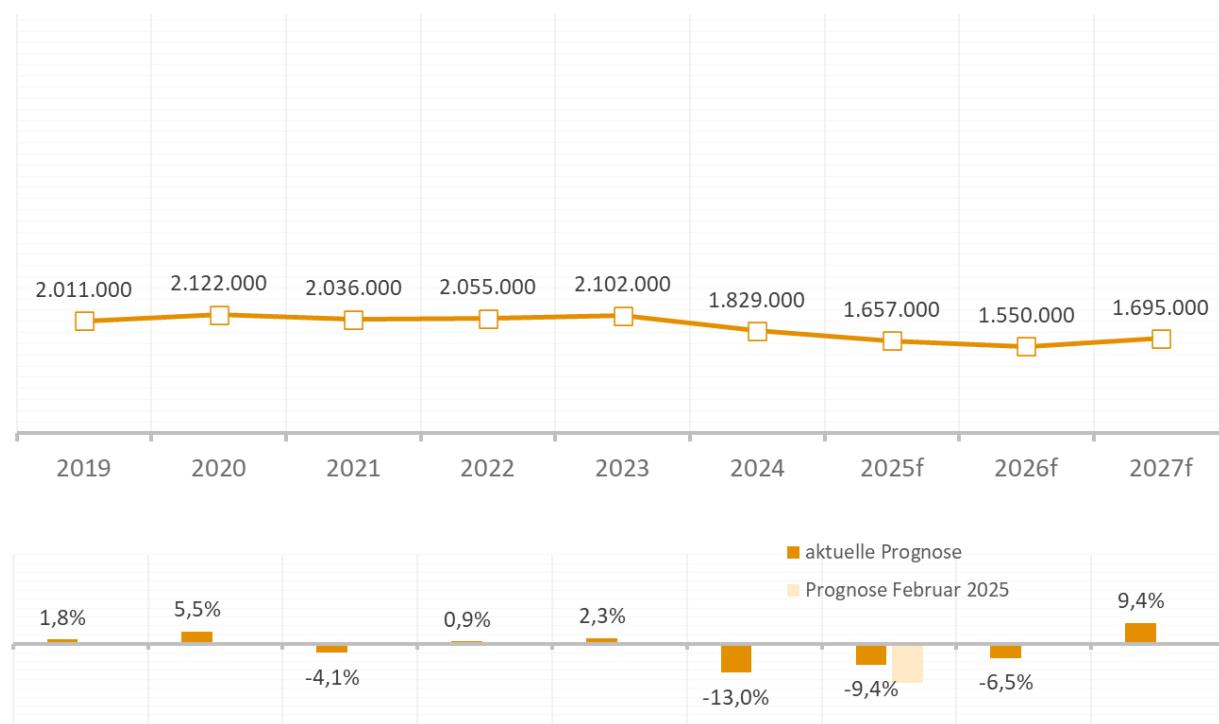
Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung: B+L, 10/2025

Die dargestellten Genehmigungszahlen umfassen gleichermaßen kleine, mittlere und große Mehrfamilienhausprojekte. Der großvolumige Wohnungsbau³ in Deutschland, der Bereich in dem die TGA-Fachbetriebe neben dem Nichtwohnbau primär aktiv sind, lag nach B+L Berechnungen im Jahr 2024 bei einem Volumen von 1,83 Mio. m² Neubauflächen. Wie Abbildung 10 verdeutlicht, zeigte sich bis zum Jahr 2023 ein relativ konstantes Niveau von knapp über 2,0 Mio. erstellten m² pro Jahr.

³ Als großvolumiger Wohnungsbau werden dabei Wohngebäude mit 6 oder mehr Vollgeschossen sowie niedrigere, zusammenhängende Gebäudekomplexe mit mehr als 30 Wohneinheiten definiert.

Mit dem Jahr 2024 setzte ein Rückgang der Neubauflächen 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 beispielweise im Ein- und Zweifamilienhausbau. Wie die Entwicklung zum Vorjahr zeigt, hat die B+L die Prognose für die Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau angepasst. Für das laufende Jahr 2025 erwartet die B+L eine weniger negative Entwicklung als noch in der Prognose von Februar 2025.

Abb. 10: Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau* [in m² und in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 10/2025 (f = forecast / Prognose)

* Als großvolumiger Wohnungsbau werden Wohngebäude mit 6 oder mehr Vollgeschossen sowie niedrigere, zusammenhängende Gebäudekomplexe mit mehr als 30 Wohneinheiten definiert.

Auch wenn die Rückgänge im Jahr 2025 und auch im Jahr 2026 nach B+L Prognosen weniger deutlich ausfallen als im Jahr 2024, ist die Neubaukrise im großvolumigen Wohnungsbau noch nicht vorüber. Erst im Jahr 2027 erwartet die B+L eine deutliche Steigerung der erstellten Flächen im großvolumigen Wohnungsbau. Die Trendumkehr bei den Genehmigungen wirkt sich folglich erst zeitversetzt aus.

Die anhaltend negative 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.

