

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

Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1 Einführung	6
2 Marktrelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau	7
3 Klimarelevanz Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau	9
4 Kennziffern der Fachbetriebe im Bereich Technische Gebäudeausrüstung	12
5 Marktentwicklung Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau	14
6 Konjunkturelle Lage bei den TGA-Fachbetrieben	22
7 Konsequenzen und Handlungsfelder	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Marktrelevanz bezogen auf die erstellten Flächen im Neubau [anteilig in %].....	7
Abb. 2:	Marktrelevanz bezogen auf die Bauinvestitionen [anteilig in % und absolute Zahlen].....	8
Abb. 3:	Endenergieverbrauch im Nichtwohnbau und Wohnbau bezogen auf deutschen Gesamtverbrauch [anteilig in %]	9
Abb. 4:	Energieverbrauch im Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnbau nach Verwendung [in TWh]	10
Abb. 5:	Bedeutung der Energieträger für Warmwasser und Raumwärme im Nichtwohnbau [anteilig in %].....	11
Abb. 6:	Auftragsstruktur der TGA-Fachbetriebe in Deutschland, Stand 2023 [anteilig in %]	12
Abb. 7:	Auftragsseingänge im Bauhauptgewerbe [gleitender Mittelwert 3 Monate]	14
Abb. 8:	Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau [in Wohneinheiten - kleine, mittlere, große Projekte]	15
Abb. 9:	Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau [in m ² und in % zum Vorjahr].....	16
Abb. 10:	Baugenehmigungen im Nichtwohnbau [in 1.000 m ²]	17
Abb. 11:	Fertigstellungen im Nichtwohnbau [in m ² und in % zum Vorjahr]	18
Abb. 12:	Marktentwicklung: Bauinvestitionen in Neubau und Bestand / Sanierung im Nichtwohnbau [in % zum Vorjahr]	19
Abb. 13:	Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2019 bis 2026, Teil 1 [in % zum Vorjahr]	20
Abb. 14:	Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2019 bis 2026, Teil 2 [in % zum Vorjahr]	21
Abb. 15:	TGA-Fachbetriebe: durchschnittliche Auftragsentwicklung nach Gebäudetypen und Segmenten [in % zum Vorjahr]	22
Abb. 16:	TGA-Fachbetriebe: Auftragsstornierungen im vergangenen Jahr und Ausblick für das Jahr 2024 [in % zum Vorjahr]	23
Abb. 17:	TGA-Fachbetriebe: Herausforderungen im Marktumfeld [in % zum Vorjahr].....	24

Vorwort

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

1 Einführung

Die deutsche Bauwirtschaft sieht sich aktuell mit einem herausfordernden Marktumfeld konfrontiert. Dies gilt gleichermaßen für den Wohnbau als auch für den Nichtwohnbau. Dabei wird die Entwicklung in diesen beiden Segmenten unterschiedlich wahrgenommen. Die Schaffung von Wohnraum ist erklärtes Ziel der Ampel-Koalition und stand bereits auf der Agenda vorheriger Bundesregierungen. Dabei geht es primär um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum u.a. durch die Förderung von sozialem Wohnungsbau durch den Bund und die Länder. Berechnungen der B+L zeigen, dass die beschlossenen Fördersummen von 18,2 Mrd. EUR (Zeitraum 2022 bis 2027) und die vergünstigte Abgabe von Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sich stark auf die Bauaktivität im Mehrgeschossbau auswirken werden und die Anzahl der Fertigstellungen signifikant steigern könnten.

Während der Wohnbau fester Bestandteil der öffentlichen Debatten ist, steht der Nichtwohnbau, also der Bau und die Sanierung bzw. Instandhaltung von Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Büros, Hotels, Industriegebäuden oder Lagerhallen, weniger im Fokus der Politik. Dabei hat der Nichtwohnbau nicht nur eine hohe Relevanz für zahlreiche Fachbetriebe, die im Bau, der Sanierung und Instandhaltung dieser Gebäude aktiv sind, sondern spielt auch eine wichtige Rolle auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. Denn der Endenergieverbrauch für Raumwärme, Warmwasser, Klimakälte und Beleuchtung lag im Jahr 2022 im Nichtwohnbau bei mehr als 300 TWh und entsprach damit rund 13,9 % des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland (vgl. [DENA-Gebäudereport 2023](#)). Dennoch wird, anders als im Wohnbau, deutlicher weniger thematisiert wie viele Nichtwohnbaugebäude bzw. Flächen (Stichwort: Pflegeeinrichtungen, Schulen, Büros, etc.) zukünftig benötigt werden und welche Anstrengungen im Bereich der energetischen Sanierungen erforderlich sind.

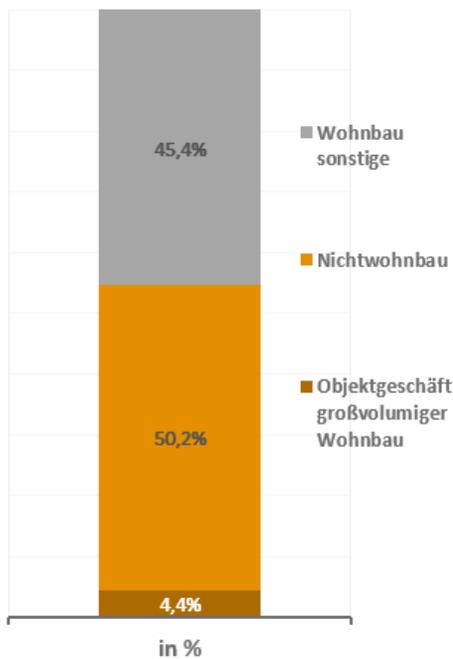
Der vorliegende Bericht legt einen besonderen Schwerpunkt auf den Nichtwohnbau und analysiert zum einen die Bedeutung des Nichtwohnbaus für die deutsche Bauwirtschaft und die Unternehmen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Zum anderen wird die Klimarelevanz des Sektors betrachtet. Darüber hinaus gibt der Bericht einen Ausblick in die Entwicklung der erstellten Flächen und der Investitionen im Nichtwohnbau bis zum Jahr 2026. 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

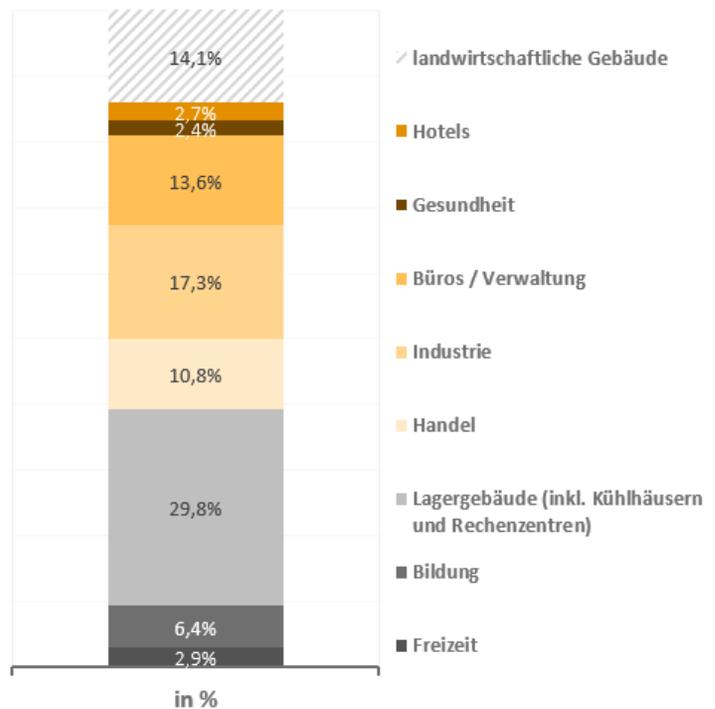
Die B+L beziffert die erstellten Flächen im Nichtwohnbau in Deutschland für das Jahr 2023 auf insgesamt 22,37 Mio. m². Dies entspricht einem Anteil von 50,2 % an allen erstellten Flächen im deutschen Neubau. Der großvolumige Wohnungsbau lag im Jahr 2023 bei einem Neubauvolumen von insgesamt 2,0 Mio. m² bzw. einem Anteil von 4,4 % am deutschen Neubau. Abbildung 1 setzt die Volumina in Relation zur Neubauaktivität in Deutschland. In Summe entfallen 54,6 % der im Jahr 2023 erstellten Neubauf Flächen auf die beiden Segmente.

