

Immobilienbericht 2025

„Bauwesen, Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement, Energiemanagement“



Vorwort

Das Immobilienverwaltungsamt stellt sicher, dass die baulichen und liegenschaftsbezogenen Vorhaben der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geplant, umgesetzt und gesteuert werden. Zu seinen Kernaufgaben gehören die Koordination städtischer Bauprojekte, die Bewirtschaftung und Pflege der kommunalen Liegenschaften sowie die Sicherung, Modernisierung und Erweiterung der technischen Gebäudeinfrastruktur.

All diese Tätigkeiten stärken den Standort Greifswald nachhaltig und bilden eine wesentliche Grundlage für seine zukünftige Entwicklung. Die besondere Herausforderung besteht darin, Nutzerbedürfnisse, wirtschaftliche Aspekte und ökologische Anforderungen in Einklang zu bringen.

Gerade die Erfahrungen aus zurückliegenden Jahren haben dem Amt geholfen, seine Kompetenzen weiterzuentwickeln und die anstehenden Aufgaben mit hoher Flexibilität zu bewältigen. Im Ergebnis stehen zahlreiche zukunftsorientierte Vorhaben, die im aktuellen Immobilienbericht erneut ausführlich dokumentiert sind.

Ulrike Knoll

Amtsleiterin

Immobilienverwaltungsamt

Inhalt

1 Einführung 3
2 Bauwesen 3
2.1 Bauvorhaben – Erschließung und Neubau 4
2.2 Sanierungen 9
3 Energie und Verbrauchsmedien 11
3.1 Heizenergieverbrauch 11
3.2 Stromverbrauch 12
3.3 Stromerzeugung 13
3.4 Wasserverbrauch 14
3.5 Verbrauchsvergleich von Alt- und Neubauten 14
3.6 Preisentwicklung 17
3.7 Bezugskosten 18
4 Sportstättenverwaltung 19
5 Liegenschaften und Forsten 20
5.1 Entwicklung von städtischen Grundstücksgeschäften 21
5.2 Grundstücksverwaltung 24
5.3 Landwirtschaft 24
5.4 Stadtforst & Wildtiermanagement 27
5.5 Moormanagement 30

1 Einführung

Der vorliegende Immobilienbericht bietet aktuelle Informationen zu städtischen Bauprojekten und liefert Zahlen zu entstandenen Kosten für die Bauunterhaltung, Wartung und Pflege in den städtischen Liegenschaften sowie zu Energie- und Verbrauchsmedien. Der Herausgeber, das Immobilienverwaltungsamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW), befasst sich mit der strategischen Regulierung, der Optimierung und dem Ausbau des Gesamtbestandes an Immobilien und Grundstücken. Die verschiedenen Aufgaben des Immobilienverwaltungsamtes werden durch die drei Abteilungen Liegenschaften und Forsten, Hochbau sowie Gebäudemanagement wahrgenommen.

2 Bauwesen

Die Abteilung für Hochbau verantwortet ein vielseitiges Tätigkeitsfeld. Hauptaufgaben sind Bauunterhaltung, Initiierung und Begleitung von Bauprozessen sowie die strategische Planung und Koordinierung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, einschließlich der rechtssicheren Durchführung von Vergabeverfahren und Wettbewerben. Das Spektrum reicht von der Errichtung moderner Neubauten bis zur anspruchsvollen Sanierung historischer Bauten. Zudem umfasst die Arbeit die Planung, den Betrieb und die Sicherung technischer Anlagen. Grundsätze wie Kosten- und Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit prägen die Arbeitsweise.

In der Bauunterhaltung der Hochbauabteilung werden 72 Gebäude, 16 Sportstätten sowie die Außenanlagen und Spielplätze an den kommunalen Schulen und Kindertagesstätten betreut. Aufgrund der angespannten Haushaltslage verhängte die UHGW im Jahr 2025 eine befristete Haushaltssperre, welche eine Priorisierung und teilweise Verschiebung von Maßnahmen bezüglich Planung, Investitionen und Bauunterhaltung erforderte. Für die Bauunterhaltung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Werterhaltung und Wartung technischer Anlagen wurden im Jahr 2025 für Objekte der UHGW rund 1.776 TEUR und für die Gebäude des Eigenbetriebs Hanse-Kinder 471 TEUR im Aufwand eingesetzt. Im Investitionshaushalt wurden Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von rund 11.840 TEUR realisiert, darunter Planungsleistungen für den Neubau Bauhof Greifswald, die Generalsanierung des Theaters oder den Neubau des Inklusiven Schulzentrums „Am Ellernholzteich“.



Abbildung 1: Neubau Bauhof, Visualisierung [*matrix architektur*]

2.1 Bauvorhaben – Erschließung und Neubau

Neubau Bauhof am Helmshäger Berg

Auf Grundlage eines Bürgerschaftsbeschlusses vom Dezember 2024, der Einsparungen von 5 % für das geplante Bauvorhaben vorsah, wurden im Januar 2025 Einsparpotenziale in Höhe von rund 1,23 Mio. € ermittelt. Die Gesamtkosten reduzierten sich damit auf etwa 22,8 Mio. € (Stand Januar 2025).

Mit dem Baubeginn im Juli 2025 wurden zunächst die Baustelleneinrichtung sowie die Tiefbauarbeiten aufgenommen. Aufgrund eines vorhandenen Bodendenkmals war eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten erforderlich. Die hohe Funddichte beanspruchte eine zeitlich intensivere Sondierung, sodass sich die Tiefbauarbeiten um etwa acht Wochen verzögerten und bis Dezember 2025 andauerten.

Im Jahr 2025 starteten auch die Rohbauarbeiten. Bis Ende 2025 wurden die Grundwasserabsenkung sowie die Herstellung der Baugrube für die Teilunterkellerung des Verwaltungs- und Sozialgebäudes durchgeführt.

Bis Dezember 2025 waren rund 70 % der Bauleistungen ausgeschrieben und etwa 65 % bereits beauftragt. Die Fertigstellung des Gesamtvorhabens ist für das 2. Quartal 2028 vorgesehen.

Sporthallen II und III

Nachdem im November 2024 die Sporthalle III fertiggestellt wurde, konnte am 21. Juli 2025 die baugleiche Sporthalle II feierlich eingeweiht und für den Schul- und Vereinssport freigegeben werden.

Nach aktueller Hochrechnung belaufen sich die Gesamtausgaben auf ca. 9,49 Mio. Euro für die Sporthalle II und ca. 8,87 Mio. Euro für die Sporthalle III. Die Berechnung der Vorsteuer ist noch nicht abgeschlossen.
Für beide Sporthallen konnten Mittel aus dem MV-Schutzfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie Städtebaufördermittel eingesetzt werden. Aus dem MV-Schutzfonds wurden für die Sporthalle II ca. 700.000 Euro und für die Sporthalle III ca. 720.000,00 Euro bereitgestellt. Die Angaben stehen unter dem Vorbehalt der Prüfung durch den Fördermittelgeber.



Abbildung 2: Außen- und Innenansichten der neuen Sporthalle II – Sporthalle Südseite (o.l.), Sportfeld mit Tribünen (o.r.), Umkleidekabine (u.l.), Ostfassade und Parkplatz (u.r.)

Modulbauten Feldstraße

Für das inklusive Schulzentrum am Ellernholzteich, dessen Fertigstellung zum Schuljahresbeginn 2028/2029 vorgesehen ist, entsteht zur Überbrückung ab dem Schuljahr 2026/2027 eine Interimsgrundschule in Form einer Raummodulanlage. Im September 2025 wurde ein Unternehmen mit der Herstellung der Modulbauten beauftragt, im Dezember 2025 folgte der Auftrag für die Erschließungsarbeiten. Damit der spätere

Schulbetrieb reibungslos starten kann, wurde in der angrenzenden Sporthalle zuvor Schimmel fachgerecht entfernt, da dessen Räume des Anbaus für die Essenversorgung genutzt werden. Die Gesamtkosten für Containeranlage, Erschließung, Freianlagen und Bauunterhaltungsmaßnahmen an der Sporthalle belaufen sich auf rund 1,4 Mio. €.

Schulzentrum „Am Ellernholzteich“

Im April 2024 begann der Bau des neuen inklusiven Schulzentrums „Am Ellernholzteich“ mit den Erdarbeiten. Dabei zeigte sich, dass nahezu das gesamte Grundstück kleinere Asbestverunreinigungen aufwies. Der Boden musste daher gemäß Ersatzbaustoffverordnung behandelt werden, was zu zusätzlichen Kosten führte.

Für die Gründung des Schulzentrums wurden insgesamt 335 Bohrpfähle betoniert, von denen mehr als die Hälfte über eine geothermische Aktivierung verfügen. Dafür wurden in die Pfähle Rohrregister eingebaut, die später zur Nutzung der im Erdreich vorhandenen Wärme und Kälte beitragen. Diese Aktivierung ist Bestandteil des Energiekonzepts und liefert anteilig die für den Betrieb des Schulzentrums vorgesehene Heiz- und Kühlenergie.

Im Jahr 2025 starteten auch die Rohbauarbeiten in den Bereichen der Häuser A (Mensa und Sporthalle) und B (Grundschule). Die Fertigstellung ist für den Schuljahresbeginn 2028/2029 vorgesehen. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf rund 75 Mio. EUR.



Abbildung 3: Gründungsarbeiten mit geothermisch aktivierten Bohrpfählen für das Schulzentrum „Am Ellernholzteich“



Abbildung 4: Visualisierung der neuen Kita Regenbogen [*matrix architektur*]

Kindertagesstätte Regenbogen

Im Jahr 2025 zeigte das Projekt deutliche Fortschritte in Planung und Umsetzung. Die Ausführungs- und Detailplanung im Hochbau lag weitgehend vor, ebenso die statischen Unterlagen sowie die HLS- und Elektro-Ausführungsplanung. Auch die Außenanlagenplanung wurde abgeschlossen und übergeben. In der Ausschreibung und Vergabe waren rund drei Viertel der 26 Lose veröffentlicht, ein Großteil submittiert und ein Drittel vergeben.

Baulich wurden im Sommer die vorbereitenden Maßnahmen umgesetzt, die Baustelleneinrichtung nahezu abgeschlossen und erste Erdarbeiten ausgeführt. Der Erdaushub für die Teilunterkellerung war weitgehend hergestellt. Nach dem Antreffen von Grundwasser erfolgte die Einrichtung einer geschlossenen Wasserhaltung, sodass die Arbeiten fortgeführt werden konnten. Verzögerungen im Rohbau beeinflussten den Gesamtzeitplan voraussichtlich nicht.

Die Kosten liegen rund 6,6 % über der Berechnung von Oktober 2024, vor allem durch Mehrkosten im Hochbau und der TGA.

Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie

Im Jahr 2025 konzentrierten sich die Tätigkeiten am bereits in Betrieb befindlichen Gebäude auf rechtliche Verfahren, Fördermittelabwicklung und die technische Betreuung. Dazu zählten die Begleitung von drei Gerichtsprozessen sowie die Vorbereitung anstehender Verhandlungen. Parallel begann die Abrechnung des Bauvorhabens beim LFI Mecklenburg-Vorpommern. Durch die nachträglich eingeführte Anteilsfinanzierung aus EFRE-Mittel der Förderperiode 2021-2027 war eine zusätzliche Zwischenprüfung erforderlich, die den Aufwand erhöhte.