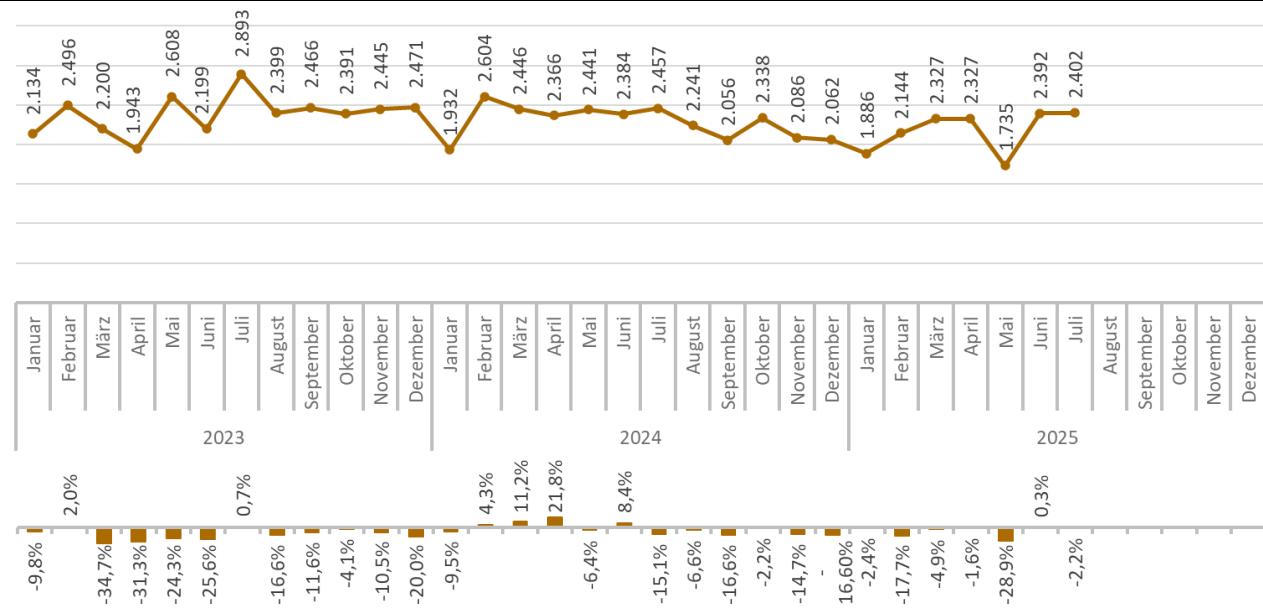
Aus der schwachen Entwicklung in Neubau und Bestand lassen sich negative Folgen nicht nur für die ausführenden Fachbetriebe, sondern auch für das Wohnraumangebot bzw. die Wohnbauziele der Bundesregierung und für die energetische Sanierung erwarten.

Die 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.

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. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) berichtet für das Jahr 2024 von insgesamt 61.934 geförderten Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau. Bayern und Nordrhein-Westfalen weisen dabei das größte Volumen an gefördertem Wohnraum auf. Wie das Beispiel Nordrhein-Westfalen zeigt, werden dabei nicht nur Mittel im Bereich des Neubaus eingesetzt. So wurden in NRW weitere Mittel von 351,5 Mio. Euro für die energetische Sanierung und Modernisierung von insgesamt 2.883 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Die Umsetzung der geförderten Projekte in Neubau und Bestand 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 Neubaupause und die Einbrüche bei den erstellten Flächen im Neubau. Zwar zeigten sich im Jahresverlauf 2024 vier Monate mit einer positiven Entwicklung der genehmigten Flächen im Vergleich zum Vorjahr, doch das Gesamtniveau lag unter dem Vorjahreswert. So wurden im Jahr 2024 insgesamt -1,2 Mio. m² Fläche weniger genehmigt als im Jahr 2023.

Abb. 11: Baugenehmigungen im Nichtwohnbau [in 1.000 m²]

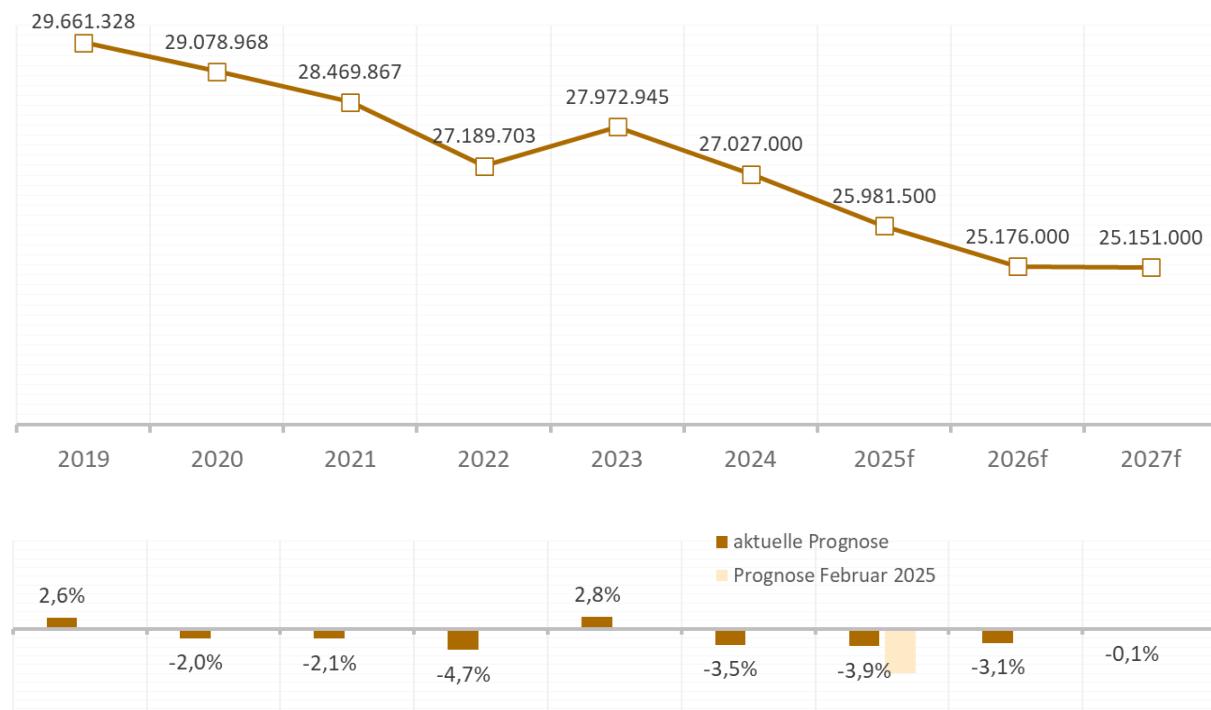


Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 10/2025 (f = forecast / Prognose)

Die monatlichen Genehmigungen von Januar bis Juli 2025 zeigen mit Ausnahme des Junis ebenfalls eine negative Entwicklung. In diesem Zeitraum wurden insgesamt -1,4 Mio. m² weniger genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Damit deutet sich auch im Jahr 2025 eine weitere Niveauverschiebung an. Die schwache Genehmigungsaktivität der vergangenen Monate wirkt sich aktuell auf die Nachfrage aus und führt zu Rückgängen bei Produktabsätzen bzw. bei den Fertigstellungen. Die schwache Genehmigungsaktivität des laufenden Jahres wird sich zudem negativ auf die erstellten Flächen im Jahr 2026 auswirken.

