

FRÜHJAHRSGUTACHTEN 2026

MARKTAUSBLICK NICHTWOHNBAU DEUTSCHLAND:
Analyse zur Marktentwicklung und konjunkturellen Lage der Unterneh-
men 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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1 Einführung	6
2 Marktrelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau	8
3 Klimarelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau	13
4 Kennziffern der Fachbetriebe im Bereich Technische Gebäudeausrüstung	18
5 Marktentwicklung Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau	20
6 Konjunkturelle Lage bei den TGA-Fachbetrieben	32
7 Konsequenzen und Handlungsfelder	36
8 Ausgewählte Sekundärquellen	38

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Marktrelevanz bezogen auf die erstellten Flächen im Neubau [anteilig in %].....	8
Abb. 2:	Marktrelevanz der Gebäudetypen im Nichtwohnbau [Gebäudetypen anteilig in % von Fertigstellungen]	9
Abb. 3:	Bauinvestitionen in Neubau und Bestand [in Mrd. EUR, zu konstanten Preisen].....	10
Abb. 4:	Bauinvestitionen nach Segmenten, Prognose für das Jahr 2026 [in Mrd. EUR, zu konstanten Preisen]	11
Abb. 5:	Marktrelevanz der Gebäudetypen bezogen auf die Bauinvestitionen [anteilig in %]	12
Abb. 6:	Nichtwohngebäude im Bestand nach GEG-Relevanz [Basis: 2020]	13
Abb. 7:	GEG-relevante Nichtwohngebäude nach Gebäudetypen [Basis: 2020, anteilig in %]	14
Abb. 8:	Endenergieverbrauch in Deutschland nach Sektoren [Basis: 2024, anteilig in %]	15
Abb. 9:	Energieverbrauch im Wohnbau (alle Gebäudetypen und Größenklassen) nach Verwendung [anteilig und in TWh].....	16
Abb. 10:	Energieverbrauch im Nichtwohnbau nach Verwendung [anteilig und in TWh]	16
Abb. 11:	Bedeutung der Energieträger für Warmwasser und Raumwärme im Nichtwohnbau [anteilig in %]	17
Abb. 12:	Auftragsstruktur der TGA-Fachbetriebe nach Gebäudetypen [anteilig in %]	19
Abb. 13:	Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe [gleitender Mittelwert 3 Monate].....	20
Abb. 14:	Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau [in Wohneinheiten - kleine, mittlere, große Projekte]	21
Abb. 15:	Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau [in m ² und in % zum Vorjahr]	22
Abb. 16:	Baugenehmigungen im Nichtwohnbau [in 1.000 m ²].....	24
Abb. 17:	Fertigstellungen im Nichtwohnbau [in m ² und in % zum Vorjahr]	25
Abb. 18:	Marktentwicklung: Bauinvestitionen in Neubau und Bestand / Sanierung im Nichtwohnbau [in % zum Vorjahr]	26
Abb. 19:	Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 1 [in % zum Vorjahr]	27
Abb. 20:	Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 2 [in % zum Vorjahr]	29
Abb. 21:	TGA-Fachbetriebe: Auftragsrelevanz seriell Sanieren [anteilig in %]	31
Abb. 22:	TGA-Fachbetriebe: Durchschnittliche Auftragsentwicklung im Jahr 2025 [in % zum Vorjahr]	32
Abb. 23:	TGA-Fachbetriebe: Durchschnittliche Auftragserwartungen für das Jahr 2026 [in % zum Vorjahr]	33
Abb. 24:	TGA-Fachbetriebe: Auftragsstornierungen im Zeitvergleich 2023 bis 2025 [in % zum Vorjahr]	34
Abb. 25:	TGA-Fachbetriebe: Herausforderungen im Marktumfeld [Mehrfachnennungen in %]	35

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 zu Jahresbeginn 2026 in einer Übergangsphase. Seit dem Jahr 2022 zeigten sich rückläufige Investitionen gleichermaßen im Wohnbau als auch im Nichtwohnbau. Damit sind die Investitionen vier Jahre in Folge zurückgegangen, mit starken Auswirkungen auf die ausführenden Fachbetriebe in den unterschiedlichen Gewerken. Maßnahmen im Bestand wie Modernisierungen, Wartungen und Instandhaltungen haben sich zwar konstanter entwickelt als der Neubau, doch auch hier zeigte sich Zurückhaltung bei Investoren und Eigentümern. In der 2. Jahreshälfte 2025 zeigten sich im Bereich des Wohnbaus erste Anzeichen einer Trendwende, doch gleichzeitig entwickelten sich die Baugenehmigungen im Nichtwohnbau rückläufig, was den Markt im Jahr 2026 unter Druck setzen wird.

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 vergünstigte Abgabe von Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sich stark auf die Bauaktivität im Mehrgeschossbau auswirken werden und sich die Anzahl der Fertigstellungen mittelfristig signifikant steigern wird. Dies dürfte sich auch positiv auf die Fachbetriebe im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) auswirken.

Obgleich der Wohnbau deutlich stärker im Fokus öffentlicher Debatten und Veröffentlichungen steht, stellt der Nichtwohnbau, also der Bau und die Sanierung bzw. Instandhaltung von Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Büros, Hotels, Industriegebäuden oder Lagerhallen, ein wichtiges Teilsegment des deutschen Gebäudebestands dar. Der Bestand im Nichtwohnbau umfasst nach Schätzungen des IWU – Institut Wohnen und Umwelt und ergänzenden Berechnungen der B+L rund 1,9 Mio. GEG-relevante Gebäude. Dies bezieht sich auf Nichtwohngebäude, die den energetischen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes unterliegen. Ebenso wie im Wohnbau stellt sich bei diesen Nichtwohnbaugebäuden die Frage nach der Energieeffizienz und der Zukunftsfähigkeit der Gebäude sowie nach dem zukünftigen Bedarf an Büroflächen, Bildungseinrichtungen und Gesundheitseinrichtungen. Aufgrund eines relevanten Energieverbrauch und einer nach wie vor hohen Bedeutung fossiler Energieträger ist der Bestand an Nichtwohngebäuden zentral auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland. Wie eine Befragung der B+L im Jahr 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. Der Nichtwohnbau ist dabei der Haupttätigkeitsbereich der Fachbetriebe im Bereich Technische

Gebäudeausrüstung (TGA). Diese Fachbetriebe spielen eine zentrale Rolle bei der technischen Umsetzung eines energieeffizienten bzw. klimaneutralen Gebäudebestands.

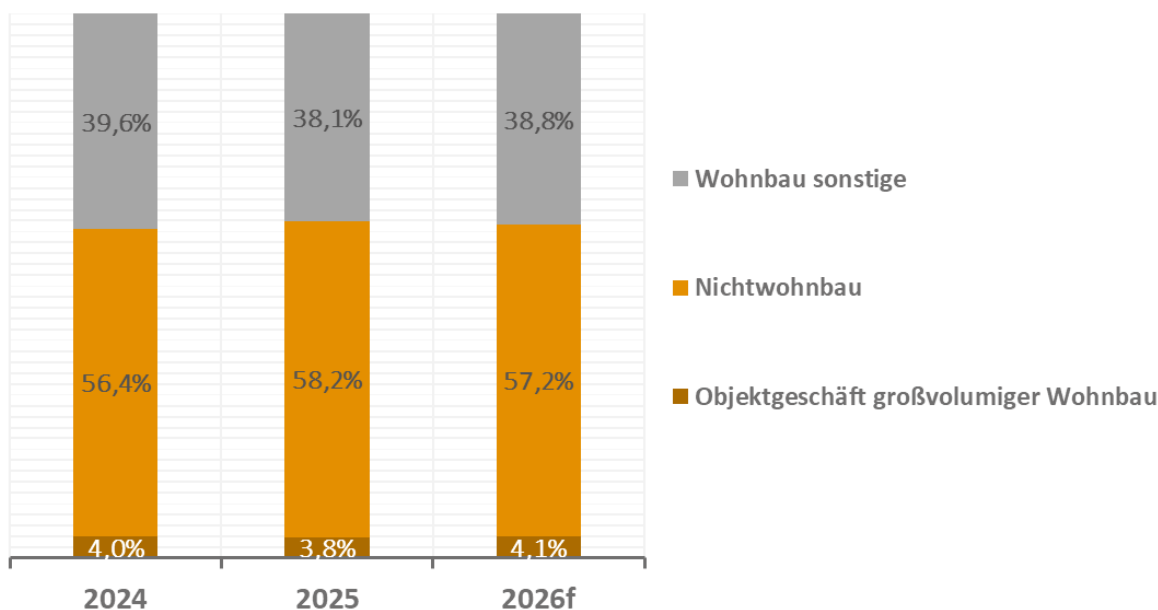
Aufgrund dieser Relevanz des Nichtwohnbaus in Deutschland legt der vorliegende Bericht einen besonderen Schwerpunkt auf dieses Gebäudesegment und analysiert zum einen die Bedeutung des Nichtwohnbaus für die deutsche Bauwirtschaft und die Unternehmen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Zum anderen wird die Klimarelevanz des Sektors, im Sinne des Energieverbrauchs und genutzter Energieträger, 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 2025 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 2025 auf insgesamt 26,06 Mio. m² (2024: 27,03 Mio. m²). Dies entspricht einem Rückgang um -3,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Das erstellte Volumen im Nichtwohnbau entspricht einem Anteil von 58,2 % an allen erstellten Flächen im deutschen Neubau (vgl. Abbildung 1). Aufgrund der deutlich schwächeren Entwicklung im Wohnungsbau konnte der Nichtwohnbau seine Marktrelevanz damit im Jahr 2025 ausbauen. Für das Jahr 2026 prognostiziert die B+L einen erneuten Rückgang der erstellten Flächen im Nichtwohnbau auf rund 25,26 Mio. m².

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

Anteilig an allen erstellten Neubauf Flächen



Quelle: B+L, 02/2026 (f = forecast / Prognose)

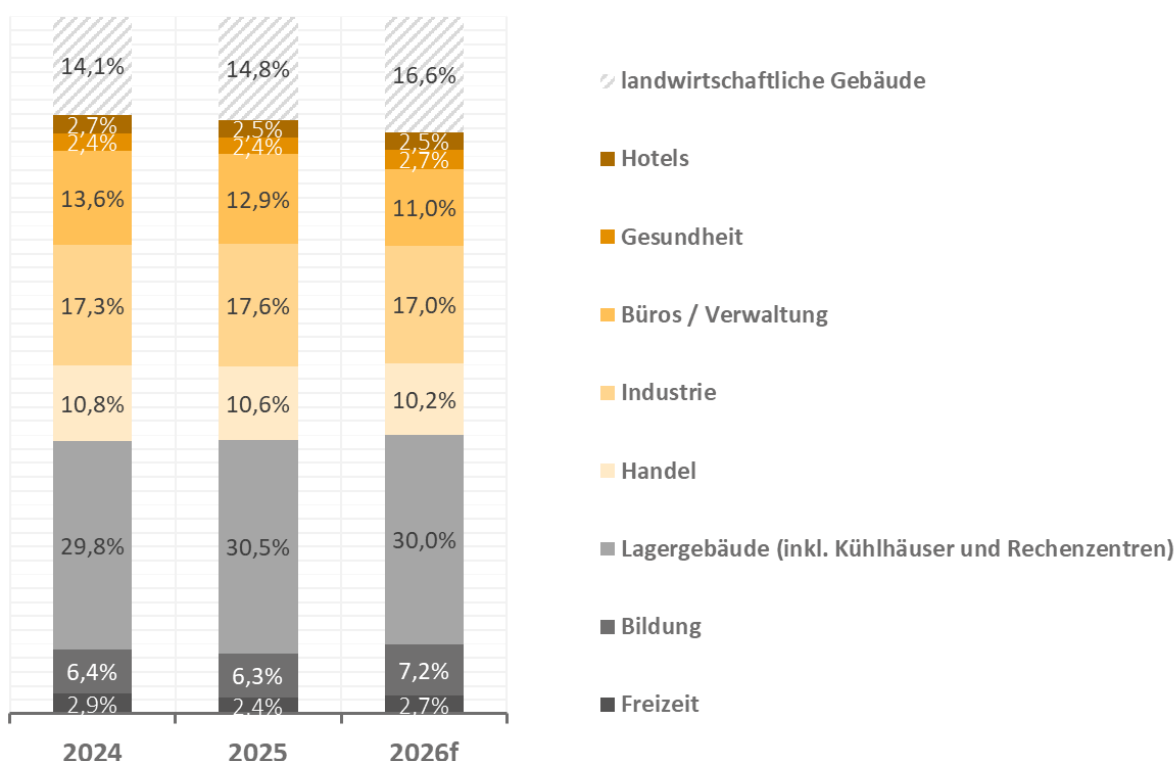
Der großvolumige Wohnungsbau lag im Jahr 2025 bei einem Neubauvolumen von insgesamt 1,72 Mio. m² (2024: 1,83 Mio. m²) bzw. einem Anteil von 3,8 % am deutschen Neubau. Die erstellten Flächen im großvolumigen Wohnungsbau sind damit um -10,8 % im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Da sich der Wohnungsbau im Jahr 2026 nach B+L Prognosen positiver entwickeln wird als der Nichtwohnbau, werden sich die in Abbildung 1 dargestellten Anteile im Jahr 2026 zugunsten des Wohnbaus verschieben.

Wie die Abbildung verdeutlicht, stellt der sonstige Wohnbau ein wichtiges Segment im deutschen Neubau dar. Der sonstige Wohnbau umfasst sowohl den Ein- und Zweifamilienhausbau als auch kleinere Mehrfamilienhäuser. Dieses Segment hatte im Jahr 2025 einen Anteil von 38,1 % der Neubauf Flächen und verzeichnete insbesondere aufgrund des schwachen Einfamilienhausbaus

deutliche Rückgänge. Ende 2025 zeigten sich in diesem Segment steigende Genehmigungszahlen, sodass der sonstige Wohnbau im Jahr 2026 Anteile gewinnen dürfte.

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. 12,59 Mio. m² bzw. 48,1 % aller neugebauten Flächen im deutschen Nichtwohnbau wurden im Jahr 2025 in diesen beiden Segmenten erstellt.