Weitere Aufgaben umfassten die Bearbeitung von Mängelanzeigen des Nutzers WITENO GmbH und die Abstimmung mit den ausführenden Firmen. Zudem wurden erste Gewährleistungsbegehungen nach Ablauf der jeweiligen Fristen durchgeführt, um den Zustand der Leistungen zu prüfen und mögliche Ansprüche gegenüber den Unternehmen festzustellen.

Abbruch des Bestandsgebäudes Kindertagesstätte „Zwergenland“:

Das Bestandsgebäude der Kindertagesstätte „Zwergenland“ in der Vitus-Behring-Straße 28 wurde 1989 als sogenannter WBS 70 in Plattenbauweise errichtet. Im Jahr 2020 wurde in unmittelbarer Nähe der Neubau der Kindertagesstätte „Zwergenland“ fertiggestellt. Im Jahr 2024 wurden die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Rückbau festgelegt und am Bestandsgebäude der Caspar-David-Friedrich-Schule umgesetzt. Nach der Beräumung des Kitabestandsgebäudes begann ab Januar 2025 die Schadstoffsanierung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen. Erst danach erfolgte der eigentliche Rückbau des Rohbaukörpers und die Verfüllung der Baugrube. Die Abbruchmaßnahme dauerte insgesamt neun Monate.



Abbildung 5: Rückbau des Rohbaukörpers (links) und Verfüllung der Baugrube der alten Kita Zwergenland (rechts)

Feuerwehrgerätehaus Ladebow:

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald plant im Ortsteil Ladebow den Bau eines Musterfeuerwehrgerätehauses für die Kameradinnen und Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr. Der Neubau soll auf einer Wiesenfläche im Bereich der Thomas-Müntzer-Straße entstehen. Im Jahr 2025 wurde hierfür durch ein Fachunternehmen für Kampfmittelberäumung in enger Zusammenarbeit mit dem Munitions- und Bergungsdienst eine rund 2.800 m² große Fläche von Kampfmitteln und Metallresten beräumt. Offen blieben Bereiche der Zufahrten, da diese erst mit dem Gebäude- und Freianlagenentwurf festzulegen sind.

2.2 Sanierungen

Stadtbibliothek Hans Fallada

Bereits im Jahr 2024 fanden diverse Umbauarbeiten in der Stadtbibliothek statt. Im Verlauf dieser Arbeiten wurde die erforderliche Baugenehmigung erteilt, die die Auflage enthielt, ein Brandschutzkonzept zu erstellen. Dieses Konzept wurde im Jahr 2025 von einem Fachplaner für Brandschutz ausgearbeitet. Die Umsetzung der Maßnahmen beginnt schrittweise ab dem Jahr 2026.

Theater

Im Jahr 2025 wurden die Planungs- und Bauaktivitäten für das Theater weiter intensiv vorangetrieben. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgte die Erstellung der notwendigen Arbeitsgrundlagen für die Fachplaner. Dazu zählten sowohl rohbaurelevante als auch ausbaurelevante Planungen, wie die Schlitz- und Durchbruchsplanung sowie die Erarbeitung von Schal- und Bewehrungsplänen. Ergänzend wurden detaillierte Ausführungsplanungen verschiedener Bauteile erarbeitet, einschließlich Angaben zu Oberflächen im Ausbau, brandschutztechnischen Anforderungen und bauphysikalischen Parametern. Zudem entstanden Decken- und Bodenspiegel sowie Wandabwicklungen.



Abbildung 6: Sanierungsarbeiten Theater Greifswald – Zuschauerraum (o.l.), Baufeld neben der Anklamer Straße (o.r.), Baufeld Innenhof (u.l.), Foyer (u.r.)

In der Leistungsphase 6, „Vorbereitung der Vergabe“, wurden die Leistungsverzeichnisse für zahlreiche Gewerke ausgearbeitet. Dies umfasste unter anderem die Baustelleneinrichtung, die Baufeldfreimachung, die Medienerschließung, Abbrucharbeiten, den Spezialtiefbau für Baugrube und Unterfangungen des Bestandsgebäudes, den Abbruch der Bühnentechnik, Baubehelfe, die Baubewachung, den erweiterten Rohbau für Neu- und Altbau, Fassaden- und Raumgerüste sowie Tischlerarbeiten für Fenster.

In der Leistungsphase 7 konnten die entsprechenden Bauleistungen im Jahr 2025 über öffentliche Ausschreibungen an verschiedene Fachfirmen vergeben werden. Dies betraf insbesondere die Gewerke Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung, Medienerschließung, Abbrucharbeiten, Spezialtiefbau, den Abbruch der Bühnentechnik sowie Baubehelfe und Baubewachung.

Mit Beginn der Leistungsphase 8 (Bauüberwachung und Dokumentation) wurden erste Maßnahmen der Bauausführung umgesetzt. Teile der Baustelleneinrichtung wurden bereits aufgestellt. Die Baufeldfreimachung, einschließlich des Aufnehmens versiegelter Flächen, des Abbruchs von Einfriedungen und der Entfernung von Buschwerk, wurde abgeschlossen. Die unterirdischen Bestandsleitungen wurden zurückgebaut und sowohl die öffentliche als auch die nichtöffentliche Erschließung erfolgte über neu verlegte Medientrassen. Im Gebäude selbst wurden die Entkernung sowie die Schadstoffsanierung des abzubrechenden Gebäudeteils durchgeführt.



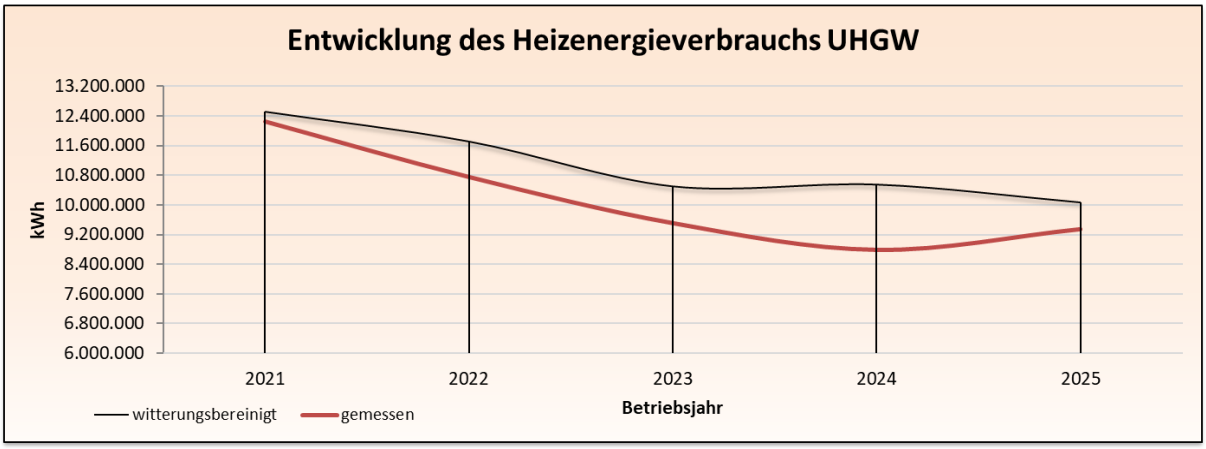
Abbildung 7: Visualisierung des Neubauteils beim Vorhaben Generalsanierung Theater Greifswald

3 *Energie und Verbrauchsmedien*

Der Bericht zu den Energie- und Verbrauchsmedien im Jahr 2025 ergänzt die Verbrauchs- und Kostenstatistik der vorangegangenen Jahre. Die vorgenommenen Analysen beziehen sich ausschließlich auf die durch das Immobilienverwaltungsamt (IVA) verwalteten Gebäude. Dazu zählen Schulen, Kindertagesstätten, Sportstätten, Jugend- und Kultureinrichtungen, Verwaltungsgebäude sowie Betriebsgebäude. Für die Versorgung ihrer Einrichtungen bezieht die UHGW die Verbrauchsmedien Strom, Fernwärme, Gas und Wasser von der Stadtwerke Greifswald GmbH, vereinzelt auch Flüssiggas von anderen Lieferanten.

3.1 Heizenergieverbrauch

Im Mittelpunkt der folgenden Betrachtung steht die Entwicklung der Heizenergieverbräuche der UHGW. Das nachstehende Diagramm stellt die gemessenen und witterungsbereinigten Verbrauchswerte im Betrachtungszeitraum gegenüber. Zur Vergleichbarkeit erfolgt eine Witterungsbereinigung auf Basis von Gradtagszahlen, die die Heizintensität eines Jahres abbilden. Ein Klimakorrekturfaktor, der das Verhältnis der Gradtagszahlen eines Referenzjahres zu denen eines betrachteten Jahres beschreibt, gleicht witterungsbedingte Einflüsse weitgehend aus.



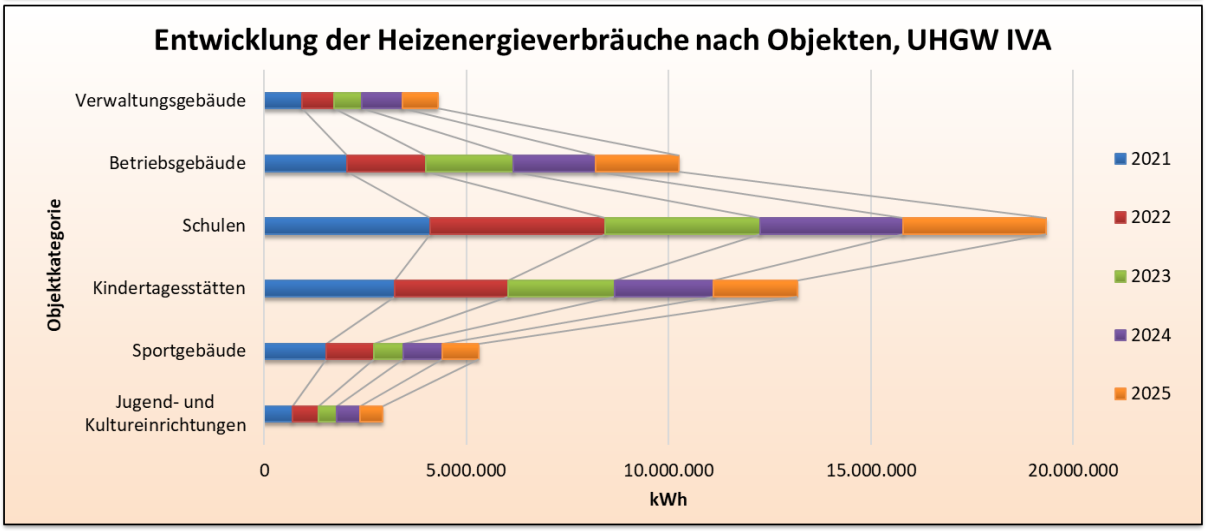


Abbildung 8: Heizenergieverbrauch UHGW 2021 – 2025 [kWh]

Beispielsweise nimmt der unbereinigte Heizenergieverbrauch im Jahr 2024 einen vergleichsweise niedrigen Wert an. Ursächlich hierfür sind insbesondere die überdurchschnittlich milden Witterungsbedingungen.

