



**Monitoring  
Stadtentwicklung  
Berichtsjahr 2023**



# Impressum

## Stadt Torgelow

Monitoring Stadtentwicklung

Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2023

## Gesamtstadt Torgelow und Fördergebiete

### ■ Auftraggeber:

Stadt Torgelow  
Die Bürgermeisterin  
Bahnhofstraße 2  
17358 Torgelow  
Tel: +49 3976 252 0  
E-Mail: [info@torgelow.de](mailto:info@torgelow.de)

BIG Städtebau GmbH  
Büro Neubrandenburg  
Woldegker Straße 4  
17033 Neubrandenburg  
Tel: +49 395 45538-11  
E-Mail: [jana.renner@dsk-big.de](mailto:jana.renner@dsk-big.de)

### ■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung  
Barnstorfer Weg 6  
18057 Rostock  
Tel: +49 381 37706983  
E-Mail: [info@wimes.de](mailto:info@wimes.de)

Rostock/Torgelow im August 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung - Gesamtstadt (Teil A).....</b>	<b>8</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung gesamt und nach Altersgruppen .....	8
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung im Rückblick von 1993 bis 2000 .....	8
2.1.2	Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen seit dem Basisjahr des Monitorings .....	9
2.1.3	Ausländische Bevölkerungsentwicklung .....	10
2.1.4	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen.....	11
2.1.5	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung .....	15
2.1.6	Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose.....	18
2.2	Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung .....	21
2.2.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit .....	21
2.2.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	22
2.2.3	SV-Arbeitsplätze in Torgelow und Pendlerverflechtungen.....	23
2.2.4	Kaufkraft der Bevölkerung .....	28
2.3	Wohnungswirtschaftliche Daten und Indikatoren .....	30
2.3.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand .....	30
2.3.2	Entwicklung wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte .....	35
2.4	Soziale Infrastruktur (ausgewählte Indikatoren).....	36
2.4.1	Sport- und Freizeiteinrichtungen.....	37
2.4.2	Versorgung mit Kindertagesstätten.....	37
2.4.3	Schulversorgung .....	37
2.4.4	Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen.....	38
<b>3</b>	<b>Fortschreibung Monitoring für die Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen .....</b>	<b>40</b>
3.1	Sanierungsgebiet Stadtmitte .....	40
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	40
3.1.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft .....	41
3.2	Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße .....	44
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	44
3.2.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft .....	45
3.3	Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg.....	48
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	48
3.3.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft .....	50
<b>4</b>	<b>Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK .....</b>	<b>53</b>
<b>5</b>	<b>Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>61</b>
5.1	Karten.....	61
5.2	Abbildungen .....	61
5.3	Tabellen.....	62

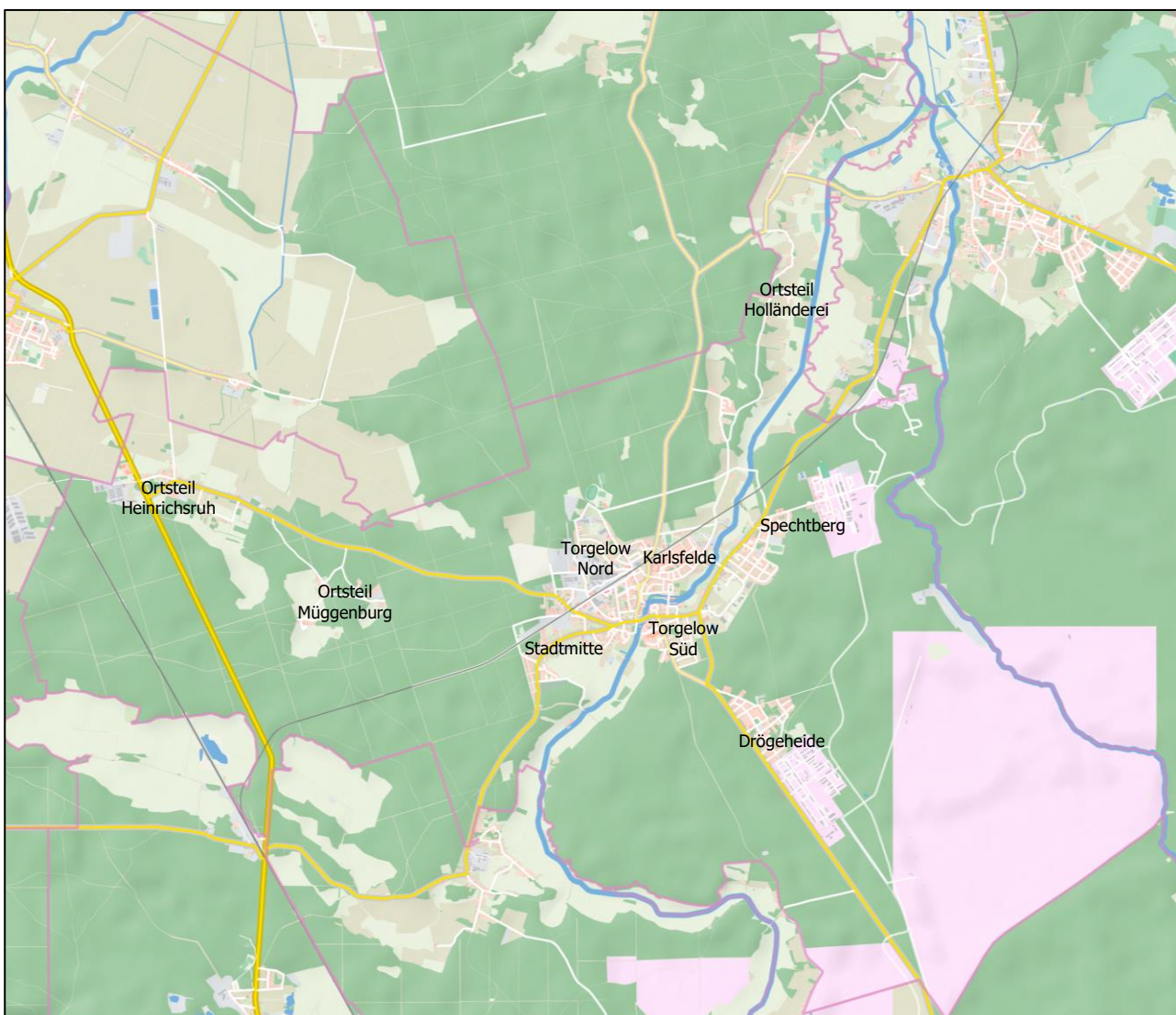
## 1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der ersten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2005 wurde das Monitoring Stadtentwicklung für die Stadt Torgelow als fortschreibungsfähiges Stadtbeobachtungssystem für die Gesamtstadt und für die Fördergebiete aufgebaut. Die Fortschreibung der festgelegten Daten und Indikatoren erfolgt einmal jährlich zum Stichtag 31. Dezember.

Im ersten Arbeitsschritt erfolgte die Fortschreibung für die Gesamtstadt. Die Auswertung erfolgte nach den 6 Stadtteilen und den Ortsteilen im Vergleich zur Gesamtstadt. Im zweiten Arbeitsschritt werden die kleinräumigen Monitoringberichte für die Fördergebiete fortgeschrieben.

Die Stadt Torgelow gliedert sich in sechs Stadtteile: Stadtmitte, Torgelow NORD, Karlsfelde, Torgelow Süd, Spechtberg und Drögeheide. Im Jahr 2014 erfolgte die Eingemeindung der ehemals eigenständigen Gemeinden Torgelow-Holländerei und Heinrichsruh mit dem Ortsteil Müggenburg. Mit der Fortschreibung zum 31.12.2014 wurden diese neu hinzugekommenen Ortsteile das Monitoring Stadtentwicklung integriert. Die Stadt Torgelow erstreckt sich nunmehr über eine Fläche von 72 km<sup>2</sup>.

Karte 1: Gesamtstadt Torgelow

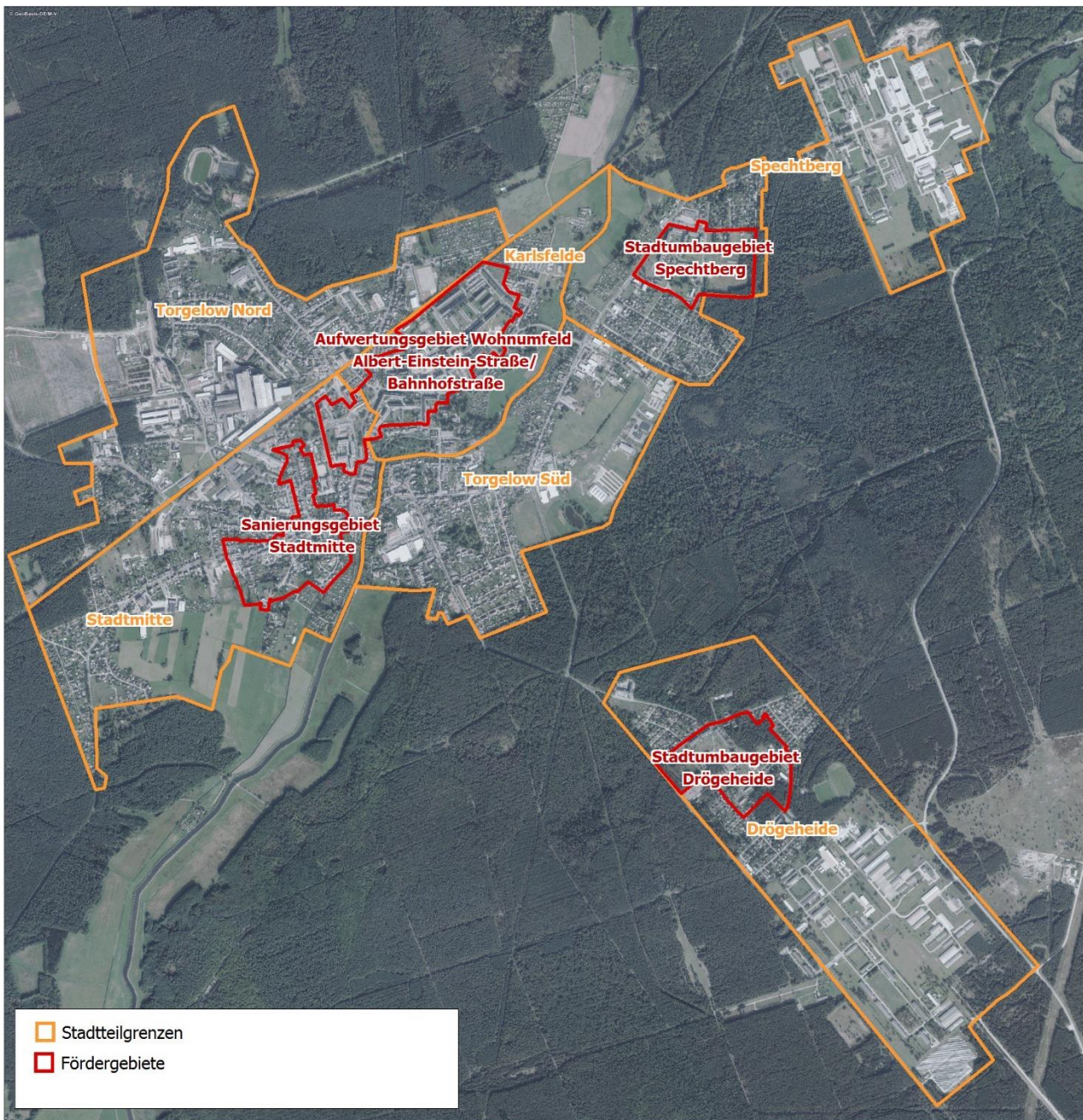


Im Stadtteil Stadtmitte befindet sich das Sanierungsgebiet der Stadt Torgelow. Stadtumbaugebiete befinden sich in Spechtberg und Drögeheide, das Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/ Bahnhofstraße<sup>1</sup> erstreckt sich über die Stadtteile Stadtmitte und Karlsfelde.

<sup>1</sup> Oben genannt ist die Kurzform, die vollständige Bezeichnung lautet: Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Kopernikusstraße, ergänzt um das Aufwertungsgebiet Karlsfelde/Bahnhofstraße.

Die Gliederung der Kernstadt in die Stadtteile sowie die Lage der Fördergebiete ist der folgenden Karte zu entnehmen.

Karte 2: Städtische Gliederung (ohne Eingemeindungen 2014)



### Ortsteil Heinrichsruh

Die ehemals eigenständige Gemeinde Heinrichsruh wurde zum 25. Mai 2014 nach Torgelow eingemeindet. Zum 31.12.2023 lag die Einwohnerzahl in Heinrichsruh bei 256 Personen.

Zu Heinrichsruh gehörten ursprünglich die Orte Müggenburg und Müggenburger Teerofen. Der Ortsteil erstreckt sich insgesamt über eine Fläche von 17,0 km<sup>2</sup>.

Heinrichsruh liegt westlich der Kernstadt Torgelow an der B 109 (Greifswald – Berlin) in Richtung der Gemeinde Ferdinandshof. In Heinrichsruh an der B 109 befindet sich ein Gewerbegebiet mit diversen Handels- und Handwerksbetrieben.

Naturräumlich liegt Heinrichsruh im südwestlichen Bereich der Ueckermünder Heide, einem ausgedehnten Wald- und Heidegebiet.

In Heinrichsruh gibt es ein barockes Herrenhaus mit dazugehörigem Park. Hauptsächlich Studenten ostdeutscher Kunsthochschulen und Universitäten begannen im Jahr 1997 das Herrenhaus und den Park instand zu setzen. Seit dem Jahr 2000 hat der Vorpommersche Künstlerhaus e.V. hier sein Domizil und veranstaltet regelmäßig Konzerte, Lesungen, Barockopern, Meisterkurse, Maskenbälle und Ausstellungen.



Herrenhaus und Park Heinrichsruh<sup>2</sup>

### Karte 3: Ortsteil Heinrichsruh



### Ortsteil Holländerei

Die ehemals eigenständige Gemeinde Torgelow-Holländerei wurde ebenfalls zum 25. Mai 2014 nach Torgelow eingemeindet. Am 31.12.2023 Einwohnerzahl bei 364 Personen.

Der Ortsteil erstreckt sich über eine Fläche von 5,8 km<sup>2</sup> zwischen dem Westufer der unteren Uecker und dem Waldgebiet Jädkemühler Forst.

<sup>2</sup> Fotos: [www.gutshaeuser.de/guts\\_herrenhaeuser/gutshaeuser\\_h/gutshaus\\_heinrichsruh](http://www.gutshaeuser.de/guts_herrenhaeuser/gutshaeuser_h/gutshaus_heinrichsruh)

Der Ortsteil Holländerei liegt nördlich der Kernstadt in Richtung Eggesin und Ueckermünde. Aufgrund der ruhigen und von Wald umgebenen Ortslage ist der Ortsteil ein bevorzugter Wohnstandort.