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



Quelle: B+L, 02/2026

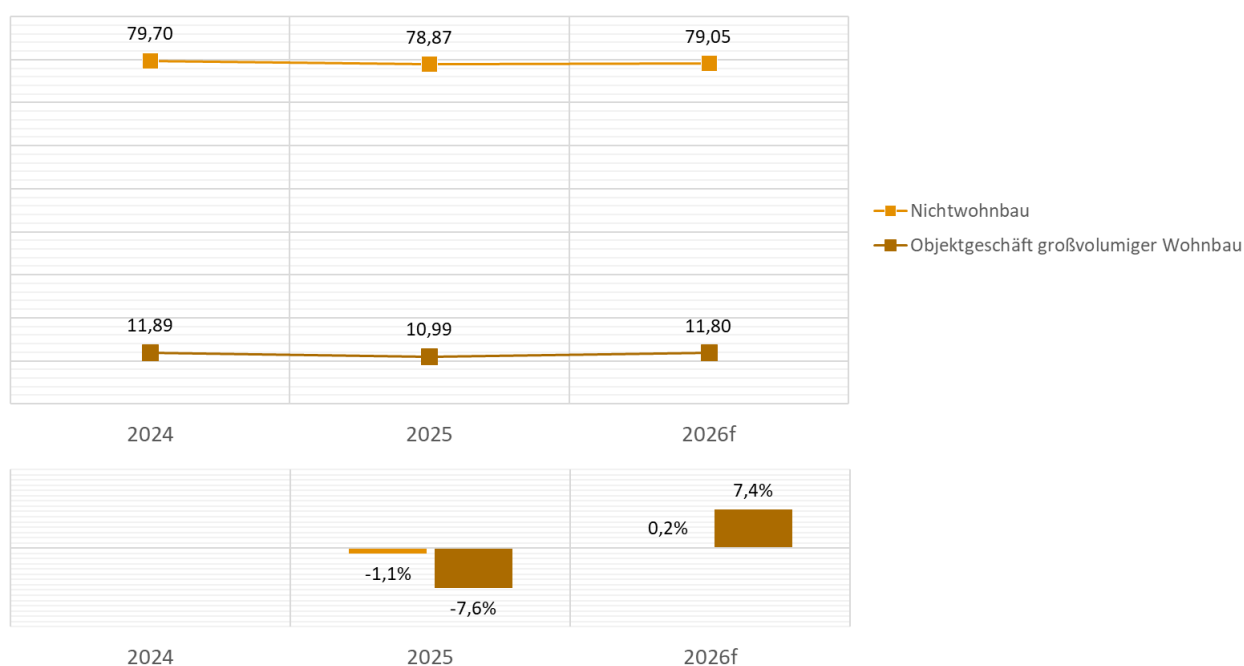
Industrie- und Lagerhallen haben ihren Anteil damit im Vergleich zum Jahr 2024 ausgebaut. Diese Gebäude umfassen auch Kühlhäuser und Rechenzentren, die einerseits ein wachsendes Segment darstellen und andererseits durch die benötigte Gebäudeausrüstung ein wichtiges Segment der TGA-Fachbetriebe sind. Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit einem Anteil von 12,9 % bzw. 3,36 Mio. m² Neubaufäche im Jahr 2025 ebenfalls von hoher Relevanz. Diese Gebäude werden aufgrund des geringeren Bedarfs an Büroflächen nach B+L Prognosen bis zum Jahr 2026 Anteile verlieren. Die B+L geht von einem Anteilsrückgang um -2,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Jahr 2024 aus.

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.

Die B+L beziffert die Investitionen¹ (Neubau und Bestand) im deutschen Nichtwohnbau im Jahr 2025 auf 78,87 Mrd. Euro. Dies entspricht einem realen Rückgang um -1,1 % im Vergleich zum Jahr 2024 (zu konstanten Preisen). Die Rückgänge bei Bestandsmaßnahmen fielen dabei weniger stark aus als im Neubau. Für das Jahr 2026 prognostiziert die B+L stagnierende Investitionen im Nichtwohnbau. Bestandsmaßnahmen bieten dabei mehr Marktchancen als der Neubau.

Abb. 3: Bauinvestitionen in Neubau und Bestand [in Mrd. EUR, zu konstanten Preisen]



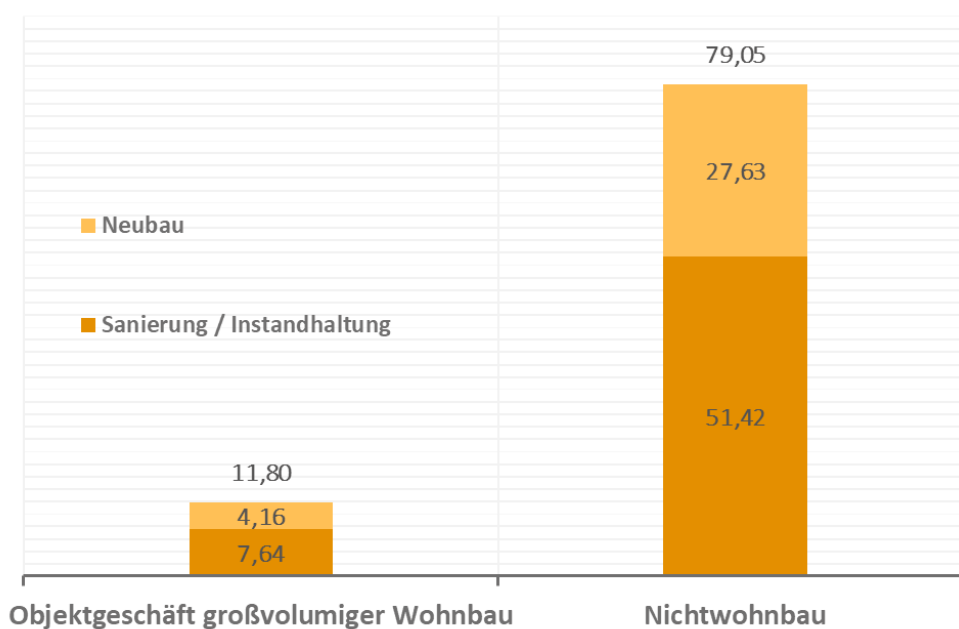
Quelle: B+L, 02/2026

Die Investitionen im großvolumigen Wohnungsbau im Jahr 2025 beziffert die B+L auf 10,99 Mrd. Euro im Jahr 2025. Hier zeigte sich ein realer Rückgang um -7,6 % im Vergleich zum Jahr 2024 (zu konstanten Preisen). Für das Jahr 2026 geht die B+L von einem deutlichen Anstieg der Investitionen im großvolumigen Wohnungsbau aus.

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.

Die Investitionen im großvolumigen Wohnungsbau und im Nichtwohnbau sind in Abbildung 4 separat nach Neubau und Sanierungen / Instandhaltung dargestellt. Die Darstellung verdeutlicht die hohe Marktrelevanz des Gebäudebestands. Rund zwei Drittel der Investitionen entfallen in beiden Segmenten auf den Bestand. Damit ergibt sich ein Gesamtvolumen von 59,06 Mrd. Euro, die im Jahr 2026 nach B+L Prognosen in den Bestand an großvolumigen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden investiert werden.

Abb. 4: Bauinvestitionen nach Segmenten, Prognose für das Jahr 2026 [in Mrd. EUR, zu konstanten Preisen]

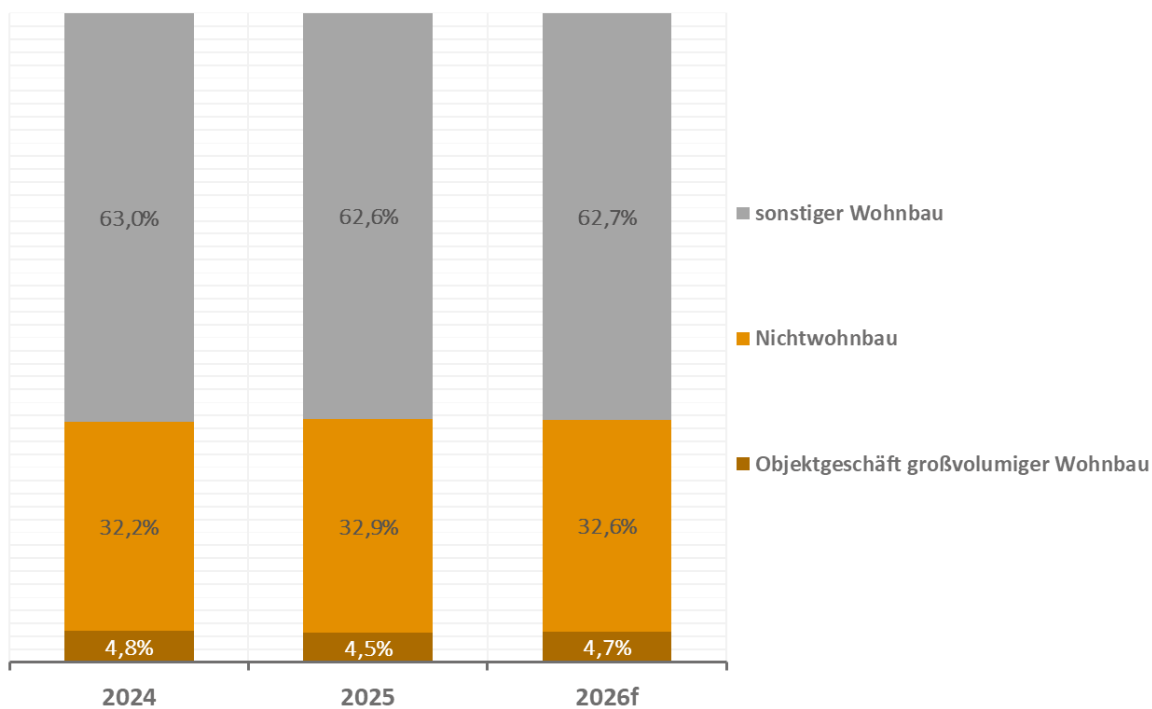


Quelle: B+L, 02/2026

Die Anteile der Segmente im Hochbau an den Bauinvestitionen in Deutschland sind in Abbildung 5 dargestellt. Hier zeigt sich die große Bedeutung des sonstigen Wohnbaus, ein Segment, dass für die TGA-Fachbetriebe jedoch von untergeordneter Bedeutung ist. Auf den Nichtwohnbau entfällt ein Anteil von 32,9 % der Bauinvestitionen (Neubau und Bestand). Der großvolumige Wohnungsbau hat einen Anteil von 4,5 % an den gesamten Bauinvestitionen im deutschen Hochbau.

Wie die Prognose für das Jahr 2026 zeigt, wird der Wohnbau (sonstiger + großvolumig) im Jahr 2026 anteilig an Bedeutung gewinnen. Stagnierende Investitionen im Nichtwohnbau stehen dabei steigenden Investitionen im Wohnbau gegenüber

Abb. 5: Marktrelevanz der Gebäudetypen bezogen auf die Bauinvestitionen [anteilig in %]

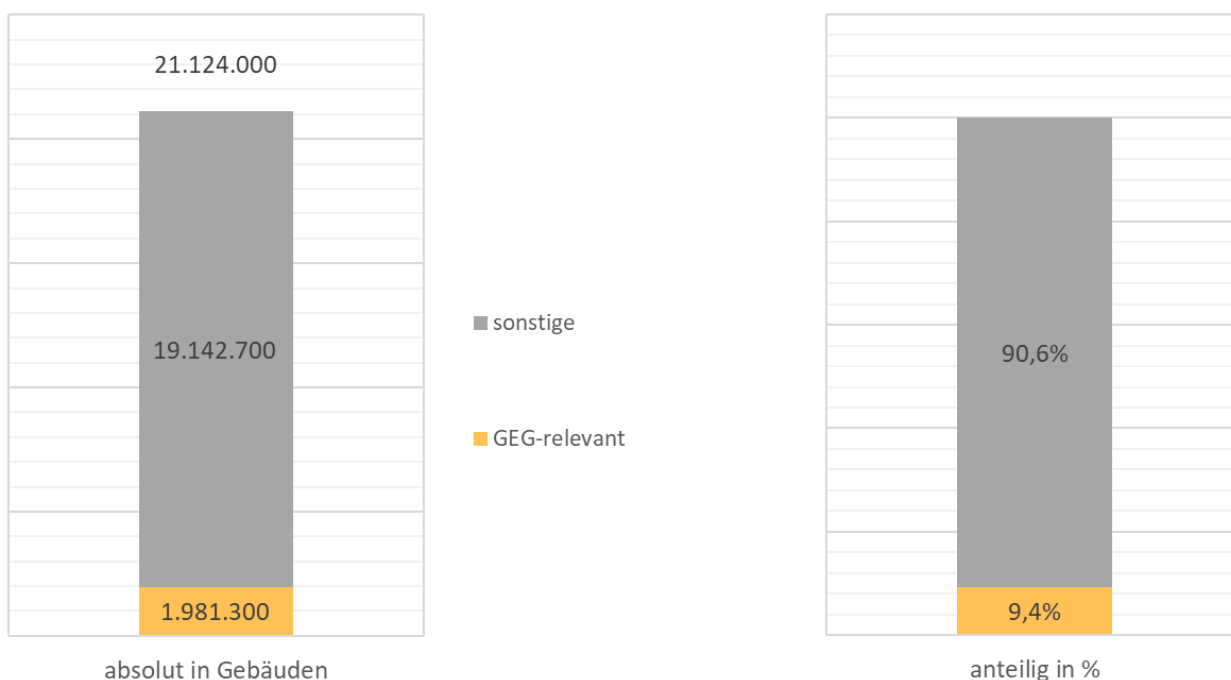


Quelle: B+L, 02/2026

3 Klimarelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau

Aus Daten des [Instituts Wohnen und Umwelt \(IWU\)](#) lässt sich der Gebäudebestand im Nichtwohnbau für das Jahr 2020 auf 21,12 Mio. Gebäude beziffern. Davon sind nach B+L Hochrechnungen rund 1,98 bzw. ein Anteil von 9,4 % GEG-relevant, also Gebäude, die den energetischen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes unterliegen. Entsprechend sind diese 1,98 Mio. Gebäude auch für Klimaneutralität im Gebäudebestand von besonderer Relevanz.