Die schwache Entwicklung im Nichtwohnbau hat sich bereits im Jahr 2024 anhand sinkender Fertigstellungen gezeigt und wird zu sinkenden Fertigstellungen mit deutlichen Auftragsrückgängen im TGA-Bereich in den Jahren 2025 und 2026 führen. Wie Abbildung 13 zeigt, prognostiziert die B+L erst für das Jahr 2027 wieder stagnierende Fertigstellungszahlen. Dabei wird das Niveau jedoch deutlich unter den Werten der Vorjahre liegen.

Abb. 12: Fertigstellungen im Nichtwohnbau [in m² und in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 10/2025 (f = forecast / Prognose)

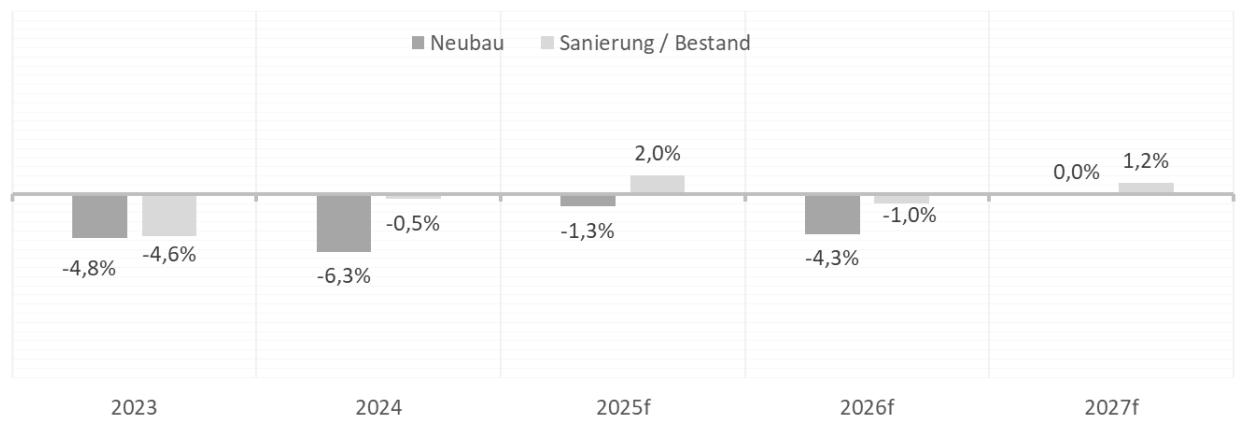
Damit zeigt sich gleichermaßen im großvolumigen Wohnbau als auch im Nichtwohnbau eine deutliche Abkühlung der Neubau-Konjunktur, die im Jahr 2025 besonders deutlich zum Tragen kommt. Die TGA-Fachbetriebe spüren diese Entwicklung bereits und werden auch in den kommenden Monaten von Auftragsrückgängen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

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.

Bestandsgebäude und die hier durchführten 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 +2,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Im kommenden Jahr 2026 geht die B+L hingegen von leicht rückläufigen Investitionen in Sanierungen und Bestandsmaßnahmen aus. Dabei werden regelmäßige Aufträge wie Wartung und Instandhaltung eine positivere und konstantere Entwicklung zeigen als energetische Sanierungen, Umbauten, etc. Nach B+L Prognosen dürfte das Jahr 2027 die Trendwende im Nichtwohnbau bringen. Stagnierende Investitionen im Neubau und steigende Investitionen in Sanierung bzw. Bestand werden die Nachfrage wieder steigen lassen. Die Planungs- bzw. Ausschreibungsphase für diese Projekte findet vielfach bereits jetzt statt bzw. hat bereits begonnen.

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

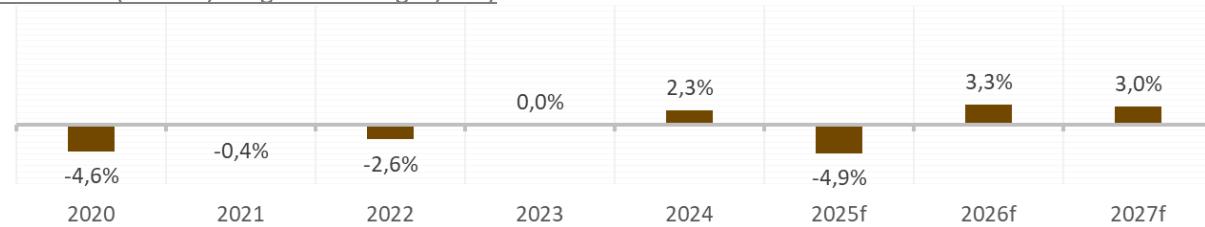


Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 10/2025 (f = forecast / Prognose)

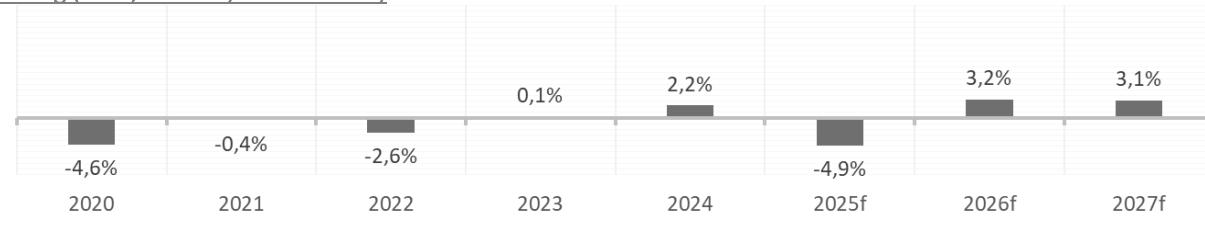
In Abbildung 15 ist die Entwicklung im Neubau zum Vorjahr für Gebäude aus den Bereichen Gesundheit, Bildung, Freizeit und Büros / Verwaltung dargestellt. Im Jahr 2024 haben sich die erstellten Flächen in den Bereichen Gesundheit und Bildung positiv entwickelt. Damit waren die beiden Bereiche eine wichtige Auftragsstütze für die TGA-Fachbetriebe. In den Bereichen Freizeit und Büros / Verwaltung zeigte sich hingegen eine negative Entwicklung der erstellen Flächen.