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

Anteilig von allen erstellten Neubauf Flächen



Gebäudetypen innerhalb des Nichtwohnbau-Segments



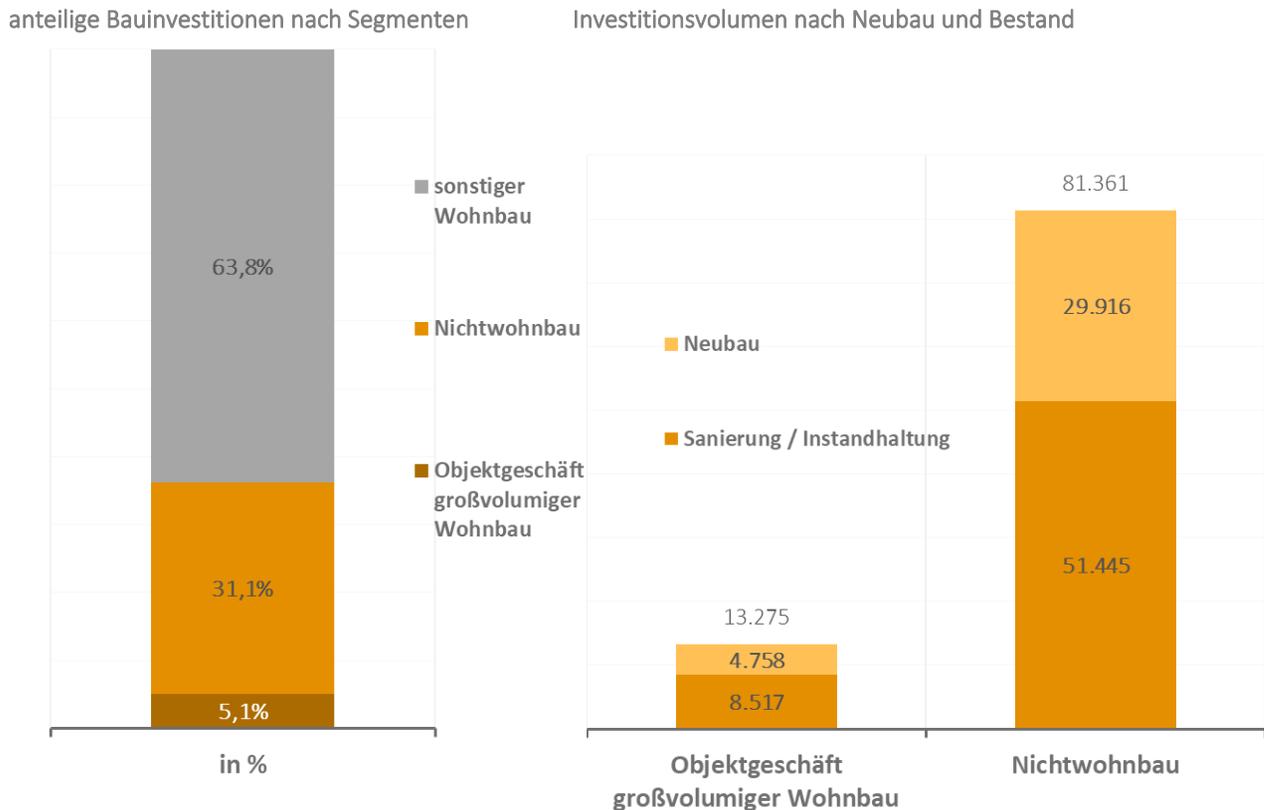
Quelle: B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Der Nichtwohnbau ist dabei von sehr unterschiedlichen Gebäudetypen und Anforderungen an die Konstruktionen und die technische Ausstattung der Gebäude geprägt. Werden die einzelnen Gebäudetypen im Nichtwohnbau betrachtet, zeigt sich die hohe Bedeutung von Industrie- und Lagerhallen bezogen auf die erstellten Flächen. 10,8 Mio. m² bzw. 47,1 % aller neu erstellten Flächen im deutschen Nichtwohnbau wurden im Jahr 2023 in diesen beiden Segmenten erstellt.

Diese Gebäude umfassen auch Kühlhäuser und Rechenzentrum, die durch die benötigte Gebäudeausrüstung ein wichtiges Segment der TGA-Fachbetriebe sind. Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit einem Anteil von 13,6 % bzw. 3,1 Mio. m² Neubaufäche im Jahr 2023 ebenfalls von hoher Relevanz.

Die Gebäudetypen Gesundheit, Bildung und Freizeit stellen zwar flächenmäßig einen kleineren Teil des Nichtwohnbau dar, bezogen auf die Anforderungen an die technische Ausrüstung in diesen Gebäuden hinsichtlich Raumwärme, Warmwasser, Klimatisierung, Brandschutz, etc. stellt dieses Segment dennoch einen wichtigen Bereich für die Bauwirtschaft und insbesondere für die Unternehmen der TGA-Branche dar.

Abb. 2: Marktrelevanz bezogen auf die Bauinvestitionen [anteilig in % und absolute Zahlen]



Quelle: B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Für den gesamten Hochbau in Deutschland im Jahr 2023 beziffert die B+L die Bauinvestitionen¹ in Neubau und Bestand auf insgesamt 261,3 Mrd. Euro. Wie Abbildung 2 verdeutlicht, entfallen davon 81,4 Mrd. Euro bzw. 31,1 % auf den Nichtwohnbau. Weitere 13,3 Mrd. Euro bzw. 5,1 % entfallen auf den großvolumigen Wohnungsbau. 63,8 % der Investitionen entfallen auf den Ein- / Zweifamilienhausbau sowie kleinere und mittlere Projekte im Mehrfamilienhausbau.

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.

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

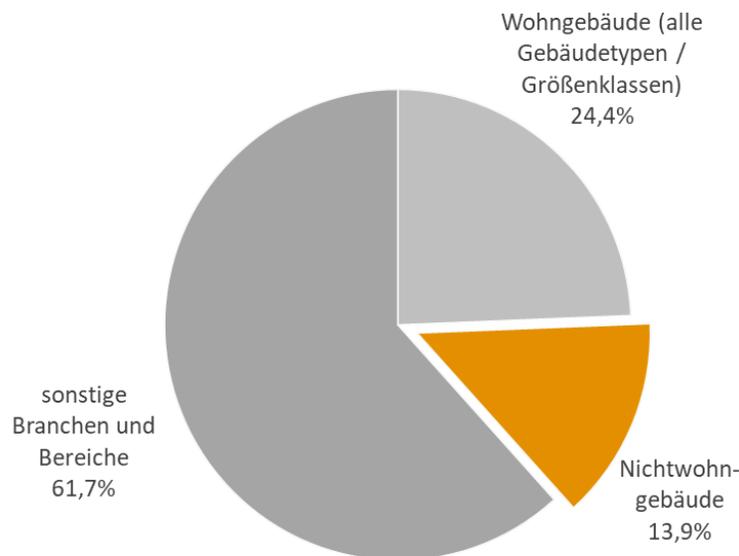
Aufgrund der aktuell schwachen Neubaukonjunktur und der wachsenden Bedeutung energetischer Sanierungen wird die Bedeutung der Bestandsinvestitionen zukünftig weiter steigen. Entsprechend muss auch die TGA-Branche den Bestand zukünftig stärker in den Fokus nehmen.

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.

Abb. 3: Endenergieverbrauch im Nichtwohnbau und Wohnbau bezogen auf deutschen Gesamtverbrauch [anteilig in %]



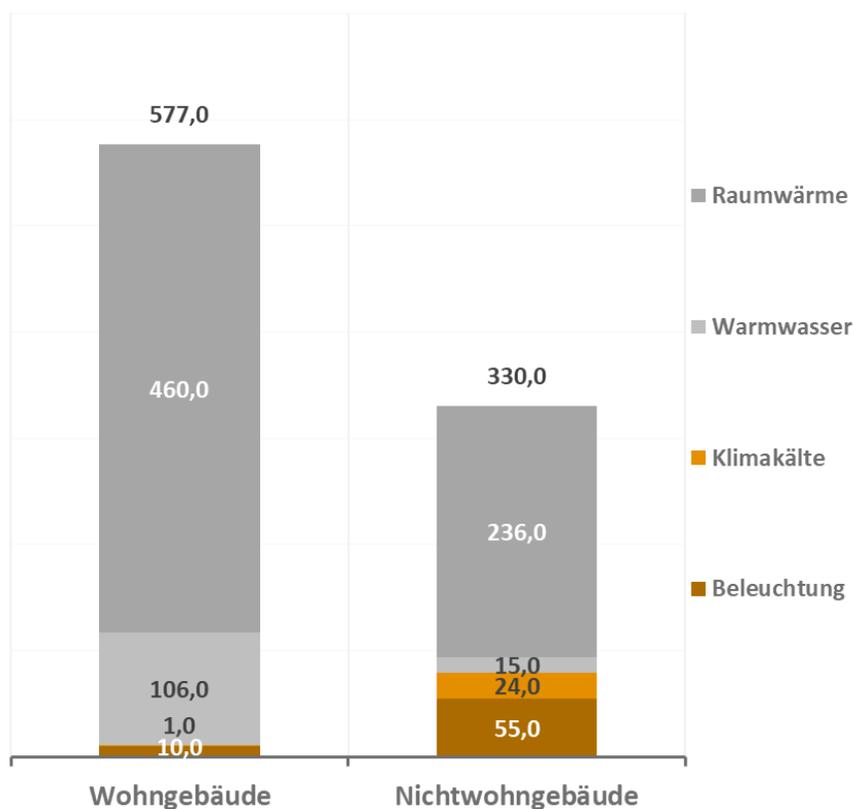
Quelle: DENA, B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

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 2023](#)) und des BMWK lag der Endenergieverbrauch im Jahr 2022 für die deutschen Wohngebäude bei 577 TWh und für die deutschen Nichtwohngebäude bei 330 TWh. Dies entspricht in Summe einem Anteil von 38,3 % des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs (vgl. Abbildung 3).