Der um Witterungseinflüsse bereinigte Heizenergieverbrauch erreicht im Jahr 2025 einen historischen Tiefstwert. Wesentliche Gründe dafür sind der Wegfall des Verbrauchsanteils des ehemaligen Archivgebäudes nach dessen Verkauf (vgl. 5.1) sowie die endgültige Außerbetriebnahme der Kita Wolf und der Kita S. Marschak. Zusätzlich wirkt sich seit Mai 2025 die eingeschränkte Nutzbarkeit der Sporthalle IV aufgrund eines Wasserschadens verbrauchsmindernd aus. Bereits im Jahr 2024 wurde die neue Sporthalle III in Nutzung genommen, die einen abgerissenen Altbau ersetzt und deutlich energieeffizienter betrieben werden kann. Mit der Fertigstellung der baugleichen Sporthalle II im Jahr 2025 setzt sich dieser Modernisierungseffekt fort. Die Gebäudekategorie Sportstätten verzeichnet dadurch einen weiteren Rückgang des Jahresheizenergieverbrauchs.

3.2 Stromverbrauch

Vergleichende Betrachtungen nach Objektkategorie zeigen auf, dass die entstandenen Verbrauchsmengen überwiegend Werte erreichen, die für das entsprechende Nutzungsprofil nicht ungewöhnlich sind oder in diesen Größenordnungen schon einmal eintraten.

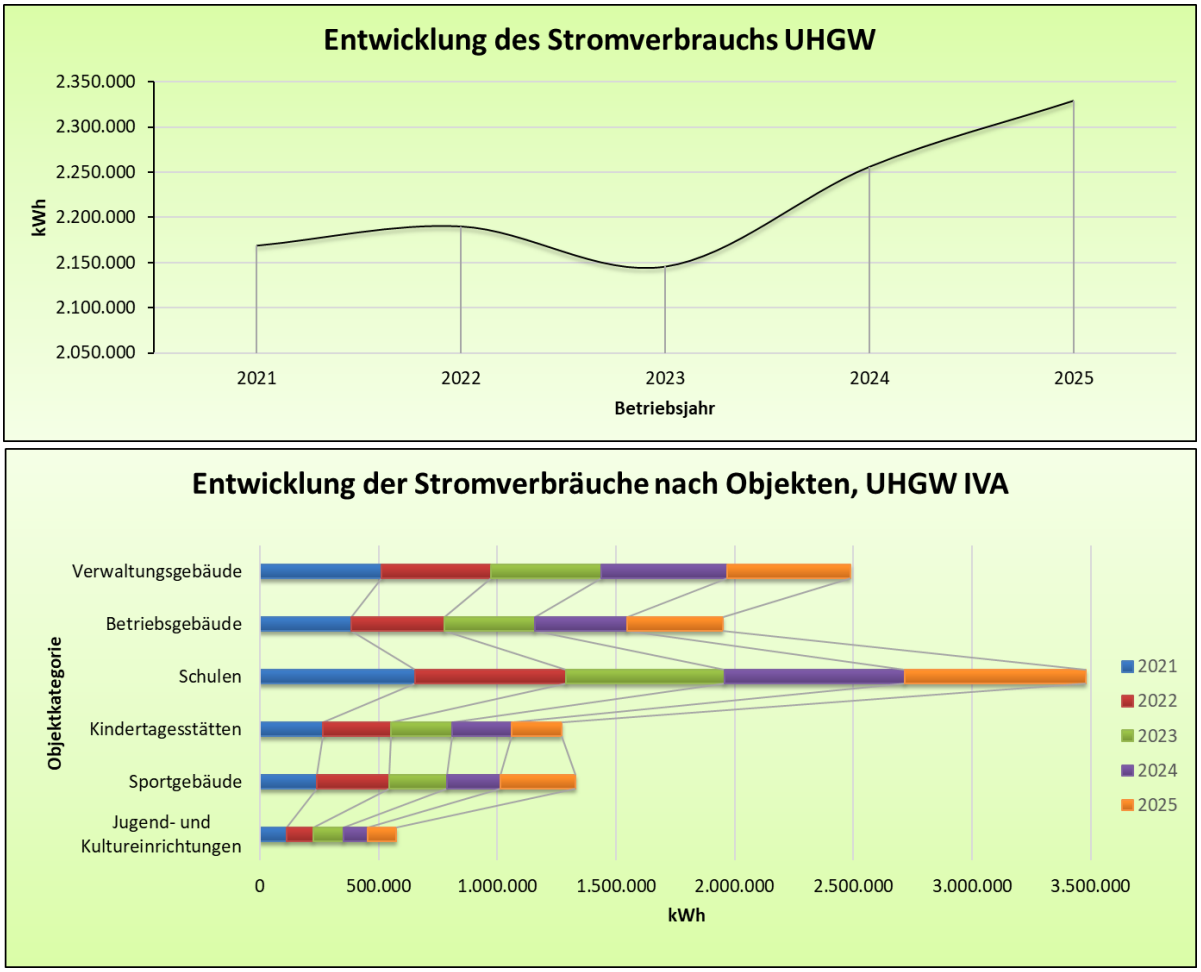


Abbildung 9: Elektroenergieverbrauch UHGW 2021 – 2025 [kWh]

Der Gesamtverbrauch nimmt jedoch tendenziell zu. In den kommunalen Einrichtungen ist dies vor allem auf die zunehmende Digitalisierung zurückzuführen. Der verstärkte Einsatz von Computern, interaktiven Whiteboards sowie Netzwerktechnik erhöht den Strombedarf. Auch Elektromobilität, Lüftungsanlagen, moderne Küchentechnik in Kitas und die technische Ausstattung für den Schulunterricht oder Veranstaltungen tragen dazu bei. Neue Komfortstandards wie hochwertige Beleuchtung, konditionierte Räume, moderne Aufzüge aber auch der Ausbau von Angeboten wie Ganztagsbetreuung oder zusätzlichen Bildungs- und Freizeitprogrammen sind weitere Ursachen für erhöhte Stromverbräuche.

3.3 Stromerzeugung

Mit der Inbetriebnahme der Sporthalle III zum Ende des Jahres 2024 sowie der Sporthalle II im Jahr 2025 und den dort installierten PV-Anlagen konnte die UHGW ihre Solarstromerzeugung erneut steigern. Alle derzeit im Bau befindlichen oder geplanten Objekte (vgl. 2.1) erhalten eine Aufdach-PVA, die jeweils vorrangig darauf ausgelegt ist, den eigenen Strombedarf anteilig zu decken.

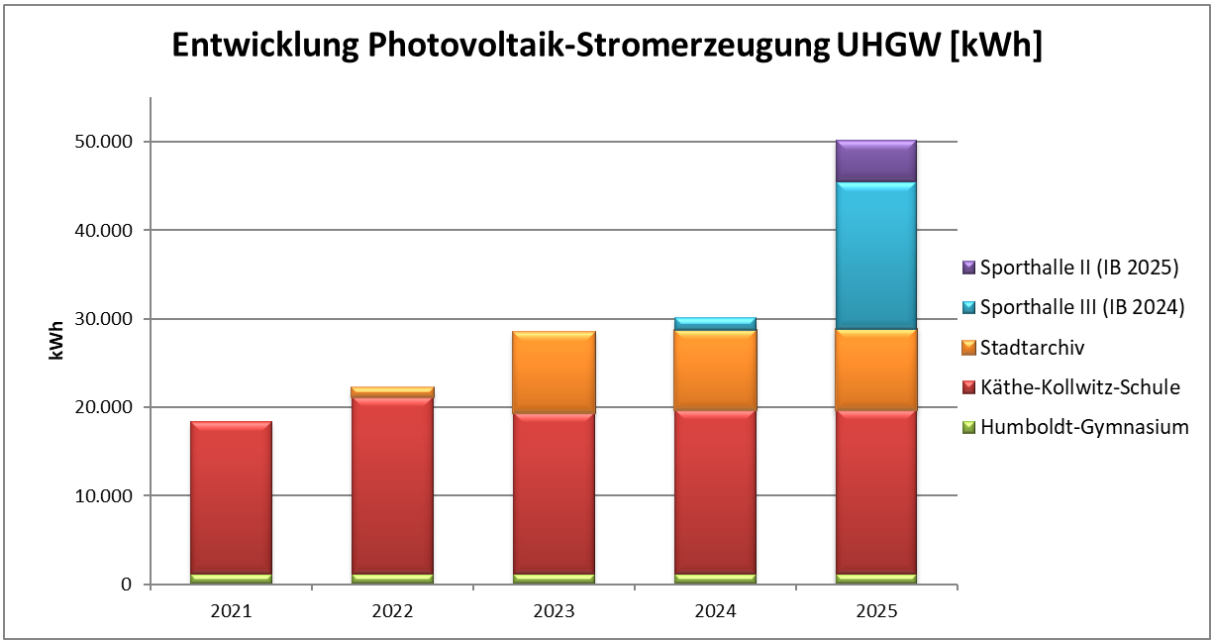


Abbildung 10: PV-Anlagen UHGW – Gesamtstromerzeugung 2021 bis 2025

3.4 Wasserverbrauch

Der Gesamtwasserverbrauch ist gegenüber den Vorjahren wieder angestiegen, liegt aber seit Erfassungsbeginn wieder auf einem üblichen Niveau. Insbesondere im Bereich der Sportstätten wurden Mehrverbräuche registriert.