Für das laufende Jahr 2025 geht die B+L für alle vier Gebäudetypen von rückläufige Fertigstellungen aus. Während sich in den Bereichen Freizeit und Büros / Verwaltung auch im kommenden Jahr eine negative Entwicklung zeigen dürfte, prognostiziert die B+L steigende Fertigstellungen bei Gesundheitsgebäuden und Bildungseinrichtungen. Der Ausblick für Büros und Verwaltungsgebäude ist hingegen für den gesamten Prognosezeitraum negativ. Nach B+L Prognosen werden hier zunehmend weniger Flächen benötigt und erstellt.

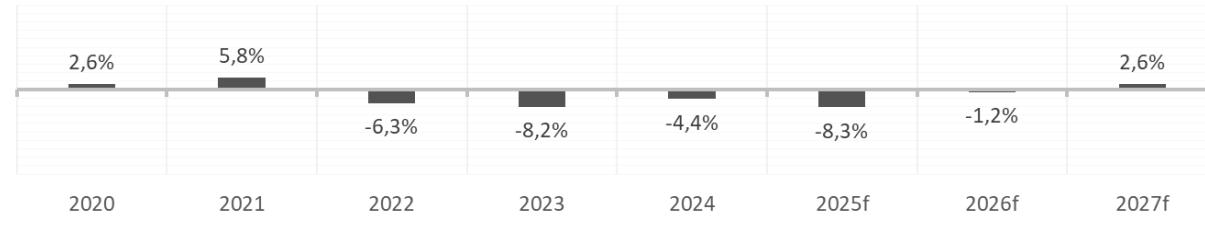
Abb. 14: Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 1 [in % zum Vorjahr]
Gesundheit (Kliniken, Pflegeeinrichtungen, etc.)



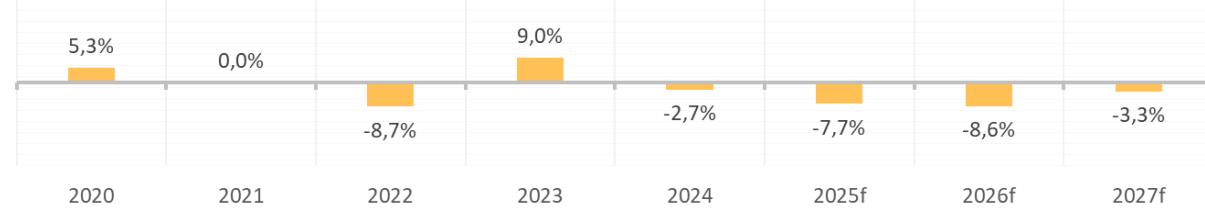
Bildung (Kitas, Schulen, Hochschulen)



Freizeit (Sportanlagen, Schwimmbäder, Ausstellungsgebäude, Veranstaltungsgebäude)



Büros / Verwaltung

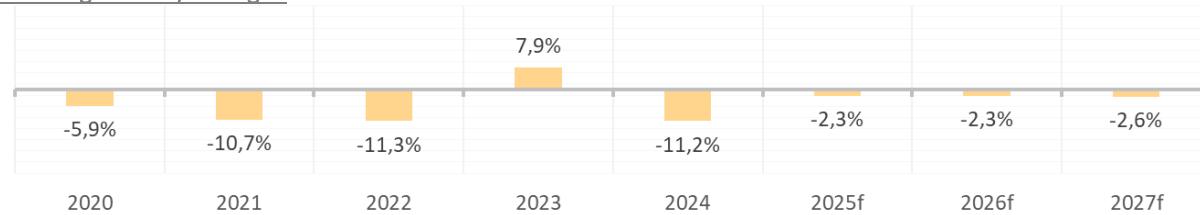


Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 10/2025 (f = forecast / Prognose)

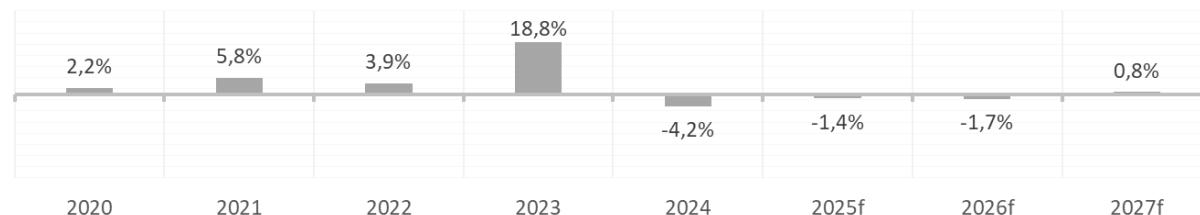
In Abbildung 16 ist die Entwicklung für die Gebäudetypen Industrie, Lager (inklusive Rechenzentren und Kühlhäusern) und Handel dargestellt. Im Gegensatz zu den wohnbauähnlichen Gebäuden wie Bildungseinrichtungen oder Kliniken zeigt sich eine negative Entwicklung der erstellten Flächen für Industriegebäude, Lagerhallen und Handelsgebäude sowohl für das Jahr 2024 als auch für das laufende Jahr 2025. Ab dem Jahr 2027 dürften die erstellten Flächen in den Bereichen Lagerhallen und Handel nach B+L Prognosen wieder steigen. Für Industriegebäude erwartet die B+L auch im Jahr 2027 einen Rückgang der erstellten Flächen.