Karte 4: Ortsteil Holländerei



## 2 Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung - Gesamtstadt

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt und nach Altersgruppen

#### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung im Rückblick von 1993 bis 2000

Torgelow zählt zu den Städten in Mecklenburg-Vorpommern, die in den Jahren 1993 bis 2000 über fast alle Altersgruppen hinweg durch einen permanenten Bevölkerungsverlust gekennzeichnet sind. In diesem Zeitraum ging die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz von 12.746 auf 11.449 Einwohner um 1.297 Personen zurück. Dies entspricht einer Bevölkerungsabnahme von 10,2 %.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Torgelow (Statistisches Amt M-V)

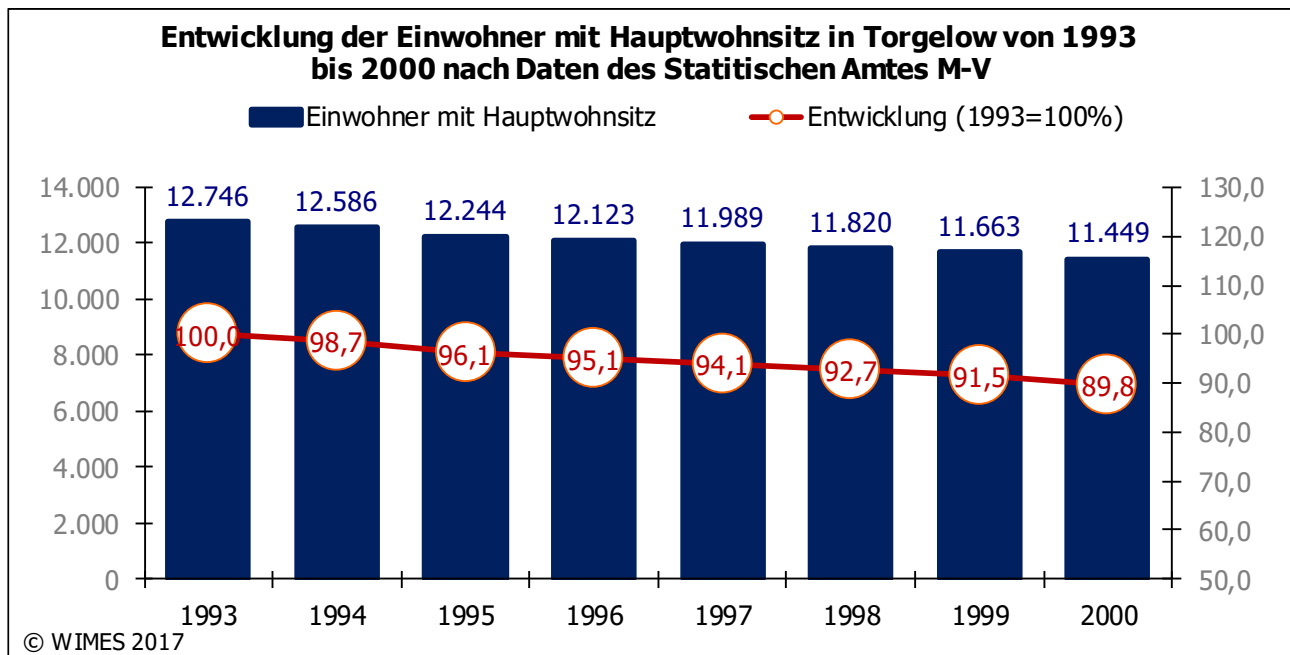
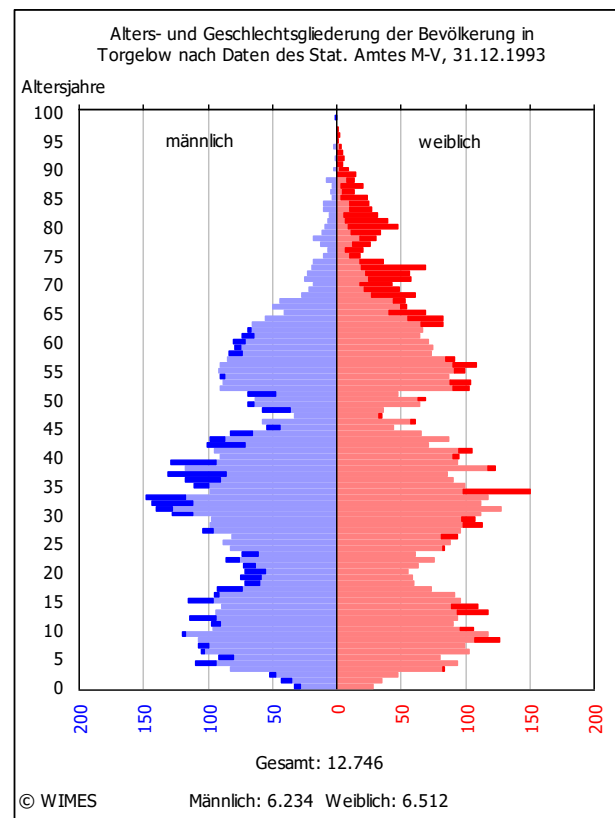


Abbildung 2: Alters- und Geschlechtsgliederung



Die Abbildung zeigt die Verteilung der Bevölkerung im Jahr 1993 nach Alter und Geschlecht. Damals lag das Durchschnittsalter in der Stadt Torgelow bei 36,0 Jahren.

1993 war der Anteil der Kinder bis 15 Jahren sowie der Erwachsenen im Alter von 30 bis 40 Jahren, gemessen an der Gesamtbevölkerung sehr hoch. Demgegenüber waren nur 9,9 % aller Einwohner der Stadt Torgelow 65 Jahre und älter, heute liegt der Anteil der Senioren bei 25,6 %.

Die kräftigen Rot-Töne in der Grafik stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Dabei ist bedeutsam, dass der Männerüberschuss im demographisch aktivsten Alter (18-40 Jahre) 8 % beträgt (auf 100 Männer in der genannten Altersgruppe entfallen 92 Frauen).



### 2.1.2 Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen seit dem Basisjahr des Monitorings

Auch nach dem Jahr 2000 ist die Einwohnerentwicklung in Torgelow durch eine rückläufige Tendenz gekennzeichnet. Nach den Einwohnerverlusten von 2001 bis 2013 war im Jahr 2014 erstmals ein Zuwachs von 41 Personen eingetreten. Auch im Jahr 2015 erhöhte sich die Einwohnerzahl um 243 Personen, dies ist jedoch ausschließlich durch den Zuzug von Flüchtlingen begründet. In den Jahren 2016 bis 2021 nahm die Einwohnerzahl in der Stadt Torgelow jährlich ab.

Der Einwohnerzuwachs um 384 Personen von 2021 zu 2020 steht im Zusammenhang mit dem Zuzug ausländischer Einwohner. Die Zahl der ausländischen Einwohner mit Hauptwohnsitz Torgelow nahm von 2021 zu 2022 um 504 Personen zu.

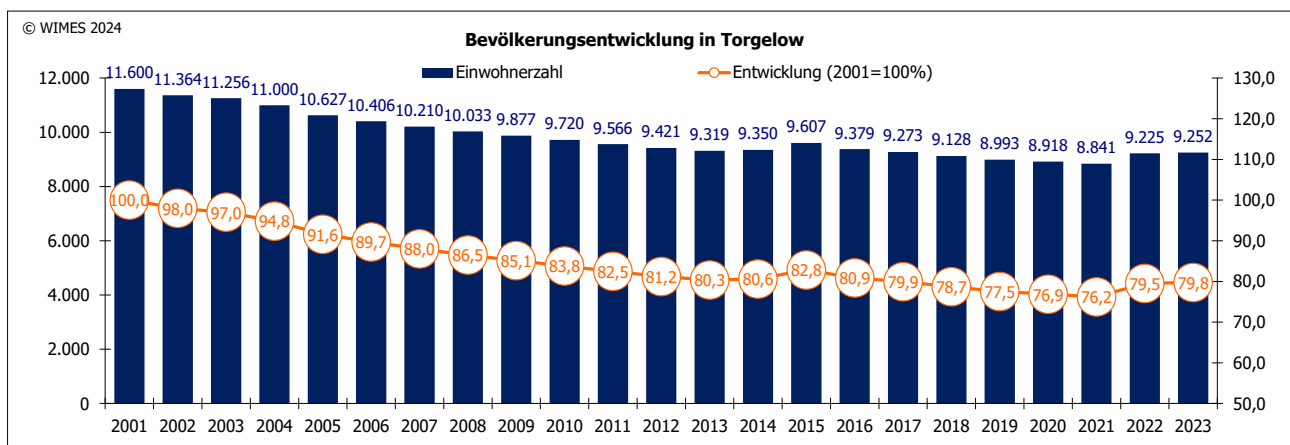
Zum 25.05.2014 wurden die ehemals eigenständigen Gemeinden Heinrichsruh und Torgelow-Holländerei in die Stadt Torgelow eingemeindet. Ende 2023 wohnten in der Kernstadt Torgelow 8.632 Personen, im OT Heinrichsruh 193 Personen, im OT Holländerei 364 Personen und im OT Müggenburg 63 Personen. Insgesamt lag die Bevölkerungszahl am 31.12.2023 bei 9.252 Personen.

Der Bevölkerungsrückgang im Betrachtungszeitraum betrifft alle Stadtteile Torgelows. Den höchsten Bevölkerungsverlust im städtischen Vergleich weist der Stadtteil Karlsfelde mit -31,7 % (-1.124 Personen), gefolgt von Torgelow Nord mit -20,4 % (-236 Personen).

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow

Bevölkerungsentwicklung (Einwohner mit Hauptwohnsitz)											
	Stadtmitte	NORD	Karlsfelde	SÜD	Spechtberg	Drögeheide	Kernstadt	Holländerei	Heinrichsruh	Müggenburg	Gesamtstadt
2001	2.316	1.157	3.542	1.458	1.242	1.137	<b>10.852</b>				
2002	2.290	1.127	3.478	1.472	1.144	1.106	<b>10.617</b>				
2003	2.253	1.120	3.415	1.517	1.141	1.067	<b>10.513</b>				
2004	2.219	1.084	3.302	1.493	1.117	1.046	<b>10.261</b>				
2005	2.157	1.071	3.227	1.338	1.121	978	<b>9.892</b>				
2006	2.126	1.058	3.119	1.301	1.099	972	<b>9.675</b>				
2007	2.105	1.029	3.004	1.283	1.080	988	<b>9.489</b>				
2008	2.096	1.025	2.927	1.266	1.024	984	<b>9.322</b>				
2009	2.064	971	2.878	1.255	1.021	994	<b>9.183</b>				
2010	2.059	963	2.776	1.280	974	989	<b>9.041</b>				
2011	2.051	940	2.736	1.260	960	952	<b>8.899</b>				
2012	2.059	930	2.665	1.224	958	920	<b>8.756</b>				
2013	2.050	920	2.614	1.223	944	909	<b>8.660</b>				
2014	2.005	946	2.597	1.211	952	990	<b>8.701</b>	387	184	78	<b>9.350</b>
2015	2.032	969	2.615	1.211	1.070	1.047	<b>8.944</b>	396	187	80	<b>9.607</b>
2016	2.029	974	2.569	1.223	983	944	<b>8.722</b>	396	182	79	<b>9.379</b>
2017	2.044	976	2.536	1.209	956	908	<b>8.629</b>	388	179	77	<b>9.273</b>
2018	2.015	951	2.477	1.193	915	928	<b>8.479</b>	388	188	73	<b>9.128</b>
2019	2.002	932	2.403	1.183	925	900	<b>8.345</b>	386	188	74	<b>8.993</b>
2020	1.990	926	2.343	1.183	934	897	<b>8.273</b>	380	191	74	<b>8.918</b>
2021	1.988	918	2.278	1.178	975	877	<b>8.214</b>	371	187	69	<b>8.841</b>
2022	1.989	920	2.403	1.180	1.070	1.043	<b>8.605</b>	364	192	64	<b>9.225</b>
2023	2.040	921	2.418	1.166	1.041	1.046	<b>8.632</b>	364	193	63	<b>9.252</b>
<b>absolut</b>	<b>-276</b>	<b>-236</b>	<b>-1.124</b>	<b>-292</b>	<b>-201</b>	<b>-91</b>	<b>-2.220</b>				
<b>in %</b>	<b>-11,9</b>	<b>-20,4</b>	<b>-31,7</b>	<b>-20,0</b>	<b>-16,2</b>	<b>-8,0</b>	<b>-20,5</b>				

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Eingemeindungen wurden rückläufig eingearbeitet)



### 2.1.3 Ausländische Bevölkerungsentwicklung

In den Jahren von 2001 bis 2013 lag der Anteil der Bevölkerung ausländischer Herkunft unter 3 %, gemessen an der Gesamtbevölkerung. Infolge der Flüchtlingszuwanderung stieg die Zahl in den Jahren 2015 und vor allem 2022 sprunghaft an. Von 2022 zu 2023 erhöhte sich die Zahl ausländischer Einwohner um 63 Personen. Der Ausländeranteil lag 2023 bei 12,5 %, gemessen an der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 4: Ausländische Bevölkerung in Torgelow

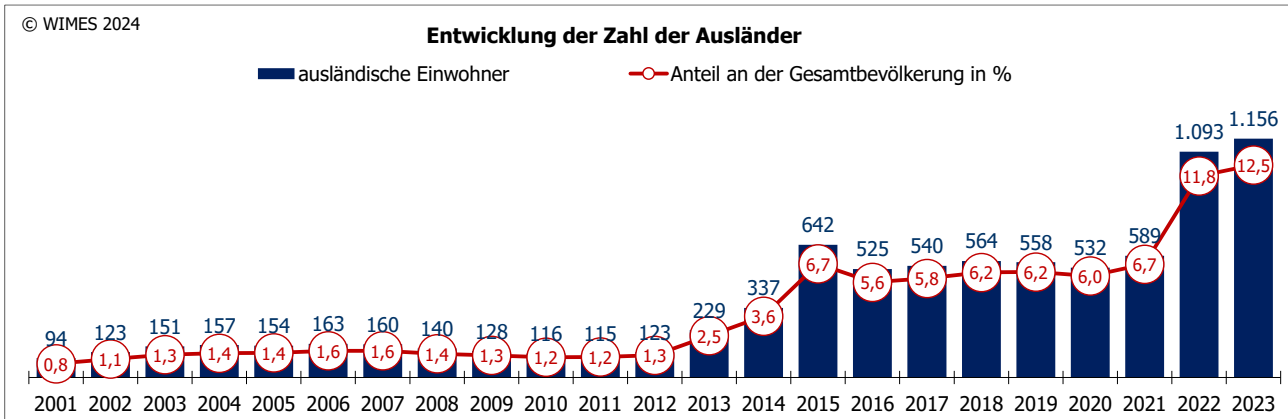
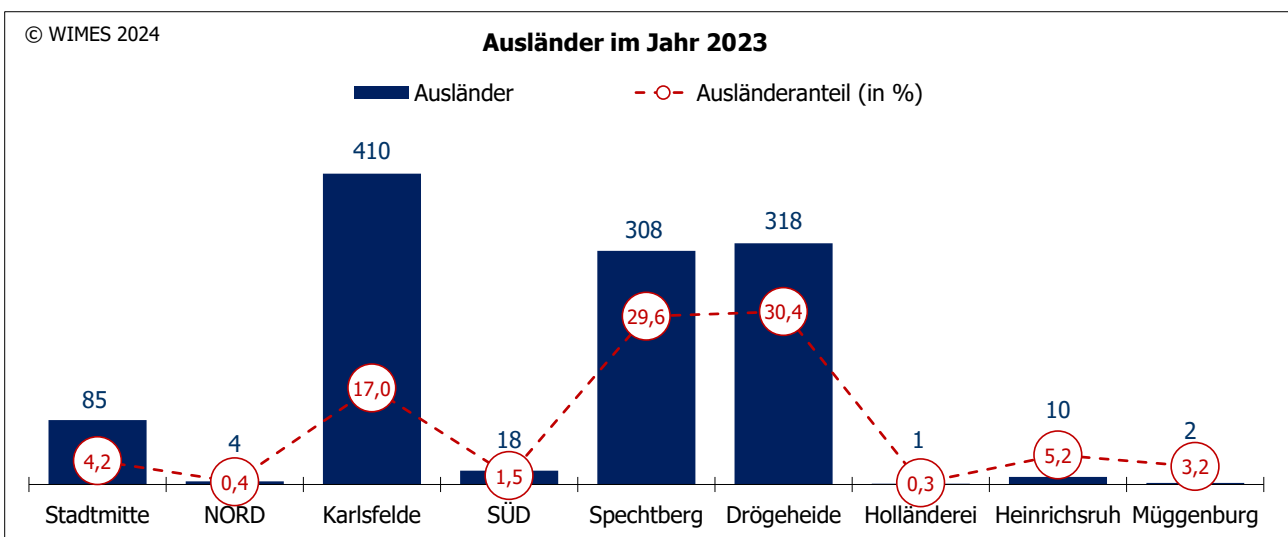


Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow

Stadtteile	Einwohner (HW) gesamt			Ausländer (HW) gesamt			Ausländeranteil (in %)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Stadtmitte	1.988	1.989	2.040	37	67	85	1,9	3,4	4,2
NORD	918	920	921	4	5	4	0,4	0,5	0,4
Karlsfelde	2.278	2.403	2.418	181	394	410	7,9	16,4	17,0
SÜD	1.178	1.180	1.166	11	15	18	0,9	1,3	1,5
Spechtberg	975	1.070	1.041	207	301	308	21,2	28,1	29,6
Drögeheide	877	1.043	1.046	140	298	318	16,0	28,6	30,4
Holländerei	371	364	364	1	1	1	0,3	0,3	0,3
Heinrichsruh	187	192	193	7	11	10	3,7	5,7	5,2
Müggenburg	69	64	63	1	1	2	1,4	1,6	3,2
<b>Gesamtstadt</b>	<b>8.841</b>	<b>9.225</b>	<b>9.252</b>	<b>589</b>	<b>1.093</b>	<b>1.156</b>	<b>6,7</b>	<b>11,8</b>	<b>12,5</b>

Abbildung 5: Ausländische Bevölkerung nach Stadt- und Ortsteilen



Besonders hoch sind die Ausländeranteile in Drögeheide und Spechtberg. Grund dafür ist die Umnutzung leerstehender Wohnblöcke und mehrerer Wohnaufgänge für die Unterbringung Asylsuchender. Auch in Karlsfelde ist der Ausländeranteil 2021 zu 2022 deutlich angestiegen.