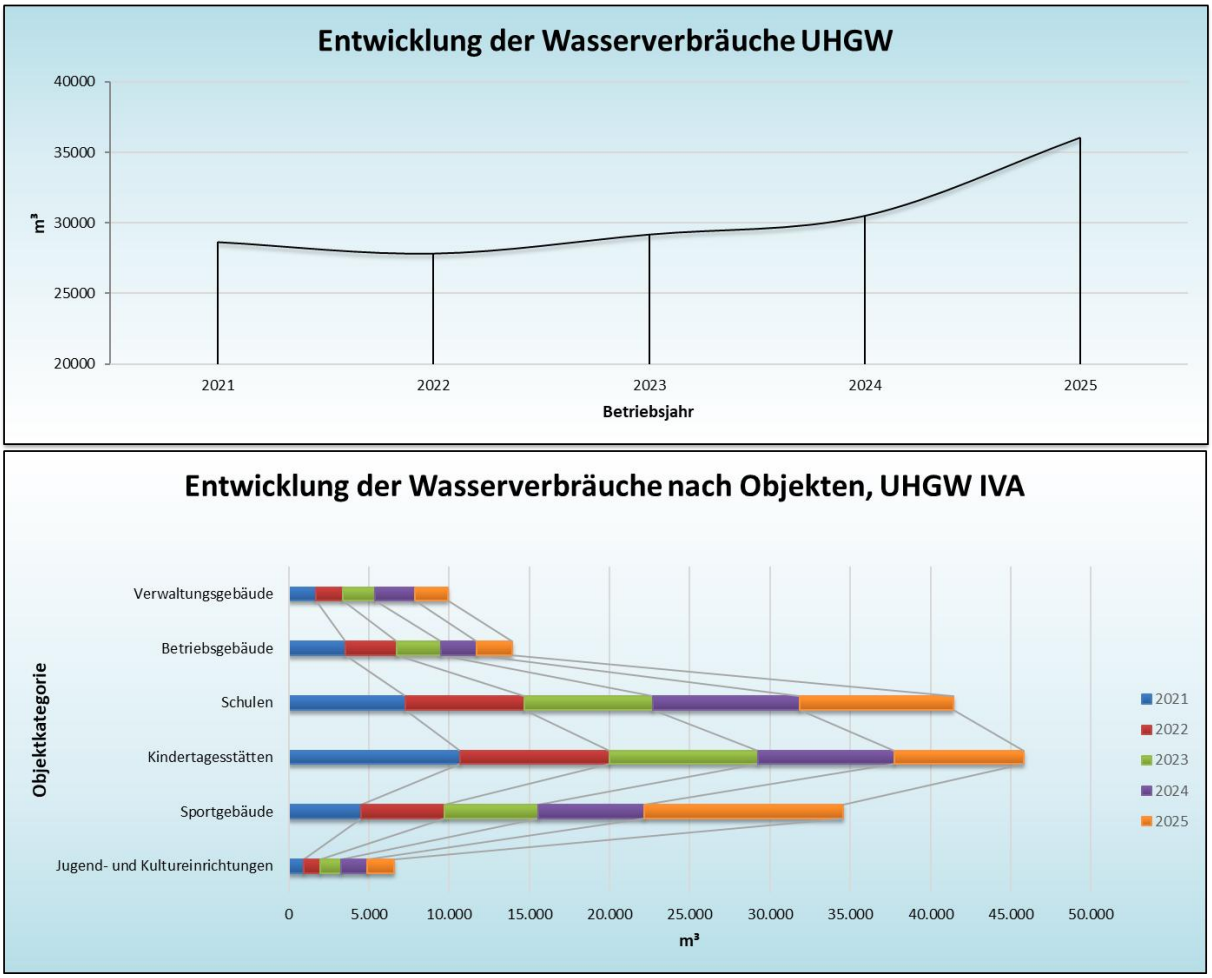


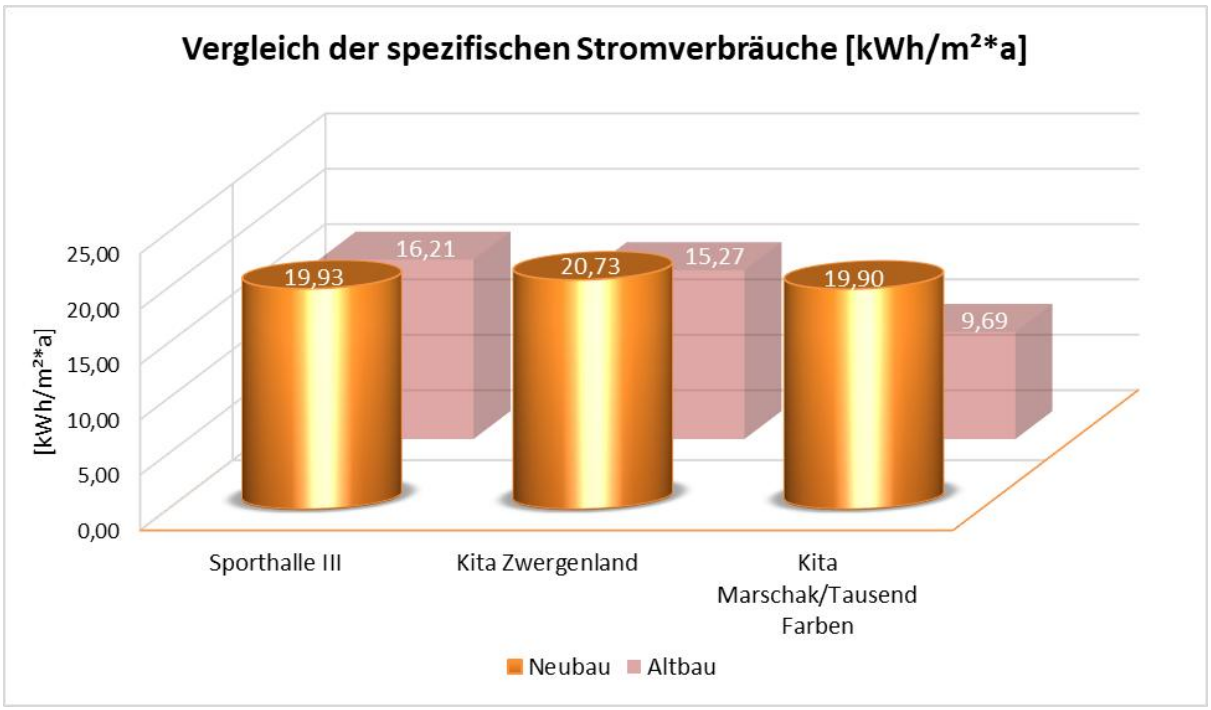
Abbildung 11: Wasserverbrauch UHGW 2021 – 2025 [m³]

3.5 Verbrauchsvergleich von Alt- und Neubauten

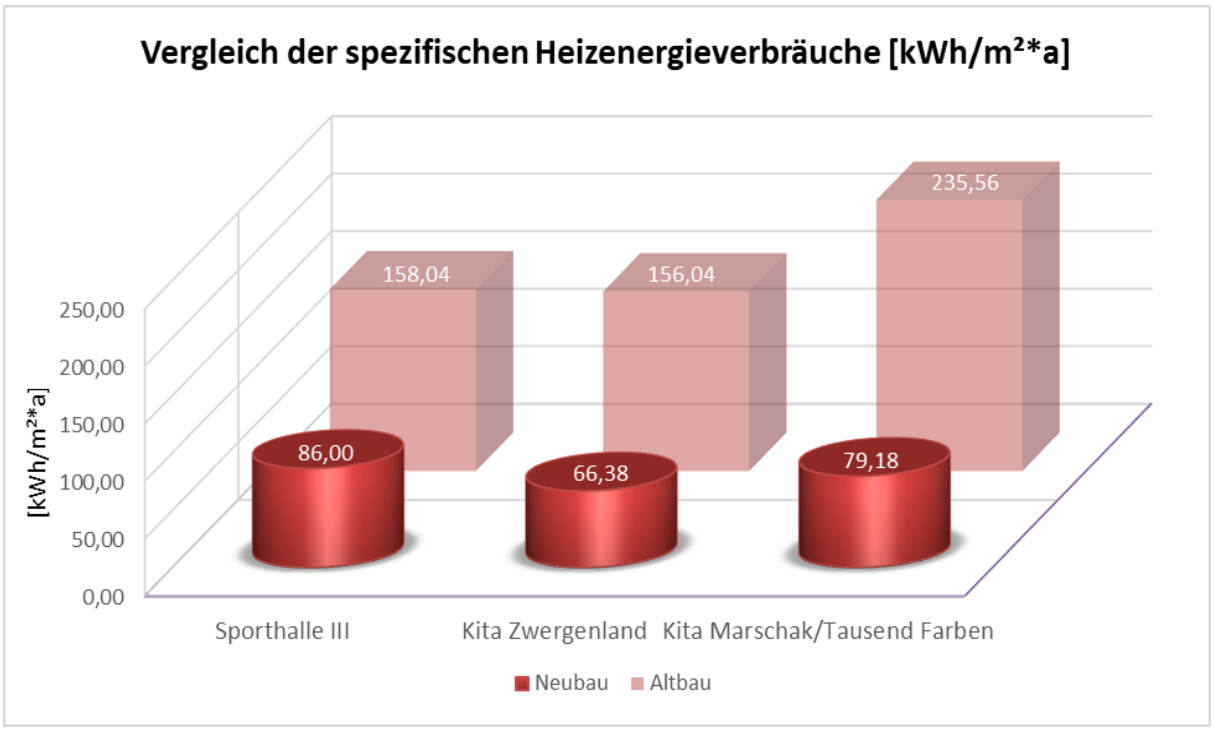
Im Folgenden wird dargestellt, wie sich die spezifischen Endenergieverbräuche der neuesten städtischen Einrichtungen im Vergleich zu den zuvor am selben Standort genutzten Altbauten unterscheiden. Die Sporthalle III wurde im November 2024 als Ersatzneubau in Betrieb genommen; das Jahr 2025 stellt somit das erste vollständige Betriebsjahr mit belastbaren Verbrauchsdaten dar. Für die baugleiche Sporthalle II, die erst im Juli 2025 eröffnet wurde, liegen noch keine vergleichbaren Werte vor, wobei ein ähnliches Verbrauchsverhalten wie bei Sporthalle III zu erwarten ist. Ergänzend umfasst die vergleichende Betrachtung die Kindertagesstätten „Zwergenland“ und „Tausend Farben“, für die in den Jahren 2020 bzw. 2021 moderne Ersatzeinrichtungen geschaffen wurden.

Die spezifischen Strom- und Wärmeverbräuche werden jeweils in kWh/m²a dargestellt. Die Unterscheidung zwischen elektrischer und thermischer Energie ergibt sich aus dem Kontext der Diagramme. Die Verbrauchsdarstellung pro Quadratmeter ermöglicht einen flächenunabhängigen Vergleich zwischen Alt- und Neubauten.

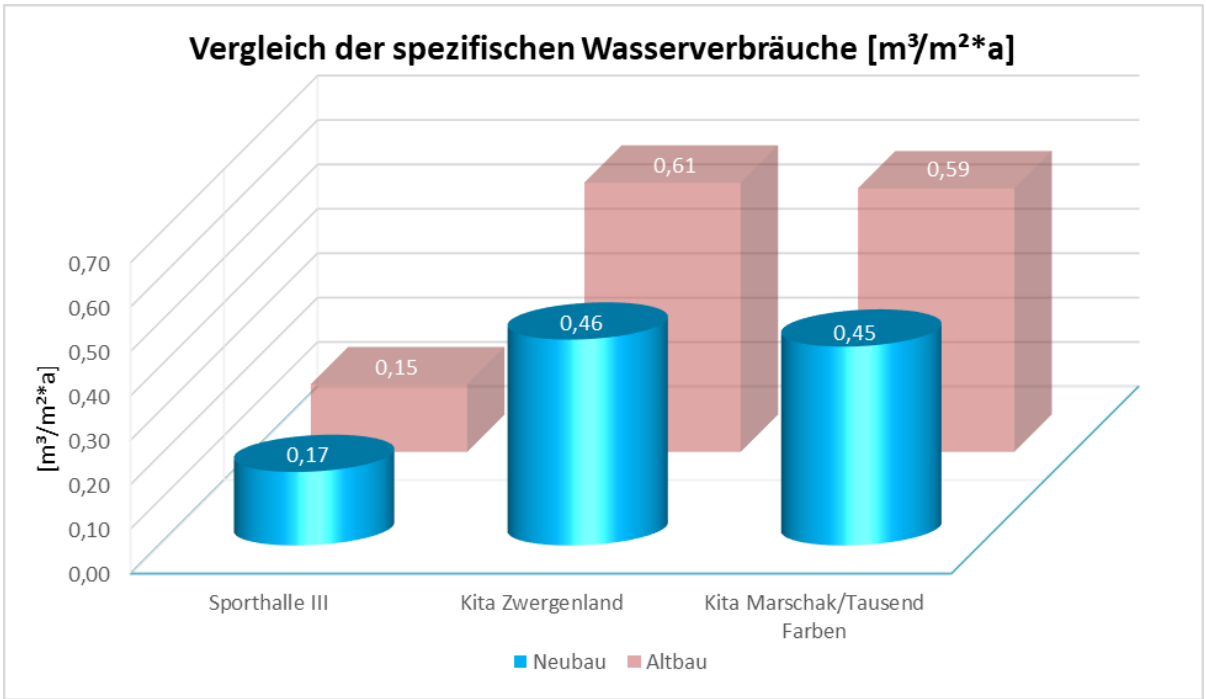
Die elektrischen Verbräuche der Neubauten liegen erkennbar über denen der Altbauten. Dies ist sowohl auf moderne technische Ausstattung als auch veränderte Nutzungsprofile zurückzuführen (vgl. 3.2). Die Kindertagesstätten verfügen nun mit Koch- statt nur Ausgabeküchen, umfangreicher Gebäudeautomation, Lüftungstechnik oder Aufzügen insgesamt über aufwendigere anlagentechnische Ausstattungen, wodurch der Strombedarf gesteigert wurde.