Abb. 6: Nichtwohngebäude im Bestand nach GEG-Relevanz [Basis: 2020]

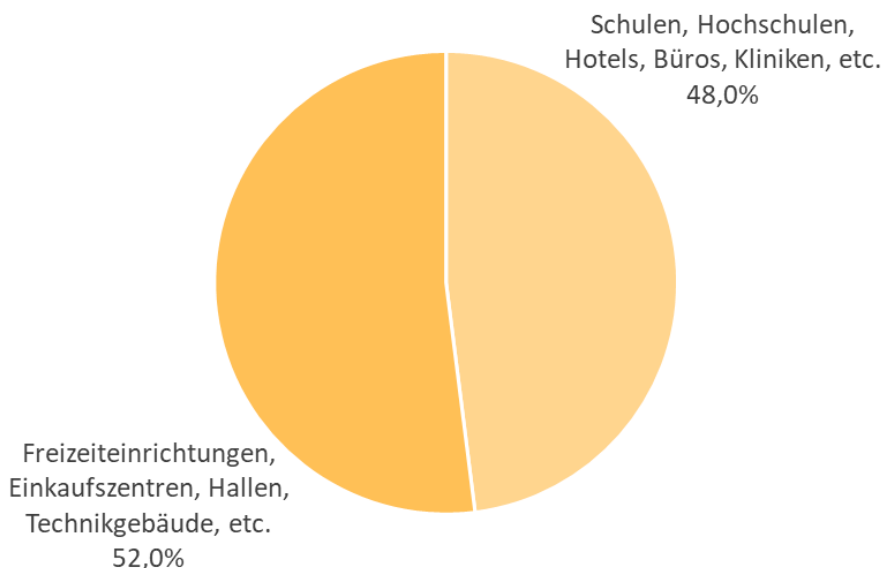


Quelle: IWU, B+L, 02/2026

Im großvolumigen Wohnungsbau lässt sich die Gebäudeanzahl im Bestand nicht exakt beziffern. Die Deutsche Energie-Agentur (DENA) berichtet im [Gebäudereport 2025](#) von rund 250.000 Wohngebäuden mit mehr als 12 Wohneinheiten. Ausgehend von der Definition des großvolumigen Wohnungsbaus als Gebäude mit 6 oder mehr Vollgeschossen sowie niedrigere, zusammenhängende Gebäudekomplexe mit mehr als 30 Wohneinheiten, dürfte der Bestand im großvolumigen Wohnungsbau deutlich niedriger liegen.

Werden die GEG-relevanten Nichtwohnbaugebäude im Detail betrachtet, zeigt sich, dass mehrgeschossige bzw. wohnbauähnliche Gebäudetypen wie Schulen, Hochschulen, Büros und Kliniken einen Anteil von rund der Hälfte haben. Hier sind die Anforderungen an die Energieeffizienz anders bzw. die technische Umsetzung unterscheidet sich deutlich von den anderen Gebäudetypen wie Freizeiteinrichtungen, Hallen oder Technikgebäuden.

Abb. 7: GEG-relevante Nichtwohngebäude nach Gebäudetypen [Basis: 2020, anteilig in %]



Quelle: IWU, B+L, 02/2026

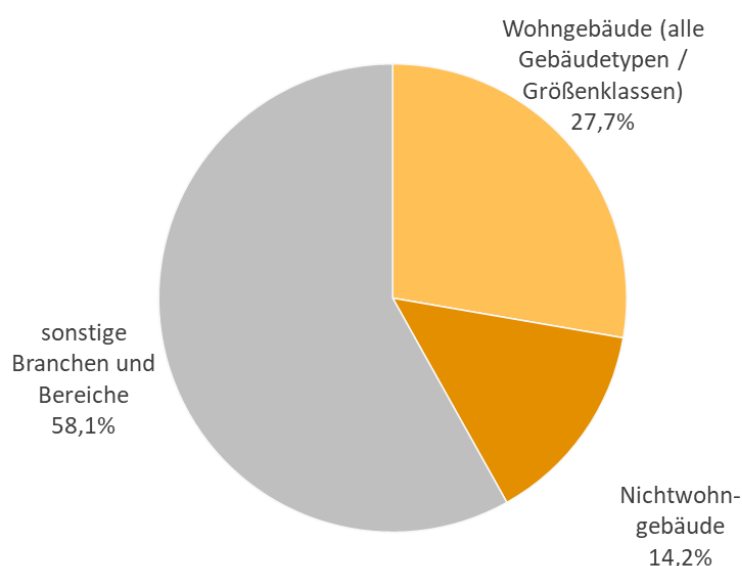
Bestandsgebäude sind ein zentraler Baustein auf dem Weg zu Klimaschutz bzw. Klimaneutralität. Der deutsche Gebäudebestand ist laut Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) für 30,7 % der CO₂-Emissionen verantwortlich ([BMWK: Energieeffizienz in Zahlen](#)). Weitere Emissionen kommen für die Herstellung und Verarbeitung von Baustoffen hinzu. Zwar wurden die Treibhausgasemissionen im deutschen Gebäudesektor laut Umweltbundesamt im Jahr 2024 um -2,3 % auf 100,5 Mio. t CO₂-Äquivalente leicht reduziert. Die Zielvorgabe aus dem Klimaschutzgesetz lag jedoch bei 95,8 Mio. t CO₂-Äquivalenten. Damit wurden die Ziele aus dem Klimaschutzgesetz verfehlt. Um die Emissionen im Gebäudebestand nachhaltig zu senken, sind energetische Sanierungen notwendig. Neben einer Verbesserung der Gebäudedämmung spielt hier die Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung und die Umstellung dieser auf erneuerbare Energieträger eine Rolle. Doch sowohl im Wohnbau als auch im Nichtwohnbau reichen die aktuellen Sanierungsquoten nicht aus, um den Gebäudebestand zukunftsfähig und klimaneutral zu gestalten. Die Anzahl der Gebäude, die pro Jahr energetisch saniert werden, müsste dafür signifikant erhöht werden.

Der Umstieg auf erneuerbare und effiziente Heizsysteme ist ein zentraler Aspekt auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. Die [Statistik zur Marktentwicklung der Wärmeerzeuger](#) in Deutschland, die vom Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) veröffentlicht wird, hält für den Bereich Heizung gleichermaßen positive als auch negative Signale bereit. Einerseits ist der Absatz von Heizungs-Wärmepumpen im Jahr 2025 um +55 % im

Vergleich zum Vorjahr gestiegen, was Wärmepumpen erstmalig zur meistverkauften Technologie bei den Wärmeerzeugern macht. Andererseits liegen die Absätze von Wärmeerzeugern noch deutlich unter dem Niveau der Vorjahre und für den Gesamtmarkt zeigt sich für das Jahr 2025 ein Rückgang der Absätze um -12 % im Vergleich zum Vorjahr.

Trotz der Fortschritte, die in den vergangenen Jahren und Monaten gemacht wurden, ist die Klimarelevanz des Nichtwohnbaus und des großvolumigen Wohnungsbaus damit nach wie vor hoch und es bedarf weiterer Anstrengungen, um die Klimaziele für den Gebäudesektor zu erreichen. Den Fachbetrieben der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) kommt hier eine Schlüsselrolle zu.

Abb. 8: Endenergieverbrauch in Deutschland nach Sektoren [Basis: 2024, anteilig in %]

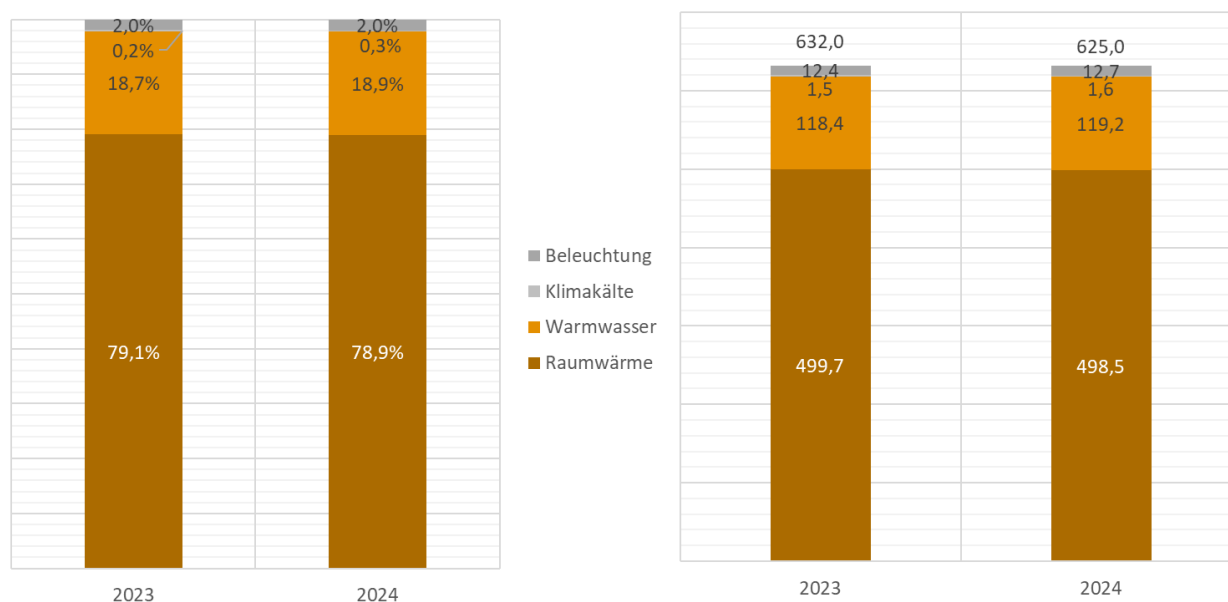


Quelle: AGEB – AG Energiebilanzen, Umweltbundesamt, B+L, 02/2026

Ausgehend von Daten der [AG Energiebilanzen \(AGEB\)](#) lag der Endenergieverbrauch im Jahr 2024 für den deutschen Gebäudebestand bei rund 944 TWh. Dabei entfallen 27,7 % des Endenergieverbrauchs auf Wohngebäude bzw. private Haushalte. 14,2 % entfallen auf Nichtwohngebäude bzw. Anwendungen in Gebäuden für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen. Der höhere Energieverbrauch im Wohnbau liegt einerseits am größeren Gebäudebestand. Andererseits spielt der höhere Bedarf an Raumwärme und Warmwasser im Wohnbau eine zentrale Rolle.

Wie Abbildung 9 verdeutlicht, entfallen 78,9 % des Energieverbrauchs des Jahres 2024 im Bereich der Wohngebäude auf die Erzeugung von Raumwärme. Dies entsprach im Jahr 2024 einem Volumen von 498,5 TWh. Warmwasser stellte im Jahr 2024 den zweitgrößten Energieverbrauch im Wohnbau dar.

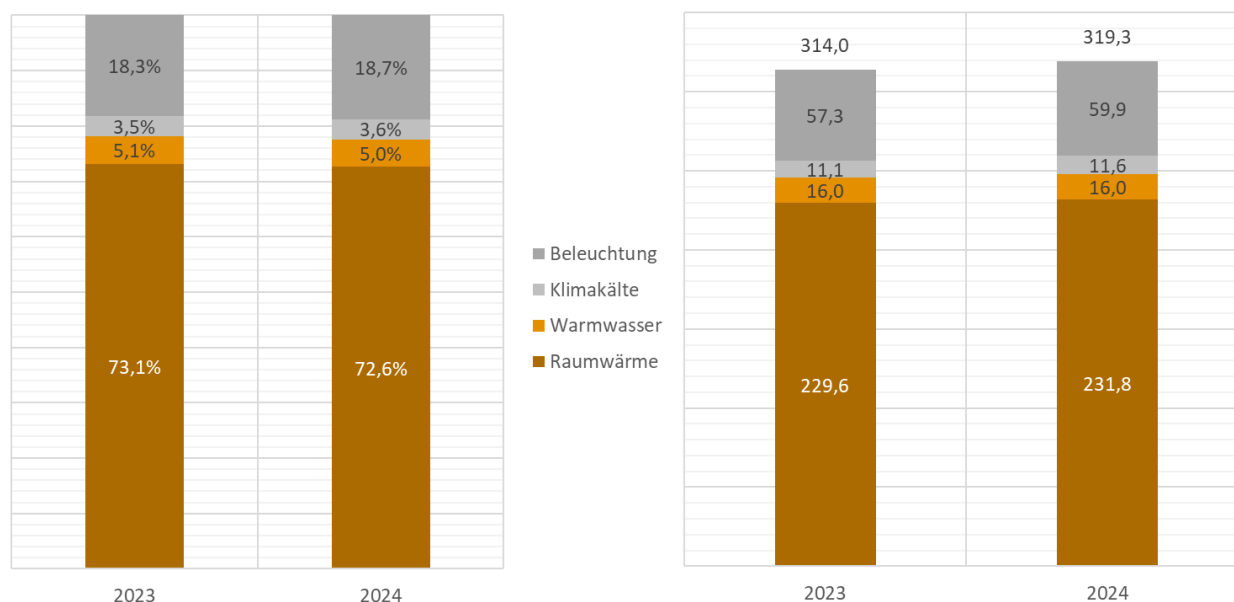
Abb. 9: Energieverbrauch im Wohnbau (alle Gebäudetypen und Größenklassen) nach Verwendung [anteilig und in TWh]



Quelle: AGEb – AG Energiebilanzen, Umweltbundesamt, B+L, 02/2026

Anders als im Wohnbau haben Beleuchtung und Klimakälte im Nichtwohnbau eine größere Bedeutung am Energieverbrauch. 18,7 % bzw. 3,6 % entfallen auf diese beiden Bereiche. Warmwasser hingegen spielt im Nichtwohnbau mit einem Anteil von 5,0 % eine geringe Rolle. Für Raumwärme wird mit einem Anteil von 72,6 % auch im Nichtwohnbau anteilig die meiste Energie aufgewendet.