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

Industriegebäude / -anlagen



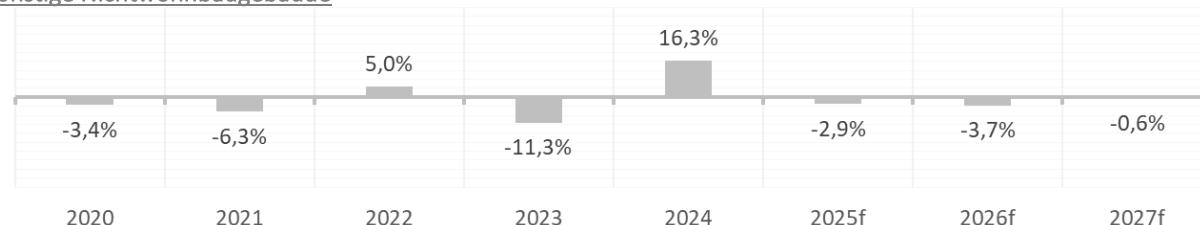
Lagerhallen



Handel



Sonstige Nichtwohnbaugebäude



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 10/2025 (f = forecast / Prognose)

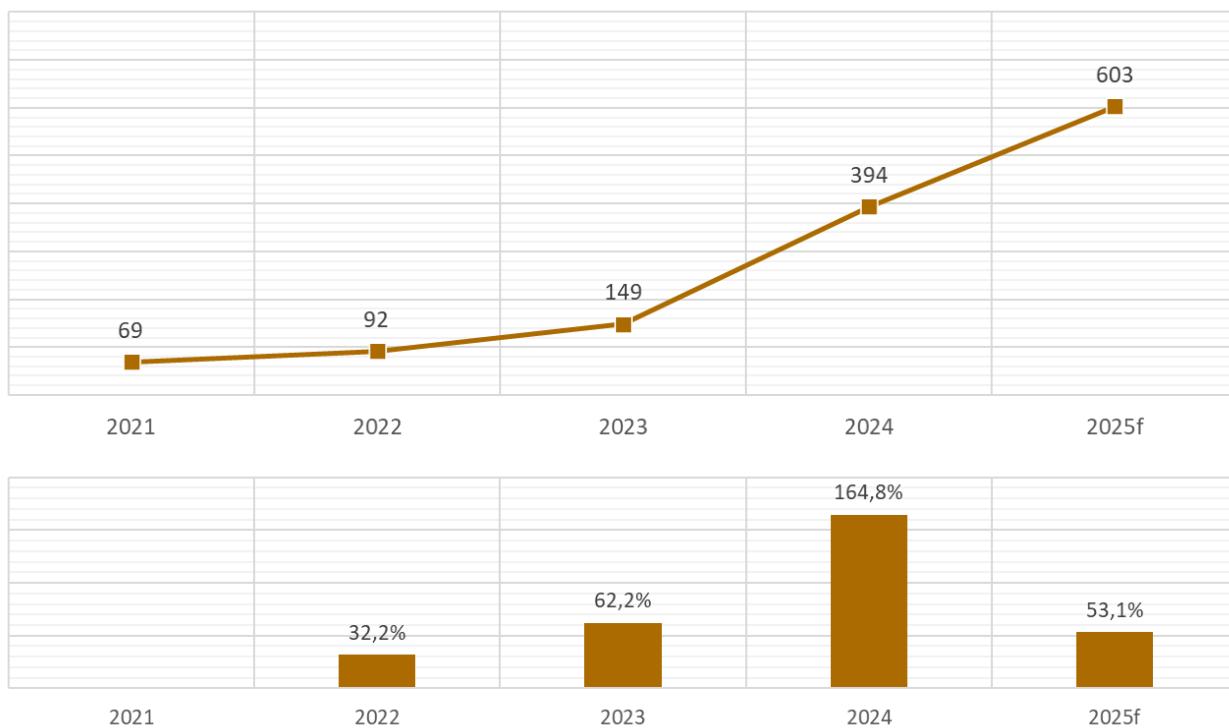
Wie bereits ausgeführt wurde, haben sich Bestandsmaßnahmen bzw. Wartung und Instandhaltung in den vergangenen Jahren konstanter entwickelt als der Neubau. Im Bereich der energetischen Sanierung gewinnt dabei auch das serielle Sanieren an Bedeutung. Dabei werden Fassaden und Dächer mit Hilfe vorgefertigter Wand- und Dachelemente energetisch saniert. Primär handelt es sich bei den Projekten im Bereich des seriellen Sanierens um Ensembles bzw. Quartiere von Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren, die durch die vergleichbare Bauweise eine serielle Fertigung von Wand- und Dachelementen ermöglichen. In vielen dieser Projekte werden auch Haustechnikmodule vorgefertigt. Auch im Nichtwohnbau wurden bereits erste serielle Sanierungsprojekte erfolgreich umgesetzt.

Der Wachstumsmarkt serielle Sanierung bietet Chancen für die TGA-Fachbetriebe bei Großprojekten und Quartierssanierungen. Die Projektanzahl in diesem Bereich wird bis zum Jahr 2030 auf ein Vielfaches des heutigen Niveaus steigen.

Dabei werden nicht nur die Heizungsanlagen ausgetauscht, sondern vielfach auch Lösungen zur Gebäudebelüftung installiert. Hier bietet sich insbesondere bei der Sanierung großer Quartiere ein relevantes Potenzial für die TGA-Fachbetriebe. Beispielweise saniert die GEWOBAU Erlangen aktuell in mehreren Bauabschnitten rund 600 Wohneinheiten mit einer Fläche von 540.000 m². Die TGA-Fachbetriebe können mit ihrer Expertise in der Planung und Umsetzung effizienter Lösungen der Haus- und Gebäudetechnik zu einem wichtigen Partner der Auftraggeber werden.