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

Wie Abbildung 4 verdeutlicht, entfällt der Großteil des Energieverbrauchs auf die Erzeugung von Raumwärme. Bei Wohngebäuden spielt zudem die Warmwassererzeugung mit etwas weniger als einem Fünftel eine wichtige Rolle. Im Nichtwohnbau ist hingegen der Endenergieverbrauch für Klimakälte und Beleuchtung absolut und anteilig deutlich höher.

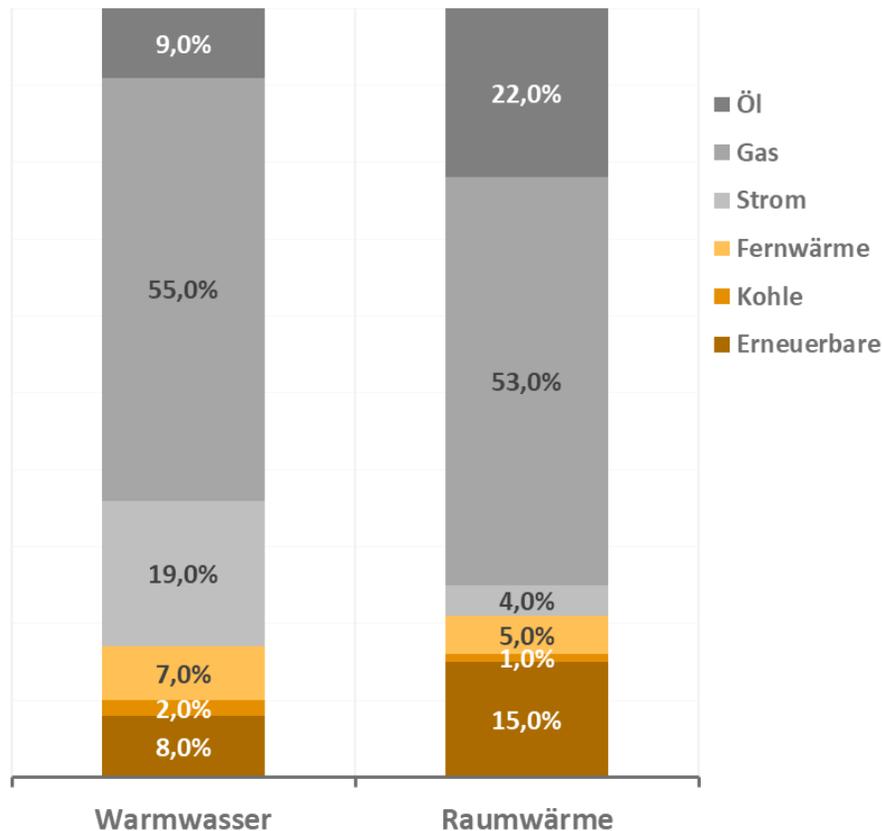
Abb. 4: Energieverbrauch im Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnbau nach Verwendung [in TWh]



Quelle: DENA, B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Im Nichtwohnbau findet die Warmwassererzeugung zu 66,0 % mittels fossiler Energieträger statt. Im Bereich Raumwärme liegt der Anteil der fossilen Energieträger bei 76,0 %. Erneuerbare Energien haben einen Anteil von 8,0 % beim Warmwasser und von 15,0 % bei der Raumwärme.

Abb. 5: Bedeutung der Energieträger für Warmwasser und Raumwärme im Nichtwohnbau [anteilig in %]



Quelle: DENA, B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Der Endenergieverbrauch der betrachteten Segmente und die nach wie vor große Bedeutung fossiler Energieträger verdeutlicht die Klimarelevanz des Nichtwohnbaus und des großvolumigen Wohnungsbaus. Klimaneutralität ohne diese beiden Segmente ist nicht möglich. Vielmehr müssen Lösungen gefunden werden, um den Energieverbrauch zu senken und zunehmend auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Den Fachbetrieben der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) kommt hier eine Schlüsselrolle zu.

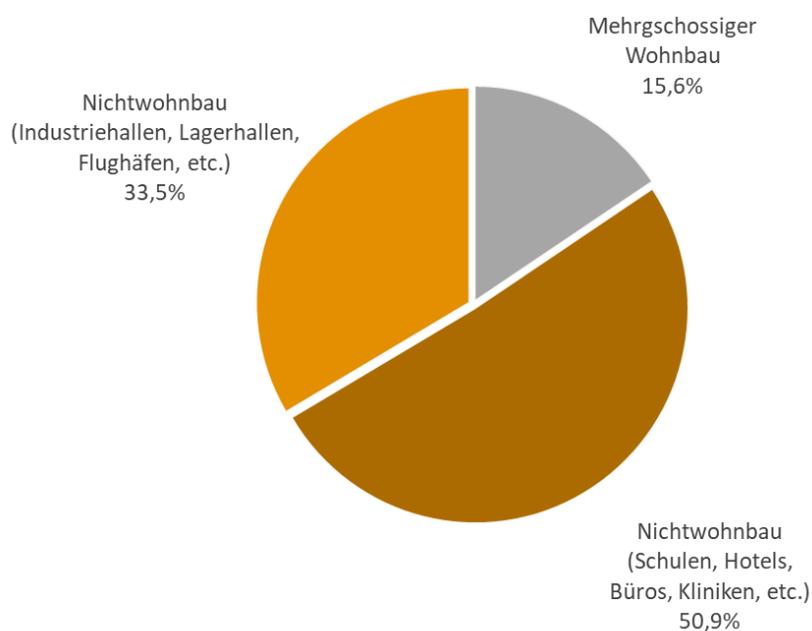
4 Kennziffern der Fachbetriebe im Bereich Technische Gebäudeausrüstung

Die Haus- und Gebäudetechnik bzw. die Technische Gebäudeausrüstung haben in den vergangenen Jahren in Deutschland 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. 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. Diese Unternehmen stehen im Fokus der weiteren Ausführungen des vorliegenden Berichts.

Abb. 6: Auftragsstruktur der TGA-Fachbetriebe in Deutschland, Stand 2023 [anteilig in %]



Quelle: B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Aus einer Befragung der B+L², die im Januar 2024 durchgeführt wurde, lässt sich die in Abbildung 6 dargestellte Auftragsstruktur für die TGA-Fachbetriebe ermitteln. 84,4 % der Aufträge der befragten Unternehmen waren im Bereich des Nichtwohnbau. Großvolumige Wohngebäude hatten bei den Aufträgen des Jahres 2023 einen Anteil von 15,6 %. Dabei umfassen die Aufträge sowohl Neubauprojekte als auch Sanierung / Austausch sowie Wartung / Instandhaltung.

Aus der Befragung der Fachbetriebe lässt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 150 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 2023 auf insgesamt 45.000 Beschäftigte. Das Gesamtumsatzvolumen im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung lässt sich für das Jahr 2023 auf rund 87,0 Mrd. EUR beziffern.