Abb. 10: Energieverbrauch im Nichtwohnbau nach Verwendung [anteilig und in TWh]

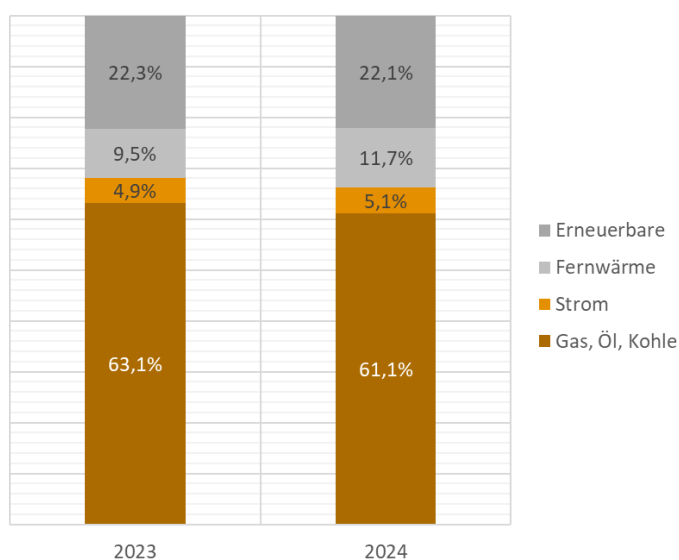


Quelle: AGEb – AG Energiebilanzen, Umweltbundesamt, B+L, 02/2026

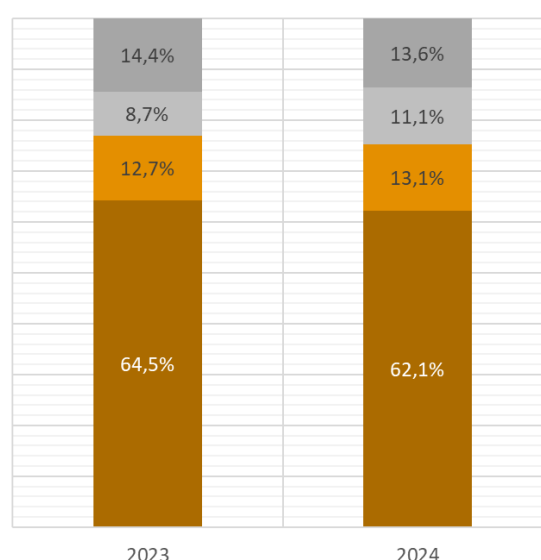
Nach wie vor entfällt ein großer Teil der verwendeten Energie im Nichtwohnbau auf fossile Energieträger. Sowohl bei Raumwärme als auch bei Warmwasser lag der Anteil der fossilen Energieträger mit 61,1 % bzw. 62,1 % im Jahr 2024 auf hohem Niveau. Allerdings zeigt sich im Vergleich zum Jahr 2023 ein Anteilsverlust der fossilen Energieträger, dies verdeutlicht die Entwicklung hin zu mehr erneuerbaren Lösungen. Erneuerbare Energieträger haben aktuell mit 22,1 % 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.

Abb. 11: Bedeutung der Energieträger für Warmwasser und Raumwärme im Nichtwohnbau [anteilig in %]

Raumwärme



Warmwasser



Quelle: AGEb – AG Energiebilanzen, B+L, 02/2026

Dennoch besteht nach wie vor Handlungsbedarf, um den Austausch fossiler Energieträger durch erneuerbare Lösungen im Nichtwohnbau zu beschleunigen. Die Priorität sollte dabei auf Raumwärme liegen, da hier mit einem Anteil von 72,6 % bzw. einem Volumen von 231,8 TWh (Stand: 2024) 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.

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.

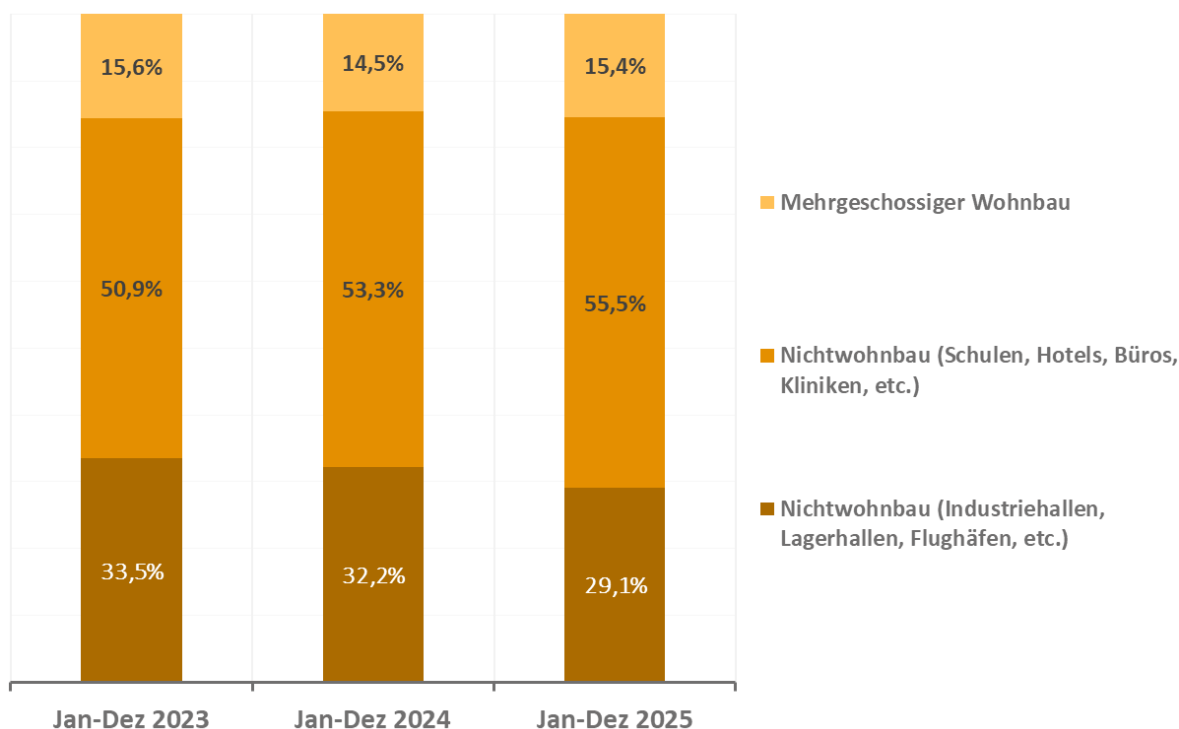
Der Nichtwohnbau ist das wichtigste Segment für die TGA-Fachbetriebe: bei vielen Neubau-Projekten im Nichtwohnbau entfallen 50 % der Bauinvestitionen auf die Technische Gebäudeausrüstung und deren Installation. Im Wohnbau liegt dieser Anteil üblicherweise bei max. 15 %.

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 Januar 2026 durchgeführt wurden, lässt sich die in Abbildung 12 dargestellte Auftragsstruktur für die TGA-Fachbetriebe ermitteln. 84,6 % der Aufträge der befragten Unternehmen lagen im Jahr 2025 im Bereich des Nichtwohnbaus. Großvolumige Wohngebäude hatten bei den Aufträgen des Jahres 2025 einen Anteil von 15,4 %. Dabei umfassen die Aufträge sowohl Neubauprojekte als auch Sanierung und Austausch sowie Wartung und Instandhaltung. Im Jahresverlauf 2024 zeigte sich eine leichte Verschiebung zugunsten des Nichtwohnbaus sowie ein Bedeutungsgewinn von Nichtwohnbaugebäuden wie Schulen, Hotels, Büros, Kliniken, etc. Hier zeigte sich die positivere Entwicklung öffentlicher Aufträge im Vergleich zum gewerblichen Nichtwohnbau. Im Jahr 2025 haben entsprechende Aufträge weiter an Bedeutung gewonnen und hatten einen Anteil von 55,5 % der Aufträge der Fachbetriebe. Der großvolumige Wohnbau lag bei 15,4 % und damit wieder auf vergleichbarem Niveau wie im Jahr 2023.

² telefonische Befragung von TGA-Fachbetrieben, Planungs- und Ingenieurbüros durch die B+L (Feldzeit: Januar 2024, n = 135; Feldzeit: Januar 2025, n = 121; Feldzeit: Januar 2026, n = 124)

Abb. 12: Auftragsstruktur der TGA-Fachbetriebe nach Gebäudetypen [anteil in %]



Quelle: B+L, 02/2026

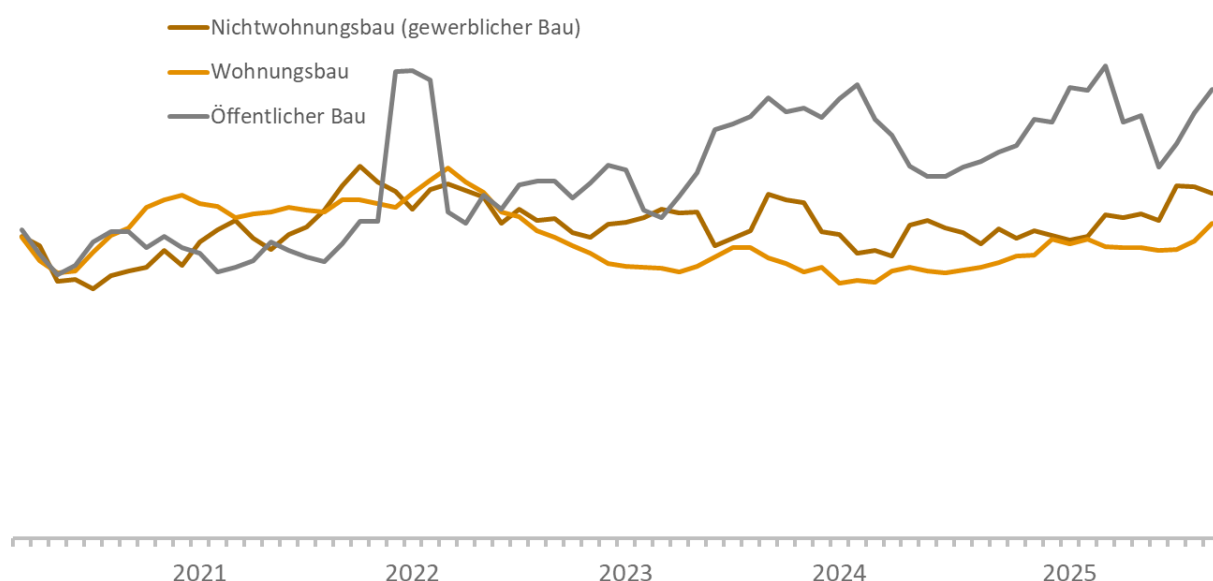
Aus der Befragung der Fachbetriebe lässt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 189 Mitarbeitern pro Unternehmen berechnen. Viele dieser Betriebe sind überregional tätig und verfügen über mehrere Standorte in Deutschland. Die Fachbetriebe sind im Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V. (BTGA) bzw. in dessen 7 Landesverbänden organisiert. Der BTGA beziffert die Mitarbeiterzahl seiner Mitglieder auf insgesamt 45.000 Beschäftigte. Das Gesamtumsatzvolumen im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung lässt sich für das Jahr 2025 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

Die Betrachtung der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe verdeutlicht nicht nur die Krise im Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, sondern zeigt auch die abweichende Entwicklung des öffentlichen Baus. Im Jahr 2022 zeigte sich durch den Einbruch der Baugenehmigungen ein deutlicher Rückgang in den Auftragseingängen gleichermaßen im Wohnbau und im Nichtwohnbau. Im Wohnbau zeigten sich im Zeitverlauf zwar temporäre Anstiege des Indikators, doch im Jahresdurchschnitt lagen die Auftragseingänge in diesem Segment deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Im Oktober 2025 war dann ein signifikanter Anstieg des Indikators zu beobachten, der Hoffnung auf eine Erholung des Wohnbaus gibt. Der Nichtwohnbau zeigte nach dem Einbruch des Jahres 2022 eine volatile Entwicklung, erreichte aber im Herbst 2025 wieder das Vorkrisenniveau. Aktuell liegen die Werte damit über dem Niveau der Jahre 2020 und 2021.

Abb. 13: Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe [gleitender Mittelwert 3 Monate]

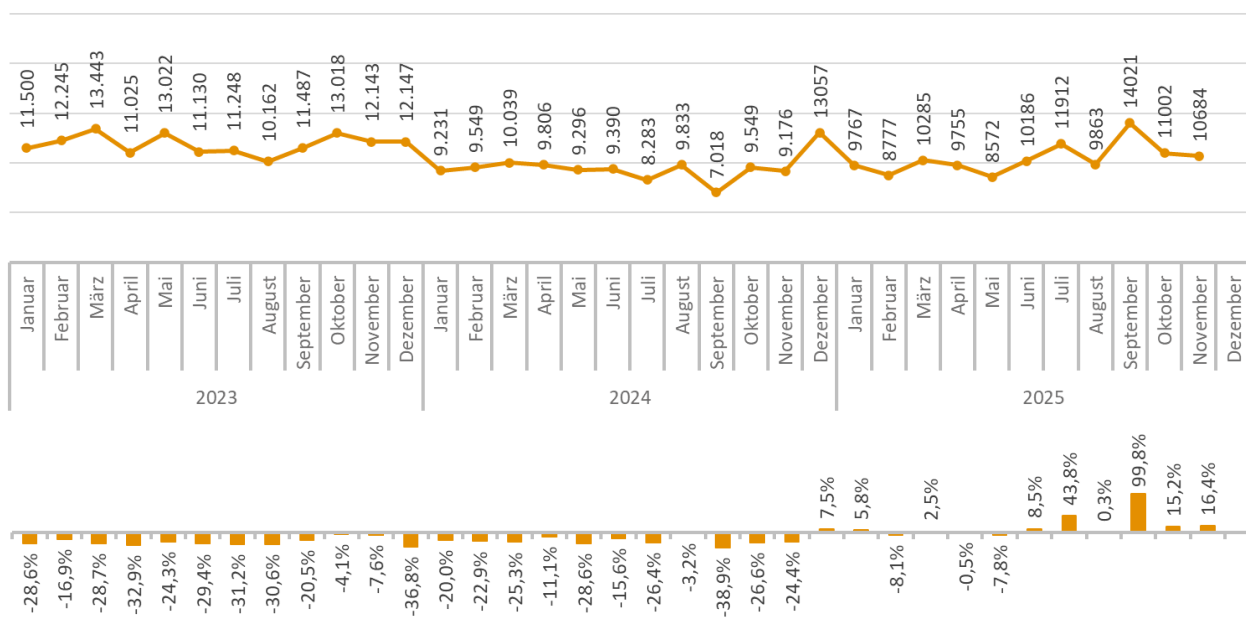


Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung: B+L, 02/2026

Der öffentliche Bau zeigt sich anders als die Segmente Wohnungsbau und gewerblicher Bau deutlich konstanter bei den Auftragseingängen. Hier waren in den Jahren 2023 und 2024 deutliche Anstiege zu erkennen. Während sich im gewerblichen Bau und Wohnungsbau deutlich die konjunkturelle Krise zeigte, lagen die Auftragseingänge im öffentlichen Bau über dem Niveau der Vorjahre. Auch aktuell liegen die Auftragseingänge im öffentlichen Bau deutlich über dem Niveau vergangener Jahre. Nach dem Spitzenwert von März 2025 zeigte sich zwar ein temporärer Rückgang der Auftragseingänge, doch im weiteren Jahresverlauf kam es zu einem erneuten Anstieg. Aufgrund der geplanten Investitionen seitens der Bundesregierung kann zudem von einer positiven Entwicklung der Auftragseingänge im öffentlichen Bau in den kommenden Monaten ausgegangen werden.