### 2.1.4 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen (Kernstadt)

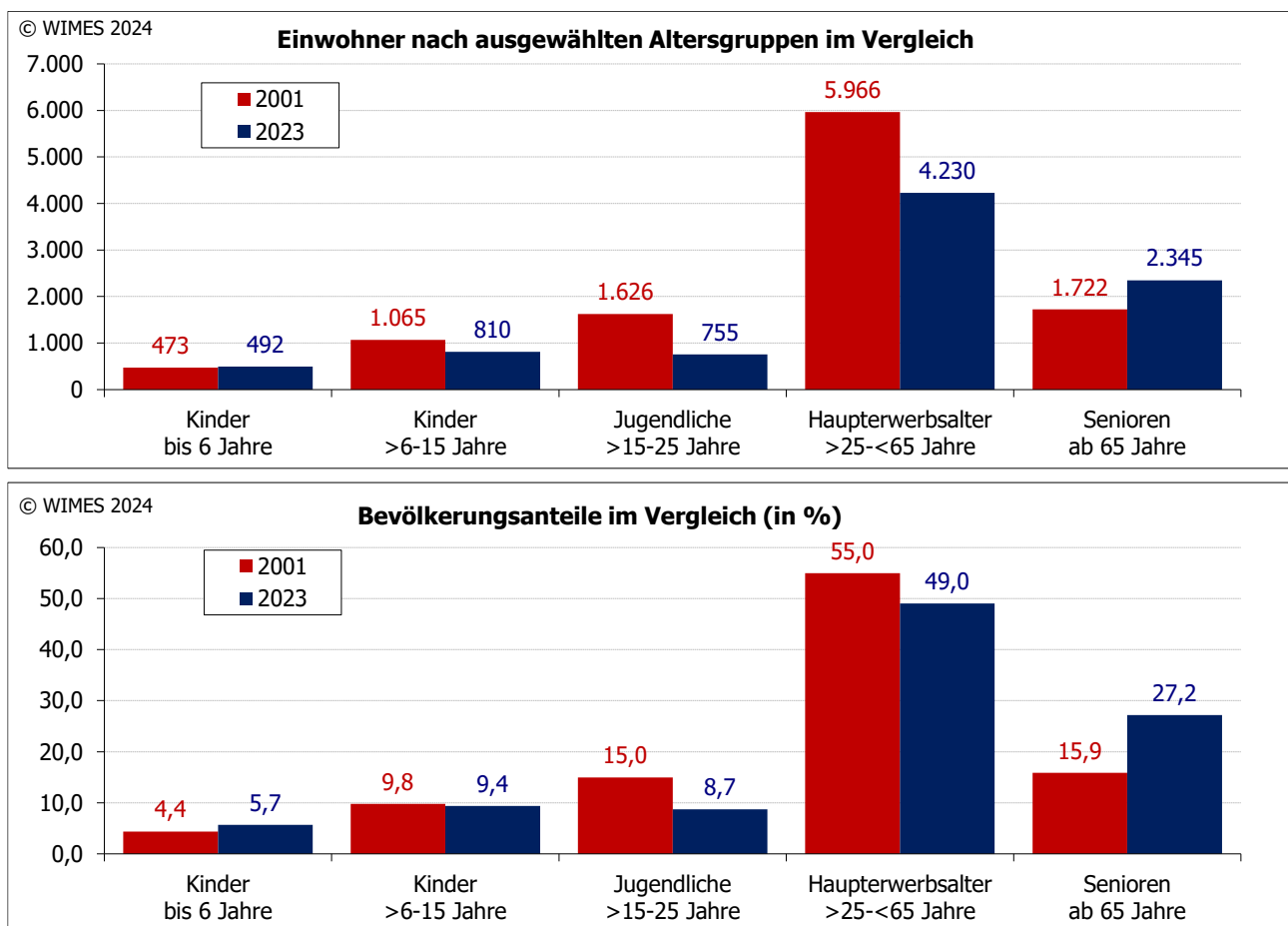
Folgende Altersgruppen wurden ausgewählt:

- Kinder bis 6 Jahre  
Diese Altersgruppe wurde ausgewählt, um Korrelationen mit städtebaulichen Indikatoren zu bilden, wie Kindertagesstätten und Spielplätzen.
- Kinder von über 6 bis 15 Jahren  
Diese Altersgruppe wurde gewählt, um die Kapazitäten der Schulversorgung zu überprüfen und Korrelationen zu vorhandenen Sport-, Spiel- und Freizeitflächen zu bilden.
- Jugendliche im Alter von über 15 bis 25 Jahren  
Diese Altersgruppe wurde gewählt, um Korrelationen mit Arbeitslosen zu bilden, die Beschäftigungsquote oder den Versorgungsgrad mit Jugendhilfeeinrichtungen und Sport- und Freizeiteinrichtungen zu ermitteln.
- Bevölkerung im Haupterwerbsalter von über 25 bis unter 65 Jahren  
Diese Altersgruppe bildet zusammen mit den Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren die Gruppe der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Das erwerbsfähige Alter wird benötigt, um die Anteile der Arbeitslosen und der SV-Beschäftigung zu ermitteln.

#### Ältere Bevölkerung ab 65 Jahre

Ältere Menschen bedürfen einer besonderen Infrastruktur. Der steigende Anteil der Senioren erfordert künftig verstärkt den Versorgungsgrad der gesundheitlichen Betreuung, der Plätze in Altenpflegeheimen, betreutes Wohnen, altersgerechter Wohnungen und Ähnliches zu bewerten.

Abbildung 6: Einwohnerzahlen ausgewählter Altersgruppen



Einwohnergewinne im Zeitraum 2001 bis 2023 ergaben sich in der Kernstadt Torgelow bei den Kindern bis sechs Jahre und den Senioren ab 65 Jahre. Auch die Bevölkerungsanteile in diesen Altersgruppen lagen 2023 über denen des Jahres 2001.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt Torgelow

Einwohnerzahl	Kinder bis 6 Jahre		Kinder >6-15 Jahre		Jugendliche >15-25 Jahre		Haupterwerbsalter >25-<65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2023	2001	2023	2001	2023	2001	2023	2001	2023
Stadtmitte	90	103	234	162	394	164	1.255	1.045	343	566
NORD	40	27	104	72	131	56	685	444	197	322
Karlsfelde	171	144	332	241	453	232	1.926	1.189	660	612
SÜD	45	48	108	79	186	60	728	546	391	433
Spechtberg	62	97	146	132	241	115	717	491	76	206
Drögeheide	65	73	141	124	221	128	655	515	55	206
<b>Torgelow</b>	<b>473</b>	<b>492</b>	<b>1.065</b>	<b>810</b>	<b>1.626</b>	<b>755</b>	<b>5.966</b>	<b>4.230</b>	<b>1.722</b>	<b>2.345</b>

Gewinn/Verlust	Kinder bis 6 Jahre		Kinder >6-15 Jahre		Jugendliche >15-25 Jahre		Haupterwerbsalter >25-<65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Stadtmitte	13	14,4	-72	-30,8	-230	-58,4	-210	-16,7	223	65,0
NORD	-13	-32,5	-32	-30,8	-75	-57,3	-241	-35,2	125	63,5
Karlsfelde	-27	-15,8	-91	-27,4	-221	-48,8	-737	-38,3	-48	-7,3
SÜD	3	6,7	-29	-26,9	-126	-67,7	-182	-25,0	42	10,7
Spechtberg	35	56,5	-14	-9,6	-126	-52,3	-226	-31,5	130	171,1
Drögeheide	8	12,3	-17	-12,1	-93	-42,1	-140	-21,4	151	274,5
<b>Torgelow</b>	<b>19</b>	<b>4,0</b>	<b>-255</b>	<b>-23,9</b>	<b>-871</b>	<b>-53,6</b>	<b>-1.736</b>	<b>-29,1</b>	<b>623</b>	<b>36,2</b>

Anteil in %	Kinder bis 6 Jahre		Kinder >6-15 Jahre		Jugendliche >15-25 Jahre		Haupterwerbsalter >25-<65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2023	2001	2023	2001	2023	2001	2023	2001	2023
Stadtmitte	3,9	5,2	10,1	8,1	17,0	8,2	54,2	52,5	14,8	28,5
NORD	3,5	2,9	9,0	7,8	11,3	6,1	59,2	48,3	17,0	35,0
Karlsfelde	4,8	6,0	9,4	10,0	12,8	9,7	54,4	49,5	18,6	25,5
SÜD	3,1	4,1	7,4	6,7	12,8	5,1	49,9	46,3	26,8	36,7
Spechtberg	5,0	9,1	11,8	12,3	19,4	10,7	57,7	45,9	6,1	19,3
Drögeheide	5,7	7,0	12,4	11,9	19,4	12,3	57,6	49,4	4,8	19,8
<b>Torgelow</b>	<b>4,4</b>	<b>5,7</b>	<b>9,8</b>	<b>9,4</b>	<b>15,0</b>	<b>8,8</b>	<b>55,0</b>	<b>49,2</b>	<b>15,9</b>	<b>27,3</b>

Altersstruktur der eingemeindeten Ortsteile

Ortsteil Holländerei

	Ortsteil Holländerei			
	2014		2023	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Kinder bis 6 Jahre	21	5,4	10	2,7
Kinder 6-15 Jahre	34	8,8	30	8,2
Jugendliche 15-25 Jahre	28	7,2	30	8,2
Einwohner 25-65 Jahre	257	66,4	203	55,8
Senioren ab 65 Jahre	47	12,1	91	25,0
<b>gesamt</b>	<b>387</b>	<b>100,0</b>	<b>364</b>	<b>100,0</b>

Im Ortsteil Holländerei waren im Vergleich zur Kernstadt im Jahr 2023 geringere Bevölkerungsanteile bei den Kindern und Jugendlichen sowie den Senioren zu verzeichnen. Der Anteil Haupterwerbsbevölkerung lag hingegen um 6,6 Prozentpunkte über dem der Kernstadt Torgelow.

Ortsteile Heinrichsruh und Müggenburg

	Ortsteile Heinrichsruh und Müggenburg			
	2014		2023	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Kinder bis 6 Jahre	12	4,6	14	5,5
Kinder 6-15 Jahre	21	8,0	18	7,0
Jugendliche 15-25 Jahre	20	7,6	20	7,8
Einwohner 25-65 Jahre	153	58,4	157	61,3
Senioren ab 65 Jahre	56	21,4	47	18,4
<b>gesamt</b>	<b>262</b>	<b>100,0</b>	<b>256</b>	<b>100,0</b>

In den Ortsteilen Heinrichsruh und Müggenburg lagen die Anteile der Kinder, der Jugendlichen und vor allem der Senioren im Jahr 2023 unter den Werten der Kernstadt. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter lag um 12,1 Prozentpunkte über dem der Kernstadt.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Bevölkerungsentwicklung in den Altersgruppen einschließlich der Eingemeindungen ab dem Jahr 2014.