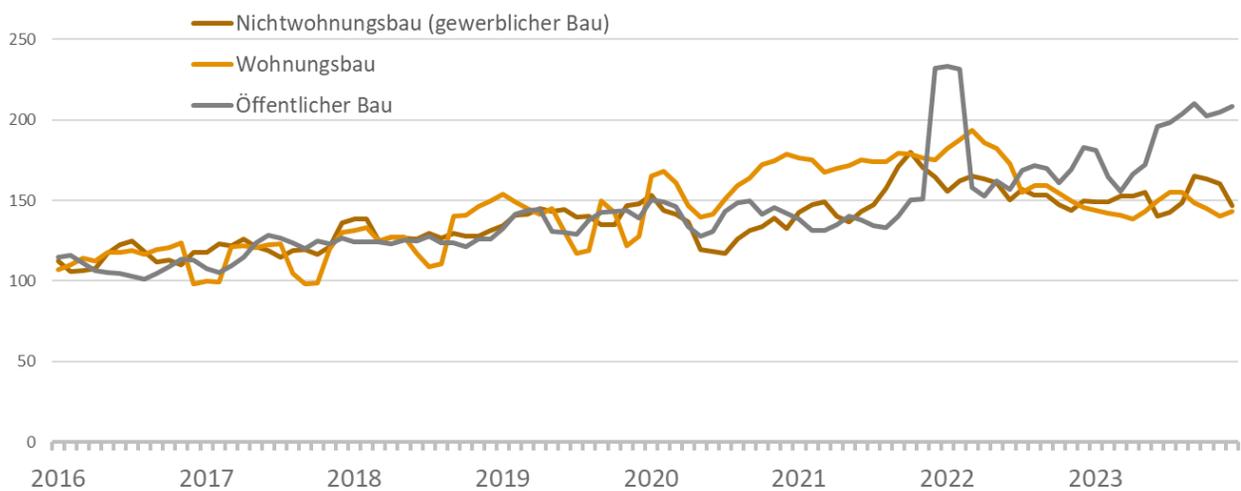
Die TGA-Fachbetriebe sind damit ein wichtiger Wirtschaftsbereich, der zahlreichen Fachkräften einen sicheren Arbeitsplatz mit Zukunftsperspektive bietet. Diese Zukunftsperspektive gilt umso mehr, da die Betriebe aus dem Bereich Gebäudeausrüstung und Anlagenbau eine wichtige Zielgruppe sind, wenn es um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

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

5 Marktentwicklung Nichtwohnbau und großvolumiger Wohnungsbau

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

Abb. 7: Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe [gleitender Mittelwert 3 Monate]

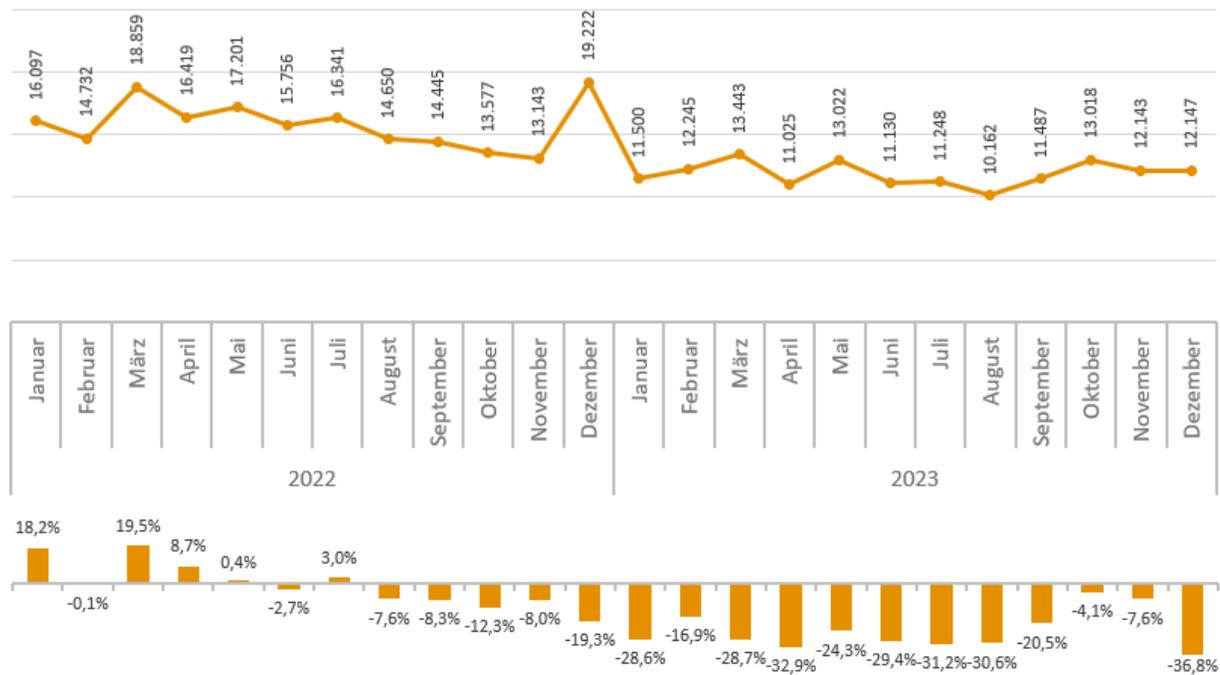


Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung: B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Im Wohnungsbau zeigte sich Anfang 2022 ein deutlicher Einbruch, der sich auch im Jahr 2023 fortgesetzt hat. Im Nichtwohnbau begann der Rückgang etwas früher als im Wohnbau. Mitte bzw. Ende 2022 konnte der Rückgang der Auftragseingänge hier allerdings gestoppt werden und das Auftragsvolumen stagnierte bzw. zeigte zum Jahresende 2023 wieder einen leichten Anstieg.

Die Rückgänge der Aufträge zeigen sich auch anhand der Baugenehmigungen im Zeitverlauf. Wie Abbildung 8 verdeutlicht, haben sich die monatlichen Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau (kleine, mittlere, große Projekte) seit August 2022 negativ entwickelt. Während der Monatsdurchschnitt im Jahr 2022 noch bei 15.870 genehmigten Wohneinheiten pro Monat lag, ist dieser Durchschnittswert im Jahr 2023 auf 11.881 Wohneinheiten gesunken. In fast allen Monaten des Jahres 2023 lagen die Rückgänge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im zweistelligen Bereich.

Abb. 8: Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau [in Wohneinheiten - kleine, mittlere, große Projekte]



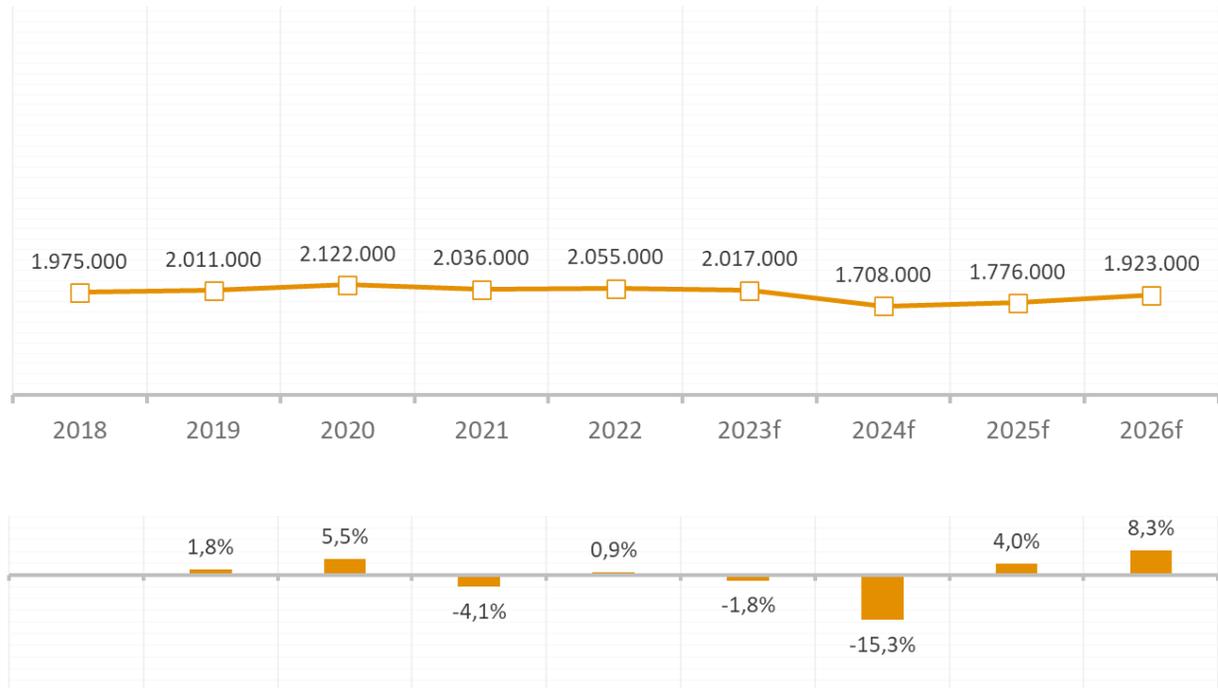
Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung: B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Der großvolumige Wohnungsbau³ in Deutschland lässt sich nach B+L Berechnungen auf ein Volumen von rund 2,0 Mio. m² Neubaufächen im Jahr 2023 beziffern. Wie Abbildung 9 zeigt, lag das Niveau damit in etwa auf dem Niveau der Vorjahre und es zeigte sich bisher, anders als im deutschen Einfamilienhausbau, kein Einbruch der Fertigstellungen.