Die meisten Projekte in der seriellen Sanierung werden aktuell nach dem Energiesprung-Prinzip bzw. in Kooperation mit Energiesprung und Deutscher Energie Agentur (DENA) umgesetzt. Für das Jahr 2025 lässt sich die Anzahl der seriell sanierten Wohneinheiten auf rund 600 beziffern. Bis zum Jahr 2030 geht die B+L jedoch davon aus, dass das jährliche Volumen bei einem Vielfachen des heutigen Niveaus liegen dürfte. Energiesprung und Dena berichten von 3 Mio. Wohnungen bzw. 500.000 Gebäuden, die für die serielle Sanierung grundsätzlich geeignet sind. Würden von diesem Potenzial lediglich 0,1 % pro Jahr umgesetzt, würde das Volumen von heute 600 Wohneinheiten auf rund 3.000 Wohneinheiten im Jahr steigen.

Abb. 16: Serielle Sanierungen* im Mehrfamilienhausbau in Wohneinheiten [absolute Werte & in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L, Datenbasis: Energiesprung / Dena, 10/2025 (f = forecast / Prognose)

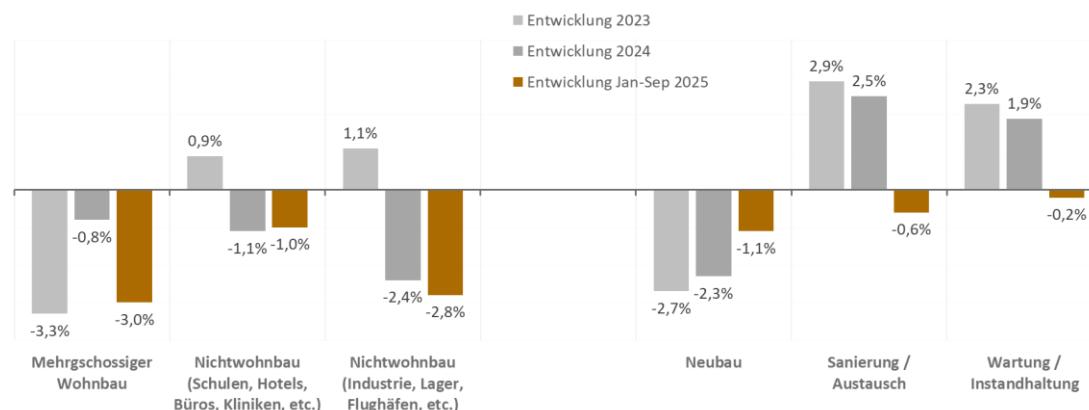
* = Projekte nach dem Energiesprung-Prinzip bzw. in Kooperation mit Energiesprung / DENA

6 Konjunkturelle Lage bei den TGA-Fachbetrieben

Die folgenden Darstellungen basieren auf einer Befragung, die die B+L im September 2025 bei TGA-Fachbetrieben durchgeführt hat. Die aktuellen Ergebnisse wurden dabei um Ergebnisse aus Befragungsrounden im Frühjahr 2025 und Herbst 2024 ergänzt.

Abbildung 17 zeigt die Auftragsentwicklung der befragten TGA-Fachbetriebe separat nach Gebäude- und Projekttypen. Für den mehrgeschossigen bzw. großvolumigen Wohnungsbau zeigte sich bereits im Jahr 2023 eine rückläufige Auftragsentwicklung, die sich auch von Januar bis September 2025 fortsetzte. Im Jahr 2024 hat sich auch die Entwicklung der Aufträge im Nichtwohnbau ins Negative gedreht. Für das laufende Jahr 2025 berichten die TGA-Fachbetriebe ebenfalls von rückläufigen Aufträgen im Bereich des Nichtwohnbaus.

Abb. 17: TGA-Fachbetriebe: durchschnittliche Auftragsentwicklung nach Gebäudetypen und Segmenten [in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L, 10/2025

Dabei haben sich Aufträge im Bereich Neubau deutlich schwächer entwickelt als Sanierungsmaßnahmen oder Wartungs- bzw. Instandhaltungsaufträge. Die Entwicklung der Neubauaufträge wird von den TGA-Fachbetrieben in allen drei Befragungsrounden als schwach bzw. negativ beschrieben.

Für das laufende Jahr 2025 berichten die TGA-Fachbetriebe von rückläufigen Aufträgen in allen Auftragssegment und Gebäudetypen. Die konstantere Nachfrage aus dem Bestandssegment kann die Rückgänge im Neubau nicht kompensieren.

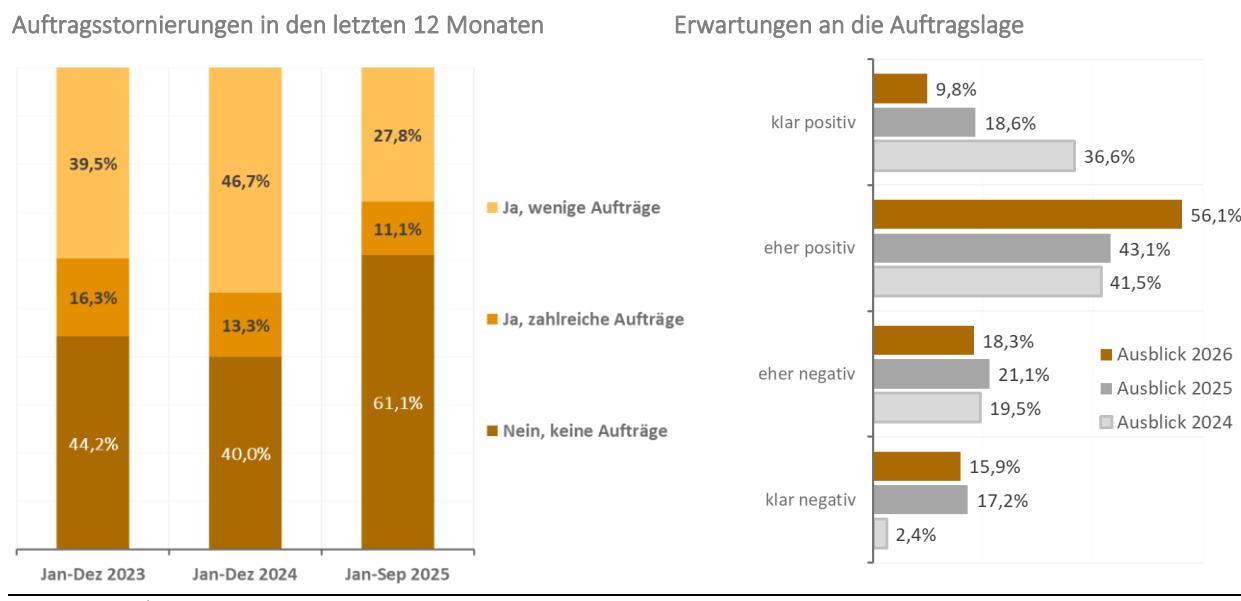
Aufträge im Bereich Bestand, also Sanierungen, Austausch, Wartung und Instandhaltung, haben sich sowohl 2023 als auch 2024 positiv entwickelt. Für das laufende Jahr (Januar bis September) berichten die befragten TGA-Fachbetriebe allerdings von einer leicht rückläufigen Entwicklung im Bestandssegment.