Die negative Entwicklung der Aufträge in den letzten Jahren zeigt sich auch anhand der Baugenehmigungen im Zeitverlauf. Wie Abbildung 14 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 erstmalig wieder eine positive Entwicklung. Im Jahresverlauf 2025 setzte sich die positive Entwicklung der Genehmigungen fort. Von Januar bis November 2025 wurden insgesamt 114.824 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau genehmigt. Damit liegt das Niveau um +13,5 % über dem Vorjahreszeitraum. Entsprechend deutet sich im Mehrfamilienhausbau eine Trendwende an.

Abb. 14: Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau [in Wohneinheiten - kleine, mittlere, große Projekte]



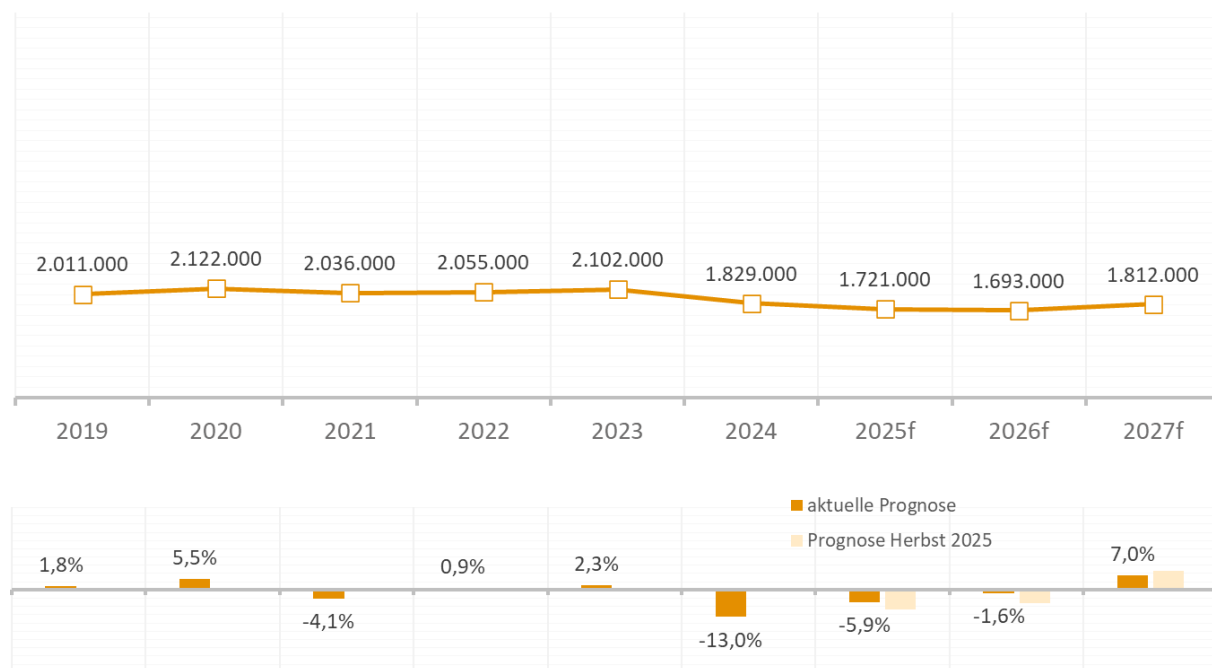
Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung: B+L, 02/2026

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 2025 bei einem Volumen von 1,72 Mio. m² Neubaufächen. Wie Abbildung 15 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 vorläufigen B+L Hochrechnungen auch im Jahr 2025 fortgesetzt hat. 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. 15: Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau* [in m² und in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2026 (f = forecast / Prognose)

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

Mit dem vorliegenden Bericht hat die B+L die Prognose für die Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau auf eine weniger negative Entwicklung angepasst. Für das laufende Jahr 2026 erwartet die B+L eine leicht negative Entwicklung der Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau. Im Herbst 2025 war die B+L hier noch von einer deutlich negativen Entwicklung ausgegangen. Aufgrund der Projektgröße zeigen sich die steigenden Genehmigungszahlen aus 2025 erst zeitverzögert im Jahresverlauf 2026 bzw. im Jahr 2027. Damit dürfte sich auch bei den TGA-Fachbetrieben wieder ein leichter Anstieg der Nachfrage im Wohnbau-Segment zeigen. Allerdings liegt das Niveau in den Jahren 2026 und 2027 nach wie vor deutlich unter den erstellten Flächen der Vorjahre. Für das Jahr 2026 geht die B+L von 1,69 Mio. m² erstellter Wohnfläche im großvolumigen Wohnungsbau aus, das sind rund 430.000 m² weniger als im Jahr 2020.

Im Wohnbau deutet sich damit eine Trendumkehr an, die Marktchancen für die TGA-Fachbetriebe bietet. Die politischen Debatten über bezahlbaren Wohnraum und die vorhandenen Fördermittel im Bereich des sozialen Wohnungsbaus sind hier wichtige Aspekte.

Die bereitgestellten Mittel für den geförderten Wohnungsbau stellen 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 61.887 geförderten Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau. Davon entfielen 40.924 Einheiten auf Mietwohnungen und 18.229 auf Wohnheime. Bei insgesamt 26.796 Wohneinheiten handelte es sich um Neubauprojekte, die anderen Förderungen lagen im Bereich Modernisierungen bzw. beim Erwerb von Belegsbindungen.

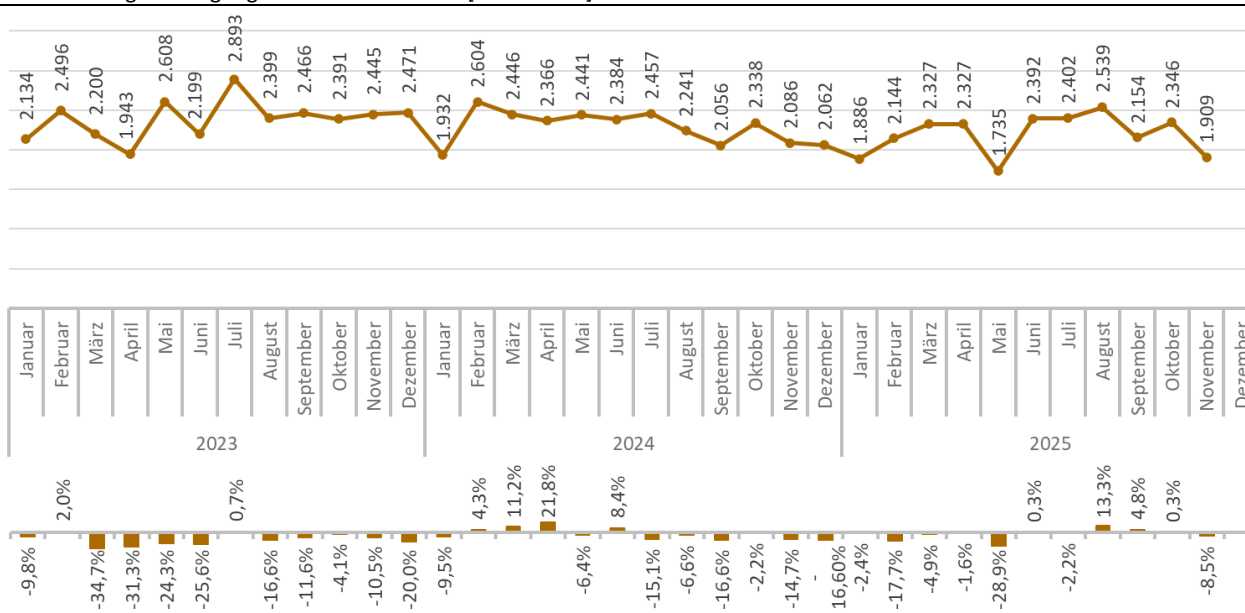
Im Wohnbau zeigt sich damit eine Trendumkehr, die Marktchancen für die TGA-Fachbetriebe bietet. Die verfügbaren Mittel für den geförderten Wohnungsbau werden sich im Jahr 2026 und darüber hinaus positiv auf den Mehrgeschossbau auswirken.

Auch für das vergangene Jahr 2025 ist von einem Anstieg der geförderten Wohneinheiten auszugehen. So hat sich die Anzahl im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen nach [Daten des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung \(MHKBD\)](#) im Jahr 2025 positiv entwickelt. Insgesamt wurden in NRW im Bereich Neubau 8.037 Wohneinheiten gefördert (2024: 6.726), zusätzlich wurden rund 600 Mio. Euro an Förderung für die energetische Sanierung und Modernisierung von 5.319 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Die Umsetzung der geförderten Projekte in Neubau und Bestand erfolgt dabei zeitversetzt und wirkt sich auf die Nachfrage in den Jahren 2026 und 2027 aus.

Die vom Bund bereitgestellten und von den Ländern kofinanzierten Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus werden bis zum Jahr 2029 weiter steigen. Entsprechend ist langfristig von einem Anstieg der erstellten Flächen im großvolumigen Wohnungsbau auszugehen. Im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung dieser Gebäude wird die Nachfrage damit in den kommenden Jahren steigen.

Die monatlichen Baugenehmigungen der Jahre 2023 und 2024 im Nichtwohnbau verdeutlichen die Neubaukrise 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. 16: Baugenehmigungen im Nichtwohnbau [in 1.000 m²]



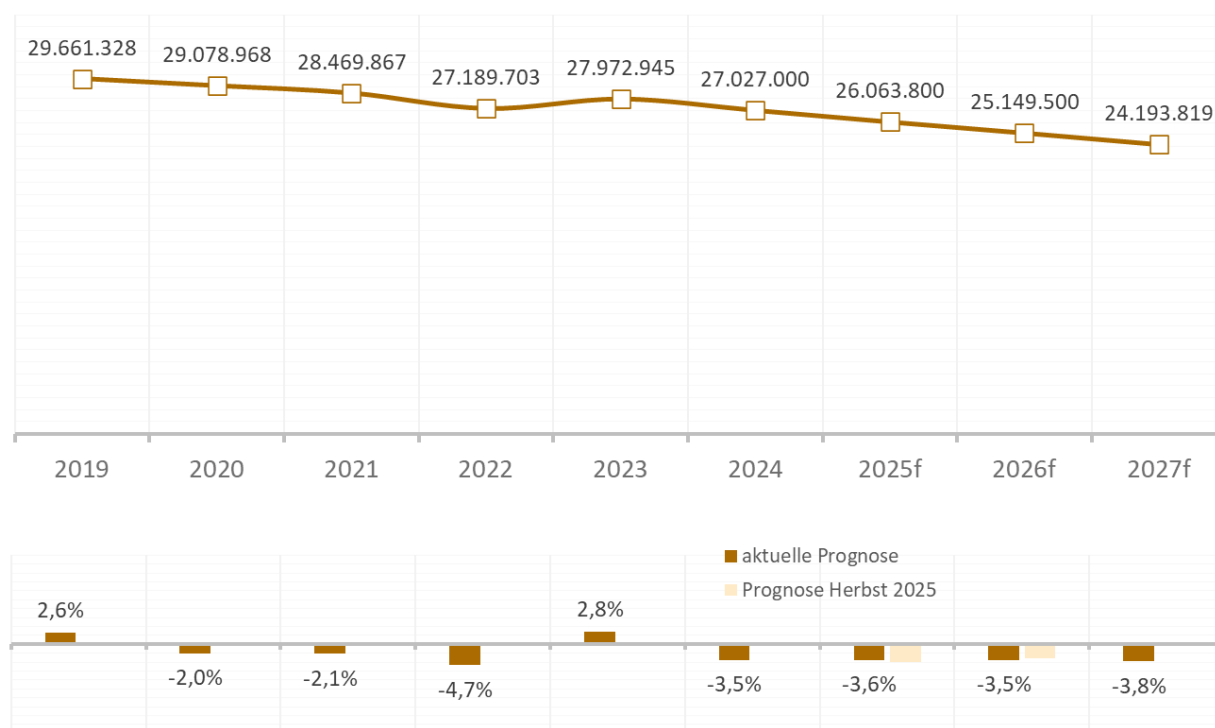
Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung: B+L, 02/2026

Die monatlichen Genehmigungen von Januar bis November 2025 zeigten in 7 von 11 Monaten ebenfalls eine negative Entwicklung. In diesem Zeitraum wurden erneut 1,2 Mio. m² weniger genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Damit setzten sich gleichermaßen die negative Entwicklung im Neubau von Nichtwohngebäuden als auch die Niveaushiftung fort. 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 Jahres 2025 wird sich zudem negativ auf die erstellten Flächen im laufenden Jahr 2026 und im Jahr 2027 auswirken.

Die schwache Entwicklung im Nichtwohnbau zeigt sich auch anhand sinkender Fertigstellungen. Mit Ausnahme des Jahres 2023 zeigt sich bereits seit dem Jahr 2020 eine negative Entwicklung der Fertigstellungen. Hier wird noch einmal die erwähnte Niveaushiftung deutlich.

Wie Abbildung 17 zeigt, wurden im Jahr 2019 noch rund 29,7 Mio. m² Flächen im Nichtwohnbau erstellt. Im Jahr 2025 dürfte die erstellte Fläche nach B+L Hochrechnungen bei rund 26,1 Mio. m² gelegen haben. Hier zeigt sich einerseits der gesunkene Bedarf an Büroflächen und andererseits die Zurückhaltung bei Investitionen im gewerblichen Nichtwohnbau.

Abb. 17: Fertigstellungen im Nichtwohnbau [in m² und in % zum Vorjahr]



Quelle: Statistisches Bundesamt, B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2026 (f = forecast / Prognose)

Die B+L Prognosen für die Jahre 2025 und 2026 wurden seit Herbst 2025 nur leicht korrigiert. Bereits im Jahresverlauf 2025 hatte die B+L einen Rückgang der erstellten Flächen prognostiziert.