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

Aufgrund des Rückgangs bei den Baugenehmigungen im Mehrgeschossbau im Jahr 2023 muss für das laufende Jahr 2024 allerdings von einem deutlichen Rückgang der erstellten Flächen ausgegangen werden. Die B+L prognostiziert einen Rückgang um -15,3 % im Vergleich zum Vorjahr bzw. einen Rückgang um 310.000 m².

Abb. 9: Fertigstellungen im großvolumigen Wohnungsbau [in m² und in % zum Vorjahr]

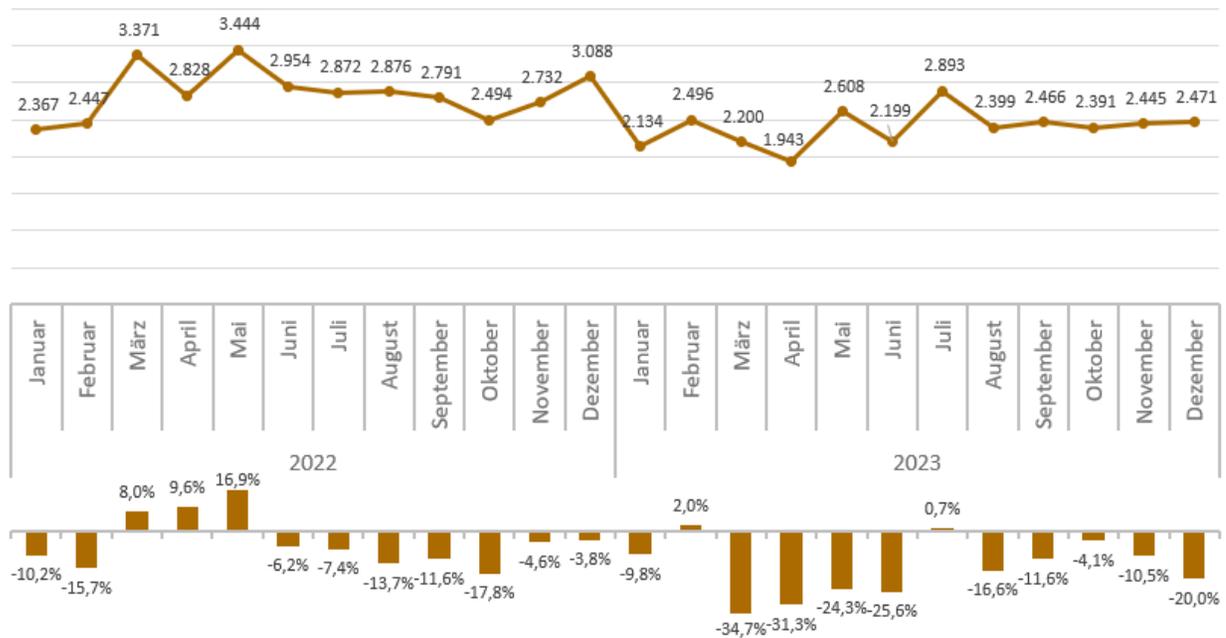


Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Diese Rückgänge werden sich deutlich auf die Produktabsätze im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung auswirken. Gleichzeitig entwickeln sich auch die Investitionen in Bestandsgebäude 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 monatlichen Baugenehmigungen der Jahre 2022 und 2023 im Nichtwohnbau verdeutlichen die Neubaukrise und die bevorstehenden Einbrüche bei den erstellten Flächen in den Jahren 2024 und 2025. Nur in 5 von 24 Monaten haben sich die monatlichen Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum positiv entwickelt, alle anderen Monate zeigten eine negative Entwicklung. Insbesondere im Jahr 2023 zeigten sich in mehreren Monaten starke, zweistellige Rückgänge.

Abb. 10: Baugenehmigungen im Nichtwohnbau [in 1.000 m²]



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

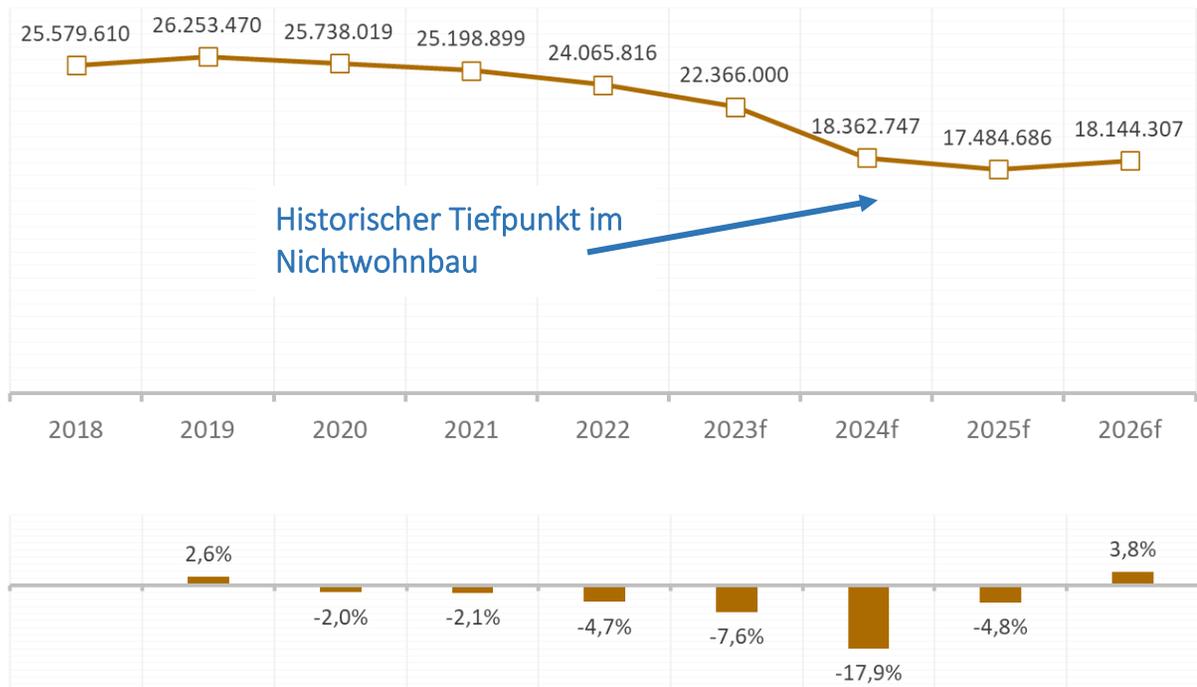
Im Jahr 2021 wurden im deutschen Nichtwohnbau monatlich durchschnittlich 3,00 Mio. m² Flächen genehmigt. Dieser Wert ist im Jahr 2022 auf 2,86 Mio. m² gesunken. Im Jahr 2023 ging das Volumen der monatlichen Genehmigungen weiter zurück und lag durchschnittlich bei 2,39 Mio. m².

Der Nichtwohnbau dürfte nach B+L Prognosen im Jahr 2025 einen historischen Tiefstand erreichen. Dies wird sich stark auf die Aufträge und Umsätze in der gesamten TGA-Branche auswirken.

Diese Entwicklung wird zu sinkenden Fertigstellungen und deutlichen Auftragsrückgängen im Jahr 2024 führen. Die Entwicklung im Nichtwohnbau wird die TGA-Fachbetriebe in den Jahren 2024 und 2025 vor große Herausforderungen stellen.

Im Nichtwohnbau, dem Segment in dem die TGA-Fachbetriebe einen Großteil ihrer Umsätze erwirtschaften, zeigte sich bereits im Jahr 2020 ein Rückgang der erstellten Flächen. Dieser Rückgang setzte sich in den Folgejahren fort und dürfte nach B+L Prognosen im Jahr 2025 mit einem Neubauvolumen von 17,5 Mio. m² einen historischen Tiefstand erreichen.