Die Neubauten entsprechen heutigen energetischen Standards, während die Altbauten vor allem durch eine geringe thermische Qualität geprägt waren. Wie die nachstehende Grafik zeigt, führt dies zu deutlich niedrigeren Heizenergieverbräuchen. Die starke Reduktion resultiert aus der verbesserten Gebäudehülle mit höherer Dämmwirkung sowie effizienteren Wärmeverteilungssystemen. Die Altbauten hingegen verursachten aufgrund erheblicher Wärmeverluste einen überdurchschnittlich hohen Heizenergiebedarf.



Die Wasserverbräuche zeigen ein gemischtes Bild. In der Sporthalle bleibt der Wasserkonsum nahezu unverändert, was auf das stabile Nutzungsprofil der Einrichtung mit intensiv genutzten Dusch- und Sanitärbereichen hinweist. In den Kindertagesstätten hingegen sinkt der spezifische Wasserverbrauch deutlich. Ausschlaggebend dafür sind eine wassersparende Ausstattung bei typischerweise hohen Verbräuchen sowie angepasste Abläufe im pädagogischen Alltag aufgrund der gesamtheitlich nachhaltigeren Nutzungsbedingungen.



3.6 Preisentwicklung

In den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für die Wärmeerzeugung deutlich verändert. Der starke Energiepreisanstieg seit dem Jahr 2021 führte insbesondere bei Erdgas zu erheblichen Mehrkosten. Zwar kam es ab dem Jahr 2024 zu einer Entspannung, doch das frühere Preisniveau wurde nicht mehr erreicht. Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich bei den Verbrauchsmedien Strom, Fernwärme und Flüssiggas, die ebenfalls dauerhaft auf einem höheren Niveau verblieben. Der Wasserpreis wurde im gleichen Zeitraum um rund zehn Prozent angehoben.

Zusätzlich verteuerte der nationale Brennstoffemissionshandel die Nutzung fossiler Energieträger. Die im Rahmen des BEHG (Brennstoffemissionshandelsgesetz) festgelegten Zertifikatspreise steigen schrittweise an und erhöhen damit die Kosten der Wärmeerzeugung. Parallel dazu verpflichtet das Gebäudeenergiegesetz die Energieversorger zur schrittweisen Dekarbonisierung ihrer Wärmenetze. Dies erfordert Investitionen in erneuerbare Wärmequellen und in die Modernisierung der Infrastruktur, was sich ebenfalls auf die Preisgestaltung auswirkt.

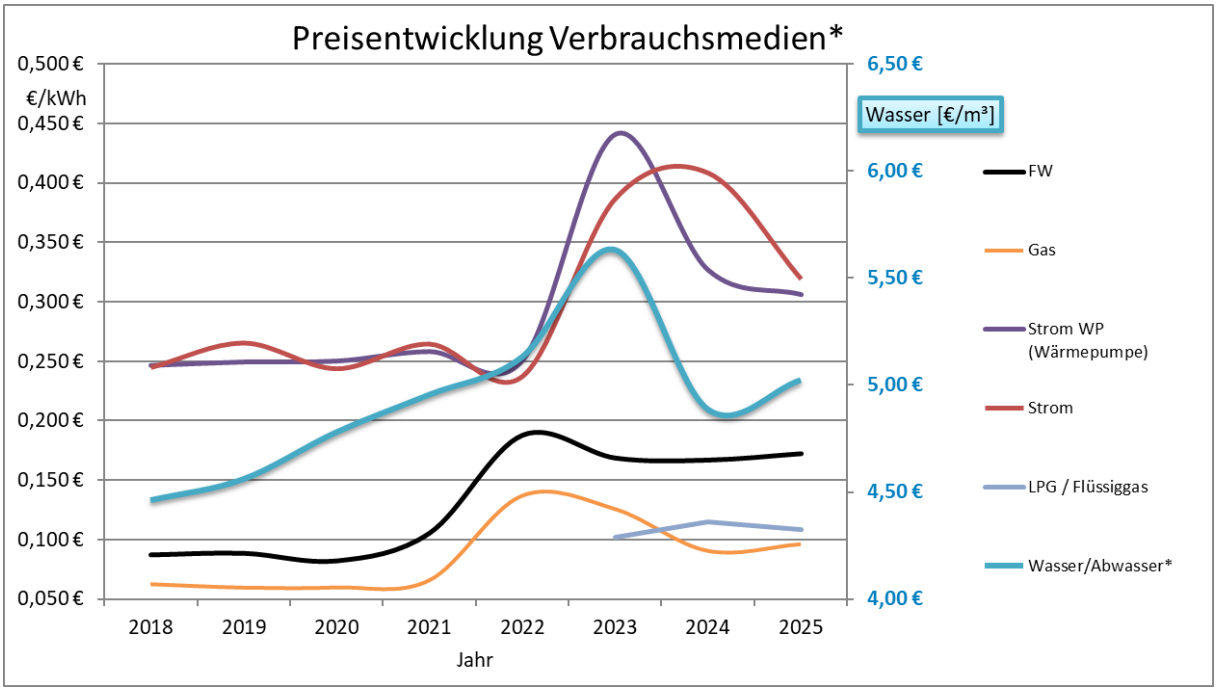


Abbildung 12: Preisentwicklung der bezogenen Verbrauchsmedien 2018 – 2025 (ohne sog. Preisbremsen)

Bei der Versorgung der städtischen Gebäude durch die Stadtwerke Greifswald GmbH werden je nach Verbrauchsstruktur und technischer Anbindung unterschiedliche Anschlussdimensionen und Netzebenen genutzt. Um die Kostenentwicklung übersichtlich darstellen zu können, wird für jedes Verbrauchsmedium ein gemittelter spezifischer Preis berechnet. Für die Elektroenergie ergibt sich dieser Wert aus dem Verhältnis des gesamten Strombezugs zu den Gesamtkosten. Der durchschnittliche Strompreis für alle städtischen Objekte einschließlich der Grundgebühren lag im Jahr 2025 bei 31,92 Cent je Kilowattstunde und damit deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Steuern, Abgaben und

Umlagen machen etwa ein Drittel des Strompreises aus. Die frühere EEG-Umlage wird nicht mehr erhoben, während gleichzeitig die Netzentgelte sowie die im vorgelagerten Energiesystem entstehenden CO_2-Kosten gestiegen sind.
Rund dreiviertel aller durch das Immobilienverwaltungsamt betriebenen Objekte beziehen zu Heizzwecken Fernwärme, 24 % nutzen Gas oder Flüssiggas und alle weiteren Gebäude werden per Wärmepumpe versorgt.

3.7 Bezugskosten

Die Entwicklung der Gesamtkosten für Energie und Wasser basiert auf den tatsächlich abgerechneten Daten der Stadtwerke Greifswald GmbH. Die Energiebezugskosten sowie die Kosten für die Wasserversorgung und -entsorgung der durch das Immobilienverwaltungsamt betreuten Objekte beliefen sich im Jahr 2025 auf ca. 2.430 T€.

Die Heizkosten fielen im Vergleich zu den Vorjahren niedriger aus, da der Wärmeverbrauch erneut zurückging. Beim Strom zeigte sich eine andere Entwicklung, denn obwohl der Gesamtbezug anstieg, wirkte sich das zum Vorjahr gesunkene Preisniveau kostendämpfend aus. Die Wasserkosten erhöhten sich hingegen, verursacht sowohl durch gestiegene Preise für Wasser und Abwasser als auch durch einen höheren Verbrauch.

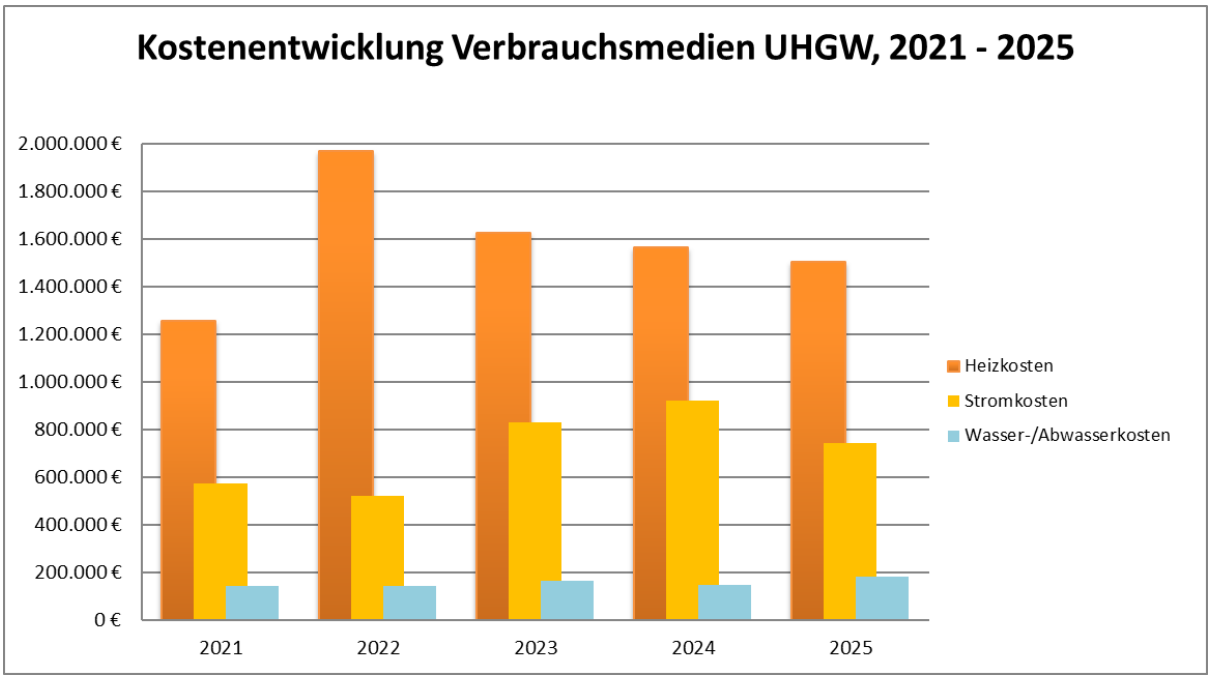


Abbildung 13: Kostenentwicklung Verbrauchsmedien UHGW 2021 bis 2025

4 Sportstättenverwaltung

Das Immobilienverwaltungsamt betreut insgesamt 15 Sporthallen (6 Dreifeld-, 1 Zweifeld- und 8 Einfeldhallen), 5 Großfeldsportplätze (je über 5.000 m²) sowie 11 Kleinfeldsportanlagen und eine Skateranlage. Die Verwaltung und Buchung von Sportstätten erfolgt digital über eine spezialisierte Software, die Arbeitsschritte automatisiert und dadurch Zeit spart. Buchungen, Stornierungen und Änderungen sind in Echtzeit sichtbar, Zuweisungsbescheide werden direkt per E-Mail verschickt. Nutzer können jederzeit und ortsunabhängig auf alle Sportstätten zugreifen und Reservierungen vornehmen. Die Software bietet eine kompakte Übersicht über alle verfügbaren Anlagen und steigert die Flexibilität im Belegungsprozess deutlich. So wird ein effizienter und transparenter Zugang zu Sporteinrichtungen für alle Beteiligten gewährleistet.