Abbildung 7: Kinder bis sechs Jahre

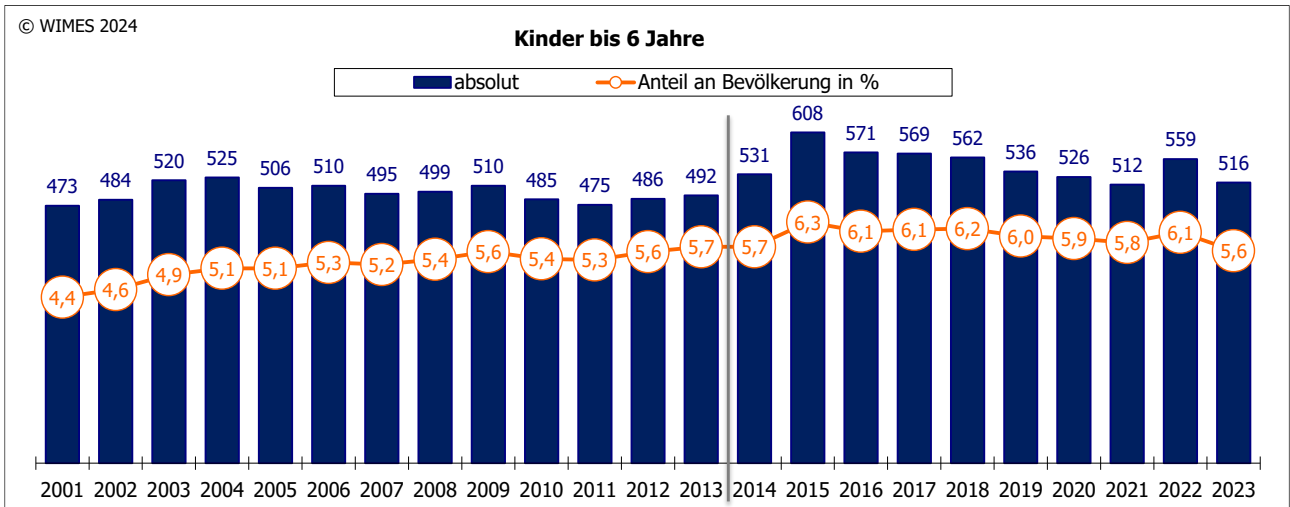


Abbildung 8: Kinder >6 bis 15 Jahren

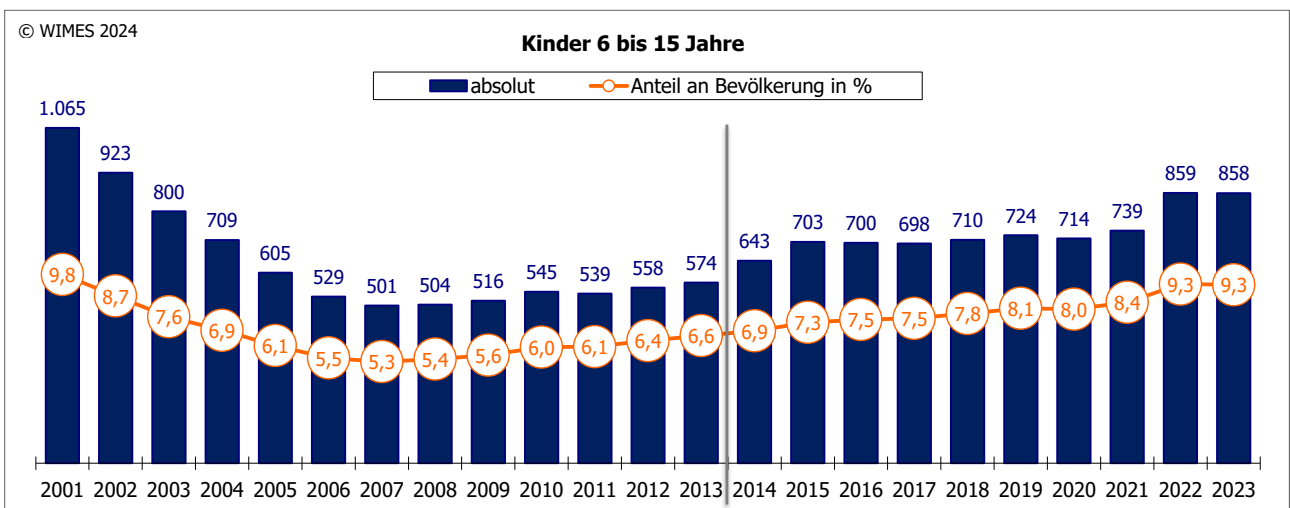


Abbildung 9: Jugendliche im Alter von >15 bis 25 Jahren

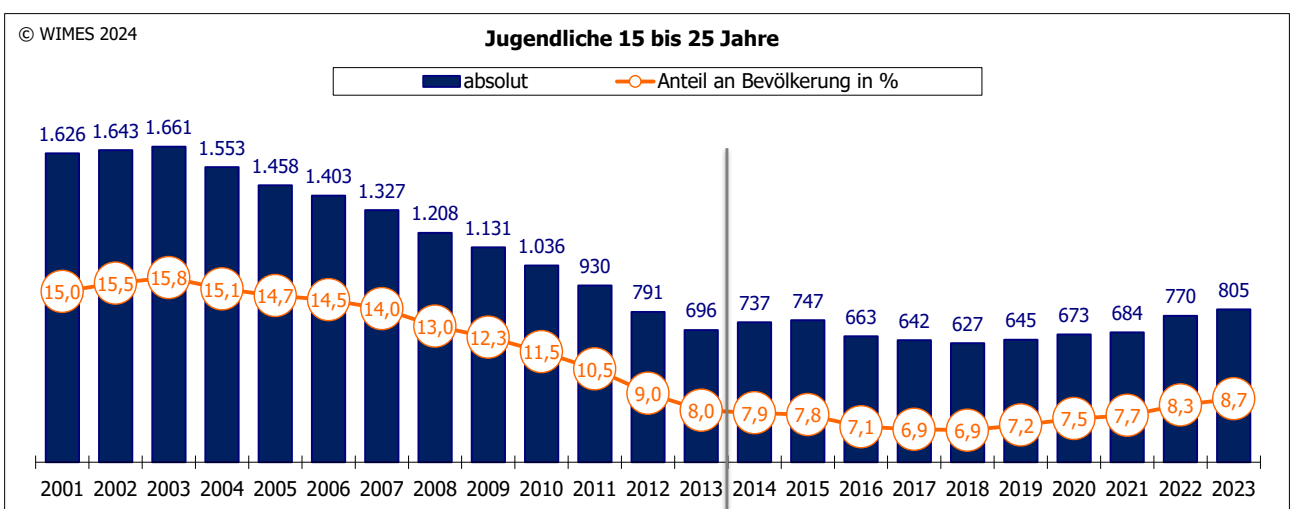


Abbildung 10: Einwohner im Haupterwerbsalter von >25 bis unter 65 Jahren

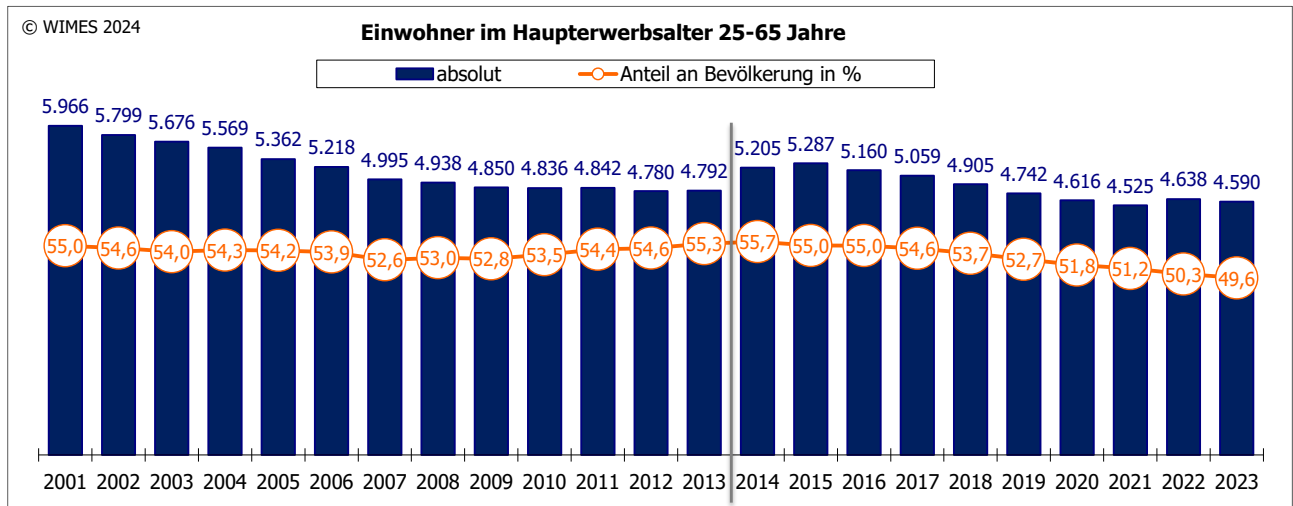


Abbildung 11: Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre

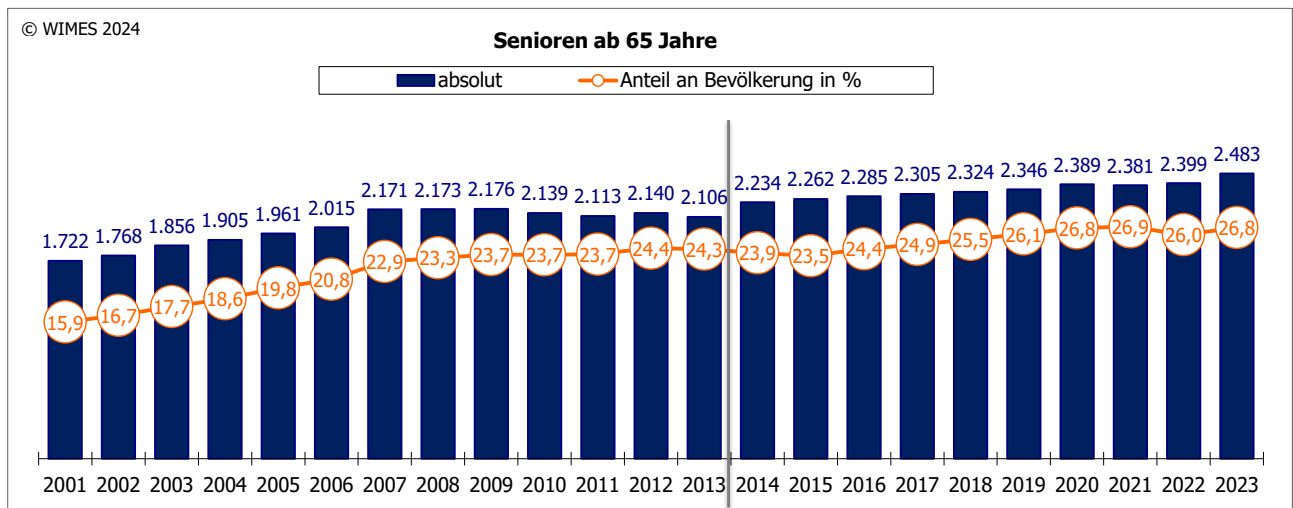
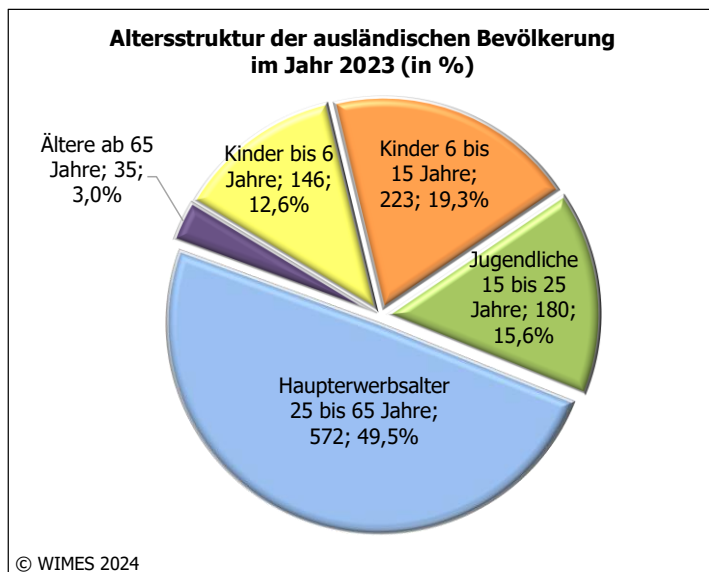


Abbildung 12: Altersstruktur ausländische Bevölkerung im Jahr 2023



Der Bevölkerungsanteil der Kinder bis sechs Jahre lag bei den Ausländern mit 12,6 % um 7,0 Prozentpunkte über dem Anteil der Gesamtbevölkerung Torgelows. Bei den Kindern von 6 bis 15 Jahre war bei der ausländischen Bevölkerung ein Anteil von 19,3 % (Gesamtstadt = 9,3 %) und bei den Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren von 15,6 % (Gesamtstadt = 8,7 %).

Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter lag mit 49,5 % bei den Ausländern geringfügig unter dem der Gesamtbevölkerung von 49,6 %.

Nur 35 ausländische Einwohner waren 65 Jahre und älter, der Bevölkerungsanteil somit mit nur 3,0 % entsprechend gering.

### 2.1.5 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

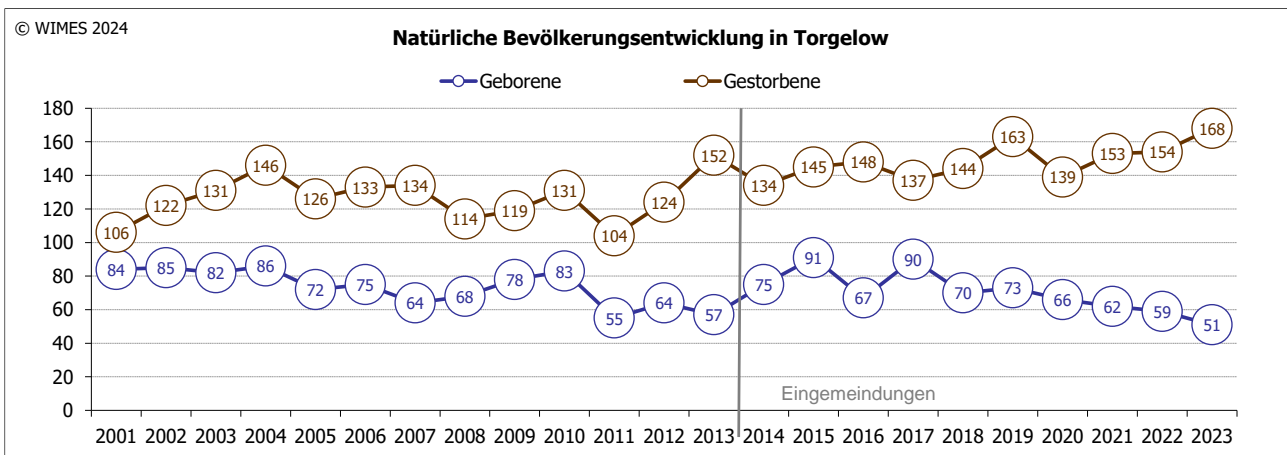
Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Hinzu kommt der Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gebietsgrenze hinweg. Je nach dem Vorzeichen des Gesamtsaldos spricht man von Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsrückgang.

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im gesamten Betrachtungszeitraum war die Zahl der Sterbefälle stets höher als die Zahl der Geburten. Das bedeutet, die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung waren stets negativ.

Im Jahr 2023 wurden 51 Kinder geboren und 168 Menschen starben, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag bei -117 Personen.

Abbildung 13: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen

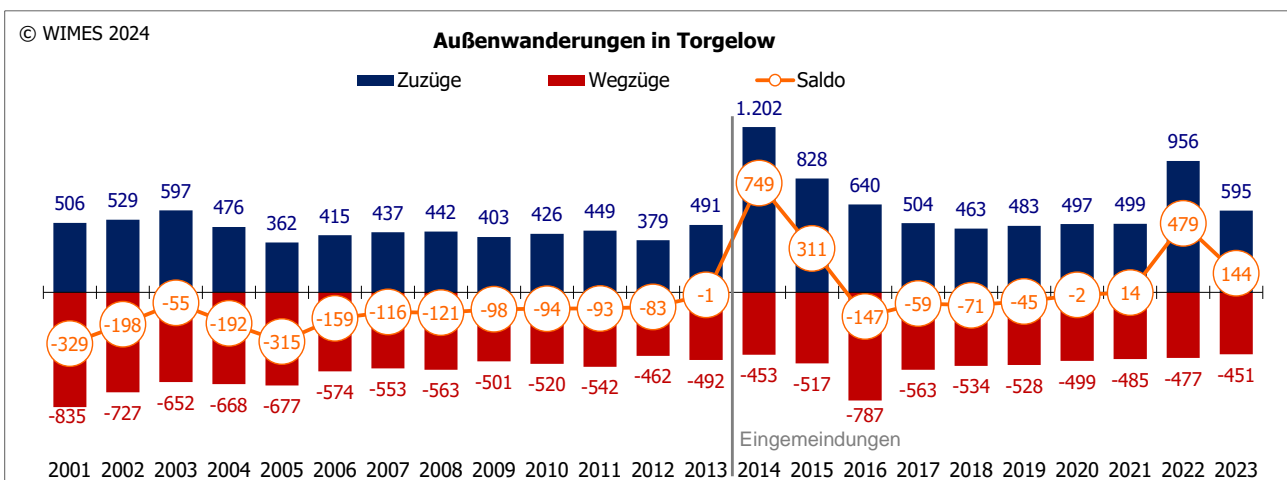


#### Wanderungen

Mit Ausnahme der Jahre 2014, 2015, 2021 bis 2023 waren in Torgelow Wanderungsverluste zu verzeichnen. Der hohe Zuzug im Jahr 2014 (+1.202 Personen) ist durch die Eingemeindungen der Ortsteile Holländerei und Heinrichsruh begründet. Die hohen positiven Wanderungssalden in den Jahren 2015 und 2022 stehen im Zusammenhang mit den Flüchtlingszuwanderung.

Im Jahr 2023 ergab sich ein Wanderungsgewinn von 144 Personen.

Abbildung 14: Zuzüge und Fortzüge

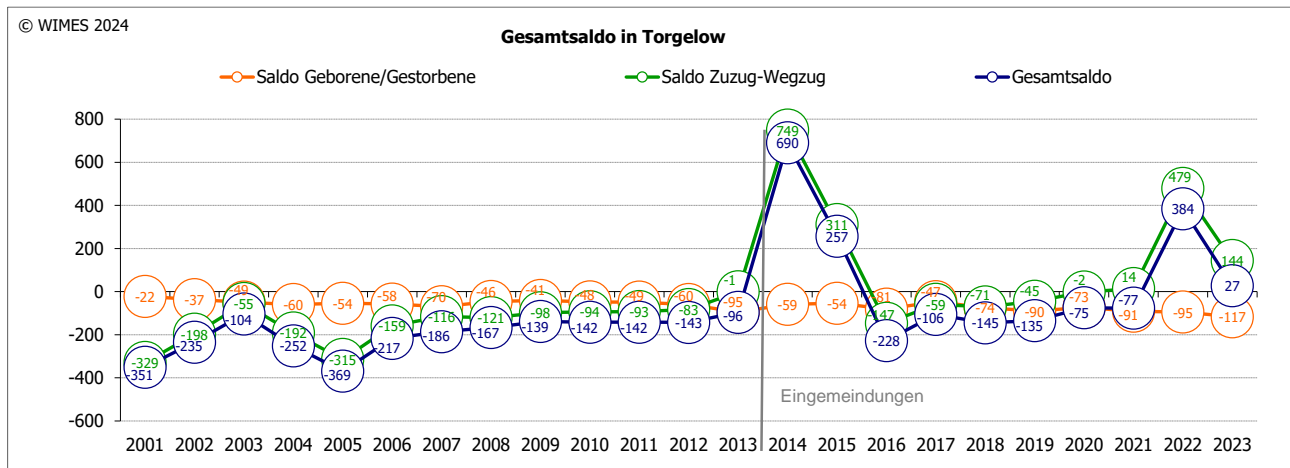


## Gesamtsaldo

Im Hinblick auf den Gesamtsaldo wird das Verhältnis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu den Wanderungen deutlich.

Der Bevölkerungsgewinn von 27 Personen im Jahr 2023 resultiert aus dem Wanderungsgewinn von 144 Personen, der Verlust bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vom 117 Personen schwächte den Einwohnergewinn entsprechend ab.

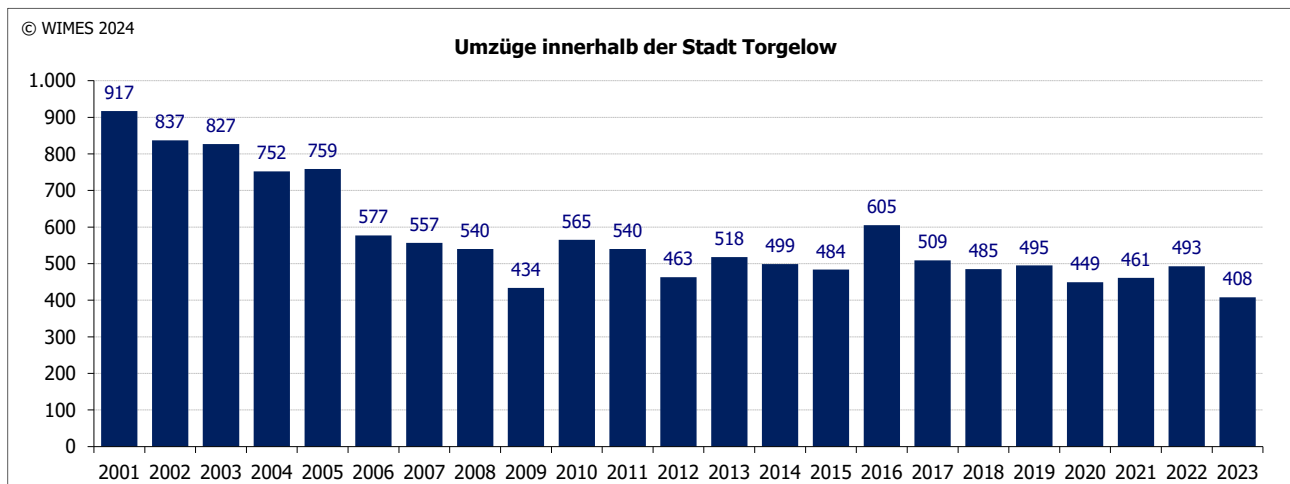
Abbildung 15: Entwicklung des Gesamtsaldos



## Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow

Neben den Außenwanderungen gehören zum Wanderungsverhalten auch die innerstädtischen Umzüge, welche zwischen den Stadtteilen als auch innerhalb der Stadtteile vollzogen werden. Sie geben Aufschluss darüber, ob bestimmte Stadtteile präferiert werden oder nicht. Die Zahl der Umzüge innerhalb Torgelows ist, bei schwankender Entwicklung, seit dem Basisjahr insgesamt deutlich rückläufig. Im Jahr 2023 zogen 408 Personen innerhalb der Stadt Torgelow um.