Abb. 11: Fertigstellungen im Nichtwohnbau [in m² und in % zum Vorjahr]

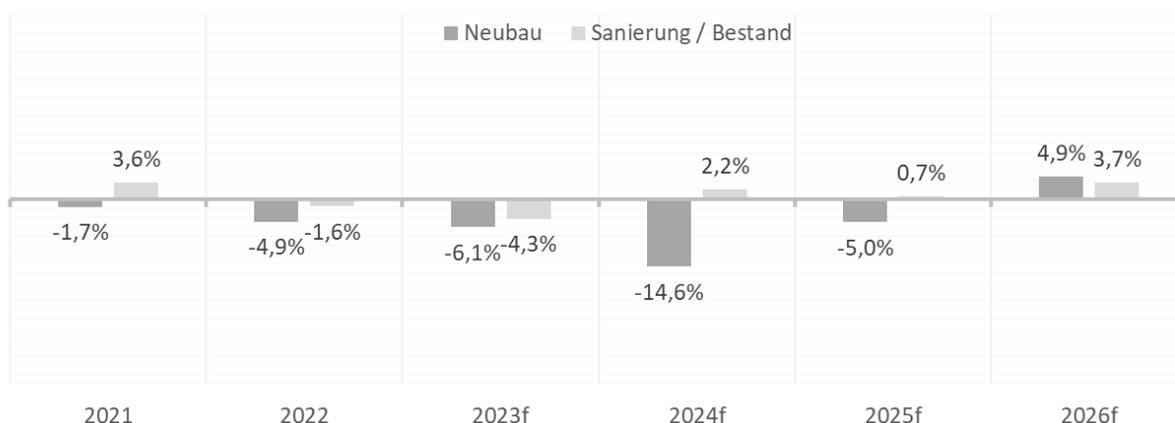


Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Für das laufende Jahr 2024 erwartet die B+L einen Rückgang der erstellten Flächen um -17,9 %. Im Nichtwohnbau werden sich damit im Jahr 2024 und voraussichtlich auch im Jahr 2025 deutliche Auftrags- und Absatzrückgänge bei den TGA-Fachbetrieben zeigen

Während sich die Investitionen (reale Entwicklung zu konstanten Preisen) im Nichtwohnbau sowohl im Neubau als auch in der Sanierung / im Bestand in den Jahren 2022 und 2023 negativ entwickelt haben, geht die B+L von einem leichten Wachstum der Investitionen im Bestand im Jahr 2024 um +2,2 % zum Vorjahr aus. Abbildung 10 stellt die Entwicklung im Zeitverlauf dar.

Abb. 12: Marktentwicklung: Bauinvestitionen in Neubau und Bestand / Sanierung im Nichtwohnbau [in % zum Vorjahr]



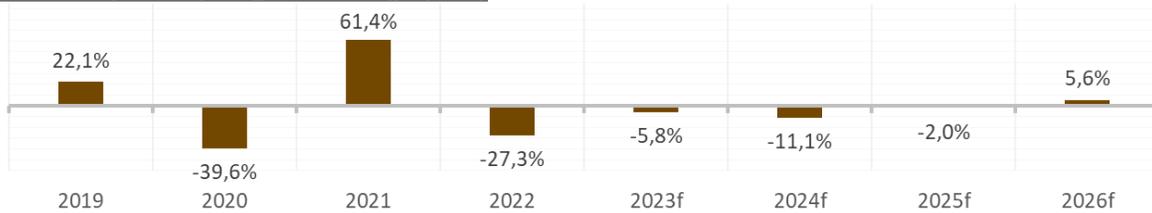
Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Die positiven Impulse aus dem Sanierungsgeschäft werden jedoch die Rückgänge aus dem Neubau nicht kompensieren können. Damit stellt sich das Marktumfeld im Nichtwohnbau für die Bauwirtschaft und die TGA-Fachbetriebe aktuell und auch in den kommenden zwei Jahren sehr negativ dar.

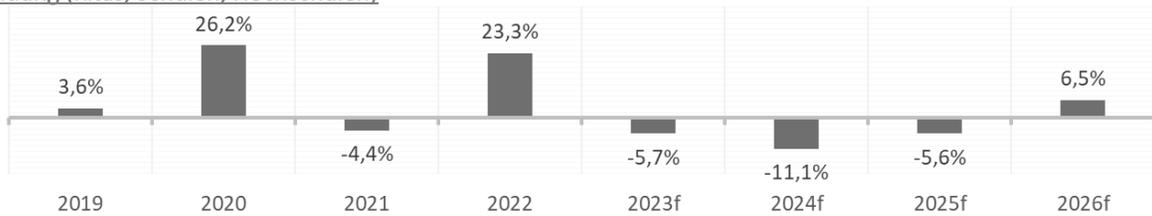
In Abbildung 11 ist die Entwicklung zum Vorjahr für Gebäude aus den Bereichen Gesundheit, Bildung, Freizeit und Büros / Verwaltung dargestellt. Die Segmente Freizeit und Büros / Verwaltung werden sich nach B+L Prognosen im aktuellen Jahr deutlich schwächer entwickeln als der Neubau von Bildungs- und Gesundheits- / Pflegeeinrichtungen. Im kommenden Jahr 2025 erwartet die B+L positive Impulse aus dem Bürosegment, während die anderen drei Segmente von weiteren Rückgängen geprägt sein dürften.

Abb. 13: Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2019 bis 2026, Teil 1 [in % zum Vorjahr]

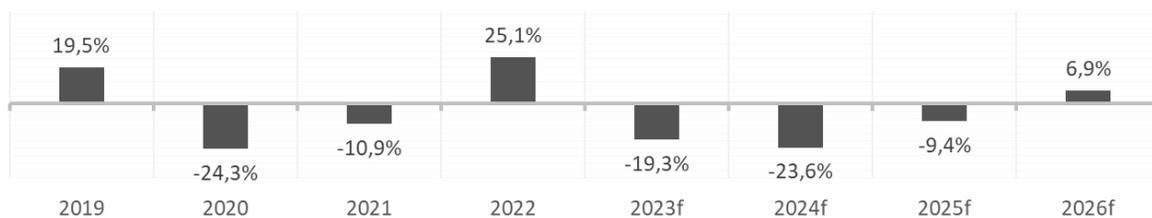
Gesundheit (Kliniken, Pflegeeinrichtungen, etc.)



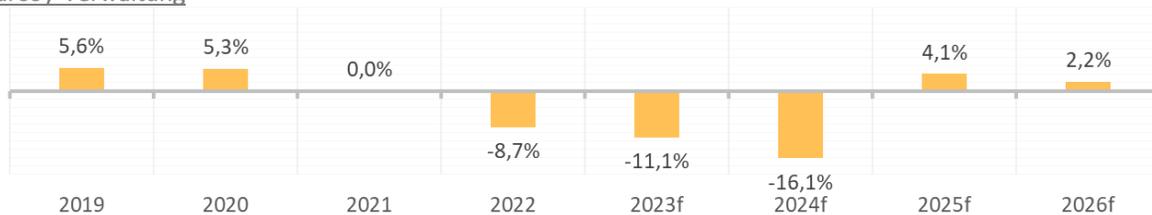
Bildung (Kitas, Schulen, Hochschulen)



Freizeit (Sportanlagen, Schwimmbäder, Ausstellungsgebäude, Veranstaltungsgebäude)



Büros / Verwaltung



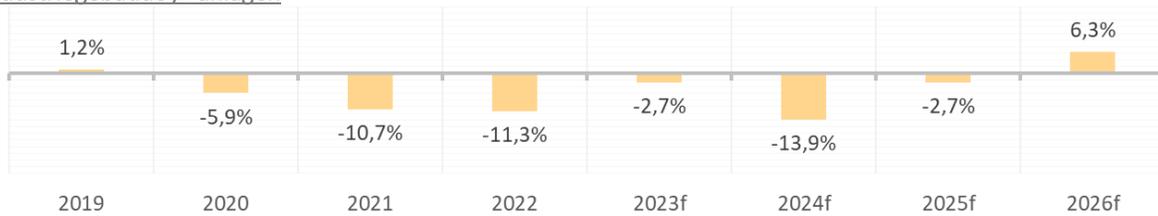
Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

In der langfristigen Prognose bis zum Jahr 2026 zeigt sich ein erneutes Wachstum der erstellten Flächen für alle vier Gebäudetypen, jedoch liegen die erstellten Flächen deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Mit dem Rückgang des Neubaus gewinnt das Sanierungsgeschäft für die TGA-Fachbetriebe an Bedeutung. Dies gilt umso mehr, da viele Bestandsgebäude energetisch saniert werden bzw. mit einer effizienten Technischen Gebäudeausrüstung versehen werden müssen, um Energieverbrauch und CO₂-Emissionen im Bestand zu reduzieren. Hier kommt der TGA-Branche eine Schlüsselrolle zu.