In den Winterferien des Jahres 2025 wurden alle Sportgeräte der städtischen Hallen fachlich überprüft und teils durch neue ersetzt. Mängel konnten zügig behoben werden. Im Juli wurde die Sporthalle II eröffnet und rasch vollständig ausgelastet. Die Belegung durch Vereine zwischen 16:00 und 22:00 Uhr liegt außerhalb der Schulferien in den Wintermonaten bei etwa 98 %, in den Sommermonaten bei rund 90 %. An Wochenenden koordinierte das Gebäudemanagement über 800 Veranstaltungen. Unter der Woche sind vor allem Greifswalder Sportvereine in den Hallen und auf den Plätzen aktiv.



Abbildung 14: Eröffnung der Sporthalle am 21.07.2025, Foto Pressestelle UHGW

5 Liegenschaften und Forsten

Das Jahr 2025 war geprägt von dem Bestreben, eine Balance zwischen notwendiger städtebaulicher Entwicklung, sozialer Verantwortung und ambitionierten Natur- sowie Klimaschutzzielen zu wahren.

Trotz einer angespannten Haushaltslage, die strategische Flächenankäufe vorübergehend erschwerte, konnten bedeutende Meilensteine in der Stadtentwicklung erreicht werden. Besonders hervorzuheben sind der erfolgreiche Abschluss der Vermarktung im Wohngebiet „Am Elisenpark“ sowie die gezielte Vergabe von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau, womit die Stadt aktiv zur Entlastung des lokalen Wohnungsmarktes beiträgt.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der energetischen und ökologischen Transformation. Es wurde eine intensive fachliche Begleitung von Projekten im Bereich der erneuerbaren Energien geleistet, insbesondere zu Windvorranggebieten und innovativen Konzepten wie der Agri-Photovoltaik. Parallel dazu unterstreichen die erfolgreichen Renaturierungsprojekte im Moormanagement sowie die nachhaltige Bewirtschaftung des 1.660 Hektar umfassenden Stadtforstes das Engagement der Stadt für die Biodiversität und den Klimaschutz.

Neben diesen operativen Aufgaben stellten die Fortführung der Grundsteuerreform sowie die Bearbeitung der Jahresabschlüsse 2023 und 2024 erhebliche organisatorische Herausforderungen dar, die jedoch erfolgreich bewältigt werden konnten.

Dieser Bericht illustriert, wie die Abteilung Liegenschaften und Forsten durch aktives Flächenmanagement und enge Kooperation mit Partnern wie der Greifswalder Agrarinitiative (GAI) und verschiedenen Landesbehörden die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt gestaltet. Wir danken allen Beteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit und blicken mit klaren Zielen auf die vor uns liegenden Aufgaben.

5.1 Entwicklung von städtischen Grundstücksgeschäften

Verkauf des ehemaligen Stadtarchivs

Der Verkauf des ehemaligen Stadtarchivs in der Arndtstraße 2 wurde im Jahr 2025 erfolgreich abgeschlossen. Nach Abschluss des Auswahlverfahrens und der Bewertung der eingereichten städtebaulichen Konzepte, erhielt der geeignetste Bewerber den Zuschlag. Die Übergabe des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgte im August 2025.

Mit der erfolgten Eigentumsübertragung hat der neue Trägerverein nun die Möglichkeit, mit der Sanierung des Gebäudes zu beginnen und die geplante zukünftige Nutzung umzusetzen.

Vermarktung des B-Plan 13 „Am Elisenpark“

Im Jahr 2025 konnte die Vermarktung im Geltungsbereich des B-Plans 13 „Am Elisenpark“ weitgehend abgeschlossen werden. Die letzten vier Einfamilienhausgrundstücke wurden erfolgreich vergeben, zudem wurde ein weiteres Mehrfamilienhausgrundstück an die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald veräußert. Damit sind bis auf ein verbleibendes Mehrfamilienhausgrundstück sämtliche Flächen vermarktet.

Der Schwerpunkt der weiteren Bearbeitung verlagert sich ab dem Jahr 2026 auf die Kontrolle und Einhaltung der Bauverpflichtungen, während sich das Gebiet bereits als gewachsenes und überwiegend bebautes Wohnquartier etabliert hat.

Sozialer Wohnungsbau

Angesichts steigender Mieten und wachsender Nachfrage hat die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den vergangenen Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen und ist zu einem zentralen Thema für Bund, Länder und Kommunen geworden.

Im Jahr 2025 hat die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ein Grundstück gezielt für sozialen Wohnraum vergeben. Dort sollen mindestens vierzehn Wohneinheiten entstehen, die den angespannten Wohnungsmarkt spürbar entlasten.

Abgesichert ist der Bau der Sozialwohnungen durch eine entsprechende Bauverpflichtung im Kaufvertrag. Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Mecklenburg-Vorpommern gemäß der Richtlinie Wohnungsbau Sozial (WoBauSozRL M-V).

Ausblick auf die Stadtentwicklung

Im Jahr 2025 konnten die vorgesehenen strategischen Flächenankäufe zunächst nicht realisiert werden. Hintergrund hierfür war die angespannte Haushaltssituation der Stadt,

infolgedessen das verfügbare Ankaufsbudget durch die Rechtsaufsichtsbehörde vorübergehend gesperrt wurde.

Im weiteren Jahresverlauf fanden jedoch kontinuierlich Gespräche mit den zuständigen Stellen statt, um eine Freigabe der Mittel zu erreichen. In enger Abstimmung mit dem Ministerium wurden sowohl die städtebaulichen Perspektiven als auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der geplanten Maßnahmen umfassend geprüft, mit dem Ziel, langfristige Entwicklungspotenziale für die Stadt zu sichern, ohne die finanziellen Handlungsspielräume nachhaltig zu beeinträchtigen.

Wald als Herausforderung für die Vermarktung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist als großer Flächeneigentümer auch im Besitz zahlreicher innerstädtischer Waldflächen, die nach § 2 des Landeswaldgesetzes unter besonderem Schutz stehen. Es handelt sich bei den Wäldern im Stadtgebiet nicht um bewirtschaftete Forstflächen, sondern vielfach um Waldareale, die sich im Wege der natürlichen Sukzession entwickelt haben.

Diese Ausgangslage stellt die Abteilung Liegenschaften und Forsten bei der Vergabe von Grundstücken vor Herausforderungen, da die Umwandlung des Waldes nur genehmigt werden kann, wenn das zu realisierende Vorhaben im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

Aufgrund der guten Zusammenarbeit zahlreicher Akteure – darunter die zuständigen Forstämter, die Landesforstbehörde M-V, die untere Naturschutzbehörde sowie mehrere Flächeneigentümer – konnte in den Jahren 2023 bis 2025 für ein Vorhaben eine tragfähige Lösung entwickelt und mittlerweile auch umgesetzt werden. Die Waldumwandlungsgenehmigung für das innerstädtische Grundstück wurde im Jahr 2025 erteilt. Dafür wird anderenorts eine Ersatzfläche durch den Investor aufgeforstet. Zudem wurden artenschutzrechtliche Belange umfassend durch die zuständigen Naturschutzbehörden geprüft.

Auch nach der Veräußerung des Grundstücks im Herbst 2025 begleitet die Abteilung Liegenschaften und Forsten das Projekt bis zum Abschluss der Bauarbeiten sowie der anschließenden Nutzungsaufnahme, da wie üblich eine Bauverpflichtung mit dem Investor vereinbart wurde.

Bilanzfortführung / Jahresabschlüsse

Die Abteilung Liegenschaften und Forsten hat im Jahr 2025 neben den Grundstücksangelegenheiten umfangreiche Beiträge zu den Jahresabschlüssen 2023 und 2024 für das städtische Amt für Finanzen und das Rechnungsprüfungsamt erbracht. Dabei wurden alle Veränderungen im Bestand wie Käufe, Verkäufe oder Vermessungen sowie deren Auswirkungen auf Anlage- und Umlaufvermögen vollständig aufbereitet. Auch die zugehörigen Zahlungsströme und Umbuchungen wurden detailliert dargestellt, sodass die Abschlüsse 2023 und 2024 erfolgreich abgeschlossen werden konnten.

Erstmals seit der Eröffnungsbilanz von 2012 konnte 2025 der laufende Jahresabschluss zeitgleich und aktuell bearbeitet werden. Zu diesem Zweck wurden durch die Abteilung Liegenschaften und Forsten vierteljährliche Stichtagsmeldungen an das Amt für Finanzen übermittelt und Problemfälle sofort bearbeitet und gebucht. Dies erleichtert die Arbeit erheblich, da keine zurückliegenden Jahresabschlüsse mehr aufgearbeitet werden müssen. Die ab dem Jahr 2017 erfolgten, jahrelangen Zuarbeiten zu den Jahresabschlüssen 2012 bis 2024 hatten personelle Kapazitäten gebunden, die bei der Umsetzung von Grundstücksangelegenheiten fehlten.

Umsetzung der Grundsteuerreform 2022

Die Umsetzung der Grundsteuerreform 2022 konnte auch im Jahr 2025 noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Es waren weiterhin umfangreiche Korrekturen an Steuerbescheiden erforderlich. Zudem wurden gewerbliche Flächen abgegrenzt, Nachmeldungen vorgenommen und Grundsteuerbefreiungen für durch die Verwaltung genutzte Objekte beantragt.

Darüber hinaus wurden sämtliche Bescheide digitalisiert und die steuerrelevanten Daten mithilfe von Anwenderprogrammen (z. B. Archikart und Excel) systematisch erfasst und dokumentiert, um eine nachhaltige Nutzung sicherzustellen. Parallel dazu erfolgten – soweit erforderlich – Korrekturen in der Bilanz.

Die korrekte Veranlagung der landwirtschaftlichen Flurstücke, Kleingärten sowie der Bungalowsiedlungen in Stahlbrode ist weiterhin in Bearbeitung. Grund hierfür ist die große Anzahl betroffener Flurstücke sowie der damit verbundene hohe Prüf- und Erfassungsaufwand. Demgegenüber konnte die Veranlagung der achtzehn städtischen Garagenkomplexe erfolgreich abgeschlossen werden.

Seit dem 01.01.2025 stellt die Umlage der Grundsteuer auf die Pächter ein neues und umfangreiches Aufgabenfeld dar. Zuvor wurden die Pächter direkt besteuert. Nun ist die Stadt als Eigentümerin zahlreicher landwirtschaftlicher und gewerblicher Flächen, Kleingärten, Garagen- und Bungalowflächen dafür verantwortlich, die Grundsteuer selbst zu berechnen, oft auf Grundlage umfangreicher Sammelbescheide, sie den Pächtern in Rechnung zu stellen und die Zahlungseingänge abzuwickeln und zu überwachen.