Das vergangene Jahr 2025 zeigte damit gleichermaßen im großvolumigen Wohnbau als auch im Nichtwohnbau einen Rückgang der erstellten Flächen und einen damit verbundenen Auftragsrückgang bei den TGA-Fachbetrieben. In der Prognose für die Jahre 2026 und 2027 kann von einer unterschiedlichen Marktentwicklung in Wohnbau und Nichtwohnbau ausgegangen werden.

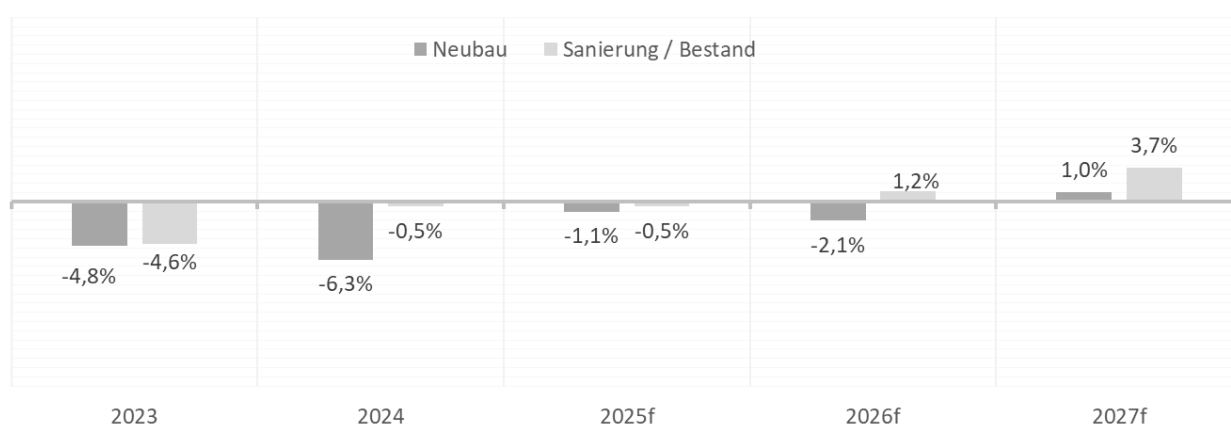
Der Nichtwohnbau zeigt erneut sinkende Fertigstellungen im Neubau. Bestandsmaßnahmen und öffentliche Aufträge bieten im Jahr 2026 dennoch Marktchancen.

Die erstellten Flächen im großvolumigen Wohnbau dürften nach B+L Prognosen wieder leicht steigen, für das Jahr 2027 wird hier ein deutliches Wachstum von +3,8 % zum Vorjahr erwartet. Im Nichtwohnbau dürfte sich der Neubau hingegen im laufenden und kommenden Jahr negativ entwickeln. Dabei zeigt

sich jedoch eine positivere Entwicklung im Bereich des öffentlichen Baus. Das Infrastrukturpaket der Bundesregierung dürfte positive Effekte auf ausgewählte Gebäudetypen haben. Die TGA-Fachbetriebe müssen sich auf diese unterschiedlichen Marktentwicklungen einstellen und Chancen in Bereichen wie dem sozialen Wohnungsbau oder der Investition in Bundeswehrstandorte nutzen.

Wie die Ausführungen im nächsten Kapitel zeigen, entfällt mehr als die Hälfte der Aufträge der TGA-Fachbetriebe auf Aufträge im Bestand bzw. im Bereich Wartung- und Instandhaltung. Im vergangenen Jahr 2025 war auch dieses Segment unter Druck. Wie Abbildung 18 verdeutlicht, haben sich die Investitionen in den Nichtwohngebäude-Bestand in den Jahren 2023 bis 2025 negativ entwickelt. Hier zeigte sich eine deutliche Zurückhaltung der Investoren angesichts wirtschaftlicher Unsicherheit und gestiegener Kosten. Die Entwicklung ist real, zu konstanten Preisen, dargestellt.

Abb. 18: Marktentwicklung: Bauinvestitionen in Neubau und Bestand / Sanierung im Nichtwohnbau [in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2026 (f = forecast / Prognose)

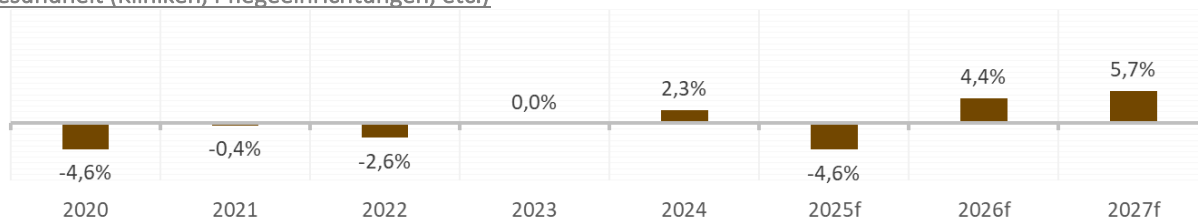
Für das Jahr 2026 prognostiziert die B+L leicht steigende Investitionen bei Sanierungen und Bestandsmaßnahmen. Nach aktuellen Prognosen werden die Investitionen um +1,2 % im Vergleich zum Vorjahr steigen. Der Vergleich zum Neubau zeigt, dass sich die beiden Segmente klar unterschiedlich entwickeln. Da der Sanierungsmarkt anteilig jedoch größer ist als der Neubau kann das Wachstum die Rückgänge im Neubau kompensieren. Im Jahr 2027 dürften beide Segmente wieder steigende Investitionen zeigen. Dabei werden Sanierungen bzw. Bestandsmaßnahmen erneut eine positivere Entwicklung zeigen als der Neubau.

Insbesondere Wartungen und Instandhaltung zeigen eine weitgehend konstante Nachfrage und stellen damit ein wichtiges Marktsegment für die TGA-Fachbetriebe dar. Diese Aufträge werden nicht nur regelmäßig durchgeführt, sondern haben vielfach auch längere Laufzeiten. Damit stellen diese Aufträge angesichts der Herausforderungen im Neubau eine wesentliche Konstante dar.

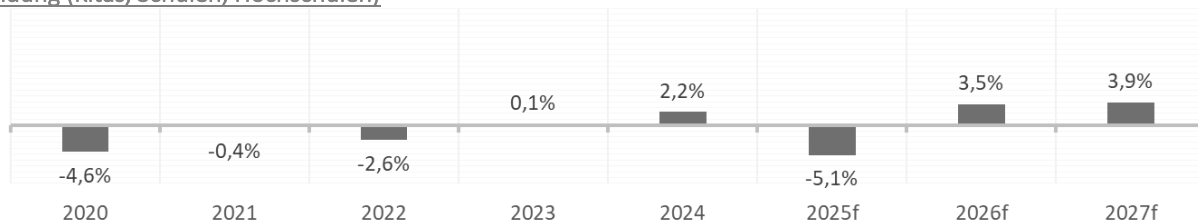
Wie bereits ausgeführt wurde, zeigen die verschiedenen Gebäudetypen im Nichtwohnbau eine unterschiedliche Entwicklung. Die Auftragseingänge in Abbildung 13 haben gezeigt, dass sich der öffentliche Bau in den letzten zwei Jahren positiver entwickelt hat als der gewerbliche Bau. In Abbildung 19 ist die Entwicklung der erstellten Flächen im Neubau im Vergleich zum Vorjahr für Gebäude aus den Bereichen Gesundheit, Bildung, Freizeit und Büros / Verwaltung dargestellt.

Abb. 19: Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 1 [in % zum Vorjahr]

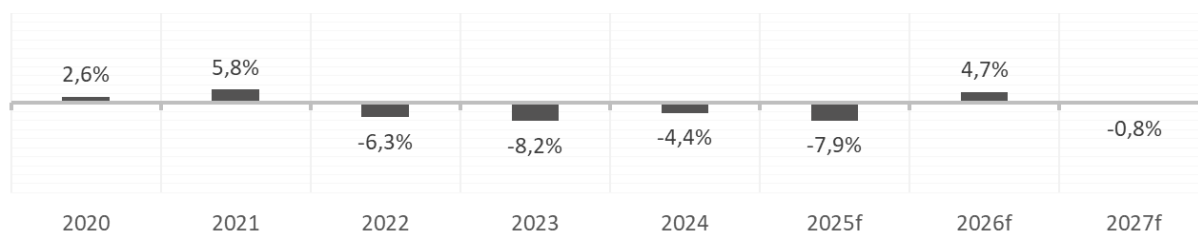
Gesundheit (Kliniken, Pflegeeinrichtungen, etc.)



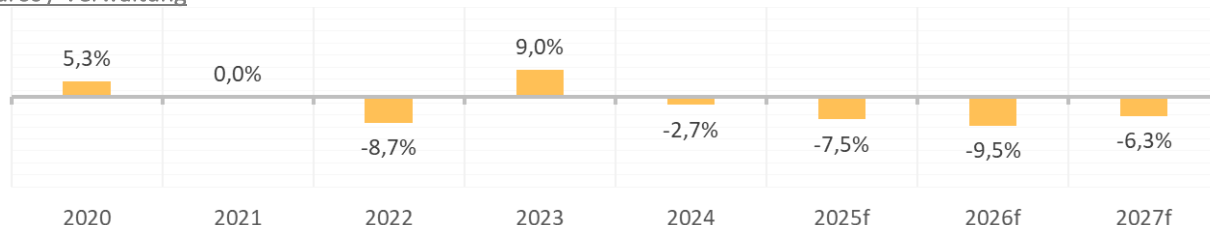
Bildung (Kitas, Schulen, Hochschulen)



Freizeit (Sportanlagen, Schwimmbäder, Ausstellungsgebäude, Veranstaltungsgebäude)



Büros / Verwaltung



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2026 (f = forecast / Prognose)

Im vergangenen Jahr 2025 waren die erstellten Flächen in allen vier Gebäudetypen rückläufig. Dabei waren die Rückgänge in den Bereichen Freizeit und Büro / Verwaltung mit -7,9 % bzw. -7,5 % deutlich stärker als bei Gebäuden in den Bereichen Gesundheit und Bildung. Letztere zeigten im Jahr 2024 noch eine positive Entwicklung, während die Flächen bei Freizeitgebäuden und Büros bzw. Verwaltungsgebäuden bereits im Jahr 2024 rückläufig waren.

Auch für das Jahr 2026 kann eine unterschiedliche Entwicklung in den vier dargestellten Segmenten erwartet werden. Positiven Wachstumsraten in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Freizeiteinrichtungen steht ein deutlicher Rückgang im Bereich Büros / Verwaltung gegenüber. Die Prognosen der B+L basieren einerseits auf den Baugenehmigungen der Vorjahre, andererseits werden verschiedene Treiber und Indikatoren wie Flächenbedarf, Gebäudealtersstruktur, Investitionsprogramme und Fördermittel berücksichtigt.

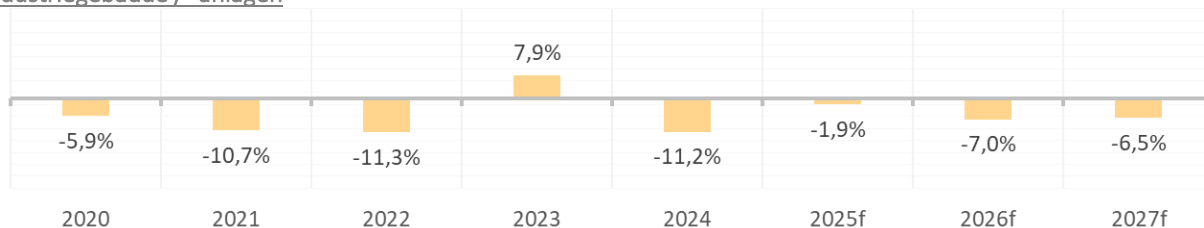
Die langfristige Betrachtung der Entwicklungen in Abbildung 19 zeigt auch die Volatilität im Nichtwohnbau. Insbesondere in den Bereichen Gesundheit und Bildung zeigt sich ein beinahe stetiger Wechsel zwischen positiver und negativer Entwicklung der Flächen.

In Abbildung 20 ist die Entwicklung der erstellten Flächen für die Gebäudetypen Industrie, Lager (inklusive Rechenzentren und Kühllhäusern) und Handel dargestellt. Im Gegensatz zu den wohnbauähnlichen Gebäuden wie Bildungseinrichtungen oder Kliniken in der vorherigen Darstellung, zeigt sich hier für die Jahre 2025 bis 2027 ein fast durchgehend negatives Bild, mit Ausnahme der sonstigen Nichtwohngebäude in der Prognose für das Jahr 2026. Bei 3 von 4 Gebäudetypen haben die Rückgänge bereits im Jahr 2024 eingesetzt.

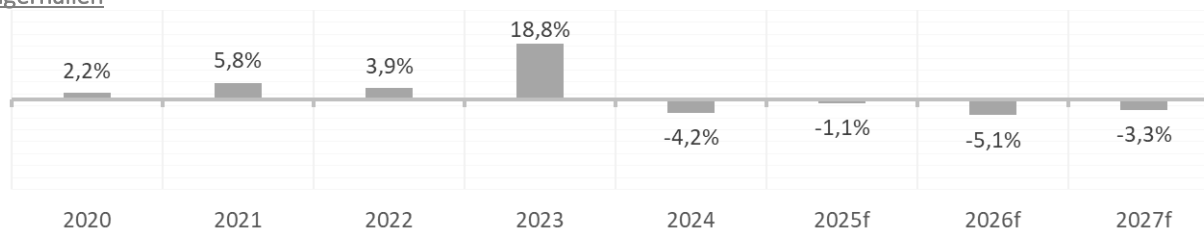
Hier zeigt sich die schwächere Entwicklung des gewerblichen Nichtwohnbaus, die bereits anhand der Auftragseingänge deutlich wurde. Aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung bzw. wirtschaftlicher Unsicherheit haben viele Unternehmen Investitionen in neue Gebäude, Anlagen, Hallen, etc. zurückgestellt.