Wie die Ausführungen zur Bauentwicklung auf den vorherigen Seiten gezeigt haben, stellt das Jahr 2025 einen historischen Tiefpunkt in der Neubauaktivität dar. Zwar zeigt das Sanierungs- und Bestandsgeschäft eine positivere Entwicklung, doch die Nachfrage aus dem Bestand kann die Rückgänge im Neubau nicht kompensieren. Für die TGA-Fachbetriebe zeigt sich damit nach wie vor eine herausfordernde Marktsituation.

Die Aufträge der TGA-Fachbetriebe entwickeln sich im Jahr 2025 rückläufig, doch die Unternehmen berichten von weniger Auftragsstornierungen und zeigen sich optimistisch für die Auftragslage im Jahr 2026.

Gleichzeitig gibt ein Blick auf die Auftragsstornierungen in Abbildung 18 Anlass zu Optimismus. Während im Jahr 2024 noch 60,0 % der befragten Betriebe von Auftragsstornierungen in den vergangenen 12 Monaten berichtet haben, liegt der Anteil aktuell bei 38,9 %. Bei einer Mehrheit von 61,1 % der Betriebe kam es in den vergangenen 12 Monaten hingegen nicht zu Auftragsstornierungen. Zwar zeigen sich bei den TGA-Fachbetrieben derzeit die Folgen der Auftragsstornierungen der Jahre 2023 und 2024. Da die Anzahl der stornierten Aufträge jedoch abgenommen hat, dürfte sich die Nachfrage in den kommenden Monaten wieder positiver zeigen als noch im Jahr 2024.

Abb. 18: TGA-Fachbetriebe: Auftragsstornierungen im vergangenen Jahr und Ausblick für das Jahr 2024 [in % zum Vorjahr]



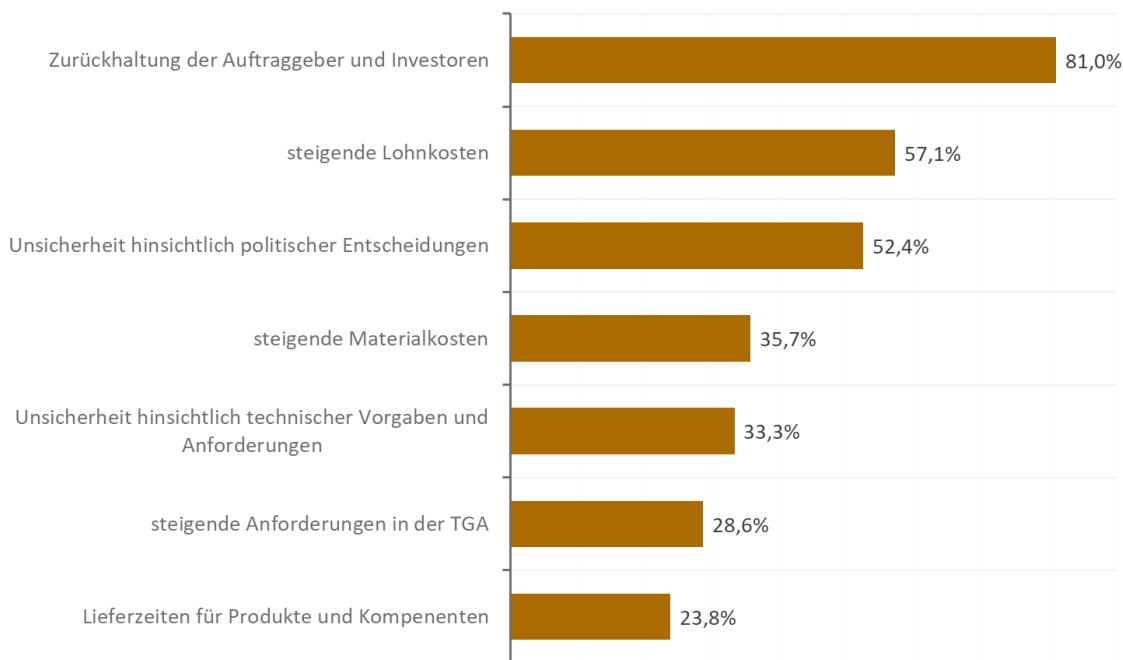
Quelle: B+L, 10/2025

Diese Einschätzung wird auch von den Fachbetrieben gestützt. Denn trotz des herausfordernden Marktumfelds blicken die meisten befragten TGA-Fachbetriebe optimistisch auf das Jahr 2026. 34,2 % der befragten Fachbetriebe gehen von einer negativen Entwicklung der Aufträge im Jahr 2026 aus, die Mehrheit erwartet hingegen eine positive Entwicklung der Aufträge.

Überwiegend gehen die Fachbetriebe dabei von einer leicht positiven Entwicklung aus, lediglich 9,8 % erwarten eine klar positive Entwicklung der Aufträge im Jahr 2026.