Wegen begrenzter Kapazitäten konnte die Aufgabe im Jahr 2025 nur teilweise umgesetzt werden. Zudem waren viele Bescheide fehlerhaft und mussten korrigiert werden. Die vollständige Bearbeitung der Umlage für das Jahr 2025 ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Künftig muss die Stadt jeweils zum Stichtag 31. März alle Änderungen des Vorjahres parallel zur bilanziellen Erfassung auch dem Finanzamt melden. Die Meldung erfolgt per E-Mail und zusätzlich über Elster.

Zu melden sind sämtliche Zu- und Abgänge, insbesondere aus An- und Verkäufen, Vermessungen, Erbbaurechten, Landverzichten, Zuordnungen und Bodenordnungsverfahren. Ebenfalls anzugeben sind Änderungen des Grundstückszustands (bebaut/unbebaut) sowie der Nutzung (z. B. Aufforstung,

Straßenbau, gewerbliche Nutzung, Ausgleichsflächen). Sämtliche Änderungen sind zu dokumentieren. Nach Eingang der Bescheide – insbesondere bei Änderungen der landwirtschaftlichen Sammelbescheide – entstehen zusätzliche Aufgaben wie deren Prüfung, Digitalisierung (Scannen) sowie gegebenenfalls die Veranlassung von Korrekturen.

Die Umlage der Grundsteuer auf die Pächter und die jährlichen Stichtagsmeldungen sind neue Aufgaben, die bisher nicht in den Stellenbeschreibungen enthalten waren. Für den zusätzlichen Arbeitsaufwand wurde eine auf zwei Jahre befristete Personalstelle beantragt. Diese soll ein verlässliches System aufbauen, das den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern künftig eine weitgehend automatisierte Umsetzung der Umlage ermöglicht.

5.2 Grundstücksverwaltung

Im Bereich Gewerbeflächen konnten durch Vertragsanpassungen Mehreinnahmen erzielt werden. Zusätzlich wurden und werden alle Pachtverträge im Bereich der Grundstücksverwaltung auf ihre Aktualität geprüft und ggf. überarbeitet. Insgesamt werden derzeit etwa 2.000 Miet- und Pachtverträge innerhalb Greifswalds und in Stahlbrode verwaltet, den größten Teil davon nehmen die Garagen im Stadtgebiet ein.

Auch im Jahr 2025 fanden wieder Begehungen der Kleingartenvereine zur Anerkennung der Gemeinnützigkeit statt. Im Ergebnis wurde die Gemeinnützigkeit bei allen besichtigten Vereinen durch die UHGW als Verpächterin anerkannt.

5.3 Landwirtschaft

Pachtverträge

Im Jahr 2025 konnten einige kleinere Pachtverträge preislich angepasst und einige Neuverträge abgeschlossen werden (insgesamt + 2.900 €/Jahr für die städtischen Anteile). Bei der täglichen Arbeit mit Luftbildern wird regelmäßig festgestellt, dass städtische Flächen in Anspruch genommen werden, ohne dass dafür ein Vertrag existiert. Daraus lassen sich zwar keine umfangreichen Einnahmen generieren, im Sinne der Gleichbehandlung ist es jedoch wichtig, solche Nutzungen mit einem Vertrag zu legitimieren.

Ein größerer Pachtvertrag (> 100 ha) wurde für weitere 12 Jahre nach einem hierzu gefassten Bürgerschaftsbeschluss verlängert. Vorbereitend zu diesem Pachtvertragsverfahren wurde die Checkliste zum Reduktionskonzept Biodiversitätsgefährdende Stoffe gemeinsam mit dem Geschäftsführer durchgegangen.

Dieser Betrieb hat im Jahre 2022 ein umfassendes Betriebs-Naturschutzkonzept vorgelegt, aus dem einzelne Maßnahmen für städtische Flächen in den zu verlängernden Vertrag integriert wurden. Im Zuge dieser Verhandlungen wurden etwa 15 ha für ökologische Bewirtschaftung aus dem größeren Pachtvertrag (ursprünglich knapp 130 ha) herausgelöst und konnten nach Bürgerschaftsbeschluss an einen biozertifizierten Betrieb für 6 Jahre verpachtet werden.

Ein biozertifizierter tierhaltender Pächter hat aufgrund örtlicher Veränderung vorzeitig und kurzfristig seine städtischen Pachtverträge mit vorwiegend Grünlandflächen zum Jahresende 2025 gekündigt. Für diese Flächen wurde ein Bürgerschaftsbeschluss gefasst, so dass eine Direktvergabe an tierhaltende Bio-Betriebe ab Januar 2026 erfolgen kann. Diese Landwirtschaftsbetriebe sind bereits seit vielen Jahren städtische Pächter und durch ihre ökologische Wirtschaftsweise mit Tierhaltung besonders geeignet. Zudem sind zwei dieser Betriebe durch Flächenverlust im Polder Eisenhammer betroffen.



Abbildung 15: Naturschutzmaßnahme Insektenwall mit Blühstreifen und Ansitzstange für Greifvögel auf städtischen Flächen bei Feldbegegnung mit der SoilFarm GbR (Foto: S. Deickert)

Greifswalder Agrarinitiative

Der GAI e.V. zeigte auf dem MV-Tag im Juni 2025 mit einem eigenen Pavillon Präsenz, stand für Fragen und Anregungen zur Verfügung und präsentierte u.a. den kurz zuvor fertiggestellten Imagefilm (https://youtu.be/x24gSK4GR_Y).

Auf einem gut besuchten Termin der regelmäßig stattfindenden Feldbegegnungen wurde auf den Pachtflächen der SoilFarm GbR in Dargelin im Mai 2025 das Prinzip der regenerativen Landwirtschaft vertieft.



Abbildung 17: Geschäftsführer der SoilFarm GbR Christian Ringenberg demonstriert Wasseraufnahme in Ackerboden während Feldbegegnung in Dargelin (Foto: F. Schwahn)

Zudem hat Herr Thomas Beil als Geschäftsführer der GAI ein Netzwerk von sogenannten Landschaftspaten gegründet, die bei der Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen Unterstützung leisten. So konnte mit ihrer Hilfe im Herbst in Jager entlang eines bestehenden Weges auf Flächen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und der Peter-Warschow-Sammelstiftung eine ca. 450 m lange Obstbaumreihe gepflanzt werden, die von den Landschaftspaten auch im Aufwuchs betreut und in Zukunft gepflegt wird.

Herr Beil hatte dafür Fördermittel von der Norddeutschen Stiftung für Umwelt und Entwicklung eingeworben. Diese Mittel wurden auch für den Imagefilm sowie den MV-Tag verwendet.



Abbildung 16: Pflanzaktion für eine Obstgehölzreihe in Jager (Foto: T. Beil)



Abbildung 18: Frau Schwesig im Pavillon der GAI während des MV-Tages in Greifswald (Foto: T. Beil)

Photovoltaik- und Windenergieanlagen

Das Thema Erneuerbare Energien (Photovoltaik- und Windenergieanlagen) nahm in 2025 sehr viel Raum ein. Zu den bereits eingegangenen Anfragen und Angeboten für potentielle Windvorranggebiete in Stahlbrode, Dömitzow und Wüst-Eldena auf Flächen der Stadt und der Peter-Warschow-Sammelstiftung kamen weitere hinzu. Sie wurden alle gesichtet und tabellarisch gegenübergestellt, um von der Bürgerschaft die Ermächtigung zur Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit den Meistbietenden zu erhalten.

In der zweiten Jahreshälfte wurde allerdings deutlich, dass die bisherigen Angebote aufgrund geänderter politischer Rahmenbedingungen nicht aufrechterhalten werden können (ein Anbieter musste sogar Insolvenz anmelden). Da im Januar 2026 seitens des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern über eine Reduzierung der Windvorranggebiete entschieden werden sollte, wurde dieser Termin vor weiteren Vertragsverhandlungen abgewartet.

Zum Thema Agri-Photovoltaik (Agri-PV), bei der Photovoltaikanlagen mit großen Reihenabständen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen errichtet werden, sodass eine Bewirtschaftung zwischen den Reihen weiterhin möglich ist, fand eine von der Greifswalder Agrarinitiative organisierte Videokonferenz statt.

Ein potenzieller Betreiber stellte dabei das Konzept vor. Auf Seiten der Pächter bestand jedoch nur geringes Interesse. Als Hauptkritikpunkt wurden die vorgesehenen Arbeitsbreiten von 12 bis 14 Metern genannt, die in Mecklenburg-Vorpommern unüblich sind. Zudem erfordern entsprechende Anlagen Flächengrößen von etwa 100 Hektar. Ein weiteres Problem stellt die Versicherungspflicht dar, die weiterhin beim landwirtschaftlichen Nutzer verbleibt.

5.4 Stadtforst & Wildtiermanagement



Abbildung 19: Nationalparkzentrum Jasmund 2026 (Foto: B. Knoll)

Im Haushaltsjahr 2025 stand der Stadtforst vor einer Vielzahl an Aufgaben. Dazu zählte insbesondere der Holzeinschlag, die Anlage von Pflanzungen und weiteren Verjüngungsmaßnahmen sowie die Pflege von Pflanzungen und Beständen. Weitere Schwerpunkte bildeten der Wald- und Forstschutz, das Wildtiermanagement sowie Maßnahmen im Bereich Klima-, Natur- und Landschaftsschutz.

Darüber hinaus umfassten die Tätigkeiten die Forstplanung auf einer Fläche von 1.660 Hektar, die weitere Umsetzung von Klimaschutzvorhaben der Bürgerschaft sowie weitere forstliche Aufgabenbereiche.

Forstbetrieb

Folgende Mengen Rohholz wurden 2025 eingeschlagen:

Baumarten-gruppe	Sortiment	Menge	Einheit
Buche	Energieholz	711,70	Rm m. R.*
	Industrieholz	3.236,55	Rm m. R.
	Sägeholz	231,19	Fm o. R.**
Eiche	Energieholz	18,00	Rm m. R.
	Industrieholz	890,34	Rm m. R.
	Sägeholz	291,18	Fm o. R.
Fichte	Industrieholz	244,08	Rm m. R.
	Sägeholz	556,55	Fm o. R.
Kiefer	Industrieholz	166,76	Rm m. R.
	Sägeholz	278,20	Fm o. R.

* Rm m. R. = Raummeter mit Rinde
** Fm o. R. = Festmeter ohne Rinde



Abbildung 20: Eichen aus dem Stadtforst Greifswald auf dem Wertholzplatz 2025 (Foto: B. Knoll)

Der Waldumbau und die Waldverjüngung sind eine Hauptaufgabe des Stadtforstes. So wurden auf ca. 25 ha Stieleichen, Rotbuchen, Hainbuchen, Weißtannen, Douglasien und Lärchen gesät. Dies geschah mit dem selbstentwickelten Baumsaatautomaten. Viele Flächen wurden für Naturverjüngungen vorbereitet. Dort entsteht der junge Wald durch den Samenschlag der Mutterbäume. Auf weiteren 15 ha wurden neue Bäume gepflanzt. 9 ha Stieleichen, 5,5 ha Lärche und 0,5 ha Roterlen sowie sonstige Baumarten wurden durch Pflanzung wiederaufgeforstet. So konnte auf einer Fläche von ca. 40 ha die Walderneuerung umgesetzt werden.