Abb. 20: Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2020 bis 2027, Teil 2 [in % zum Vorjahr]

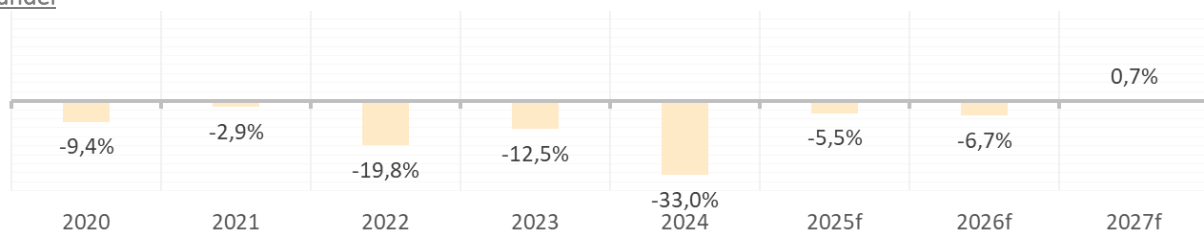
Industriegebäude / -anlagen



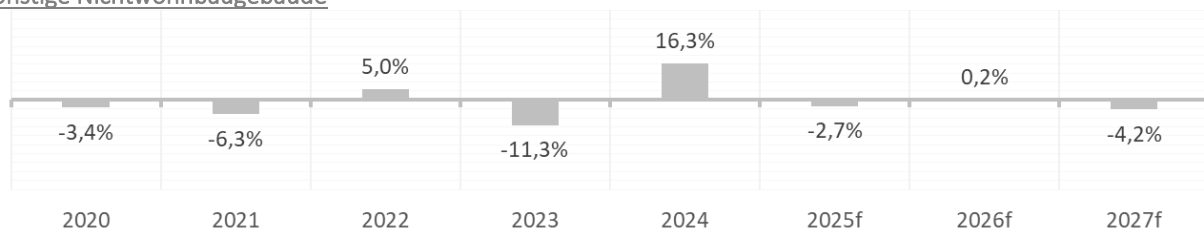
Lagerhallen



Handel



Sonstige Nichtwohnbaugebäude



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2026 (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.

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.

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.

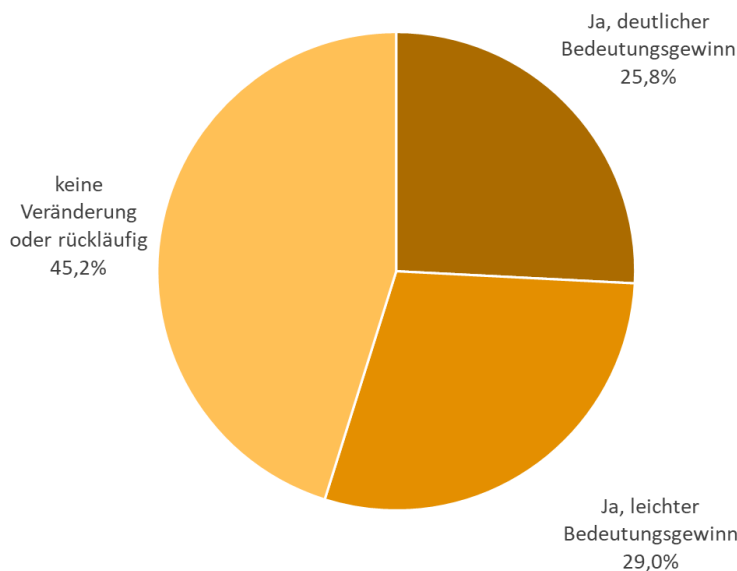
Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gibt es gesonderte Zuschüsse von 15 %, die für die serielle Sanierung beantragt werden können. In Kombination mit den anderen Förderlinien kann eine serielle Sanierung so einen Tilgungszuschuss von bis zu 45 % erreichen. Voraussetzung ist der Einsatz vorgefertigter Wandelemente inklusive Fenstern und Dämmung. Wie die [Deutsche Energie-Agentur \(dena\) basierend auf Daten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie \(BMWE\)](#) berichtet, wurden im Jahr 2024 insgesamt 1.194 Förderanträge mit 6.701 Wohneinheiten im Rahmen des BEG-Bonus Serielles Sanieren bewilligt. Damit ist das Volumen im Vergleich zum Jahr 2023 um rund 800 Wohneinheiten gestiegen. Das tatsächliche Volumen der seriellen Sanierungen dürfte noch etwas höher liegen, da nicht für alle Projekte auch Förderungen in Anspruch genommen werden.

Von den bewilligten Projekten lagen die meisten Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen und Bayern. 613 der bewilligten Anträge des Jahres 2024 entfielen dabei auf den Ein- und Zweifamilienhausbau und stellten damit für die TGA-Fachbetriebe kein relevantes Potenzial dar. 581 Bewilligungen lagen hingegen im Mehrfamilienhausbau, dabei ergibt sich ein Durchschnitt von rund 10 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus.

Zahlreiche Projekte in der seriellen Sanierung werden aktuell nach dem Energiesprong-Prinzip bzw. in Kooperation mit Energiesprong und Deutscher Energie Agentur (DENA) umgesetzt. Energiesprong und Dena berichten von 3 Mio. Wohnungen bzw. 500.000 Gebäuden, die für die serielle Sanierung grundsätzlich geeignet sind. Würden von diesem Potenzial lediglich 0,5 % pro Jahr umgesetzt, läge das Volumen bei rund 2.500 Gebäuden pro Jahr und damit deutlich über dem aktuellen Niveau. Die Referenzprojekte auf der Energiesprong-Website weisen im Durchschnitt ein Investitionsvolumen von 8,5 Mio. Euro pro Projekt auf. Dabei handelt es sich aber vielfach auch um Ensembles aus mehreren Gebäuden.

Dass das Thema serielles Sanieren auch bei den TGA-Fachbetrieben und Fachplanern angekommen ist, zeigt Abbildung 21. Von den befragten Unternehmen nehmen 25,8 % einen deutlichen Bedeutungsgewinn wahr, 29,0 % berichten von einem leichten Bedeutungsgewinn. Damit ist das Thema für einen Teil der Unternehmen bereits im Projektalltag angekommen. Dennoch gibt es auch einen großen Anteil der Unternehmen, die kein Wachstum sehen bzw. bisher noch keine Berührungspunkte mit dem Thema serielles Sanieren hatten.

Abb. 21: TGA-Fachbetriebe: Auftragsrelevanz serielles Sanieren [anteilig in %]



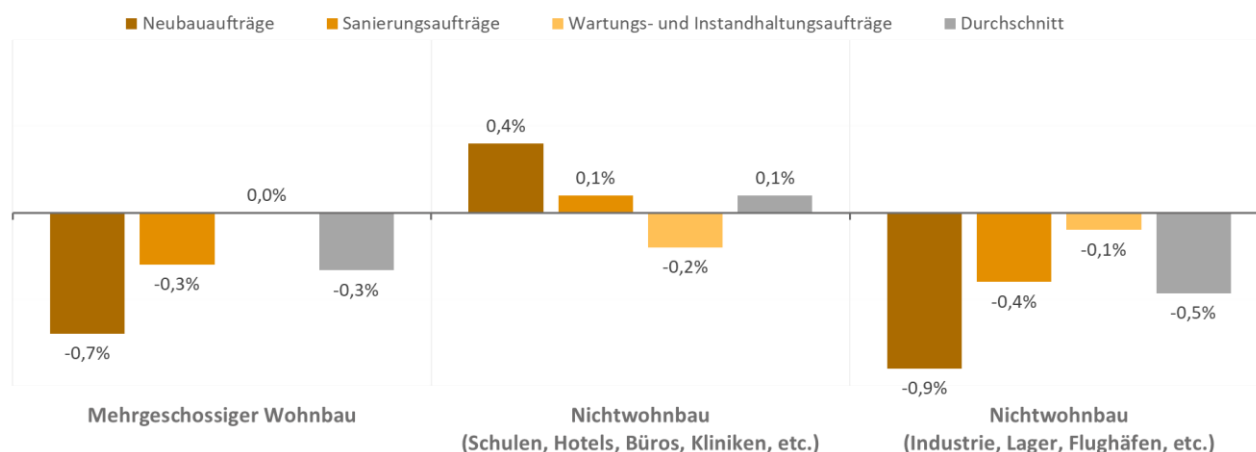
Quelle: B+L, 02/2026

6 Konjunkturelle Lage bei den TGA-Fachbetrieben

Die folgenden Darstellungen basieren auf einer Befragung, die die B+L im Januar 2025 bei TGA-Fachbetrieben durchgeführt hat. Die aktuellen Ergebnisse wurden dabei um Ergebnisse aus Befragungsrunden im Januar 2025 und Januar 2024 ergänzt. Die Befragungen fanden jeweils telefonisch bei TGA-Fachbetrieben, Planungs- und Ingenieurbüros statt. Es wurden dazu n = 135 (Januar 2024), n = 121 (Januar 2025) bzw. n = 124 (Januar 2026) Unternehmen befragt.

Abbildung 22 stellt die Auftragsentwicklung der befragten TGA-Fachbetriebe und Fachplaner im Jahr 2025 dar. Die Werte beziehen sich dabei auf die Entwicklung im Vergleich zum Jahr 2024 und sind als Durchschnitt der befragten Unternehmen dargestellt. Während sich in den Jahren 2023 und 2024 noch deutliche Rückgänge zeigten, stellte sich die Situation im Jahr 2025 leicht verbessert dar. Nichtsdestotrotz haben sich die meisten Segmente nach wie vor negativ entwickelt. Im mehrgeschossigen Wohnbau sind die Neubaufträge der Fachbetriebe um -0,7 % zurückgegangen. Auch die Sanierung zeigte in diesem Segment eine rückläufige Entwicklung, während Aufträge im Bereich Wartung- und Instandhaltung stagnierten. Im mehrgeschossigen Wohnbau sind die Neubaufträge der Fachbetriebe um -0,7 % zurückgegangen. Auch die Sanierung zeigte in diesem Segment eine rückläufige Entwicklung, während Aufträge im Bereich Wartung- und Instandhaltung stagnierten.

Abb. 22: TGA-Fachbetriebe: Durchschnittliche Auftragsentwicklung im Jahr 2025 [in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L, 02/2026

Der Nichtwohnbau von Gebäuden wie Schulen, Hotels, Büros, Kliniken, etc. zeigte im Jahr 2025 mit einer durchschnittlichen Entwicklung von +0,1 % die beste Entwicklung. Sowohl Neubau- als auch Sanierungsaufträge haben sich bei den TGA-Fachbetrieben im vergangenen Jahr positiv entwickelt. Hier wird die beschriebene stärkere Nachfrage aus öffentlichen Projekten deutlich.

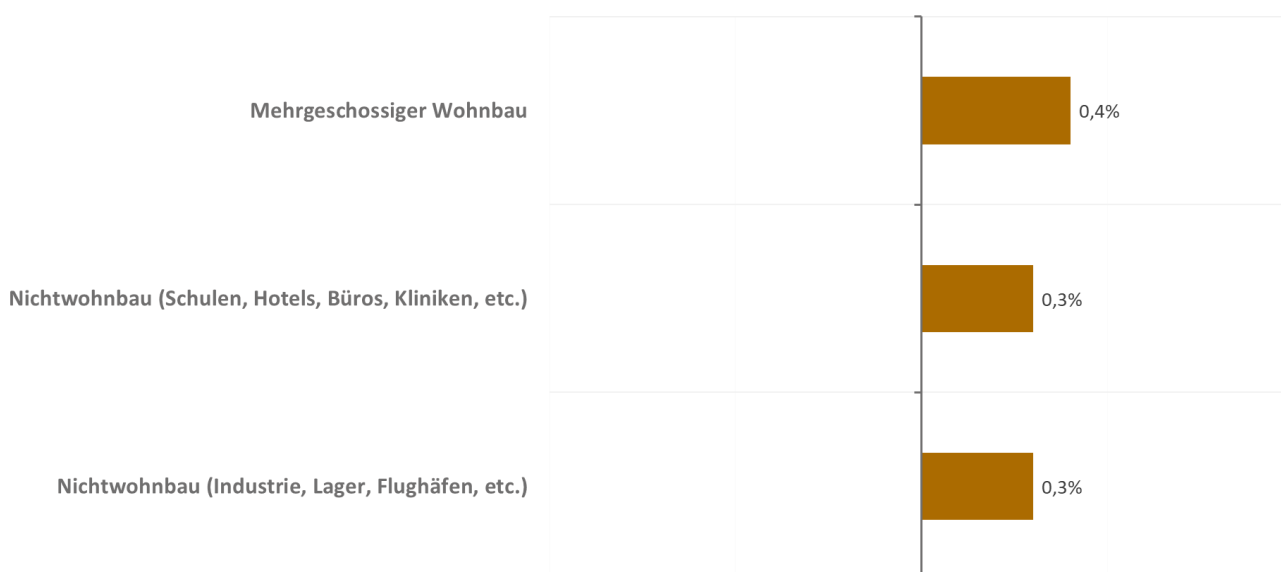
Nichtwohnbaugebäude wie Industriegebäude, Lager, etc. zeigten hingegen im Jahr 2025 die schwächste Auftragsentwicklung. Die befragten Fachbetriebe berichten hier von einem durchschnittlichen Rückgang der Aufträge um -0,5 % im

Vergleich zum Vorjahr. Dabei haben sich Aufträge im Bereich Neubau deutlich schwächer entwickelt als Sanierungsmaßnahmen oder Wartungs- bzw. Instandhaltungsaufträge. Die Aufträge im Bereich Wartung- und Instandhaltung haben sich deutlich konstanter entwickelt als die anderen beiden Segmente. Bereits in früheren Befragungen haben die Unternehmen Wartung- und Instandhaltung als wichtige Konstante in der Neubaukrise genannt.

Im Jahr 2025 haben sich die Aufträge in den meisten Segmenten rückläufig entwickelt. Für das Jahr 2026 erwarten die befragten Fachbetriebe eine Trendumkehr und eine leicht positive Entwicklung in allen Segmenten. Das Vorkrisenniveau wird dabei jedoch noch nicht wieder erreicht.

Die Erwartungen der TGA-Fachbetriebe und Fachplaner für das laufende Jahr 2026 sind positiv, wenngleich die erwarteten Wachstumsraten auf geringem Niveau liegen. Wie Abbildung 23 zeigt, wird für alle drei Gebäudetypen ein leichtes Wachstum der Auftragszahlen erwartet bzw. die Auftragsbücher zeigen eine positive Entwicklung für das Jahr 2026.