Aktuell sehen die Fachbetriebe primär eine zentrale Herausforderung im Marktumfeld. Die Zurückhaltung von Auftraggebern und Investoren wurde von insgesamt 81,0 % der Fachbetriebe genannt. Das Ergebnis ist angesichts des schwierigen Marktumfelds wenig überraschend. Etwas mehr als die Hälfte der befragten Fachbetriebe hat steigende Lohnkosten bzw. Unsicherheit hinsichtlich politischer Entscheidungen als zentrale Herausforderung genannt. Noch im Februar 2024 war die Unsicherheit hinsichtlich politischer Entscheidungen die am häufigsten genannte Antwort. Hier zeigt sich demnach wieder mehr Planungssicherheit bzw. eine optimistischere Einschätzung seitens der Fachbetriebe.

Abb. 19: TGA-Fachbetriebe: Herausforderungen im Marktumfeld [in % zum Vorjahr]

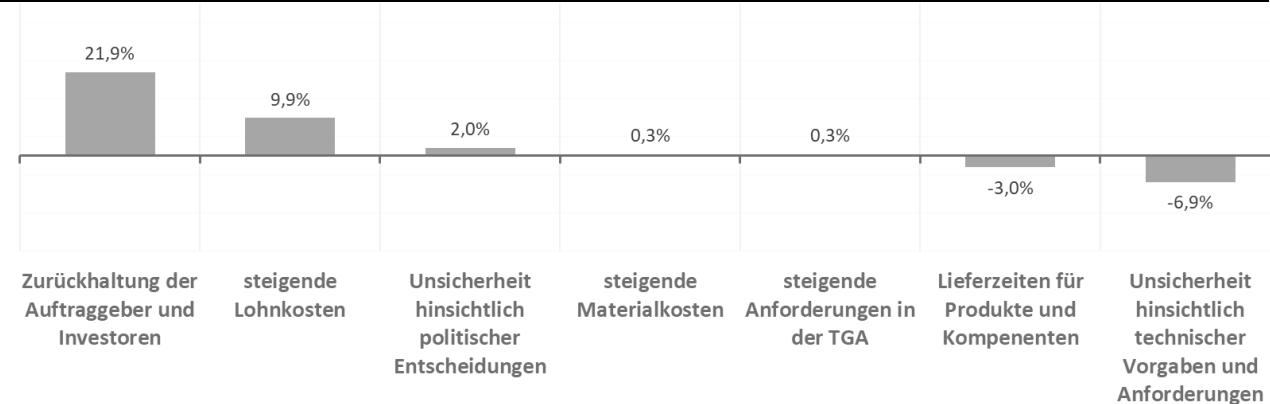


Quelle: B+L, 10/2025

Steigende Materialkosten sowie lange Lieferzeiten für Produkte und Komponenten haben im Zeitverlauf an Bedeutung verloren. In den Jahren 2021 und 2022 waren diese beiden Aspekte für die TGA-Fachbetriebe noch von höchster Bedeutung und stellten eine wesentliche Herausforderung im Markt dar.

Die Veränderungen bei den Herausforderungen sind noch einmal in Abbildung 20 dargestellt. Die Zurückhaltung seitens der Auftraggeber hat um +21,9 Prozentpunkte gewonnen, auch steigende Lohnkosten zeigen einen deutlichen Anstieg in den Nennungen der Fachbetriebe um +9,9 Prozentpunkte. Lange Lieferzeiten für Produkte und Komponenten haben hingegen um -3,3 Prozentpunkte an Bedeutung verloren. Ein noch deutlicherer Rückgang zeigt sich bei der Unsicherheit hinsichtlich technischer Vorgaben und Anforderungen.

Abb. 20: TGA-Fachbetriebe: Herausforderungen im Zeitverlauf [Februar und Oktober 2025, Veränderung in Prozentpunkten]



Quelle: B+L, 10/2025

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, Wärmeerzeugung, 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 und im großvolumigen Wohnungsbau erreicht dieses Jahr einen historischen Tiefpunkt. Die erstellten Neubauflächen in beiden Segmenten entwickeln sich deutlich rückläufig und setzen damit den Rückgang der Jahre 2023 und 2024 fort. Zwar zeigt sich im Bereich Sanierung, Wartung und Instandhaltung eine leicht positive Entwicklung für das laufende Jahr 2025, doch diese kann die starken Rückgänge im Neubausegment nicht kompensieren. Die TGA-Fachbetriebe berichten aktuell in allen Segmenten und bei allen Gebäudetypen von rückläufigen Aufträgen.

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 90,0 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.

Diese geförderten Projekte bieten für die TGA-Fachbetriebe ebenso Marktchancen wie die serielle Sanierung. Die umfangreichen Sanierungen von Fassaden, Dächern und der Haustechnik bei Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre zeigen starke Wachstumsraten und werden in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen. Die TGA-Fachbetriebe können hier im Bereich Planung und Umsetzung (Stichworte: Quartiersanierungen, vorgefertigte Haustechnikmodule, Installation von Gebäudebelüftung) zu zentralen Akteuren werden. Bestandsmaßnahmen werden in den kommenden Jahren für die Fachbetriebe zunehmend wichtiger, insbesondere angesichts der anhaltenden Schwäche des Neubaus.

Die B+L prognostiziert erst für das Jahr 2027 ein Wiederanlaufen des Neubaus im großvolumigen Wohnungsbau und im Nichtwohnbau. Dabei bieten die Segmente „Gesundheit“ und „Bildung“ mit steigenden Fertigstellungszahlen bzw. -flächen bereits im Jahr 2026 Chancen. Die Projekte, die ab dem Jahr 2027 wieder für einen Aufschwung im großvolumigen Wohnungsbau und Nichtwohnbau sorgen könnten, befinden sich vielfach bereits in der Ausschreibung oder Planung. Der Ausblick der meisten TGA-Fachbetriebe für das kommende Jahr 2026 ist trotz des herausfordernden Marktumfelds leicht positiv. Die Mehrheit der von der B+L befragten Betriebe erwartet eine leicht positive Entwicklung der Aufträge im kommenden Jahr.