Abbildung 16: Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow



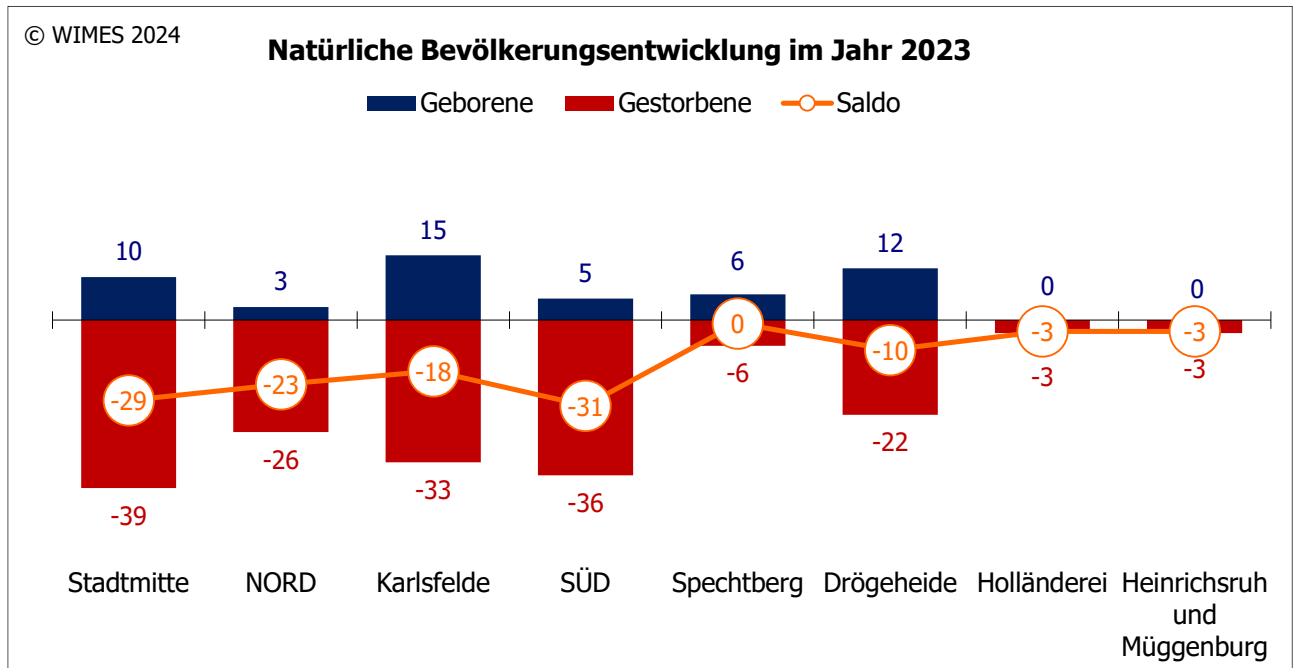
## Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen nach Stadt- und Ortsteilen<sup>3</sup> im Jahr 2023

Mit Ausnahme von Spechtberg waren die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2023 negativ. Torgelow Süd weist mit -31 Personen den höchsten Verlust auf, gefolgt von der Stadtmitte mit -29 Personen.

<sup>3</sup> Aufgrund der geringen Fallzahlen wurde die OT Heinrichsruh und Müggenburg zusammengefasst.

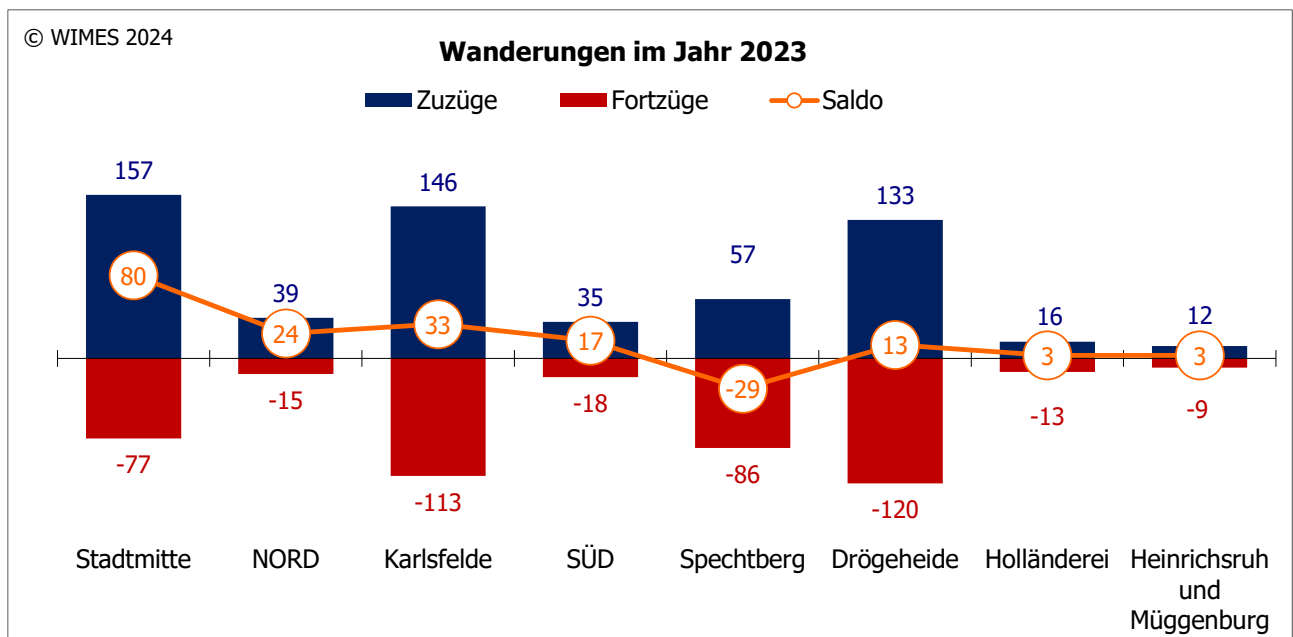


Abbildung 17: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen auf Stadt- und Ortsteilebene



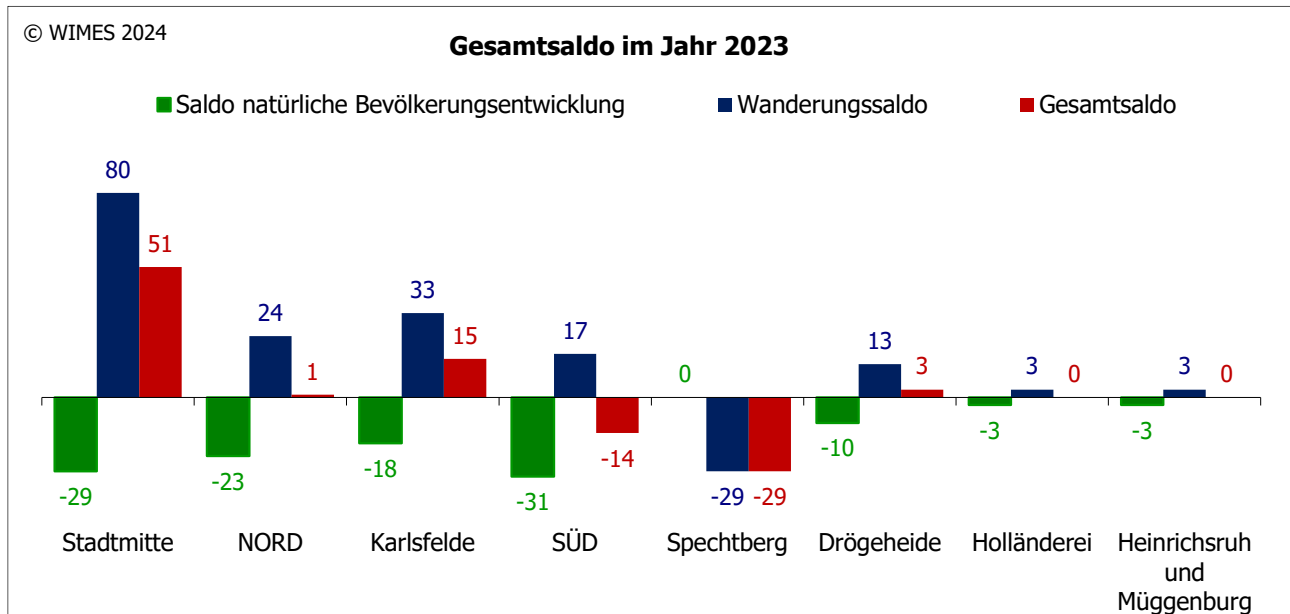
Bei den Wanderungen ergaben sich im Jahr 2023, mit Ausnahme von Spechtberg, Wanderungsgewinne. Am höchsten fiel dieser in der Stadtmitte mit +80 Personen aus.

Abbildung 18: Zuzüge und Fortzüge auf Ebene der Stadt- und Ortsteile



Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge). Im Vergleich der Stadt- und Ortsteile sind nur in Torgelow Süd und Spechtberg Einwohnerverluste gegenüber dem Vorjahr eingetreten, in den Ortsteilen Holländerei sowie Heinrichsruh und Müggenburg entsprach die Einwohnerzahl des Jahres 2023 der des Vorjahres 2022.

Abbildung 19: Gesamtsaldo auf Ebene der Stadt- und Ortsteile



### 2.1.6 Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Jahr 2012 erfolgte die Erstellung einer Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2011. Bis 2013 verliefen die Linien der Realentwicklung und der Prognose fast identisch.

Im Mai 2014 erfolgten die Eingemeindung der Ortsteile Holländerei und Heinrichsruh. Beide waren vormals eigenständige Gemeinden. Und im Jahr 2015 erfolgten die Flüchtlingszuwanderungen. Um die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit, vor allem im Hinblick auf den Zuzug von Asylberechtigten sowie die Eingemeindungen zu berücksichtigen, erfolgte eine Neuberechnung der Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2014. Diese ist auch Grundlage für die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose sowie für die Vorausberechnungen zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur.

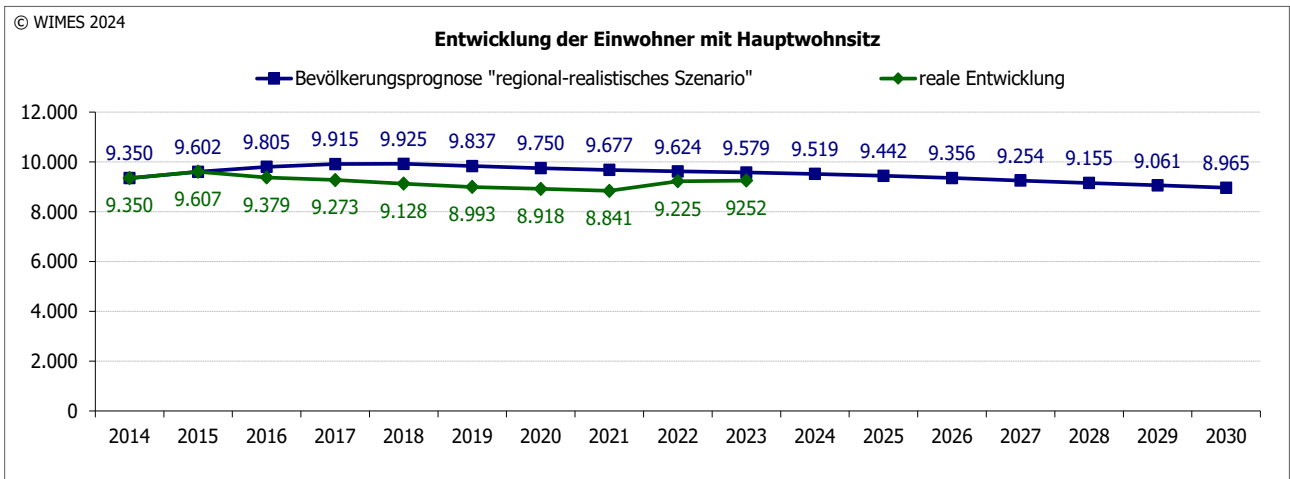
#### Realentwicklung und Prognose

Mit einer Einwohnerzahl von 9.607 Personen entsprach die Realentwicklung im Jahr 2015 nahezu dem Prognosewert. In den Folgejahren sind jedoch die Annahmen, die für die Prognoserechnung unterstellt wurden, nicht eingetreten. Die angenommenen Wanderungsgewinne sind in den Jahren 2016 bis 2019 nicht eingetreten. Ursachen für diese Entwicklung sind, dass zum einen der angenommene Familiennachzug von Asylberechtigten nicht eingetreten ist und zum anderen erfolgte ein erhöhter Wegzug, insbesondere von Jugendlichen/jungen Erwachsenen (darunter ein Großteil Asylberechtigter). Aus den genannten Gründen verlief die Realentwicklung bis 2021 deutlich negativer als vorausgesagt. Im Jahr 2021 lag die Abweichung bei -836 Personen (-8,6 %). Die negative Abweichung zwischen Realentwicklung und Prognose betraf alle Altersgruppen, insbesondere das Kita- und Jugendalter, aber auch das Haupterwerbs- und Seniorenalter.

Aufgrund der sehr hohen Flüchtlingszuwanderungen in den Jahren 2022 und 2023 nähert sich die Realentwicklung den Prognosewerten. Im Jahr 2023 lag der Realwert der Einwohner nur noch um 327 Personen unter dem Prognosewert (-3,4 %).

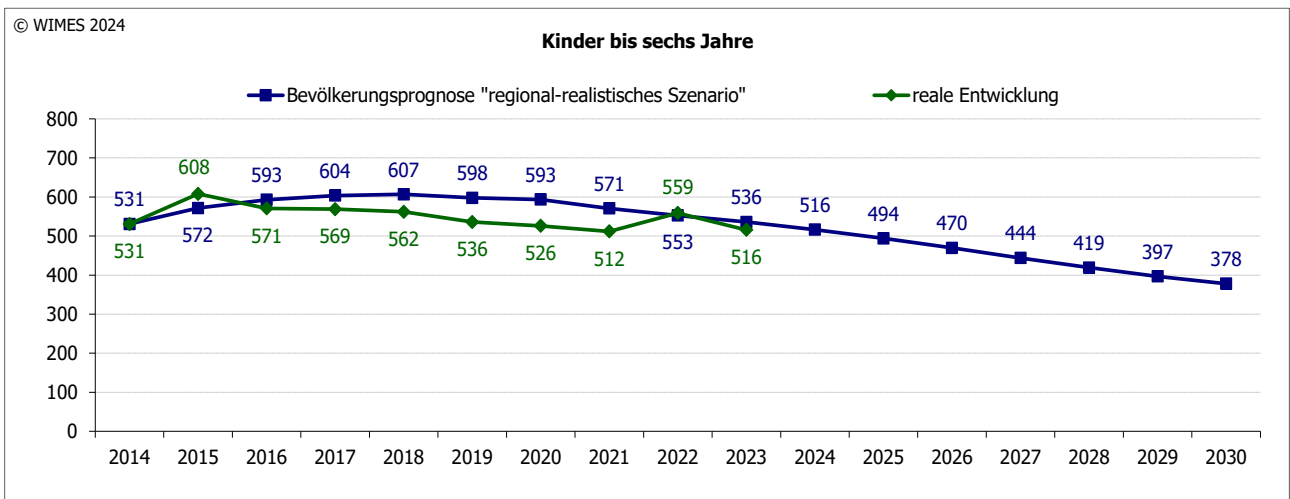
Auch beim Abgleich von Realzahlen und Prognosewerten nach Altersgruppen werden die Auswirkungen des Zuzugs von Flüchtlingen in den Jahren 2022 und 2023 deutlich. Einzig in der Altersgruppe der Senioren spielt diese Entwicklung keine Rolle, im Jahr 2023 gab es nur 35 Seniorenalter mit ausländischer Staatsbürgerschaft.

Abbildung 20: Realentwicklung und Prognose - Gesamtbevölkerung



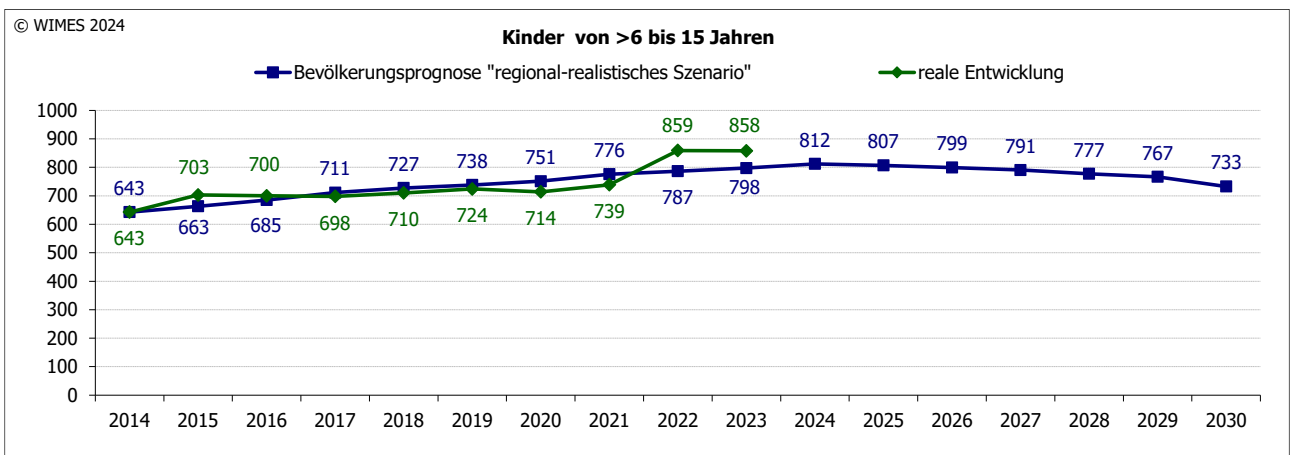
Bei den Kindern im Kita-Alter betrug die Abweichung der Realentwicklung vom Prognosewert im Jahr 2021 noch -59 Kinder. Durch die Flüchtlingszuwanderungen haben sich die Linien Realentwicklung und Prognose angeglichen.