Besonders erfolgreich war der Stadtforst im Jahr 2025 bei der Pflege seiner Kulturen, Jungwüchsen und Jungbestände. Es konnte eine Fläche von ca. 145 ha durchgepflegt werden. Außerdem wurden rund 4.000 laufende Meter Wildschutzzaun zurückgebaut und etwa 1.600 laufende Meter neu errichtet. Das gesamte Wegesystem wurde auf einer Länge von ca. 70 km gemäht. Darüber hinaus wurden auf rund 20 km Lichtraumprofile neu freigeschnitten und etwa 5 km Gräben geräumt.

Aufgrund des Strukturreichtumes der städtischen Wälder erwies sich die Forsteinrichtung als sehr aufwendig. Die Inventur und Planung des Stadtforstes konnte somit auch im Jahr 2025 nicht abgeschlossen werden.

Im Herbst 2025 wurde mit dem Bau des Sozialgebäudes auf dem Forsthof in Steffenshagen begonnen. Die Fertigstellung wird im Sommer 2026 erwartet.

Jagd

Die Jagd und die Jagdverwaltung sind ein wichtiges Aufgabengebiet im Forstbetrieb. Es wurden auf den vom Stadtforst in Eigenregie verwalteten Jagdbezirken 15 Stück Rotwild, 22 Stück Damwild, 212 Stück Schwarzwild, 99 Stück Rehwild und sonstiges Raubwild erlegt. Verpachtete Jagdbezirke auf mehreren Tausend Hektar wurden fachlich betreut und die Mitgliedschaft in Jagdgenossenschaften wurde aktiv wahrgenommen.

Des Weiteren wurden 5 Gesellschaftsjagden durchgeführt, um notwendige Bestandsreduzierungen mit minimaler Störung zu erzielen. Ein Großteil der jagdlichen Einrichtungen (ca. 300 St.) mussten aufgrund von Vandalismus und Alterung im Jahr 2025 instandgesetzt werden.

Wildtiermanagement

Das Wildtiermanagement hat die zunehmende Schwarzwildpopulation im Stadtgebiet zuverlässig und frühzeitig erfasst. Dies war nur durch den zeitintensiven Einsatz aller Beteiligten möglich. Dadurch konnte die Bestandszunahme des Schwarzwildes zeitnah eingedämmt werden. Das Stadtgebiet beherbergt insgesamt eine Vielzahl von Wildtierarten. Besonders die weiterhin wachsende Waschbärenpopulation führt dabei nach wie vor zu erheblichen Problemen.

Natur- und Klimaschutz



Abbildung 21: Seeadlerjunge bei Jeeser 2025 beim Beringen (Foto: B. Knoll)

Natur- und Klimaschutz sind im Stadtforst fest verankert. Der Stadtforst ist ein Hort der Biodiversität. Die Bewirtschaftung der Wälder mit dem Schutz der Arten zu verbinden, ist oft die Quadratur des Kreises. Besondere Aufmerksamkeit legt der Stadtforst bei der Bewirtschaftung seiner Moore. Trotz des defizitären Wasserhaushalts konnte der Stadtforst seine Waldmoore auch im Jahr 2025 ausreichend mit Wasser versorgen. Die Waldmoore des Stadtforstes sind bei der letzten FFH Überprüfung mit dem EZB (Erhaltungszustand) A (hervorragend) eingestuft worden.

5.5 Moormanagement

Erfolgreicher Projektabschluss Renaturierung von Kleingewässern bei Dömitzow



Abbildung 22: Kleingewässer bei Dömitzow (Foto: Annie Wojatschke)

Ein zentrales Highlight des Jahres war der Abschluss des Projekts „Renaturierung von Kleingewässern bei Dömitzow“, das mit EU-Mitteln finanziert wurde. Acht der zunehmend verlandenden Kleingewässer konnten revitalisiert, zwölf Lesesteinhaufen und 95 Meter Totholzhecke angelegt sowie rund 11.000 m² Wasserfläche geschaffen werden – ein wichtiger Gewinn für Amphibien wie den Kammmolch. Die Umsetzung erforderte zahlreiche Bodenproben, Abstimmungen, Antrags- und Vergabeschritte und ein Investitionsvolumen von etwa 252 T€. Das Projekt zeigte erneut, wie entscheidend frühzeitige Planung, realistische Zeitansätze und eine enge Zusammenarbeit aller Beteiligten sind. Im Oktober wurde die erfolgreiche Wiederherstellung der Kleingewässer bei einem Öffentlichkeitstermin präsentiert.

Herausfordernde finanzielle Bedingungen

Im Zuge der angespannten Haushaltslage sperrte das Innenministerium M-V als Rechtsaufsichtsbehörde im Frühjahr geplante Gelder für kommunale Moorschutzausgaben. Die Umsetzung geplanter Projekte im Bereich Moorschutz wurde dadurch unmöglich gemacht. Auch Förderprojekte, die einen kommunalen Eigenanteil erfordern, konnten nicht weiterverfolgt werden. Trotz dieser Situation bemühte sich das Moormanagement, seine zentralen Aufgaben – insbesondere Öffentlichkeitsarbeit, Umweltbildung und fachliche Präsenz – aufrechtzuerhalten und zugleich nach Wegen zu suchen, wie zukünftige Projekte finanziert und strukturell abgesichert werden können.

Verstärkung und Bereicherung

Seit 2025 ist die Stadt Greifswald Einsatzstelle im bundesweit einzigartigen Qualifizierungsprogramm für Moorspezialistinnen und Moorspezialisten, das in vier Jahren insgesamt 80 neue Fachkräfte für den Moorschutz ausbilden wird. Die theoretischen Inhalte vermittelt die Universität Greifswald, während die praktische Ausbildung in Einsatzstellen in ganz Mecklenburg-Vorpommern stattfindet – von Planungsbüros über Stiftungen bis hin zu Kommunen, Großschutzgebieten oder Behörden.

Carmen Wassong, die seit Mai im Moormanagement der Stadt eingesetzt ist, hat einen Masterabschluss in Biodiversität und Naturschutz. Während ihrer Zeit bei der Stadt erweitert sie ihr Wissen praxisnah und betreut als eigenes Projekt die Machbarkeitsstudie in Mesekenhagen.



Abbildung 23: Teilnehmerin am Moorspezialist*innen-Programm Carmen Wassong und Moormanagerin Annie Wojatschke im Steinbecker-Vorstadtpolder (v.l.n.r.) © Carmen Wassong

Präsenz in Fachgremien und auf Veranstaltungen



Abbildung 25: Aktionstag: Gesundheit Und Nachhaltigkeit der Universitätsmedizin und Universität Greifswald und des Studierendenwerkes am 24.06.2025

Fachlich war der Bereich Moorschutz weiterhin breit sichtbar – etwa durch Vorträge auf dem Bodensymposium in Rostock und dem studentischen Moorkongress sowie dem Stand auf dem MV-Tag. Durch die Teilnahme an Fachtagungen wie der Taskforce Moor und der MoorNet-Abschlusstagung konnten wir unser Fachwissen aktualisieren, wertvolle Kontakte knüpfen und uns intensiv mit anderen Akteurinnen und Akteuren austauschen.



Abbildung 24
links: MV- Tag 21.06.2025 - Besuch der Ministerpräsidentin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Manuela Schwesig zusammen mit Herrn Dr. Fassbinder am gemeinsamen Moorstand der UHGW, der Michael-Succow-Stiftung und des Friedrich- Loeffler-Institutes
rechts: Carmen Wassong am Stand des Institutes zur Ausbildung von Moorspezialisten (IMS) mit der Leiterin Antonia Stefer und Till Backhaus, Minister für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern v.r.n.l.

Öffentlichkeitsarbeit und Umweltbildung

Auch die Vermittlung moorbezogener Themen spielte eine große Rolle: unser Moor in der NDR-Sendung Nordtour, Führungen in den Mooren um Greifswald im Rahmen des Nordischen Klangs sowie eines Ferienprogramms machten die Bedeutung intakter Moore einer breiten Öffentlichkeit erfahrbar und erhöhten die regionale Sensibilisierung für Moorschutz; abrufbar unter:

https://www.ardmediathek.de/video/nordtour-den-norden-erleben/moorwanderung-in-greifswald/ndr/Y3JpZDovL25kci5kZS80MThiMzgwNy0zODE4LTRiNzgtYTJhMy0xYjRhOTNjMGI1ZDg verfügbar bis 07.06.2027

Im Dezember 2025 konnte durch das Engagement von Frau Wassong der erste Newsletter des Moormanagements „MoorNews“ an den Start gehen. Dort wird etwa monatlich über Aktivitäten des Moormanagements berichtet.

Anmeldung hier: https://www.greifswald.de/de/newsletter/

Untersuchung der Moorniederung in Mesekenhagen

Die Mesekenhäger Moorniederung ist eines der großen Moorgebiete rund um Greifswald. Die Stadt ist an einem erheblichen Teil der Fläche als (Mit-)Eigentümerin beteiligt. Aufgrund seiner Größe kommt dem Gebiet eine besondere Bedeutung zu – sowohl aus Sicht der Treibhausgasbilanz als auch für einen stabilen Wasserhaushalt in der Region. Um herauszufinden, ob und unter welchen Bedingungen eine Wiedervernässung möglich wäre,



Abbildung 26: Blick auf Stau und Gewässer bei Mesekenhagen © Carmen Wassong

hat die MoorAgentur der Landgesellschaft MV in Kooperation mit der UHGW eine Machbarkeitsstudie ausgeschrieben.

In dieser Studie sollen wichtige Grundlagen erhoben werden: Wasserflüsse, Geländehöhen, die Ausdehnung des Torfkörpers und die möglichen Einsparpotenziale verschiedener Wiedervernässungs-Szenarien. Dabei geht es zunächst nur um die Datenerhebung – konkrete Maßnahmen zur Umsetzung stehen noch nicht an.

Ziel ist es, frühzeitig zu prüfen, wie eine zukünftige Entwicklung gemeinsam gestaltet werden kann. Es sollen Nutzungsformen erarbeitet werden, die sowohl ökologisch verträglich als auch wirtschaftlich realistisch sind. Die Ergebnisse der Untersuchung werden voraussichtlich Mitte des Jahres 2026 vorliegen und anschließend der Öffentlichkeit vorgestellt.
Laufende Informationen zum Projekt finden Sie unter www.greifswald.de/moorschutz.

IMPRESSUM

Herausgeber: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Immobilienverwaltungsamt
17489 Greifswald
E-Mail: immobilienamt@greifswald.de
Internet: http://www.greifswald.de

Redaktion: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Immobilienverwaltungsamt
Abteilung Hochbau

Bild Deckblatt: Luftaufnahme der Baustelle für Schulzentrum im Schnee (c) André Gschweng
Bildnachweise: den vorhandenen Platzhaltern im Text ist jeweils eine Quellenangabe zugewiesen

Stand: Juni 2025

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der UHGW. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Universitäts- und Hansestadt Greifswald · Der Oberbürgermeister · Immobilienverwaltungsamt
Postfach 3153 · D-17461 Greifswald
Tel.: +49 (0) 3834 8536 2701 · Fax.: +49 (0) 3834 8536 2702 · E-Mail: immobilienamt@greifswald.de