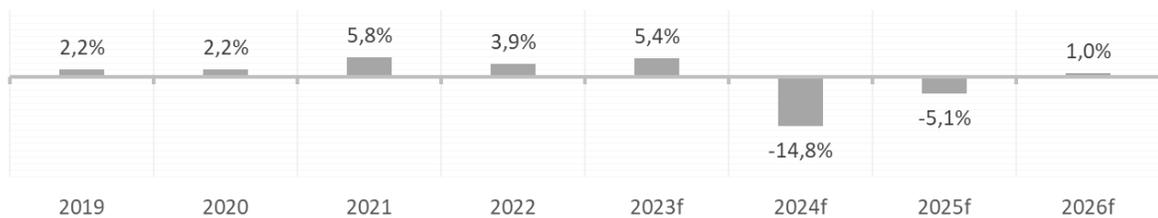
In Abbildung 12 ist die Entwicklung für die Gebäudetypen Industrie, Lager (inklusive Rechenzentren und Kühlhäusern) und Handel dargestellt. Die Rückgänge im Bereich der Industriegebäude- / anlagen und Handelsgebäude haben bereits im Jahr 2020 eingesetzt und setzen sich auch im Jahr 2024 fort. Der Bereich Lager entwickelte sich hinsichtlich der erstellten Flächen in den vergangenen Jahren positiv, doch im laufenden Jahr 2024 muss auch hier von einem Rückgang der erstellten Flächen ausgegangen werden.

Abb. 14: Entwicklung der erstellten Flächen im Nichtwohnbau nach Gebäudetypen 2019 bis 2026, Teil 2 [in % zum Vorjahr]

Industriegebäude / -anlagen



Lagerhallen



Handel



Quelle: B+L GlobalBuildingMonitor, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

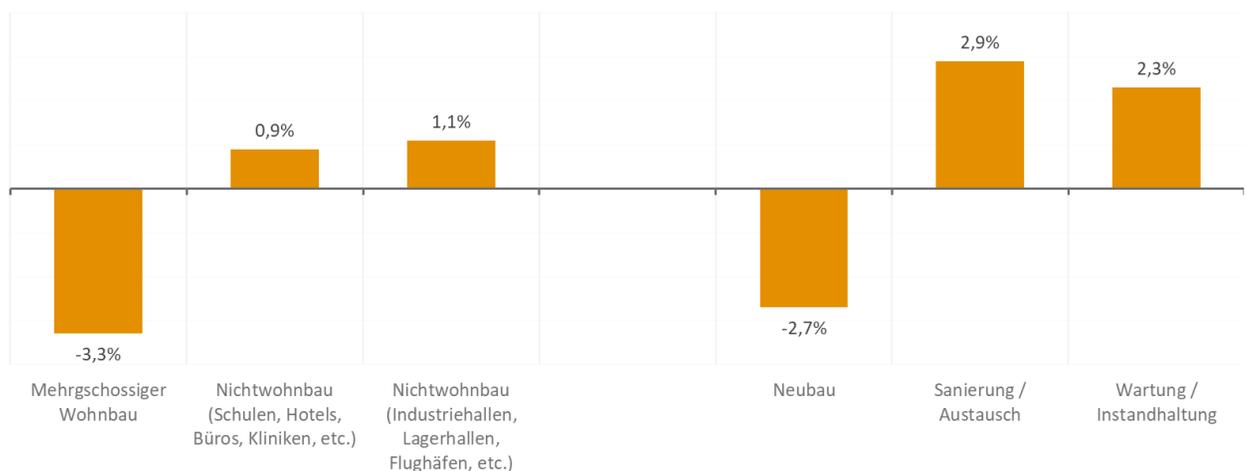
Positive Impulse aus dem Neubau von Industriegebäude, Lagerhallen und Handelsgebäuden werden von der B+L erst ab dem Jahr 2026 erwartet. Doch auch bei diesen Gebäudetypen werden die im Jahr 2026 erstellten Neubaufächen deutlich unter dem Vorkrisenniveau liegen.

6 Konjunkturelle Lage bei den TGA-Fachbetrieben

Die Fachbetriebe der Technischen Gebäudeausrüstung spüren die negative Entwicklung im Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnungsbau bereits beim Auftragsvolumen. Die im Januar 2024 von der B+L befragten TGA-Fachbetriebe berichten für das Jahr 2023 im Durchschnitt von Auftragsrückgängen um -3,3 % im großvolumigen Wohnbau. Etwa ein Zehntel der befragten Unternehmen berichtet im Wohnbau sogar von Auftragsrückgängen von mehr als -11,0 % im Vergleich zum Jahr 2022.

Im Nichtwohnbau berichtet die Mehrheit der befragten Unternehmen von stagnierenden Auftragszahlen im Jahr 2023. Für den Bereich „Schulen, Hotels, Büros, Kliniken“ lässt sich eine durchschnittliche Auftragsentwicklung von +0,9 % für das Jahr 2023 ermitteln. 5,0 % der Unternehmen berichten hier von sehr starken Rückgängen von mehr als -11,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Für den Bereich „Industriehallen, Industrieanlagen, Lagerhallen, Flughäfen“ lässt sich eine durchschnittliche Auftragsentwicklung von +1,1 % für das Jahr 2023 festhalten.

Abb. 15: TGA-Fachbetriebe: durchschnittliche Auftragsentwicklung nach Gebäudetypen und Segmenten [in % zum Vorjahr]

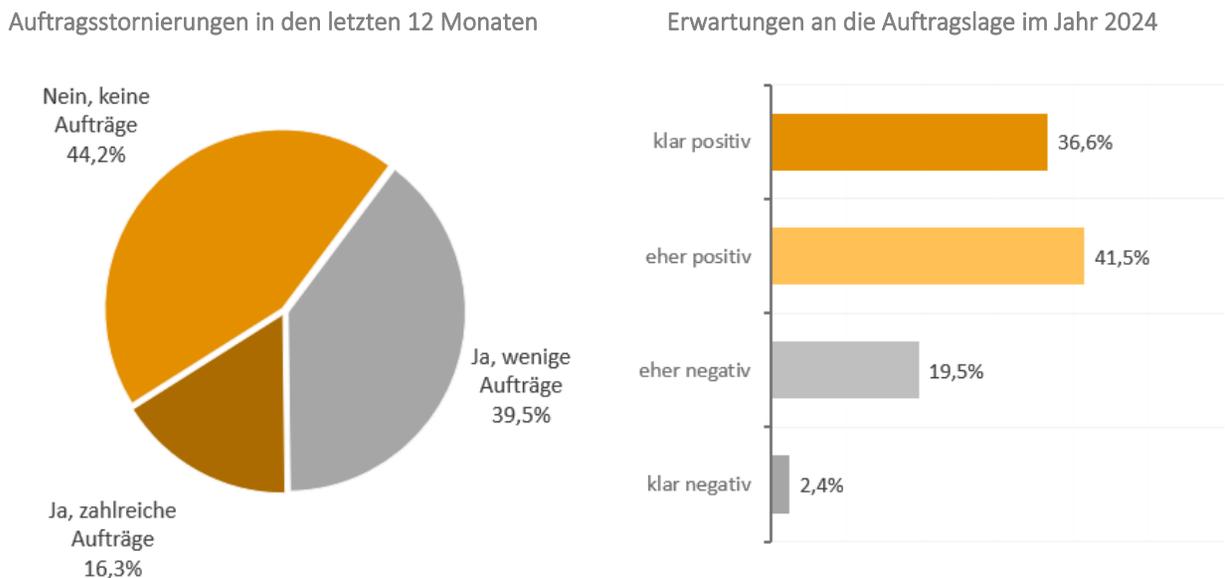


Quelle: B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

Das Neubaugeschäft (Wohnbau und Nichtwohnbau) hat sich bei den TGA-Fachbetrieben im Jahr 2023 mit -2,7 % negativ entwickelt. 28,6 % der Unternehmen berichten hier von Auftragsrückgängen von -6,0 % oder mehr. Die Aufträge in den Segmenten Sanierung / Austausch bzw. Wartung / Instandhaltung haben sich hingegen im Jahr 2023 mit +2,9 % bzw. +2,3 % zum Vorjahr positiv entwickelt.

Die Unsicherheit im Markt wird auch angesichts eines weiteren Indikators sichtbar: 47,6 % der Unternehmen im Bereich Technische Gebäudeausrüstung berichten von stornierten bzw. aufgeschobenen Projekten, die ursprünglich für das 1. Halbjahr 2024 geplant waren. Die betroffenen Unternehmen berichten im Durchschnitt von 7 aufgeschobenen bzw. stornierten Projekten bezogen auf einen Zeitraum von 12 Monaten. Dabei kann es sich gleichermaßen um kleinere Sanierungsmaßnahmen als auch um großangelegte Neubauprojekte handeln.