Abbildung 21: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis 6 Jahre



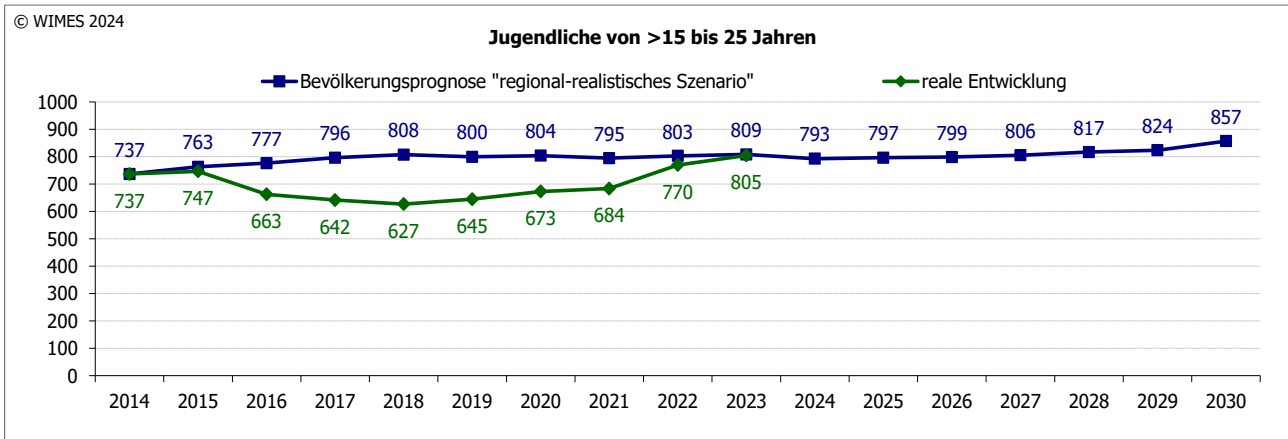
Auch in der Altersgruppe der Kinder im Schulalter gab es in den Jahren 2022 und 2023 einen sprunghaften Anstieg der Kinderzahl. Die Realzahl lag im Jahr 2023 um 60 Personen über dem Prognosewert. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf die Grundschulversorgung in Torgelow. Knapp 20 % der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft sind im Alter von >6 bis 15 Jahren (223 Personen).

Abbildung 22: Realentwicklung und Prognose – Kinder im Schulalter



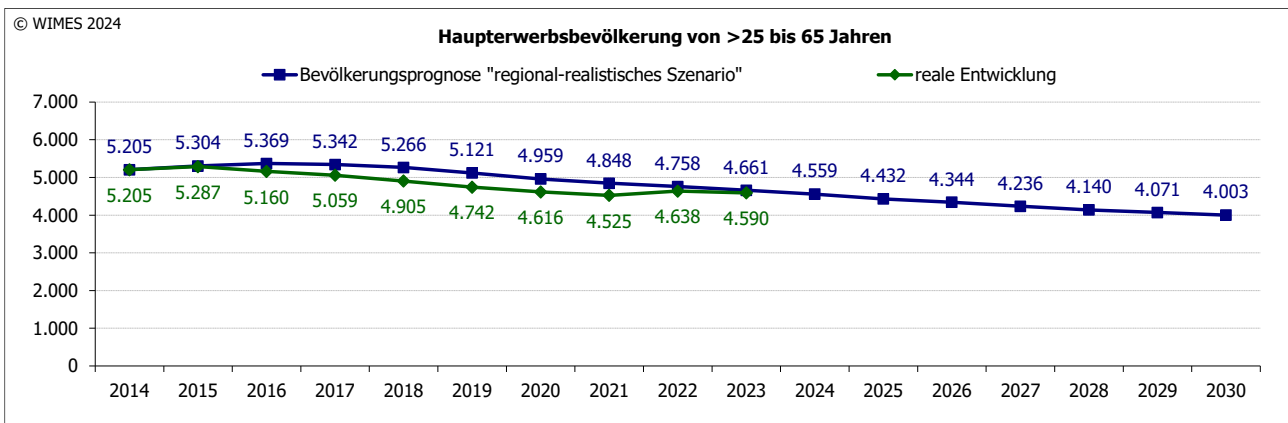
Die höchste Abweichung zwischen Realentwicklung und Prognose war in der Vergangenheit in der Altersgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen eingetreten. Hier betrug der Abstand zur Bevölkerungsprognose in dieser Altersgruppe -131 Personen (-16,3 %) im Jahr 2020 und -111 (-13,9 %) im Jahr 2021. Aufgrund des hohen Zuzugs von Geflüchteten im Jugendalter haben sich im Jahr 2023 Realentwicklung und Prognosewert angeglichen, der Abstand betrug nur noch -4 Personen.

Abbildung 23: Realentwicklung und Prognose – Jugendliche und junge Erwachsene



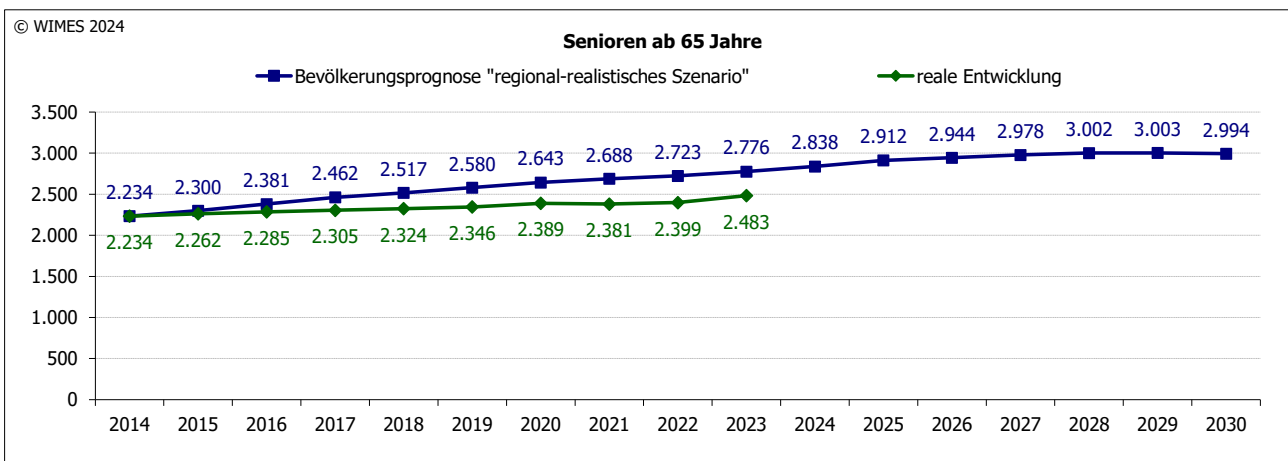
Auch in der Altersgruppe der 25- bis 65-Jährigen verlief die Realentwicklung bis 2021 deutlich negativer als angenommen. Im Jahr 2023 betrug die Abweichung nur noch -1,5 %.

Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter



Für die Altersgruppe der Senioren wurde für die Prognoserechnung ein verstärkter Zuzug aus Umlandgemeinden aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Torgelow unterstellt, dieses ist jedoch bisher nicht in dem Volumen eingetreten, wie angenommen.

Abbildung 25: Realentwicklung und Prognose – Seniorenalter ab 65 Jahre



## 2.2 Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung

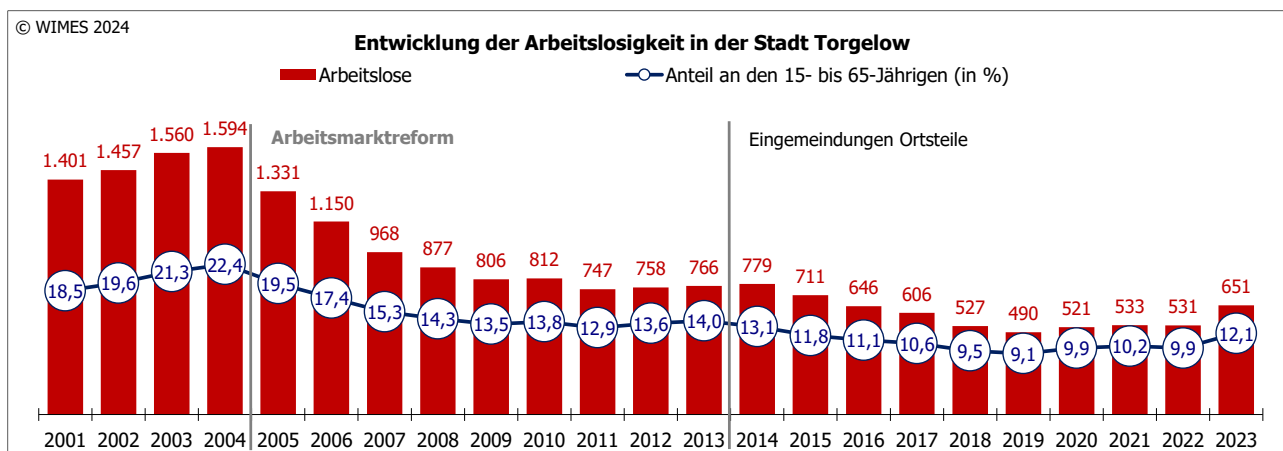
Bei den Ausführungen zur Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung sowie den Pendlerverflechtungen wurden die neu eingemeindeten Ortsteile ab dem Jahr 2014 in die Betrachtung miteinbezogen.

### 2.2.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

In Torgelow gab es im Jahr 2023 insgesamt 651 Arbeitslose. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre ergab sich eine Arbeitslosenquote von 12,1 %. Davon erhielt der Großteil (81,1 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen 18,9 % Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III).

Von 2022 zu 2023 erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen um 120 Personen, der Ausländeranteil nahm um 2,2 Prozentpunkte zu. Die Zahl der ausländischen Arbeitslosen nahm von 2022 zu 2023 um 58 Personen zu.

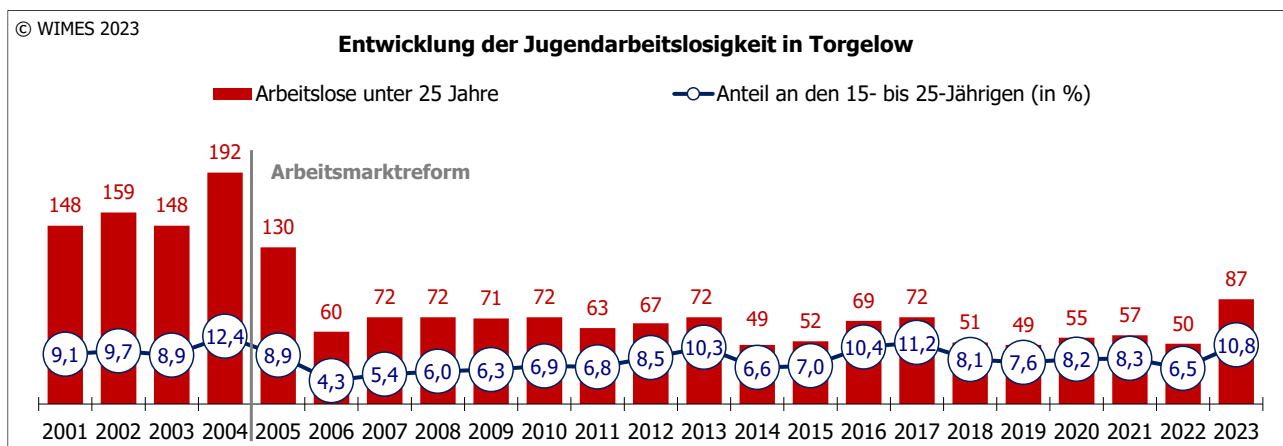
Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Die Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre lag im Jahr 2023 bei 87 Personen. Im Jahr 2001 gab es in Torgelow 148 arbeitslose Jugendliche. Im Jahr 2004 war mit 192 jugendlichen Arbeitslosen der höchste absolute Wert zu verzeichnen. Der Anteil der jugendlichen Arbeitslosen, gemessen an den Einwohnern im Alter 15 bis 25 Jahre, lag im Jahr 2023 bei 10,8 %.

Auch bei den jugendlichen Arbeitslosen ist von 2022 zu 2023 ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Abbildung 27: Jugendarbeitslosigkeit

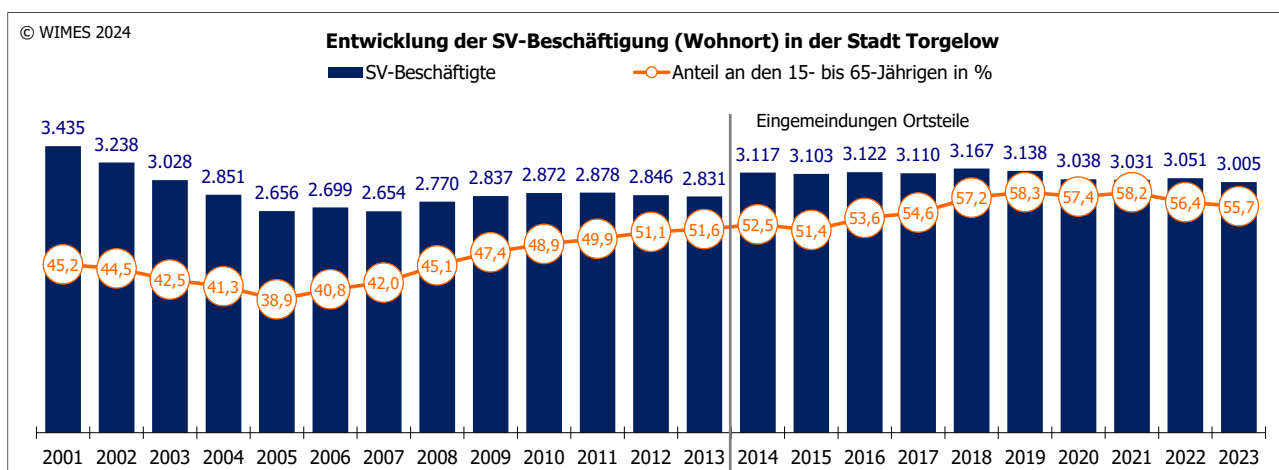


## 2.2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SV-Beschäftigte mit Wohnort sind die Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort (dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb der Stadt). Im Zeitraum 2001 bis 2005 sank die Zahl der SV-Beschäftigten merklich ab, in den Folgejahren nahm die Zahl dann wieder zu. Die rückläufige Tendenz der Jahre 2012 und 2013 ist vor allem zurückzuführen auf Stellenabbau in der Eisengießerei (Absatzflaute im Bereich der Windkraft für welche die Eisengießerei als Zulieferer arbeitet).

Der deutliche Anstieg der Zahl der SV-Beschäftigten von 2013 zu 2014 ist auf die Eingemeindungen zurückzuführen. Im Jahr 2014 gab es in Torgelow, einschließlich der neu eingemeindeten Ortsteile, 3.117 SV-Beschäftigte (im Jahr 2013 gab es in den Ortsteilen 233 SV-Beschäftigte am Wohnort). Im Jahr 2023 lag die Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort bei 3.005 Personen. Von 2022 zu 2023 nahm die Zahl leicht ab. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen erreichte 55,7 %.

Abbildung 28: Entwicklung der SV-Beschäftigung



Zu beachten ist, dass die Statistik der Bundesagentur für Arbeit am 28. August 2014 eine Revision der Beschäftigungsstatistik durchgeführt hat. Dabei wurde auch die Abgrenzung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung überprüft und um neue Personengruppen erweitert. Zu diesen zusätzlich aufgenommenen Personengruppen zählen beispielsweise Hausgewerbetreibende, behinderte Menschen in anerkannten Werkstätten oder gleichartigen Einrichtungen, Personen in Einrichtungen der Jugendhilfe, Berufsbildungswerken oder ähnlichen Einrichtungen für behinderte Menschen, Personen, die ein freiwilliges soziales, ein freiwilliges ökologisches Jahr oder einen Bundesfreiwilligendienst leisten etc.