Abb. 23: TGA-Fachbetriebe: Durchschnittliche Auftragserwartungen für das Jahr 2026 [in % zum Vorjahr]



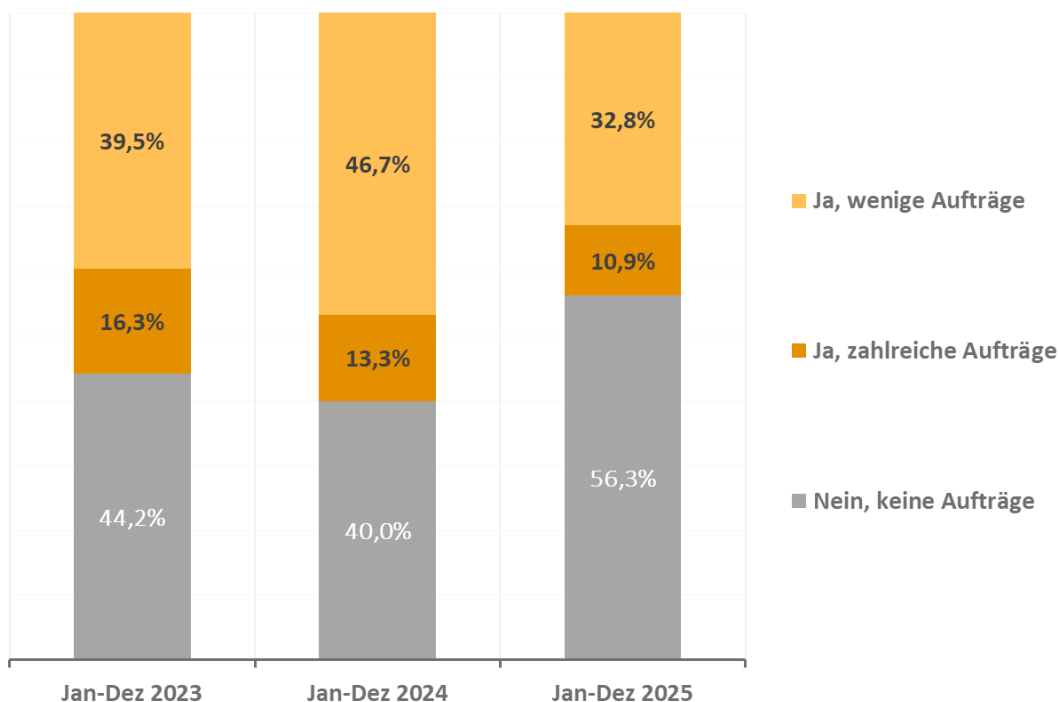
Quelle: B+L, 02/2026

Die Entwicklung der Aufträge und die Erwartungen für das Jahr 2026 geben Anlass zu Optimismus und deuten eine erste Trendumkehr an. Auch die Betrachtung der Auftragsstornierungen seitens der Auftraggeber lässt eine positive Entwicklung erkennen. Die TGA-Fachbetriebe und Fachplaner wurden mit der aktuellen Erhebung nun mehr zum dritten Mal nach stornierten Aufträgen im Jahresverlauf 2023, 2024 und 2025 gefragt.

Für das Jahr 2023 berichteten 55,8 % der Unternehmen von stornierten Aufträgen, dieser Wert stieg im Jahr 2024 auf 60,0 %. Die Mehrheit berichtete dabei stets von wenigen Aufträgen, die storniert oder verschoben wurden. 16,3 % bzw. 13,3 % hingegen gaben an, dass es zahlreiche Aufträge waren, die storniert oder aufgeschoben wurden.

Abb. 24: TGA-Fachbetriebe: Auftragsstornierungen im Zeitvergleich 2023 bis 2025 [in % zum Vorjahr]

Auftragsstornierungen in den letzten 12 Monaten

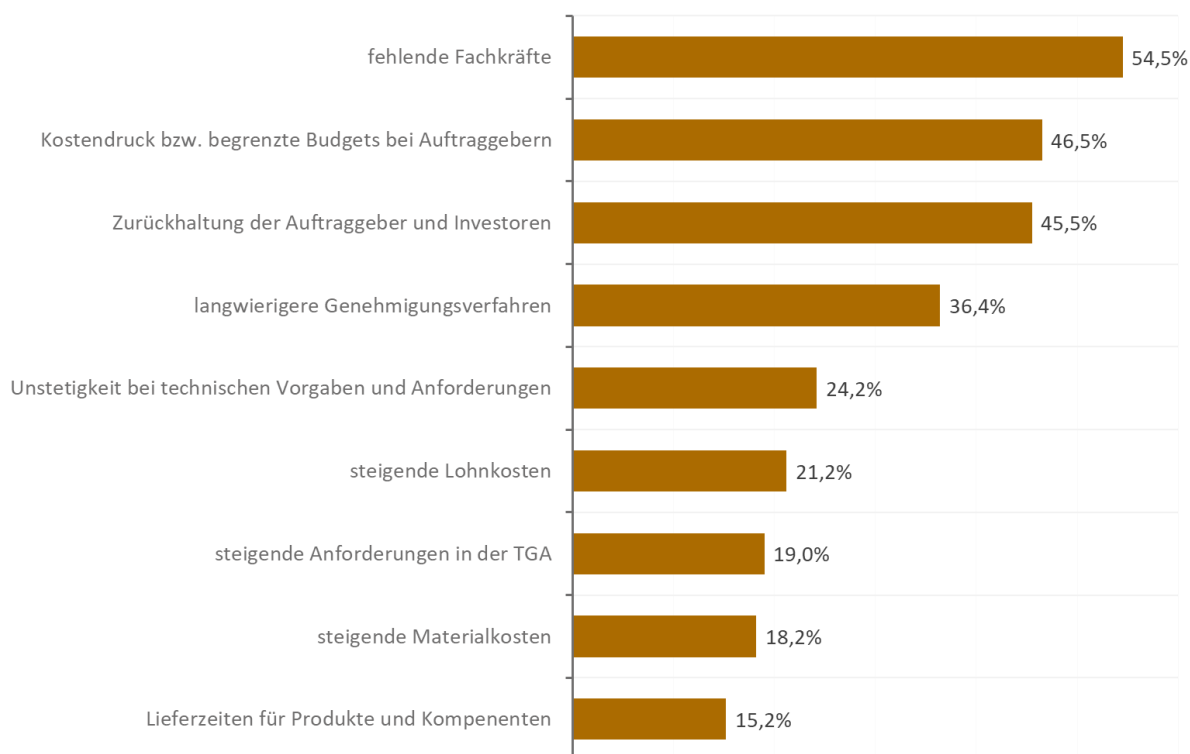


Quelle: B+L, 02/2026

Mit der aktuellen Erhebung von Januar 2026 ist der Anteil an Unternehmen, die von stornierten Aufträgen im Jahresverlauf 2025 berichten, auf 43,7 % gesunken. Damit zeigte sich im Jahr 2025 nach wie vor eine herausfordernde Marktsituation, aber das Volumen stornierter Aufträge ist deutlich zurückgegangen. Dies ist ein positives Signal für das Jahr 2026.

Die befragten Fachbetriebe und Fachplaner nennen im Wesentlichen drei Herausforderungen im Marktumfeld. Mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen sieht fehlende Fachkräfte als Herausforderung bzw. limitierenden Faktor für die Geschäftstätigkeit. Etwas weniger als die Hälfte hat Kostendruck bzw. begrenzte Budgets bei Auftraggebern und die generelle Zurückhaltung bei Auftraggebern und Investoren genannt. Beide Aspekte stehen in engem Zusammenhang mit dem Rückgang der Nachfrage in den vergangenen Jahren. Auftraggeber haben versucht Kosten zu reduzieren oder haben ganz auf Aufträge verzichtet.

Abb. 25: TGA-Fachbetriebe: Herausforderungen im Marktumfeld [Mehrfachnennungen in %]



Quelle: B+L, 02/2026

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. Aktuell wurden die beiden Aspekte hingegen nur von 18,2 % bzw. 15,2 % der Befragten genannt.

7 Konsequenzen und Handlungsfelder

Die Marktentwicklung in den primären Tätigkeitsfeldern der TGA-Fachbetriebe und Fachplaner zeigte im vergangenen Jahr 2025 erneut eine negative Entwicklung. Die erstellten Neubauflächen im großvolumigen Wohnungsbau und im Nichtwohnbau entwickelten sich rückläufig und lagen deutlich unter dem Niveau der Vorjahre. Bei Bestandsmaßnahmen wie Sanierungen, Wartungen und Instandhaltungen zeigte sich eine leicht positive Entwicklung, diese konnte die Rückgänge aus dem Neubau jedoch nicht vollständig kompensieren. Die von der B+L befragten Fachbetriebe berichten für das vergangene Jahr 2025 mehrheitlich von einer rückläufigen Auftragsentwicklung. Dabei fielen die Rückgänge jedoch weniger stark aus, als noch in den Jahren 2023 und 2024.

Bestandsmaßnahmen stellen für die TGA-Fachbetriebe anteilig das wichtigste Teilsegment dar. Den Fachbetrieben kommt hier eine zentrale Rolle bei der energieeffizienten Sanierung von Bestandsgebäuden zu. Hier ist auch politisches Handeln, insbesondere mit Blick auf Nichtwohnbaugebäude gefragt, denn der Gebäudesektor bleibt ein zentraler Treiber des deutschen Endenergieverbrauchs. Zwar konnte der Energieverbrauch und die damit einhergehenden Emissionen im Gebäudesektor zuletzt reduziert werden, doch der Sektor verfehlte dennoch die Ziele aus dem Klimaschutzgesetz, da die Einsparungen zu gering ausfielen. Trotz erzielter Fortschritte ist die Klimarelevanz des Nichtwohnbaus und des großvolumigen Wohnungsbaus damit nach wie vor hoch. Die aktuellen Sanierungsquoten reichen nicht aus, um die Klimaziele für den Gebäudebestand zu erreichen.

Der Großteil der bei großvolumigen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden verwendeten Energie entfällt auf die Produktion von Raumwärme. Vielfach wird dies nach wie vor mit fossilen Energieträgern umgesetzt. Hier bieten sich Marktchancen für die TGA-Fachbetriebe. Diese können allerdings nur genutzt werden, wenn die Rahmenbedingungen der energetischen Sanierung für die Investoren attraktiv sind und wieder stärker in den Gebäudebestand investiert wird.

Auch der Bereich des seriellen Sanierens wird zukünftig für die TGA-Fachbetriebe und die Branche an Bedeutung gewinnen. Steigende Förderbewilligungen, eine umfangreiche Projektpipeline und Bemühungen seitens der Wohnungswirtschaft eine Rahmvereinbarung für die serielle Sanierung zu etablieren, sind hier wesentliche Treiber. Insbesondere bei umfangreichen Quartierssanierungen ist die Expertise der TGA-Fachunternehmen und der Fachplaner in der nachhaltigen Umsetzung und Sanierung der technischen Gebäudeausrüstung gefragt.

Die TGA-Fachbetriebe blicken leicht optimistisch auf das Jahr 2026 und erwarten einen leichten Anstieg der Aufträge. Die Mehrheit der befragten Unternehmen berichtet zudem von einem Rückgang bei stornierten und verschobenen Projekten.

Potenziale und Chancen bieten sich dabei primär im Bereich des Neubaus großvolumiger Wohngebäude und bei Bestandsmaßnahmen, gleichermaßen im Wohnbau und im Nichtwohnbau. Im Wohnbau spielen dabei auch die Fördermittel im Bereich des sozialen Wohnungsbaus eine Rolle. Hier zeigte sich in den Jahren 2024 und 2025 bereits ein Anstieg der Neubauaktivität und in den kommenden Jahren dürfte sich der geförderte Wohnungsbau noch dynamischer entwickeln. Im Nichtwohnbau wird sich der öffentliche Bau im Jahr 2026 positiver entwickeln als der gewerbliche Bau. Chancen bieten sich hier u.a. in den Bereichen Gesundheitsgebäude, Bildungseinrichtungen und bei Einrichtungen der Bundeswehr.

Die TGA-Branche befindet sich damit derzeit in einer Übergangsphase zwischen Krise und Wachstum. Die unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Marktsegmente erfordert eine zielgerichtete Strategie in der Beratung, Planung und Ausführung der Aufträge.

8 Ausgewählte Sekundärquellen

AG Energiebilanzen (AGEB) - Anwendungsbilanzen zur Energiebilanz in Deutschland (Veröffentlichung 2025): https://ag-energiebilanzen.de/wp-content/uploads/EBD24p2_AnwBil.pdf (zuletzt aufgerufen am 18.02.2026).

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE) - Energieeffizienz in Zahlen (Veröffentlichung 2023): <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/energieeffizienz-in-zahlen-2022.html> (zuletzt aufgerufen am 18.02.2026).

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) – Förderergebnisse Sozialer Wohnungsbau 2024 (Veröffentlichung 2025): https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/sozialer-wohnungsbau/kernergebnisse-swb-2024.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (zuletzt aufgerufen am 18.02.2026).

Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) - Absatz Heizungen 2025 in Deutschland (Veröffentlichung 2026): https://www.bdh-industrie.de/fileadmin/user_upload/Downloads/PresseMeldungen/Absatzzahlen_Heizungen_Deutschland_2025.pdf (zuletzt aufgerufen am 18.02.2026).

Deutsche Energie Agentur (dena) - Gebäudereport 2025 (Veröffentlichung 2025): https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2025/Gebaeudereport_2025_BF.pdf (zuletzt aufgerufen am 18.02.2026).

Deutsche Energie Agentur (dena) - Markthochlauf für serielle Sanierung beschleunigt sich (Veröffentlichung 2025): <https://www.dena.de/infocenter/markthochlauf-fuer-serielle-sanierung-beschleunigt-sich/> (zuletzt aufgerufen am 18.02.2026).

Institut Wohnen und Umwelt (IWU) - Forschungsdatenbank NichtWohnGebäude (Veröffentlichung 2022): https://www.datanwg.de/fileadmin/user/iwu/BMWi-03ET1315_ENOBdataNWG_Schlussbericht_final.pdf (zuletzt aufgerufen am 18.02.2026).

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) - Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen im Förderjahr 2025 (Veröffentlichung 2026): https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2026_02_02_mhkbd_o-eff_wofoe_2025_handout.pdf (zuletzt aufgerufen am 18.02.2026).