Abb. 16: TGA-Fachbetriebe: Auftragsstornierungen im vergangenen Jahr und Ausblick für das Jahr 2024 [in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

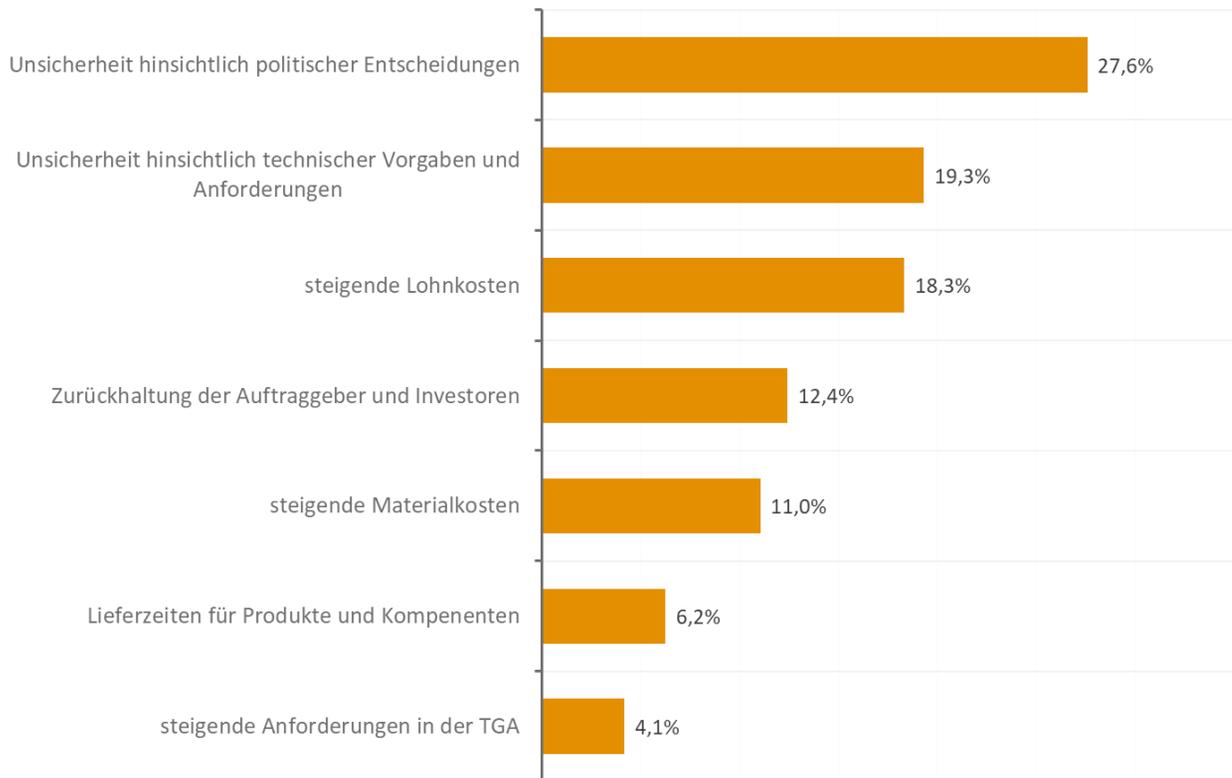
Trotz des herausfordernden Marktumfelds blicken die meisten befragten TGA-Fachbetriebe optimistisch ins Jahr 2024. Etwa ein Fünftel geht von einer negativen Entwicklung der Aufträge im Jahr 2024 aus, die Mehrheit erwartet hingegen eine (leicht) positive Entwicklung der Aufträge. Diese Einschätzung wird auch anhand der Beurteilung der Beschäftigungslage deutlich. 78,4 % der Unternehmen haben in der B+L Befragung offene Stellen bzw. den Bedarf an weiteren Fachkräften angegeben. Die überwiegende Mehrheit der befragten Unternehmen plant auch im Jahr 2024 weder Entlassungen von Mitarbeitern noch die Umsetzung von Kurzarbeit.

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

Neben der Abschwächung der Nachfrage sehen sich die Unternehmen mit weiteren Unsicherheiten im Markt konfrontiert. Viele TGA-Fachbetriebe wünschen sich mehr Verlässlichkeit bzw. Klarheit bei politischen Entscheidungen. 27,6 % der befragten Unternehmen bewerten die „Unsicherheit hinsichtlich politischer Entscheidungen“ als aktuelle Herausforderung im Markt.

Unsicherheiten hinsichtlich technischer Vorgaben und steigende Lohnkosten werden jeweils von einem Fünftel der Unternehmen als aktuelle Marktherausforderungen bewertet. Steigende Materialkosten und lange Lieferzeiten sind, im Gegensatz zu den Jahren 2021 / 2022, für die meisten Unternehmen keine großen Herausforderungen mehr.

Abb. 17: TGA-Fachbetriebe: Herausforderungen im Marktumfeld [in % zum Vorjahr]



Quelle: B+L, 02/2024 (f = forecast / Prognose)

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

Politik und Förderlandschaft

- *mehr Transparenz hinsichtlich Förderungen notwendig*
- *fehlende Transparenz für Investoren hinsichtlich vorhandener Fördermittel*
- *Weiterentwicklung und Verbesserung der Förderlandschaft*
- *fehlende Verlässlichkeit bei Vorgaben und Anforderungen seitens des Gesetzgebers*
- *fehlende Klarheit der politischen Entscheidungen*
- *Digitalisierung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren*
- *Überarbeitung der VOB in Bezug auf Planung und Vergabe*

- *zu hohe Komplexität beim GEG und keine Technologieoffenheit*
- *zu wenig Klarheit hinsichtlich politischer Rahmenbedingungen*
- *fehlende Beständigkeit in der Politik*
- *mangelnde Planungssicherheit für Investoren*

Planung und Ausführung

- *Komplexität bei Normen und Anforderungen*
- *zu aufwendige und zu langwierige Ausschreibungs- und Genehmigungsverfahren*

Fachkräfte

- *steigende Lohnkosten*
- *Fachkräftemangel heute und in Zukunft*
- *Notwendigkeit einer Stärkung der Nachwuchsförderung*

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

7 Konsequenzen und Handlungsfelder

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

Die TGA-Fachbetriebe sehen sich aktuell mit einem herausfordernden Marktumfeld konfrontiert. Die Konjunktur im Nichtwohnbau hat sich bereits in den vergangenen Jahren abgekühlt und wird nach B+L Prognosen im Jahr 2025 einen Tiefpunkt erreichen. Auch im großvolumigen Wohnungsbau dürften sich die erstellten Flächen im Jahr 2024 deutlich rückläufig entwickeln. Gleichzeitig sind die Impulse aus der Sanierung zu schwach, um die Rückgänge im Neubau zu kompensieren.

Dabei kommt dem Nichtwohnbau und dem großvolumigen Wohnungsbau eine wichtige Funktion auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand zu. Nach wie vor wird ein großer Anteil der benötigten Gebäudeenergie durch fossile Energieträger bereitgestellt. Gleichzeitig entfallen 38,3 % des deutschen Energieverbrauchs auf Wohngebäude und Nichtwohngebäude. Durch die Zurückhaltung vieler Investoren und Immobilienbesitzer bei Investitionen in den

Bestand kommt die Energiewende aktuell im Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnungsbau langsamer voran als die Klimaziele es erfordern.

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

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

Die TGA-Fachbetriebe spüren die Abkühlung der Baukonjunktur insbesondere bei den Neubaufträgen und bei Aufträgen im Wohnbau. Sanierungen, Austausch, Wartung und Instandhaltung haben sich hinsichtlich der Auftragslage im vergangenen Jahr 2023 noch positiv entwickelt. Grundsätzlich ist der Ausblick der meisten TGA-Fachbetriebe für das laufende Jahr 2024 noch positiv, doch die B+L Prognosen für die Entwicklung im Nichtwohnbau und großvolumigen Wohnungsbau verdeutlichen, dass den TGA-Fachbetrieben im Jahr 2024 und im Jahr 2025 insbesondere im Neubau deutliche Auftragsrückgänge bevorstehen. Die Baugenehmigungen im wichtigen Segment des Nichtwohnbaus haben sich im Jahr 2023 stark rückläufig entwickelt und die Fertigstellungen werden im Jahr 2024 deutlich sinken. Die eigentliche Krise steht der TGA-Brache damit noch bevor.

Darüber hinaus wünschen sich die TGA-Betriebe mehr Klarheit und Verlässlichkeit hinsichtlich politischer Entscheidungen und Transparenz bei Förderprogrammen. In der B+L Befragung von TGA-Betrieben gaben zahlreiche Betriebe diese Punkte als Herausforderungen im Marktumfeld an. Auch das Thema Fachkräfte steht bei den TGA-Fachbetrieben im Fokus: viele Betriebe fordern mehr Engagement für die Qualifizierung und Gewinnung von Fachkräften für die Branche.