Diese neu hinzugekommenen Personengruppen, müssen zur Sicherung des Lebensunterhalts aber zum Teil noch soziale Leistungen beziehen. So unterliegt beispielsweise die Beschäftigung von behinderten Menschen in geschützten Einrichtungen der Versicherungspflicht in der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung unabhängig davon, in welcher Höhe Arbeitsentgelt gezahlt wird. Auch für Personen, die einen Bundesfreiwilligendienst leisten, besteht eine Pflichtversicherung in der Krankenversicherung, der Pflegeversicherung, der Rentenversicherung und der Arbeitslosenversicherung. Es wird ein Taschengeld gezahlt, das der Träger bzw. die Einsatzstelle festlegt. Das Gesetz sieht eine Obergrenze für das Taschengeld vor, nämlich maximal sechs Prozent der in der Rentenversicherung der Arbeiter und Angestellten jeweils geltenden Beitragsbemessungsgrenze.

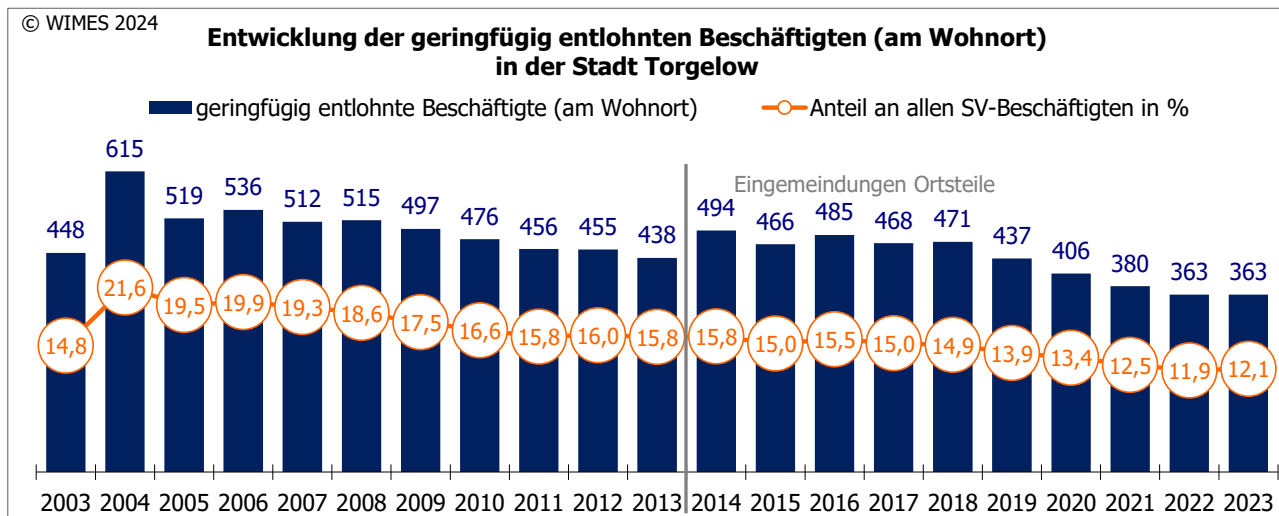
Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in Torgelow bei 2.774 Personen. Im Ergebnis der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten bei 2.831 Personen und fiel damit um 57 Personen höher aus. In den Ortsteilen lag die Differenz bei nur einer Person.

Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2023 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 54,6 % der Männer SV-Beschäftigte und 56,8 % der Frauen.

Im Jahr 2023 gab es in Torgelow 363 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €).

Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt).

Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)<sup>4</sup>



Auch die Zahl der geringfügig entlohten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Vor der Revision lag die Zahl im Jahr 2013 bei 455 Personen und damit um 17 Personen über dem Wert nach der Revision!

Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohten Beschäftigten mit Wohnort in Torgelow bei 12,1 %.

Die Zahl der insgesamt 363 geringfügig entlohten Beschäftigten in Torgelow setzt sich zusammen aus 261 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (71,9 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 102 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (28,1 %).

Leider gibt es keine Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt in der Stadt Torgelow. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfenden Familienangehörigen, freiberuflich Tätigen, beschäftigten Arbeitnehmer sowie die Soldaten (einschl. Wehr- und Zivildienstleistende). Die Erwerbstätigenrechnung beruht auf nur Daten des Mikrozensus und wird nur für Gemeinden mit mindestens 10.000 Einwohnern ausgewiesen. Der Anteil der Selbstständigen und Freiberufler liegt im Allgemeinen zwischen 10 % und 20 %.

### 2.2.3 SV-Arbeitsplätze in Torgelow und Pendlerverflechtungen

#### SV-Arbeitsplätze

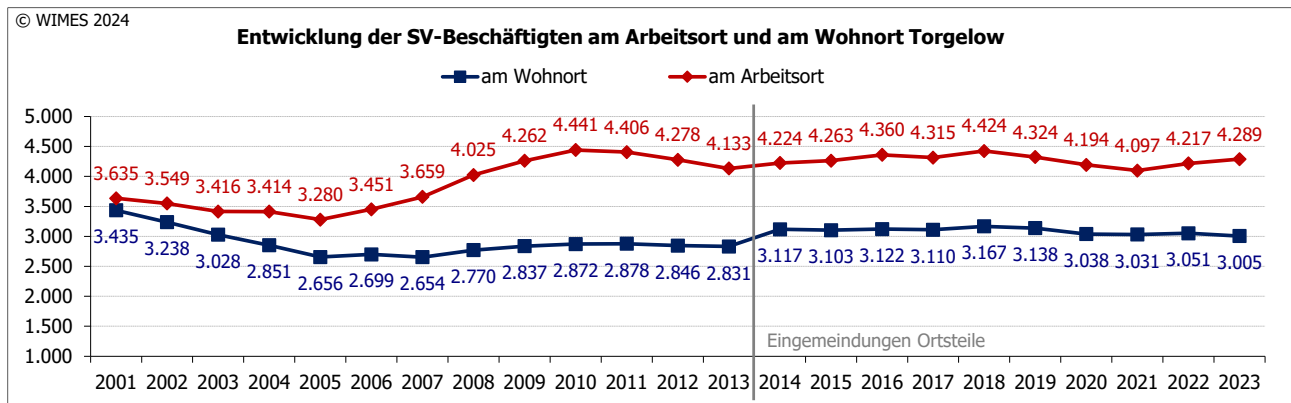
Die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Torgelow entspricht der Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Torgelow wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. In letzterem Fall handelt es sich um Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Torgelow, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. Unter Pendlern versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern.

Auch die Zahl der SV-Arbeitsplätze sank von 2001 bis 2005 um 355 Arbeitsplätze (-9,7 %). Zum Jahr 2006 trat auf Grund der Errichtung neuer mechanischer Werkstätten auf dem Gelände der CHL Eisen gießerei Torgelow GmbH ein deutlicher Anstieg der SV-Arbeitsplätze (+171 Arbeitsplätze=5,2 %) ein. Auch in den Folgejahren nahm bis 2010 die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Torgelow weiter jährlich bis auf 4.441 SV-Arbeitsplätze zu. Von 2011 bis 2013 war die Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort

<sup>4</sup> Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen ab dem Jahr 2003 vor.

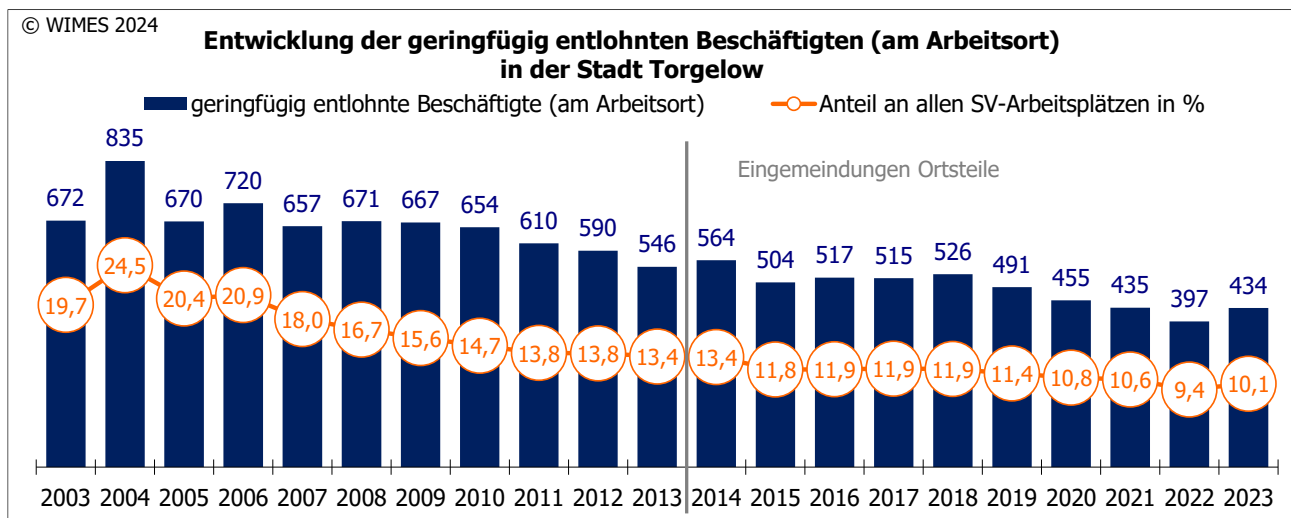
rückläufig, vor allem zurückzuführen auf Stellenabbau in der Eisengießerei (Absatzflaute im Bereich der Windkraft für welche die Eisengießerei als Zulieferer arbeitet). Im Jahr 2014 gab es in Torgelow 4.224 SV-Arbeitsplätze, einschließlich der SV-Arbeitsplätze in den neu eingemeindeten Ortsteilen. In den Jahren 2015, 2016, 2018, 2022 und 2023 erhöhten sich die Zahlen der SV-Arbeitsplätze gegenüber den Vorjahren. In den Jahren 2017, 2019 und 2020 waren Verluste kennzeichnend. Von 2022 zu 2023 erhöhte sich die Zahl um 72 SV-Arbeitsplätze.

Abbildung 30: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Torgelow



Auch die Zahl der SV-Beschäftigten (am Arbeitsort) bzw. der SV-Arbeitsplätze ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Vor der Revision lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze im Jahr 2013 bei 4.072 Arbeitsplätzen und damit um 61 Arbeitsplätze unter dem Wert nach der Revision!

Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)<sup>5</sup>



Von den insgesamt 4.289 SV-Arbeitsplätzen in Torgelow waren 434 mit geringfügig entlohnnten Beschäftigten besetzt, das waren 10,1 % aller SV-Arbeitsplätze.

Die geringfügig entlohnnten Arbeitsplätze waren mit 291 Personen (67,1 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnnten Sektor beschäftigt sind und 32,9 % mit einem Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

### Ein- und Auspendler

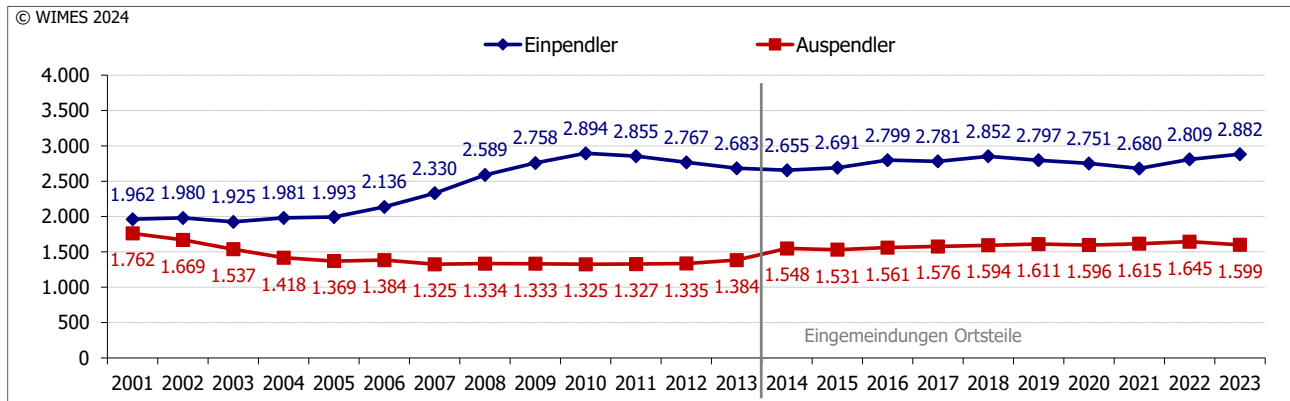
Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Der Pendlersaldo gibt darüber Auskunft, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz

<sup>5</sup> Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen erst ab dem Jahr 2003 vor.



außerhalb der Gemeinde befindet. Es ergibt sich ein Einpendlerüberschuss, oftmals auch nur Pendlerüberschuss genannt, wenn mehr Pendler in die Gemeinde kommen, als sie zum Arbeiten verlassen. Demgegenüber resultiert ein Auspendlerüberschuss, wenn eine Gemeinde mehr SV-Beschäftigte verlassen als zum Arbeiten hineinkommen. Der Pendlersaldo ist also das Verhältnis der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (=Arbeitsplätze) zu den SV-Beschäftigten am Wohnort.

Abbildung 32: sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler



Im Betrachtungszeitraum seit 2001 lag die Zahl der Einpendler in die Stadt Torgelow stets deutlich über der der Auspendler, damit waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Mit steigender Zahl der SV-Beschäftigungsverhältnisse (=SV-Beschäftigte am Arbeitsort) nimmt, wie die folgende Abbildung verdeutlicht, auch die Zahl der Einpendler zu.

Die Zahl der Einpendler nach Torgelow lag im Jahr 2023 bei 2.882 Personen, diesen standen nur 1.599 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag demnach bei +1.283 Personen.

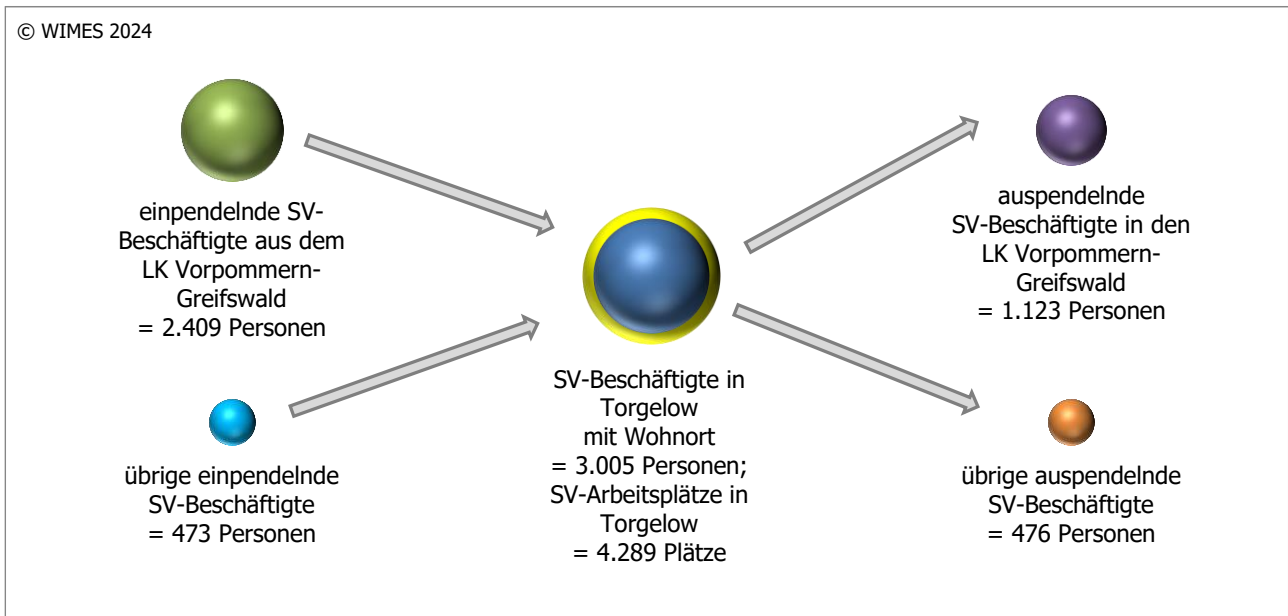
*Hinweis:* Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das heißt zu der o. g. Pendlergröße sind noch einmal rund 15 % Nicht-SV-Beschäftigte hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln.

Von den insgesamt 2.882 Einpendlern nach Torgelow im Jahr 2023 stammte der Großteil zu 83,6 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 4,5 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Bei den 1.599 Auspendlern hatten 70,2 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 5,9 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Torgelow pendelte in den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und 17,7 % der Auspendler aus Torgelow hatten ihren Arbeitsort außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns.

Tabelle 4: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2023

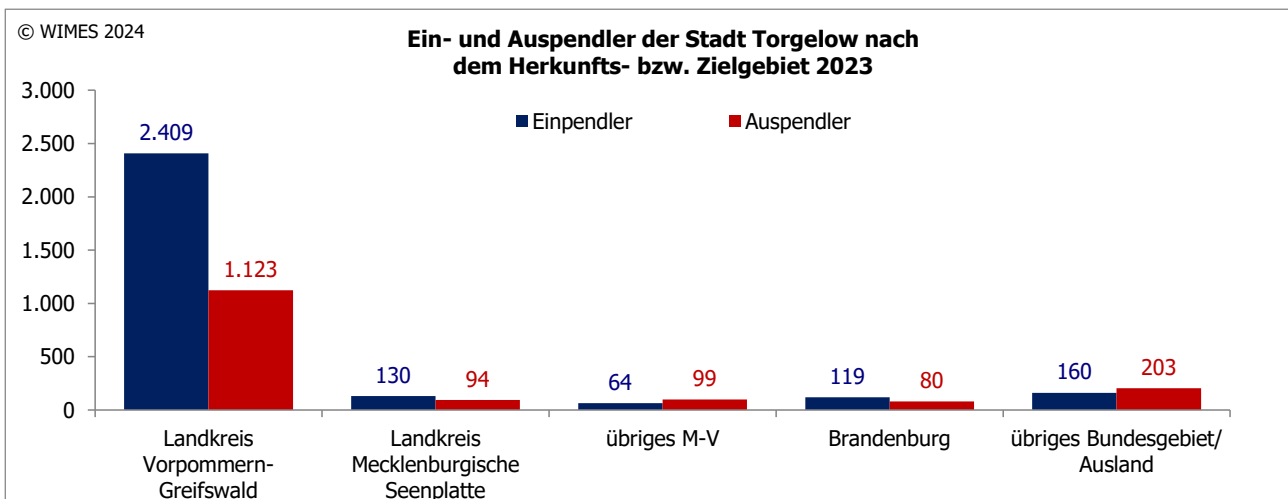
		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Vorpommern-Greifswald	2.409	83,6	1.123	70,2	1.286
	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	130	4,5	94	5,9	36
	Landkreis Vorpommern-Rügen	25	0,9	16	1,0	9
	Hansestadt Rostock	12	0,4	57	3,6	-45
	übriges M-V	27	0,9	26	1,6	1
Brandenburg		119	4,1	80	5,0	39
übriges Bundesgebiet/Ausland		160	5,6	203	12,7	-43
<b>Gesamt</b>		<b>2.882</b>	<b>100,0</b>	<b>1.599</b>	<b>100,0</b>	<b>1.283</b>

Abbildung 33: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten in Torgelow im Jahr 2023



Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 1.286 Personen.

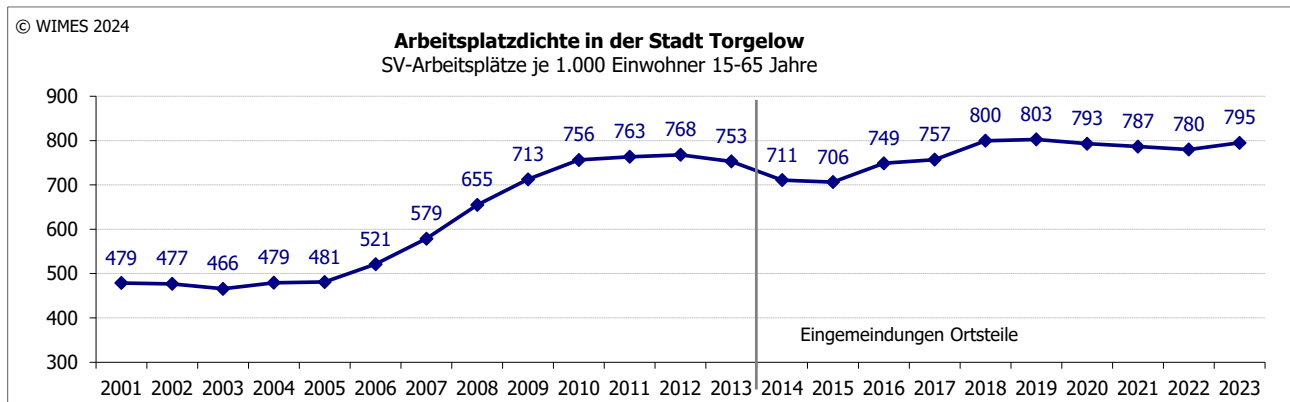
Abbildung 34: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich



## Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Eine hohe Arbeitsplatzdichte korreliert mit deutlichen Einpendlerüberschüssen.

Abbildung 35: Arbeitsplatzdichte



Im Jahr 2023 gab es in Torgelow 4.289 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 795 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein sehr guter Wert. Im Jahr 2001 lag die Arbeitsplatzdichte in Torgelow bei nur 479 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner 15 bis 65 Jahre.

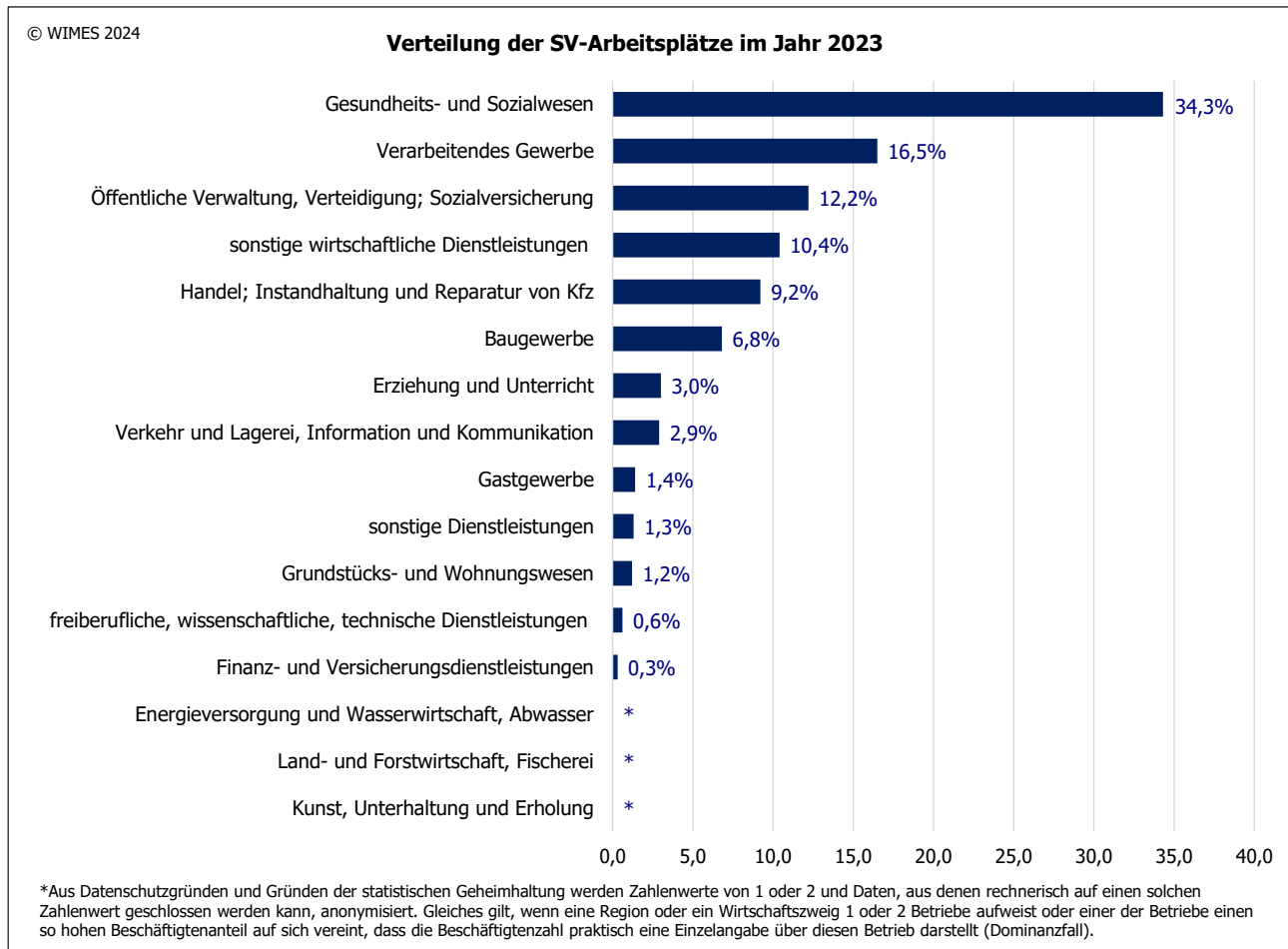
## Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur der Stadt Torgelow ist vor allem durch die Bereiche Gesundheits- und Sozialwesen sowie Verarbeitendes Gewerbe geprägt. So befanden sich 34,3 % der Arbeitsplätze im Gesundheits- und Sozialwesen und 16,5 % im Verarbeitenden Gewerbe.

Tabelle 5: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen Jahr 2023

SV-Arbeitsplätze im Jahr 2023	
Kunst, Unterhaltung und Erholung	*
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	*
Energieversorgung und Wasserwirtschaft, Abwasser	*
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	13
freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen	25
Grundstücks- und Wohnungswesen	51
sonstige Dienstleistungen	53
Gastgewerbe	58
Verkehr und Lagerei, Information und Kommunikation	122
Erziehung und Unterricht	125
Baugewerbe	284
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz	385
sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	434
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	508
Verarbeitendes Gewerbe	689
Gesundheits- und Sozialwesen	1.431
<b>insgesamt</b>	<b>4.289</b>

Abbildung 36: Wirtschaftsstruktur – Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen



## 2.2.4 Kaufkraft der Bevölkerung<sup>6</sup>

**Definition:** Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, aber inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden dementsprechend die Komponenten Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld und Arbeitslosengeld II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAföG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt.

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens 2016 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich auf diese aktualisierten Werte. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung/ der privaten Haushalte zu.

**Hinweis:** Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes von der BBE Handelsberatung GmbH München kostenpflichtig erworben. Zwischen dem Büro Wimes und BBE wurde ein Lizenzvertrag für „BBE!CIMA!MB-Research Regionalmarktdaten“ abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass das Nutzungsrecht der Verwendung des lizenzierten Produktes nur für eigene persönliche oder wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Unabhängig davon können Regionalmarktdaten in wesentlich aggregierter Form veröffentlicht werden, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

<sup>6</sup> Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München.

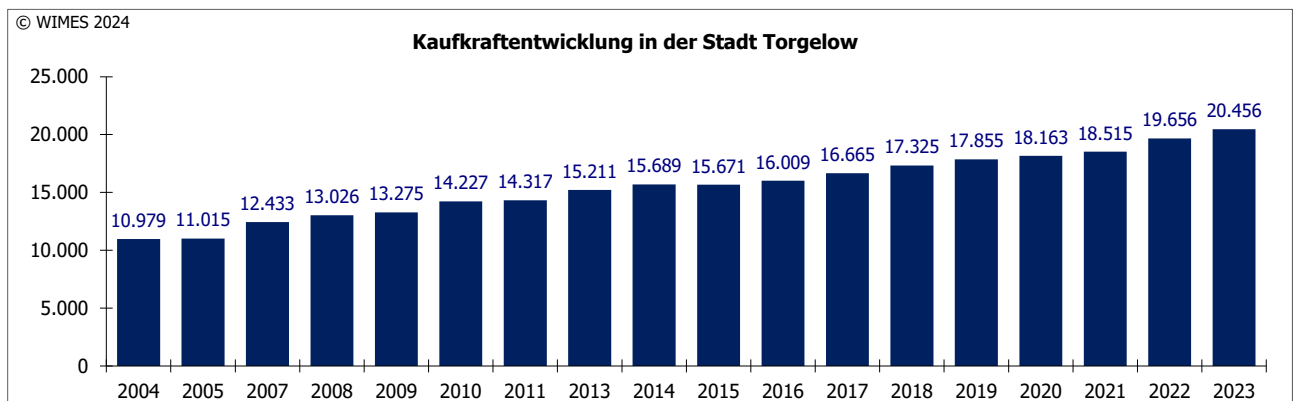
Für Torgelow wurde für das Jahr 2023 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 20.456 € je Einwohner ermittelt. Im Vergleich zu den dargestellten Städten weist in Torgelow die geringste Kaufkraftwert je Einwohner auf.

Tabelle 6: Entwicklung der Kaufkraft

	2004	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Entwicklung 2004-2023
<b>Torgelow</b>	<b>10.979</b>	<b>11.015</b>	<b>14.227</b>	<b>15.671</b>	<b>16.009</b>	<b>16.665</b>	<b>17.325</b>	<b>17.855</b>	<b>18.163</b>	<b>18.515</b>	<b>19.656</b>	<b>20.456</b>	<b>9.477</b>
Ueckermünde	11.929	11.968	14.026	16.794	17.603	18.486	19.371	19.699	19.603	19.939	21.288	22.410	10.481
Ferdinandshof	10.344	10.378	14.306	15.619	15.886	16.572	17.338	17.855	18.272	18.718	19.900	20.610	10.266
Eggesin	12.660	12.701	14.891	16.858	17.328	18.198	19.062	19.593	19.885	20.399	21.715	23.037	10.377
Pasewalk	11.030	11.066	14.646	16.394	16.644	17.413	18.041	18.546	18.908	19.328	20.462	21.381	10.351
Schwerin	15.053	15.482	17.031	19.180	19.378	20.205	21.021	21.529	21.979	22.445	24.035	25.318	10.265
Hansestadt Stralsund	13.495	13.664	16.055	16.991	17.429	17.735	18.363	19.005	19.336	19.690	21.125	21.982	8.487
Hansestadt Rostock	14.343	14.547	16.686	18.289	18.686	19.411	20.289	20.857	21.309	21.658	23.223	24.288	9.945
<b>M-V</b>	<b>13.089</b>	<b>13.402</b>	<b>16.032</b>	<b>18.169</b>	<b>18.526</b>	<b>19.143</b>	<b>19.999</b>	<b>20.591</b>	<b>21.022</b>	<b>21.432</b>	<b>22.914</b>	<b>23.987</b>	<b>10.898</b>
Deutschland	17.252	17.438	19.509	21.598	21.965	22.350	23.194	23.616	23.914	24.427	26.121	27.211	9.959

Datenquelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

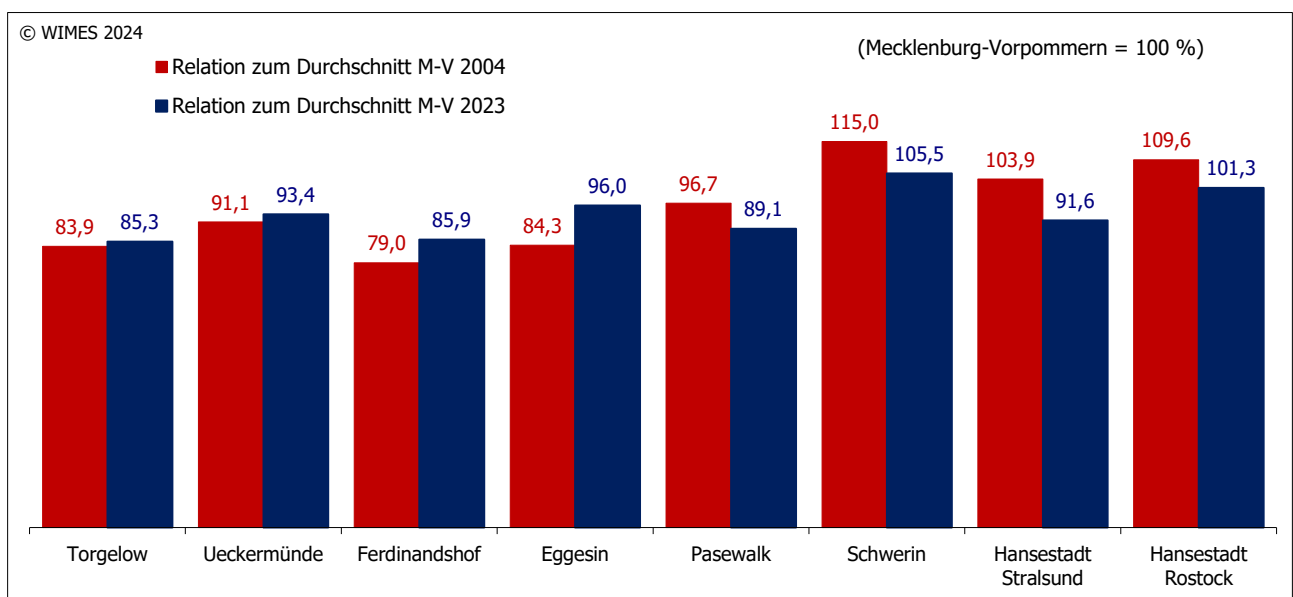
Abbildung 37: Entwicklung der Kaufkraft



Datenquelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Gegenüber dem Jahr 2004 ist der negative Abstand zum Landesdurchschnitt in den Städten Torgelow, Ueckermünde, Ferdinandshof und Eggesin kleiner geworden. In den Städten Schwerin und Rostock lag die Kaufkraft im Jahr 2023 zwar über den Landesdurchschnitt, aber der Abstand fällt geringer aus als im Jahr 2004.

Abbildung 38: Kaufkraft in Relation zum Durchschnitt des Landes M-V (in %)



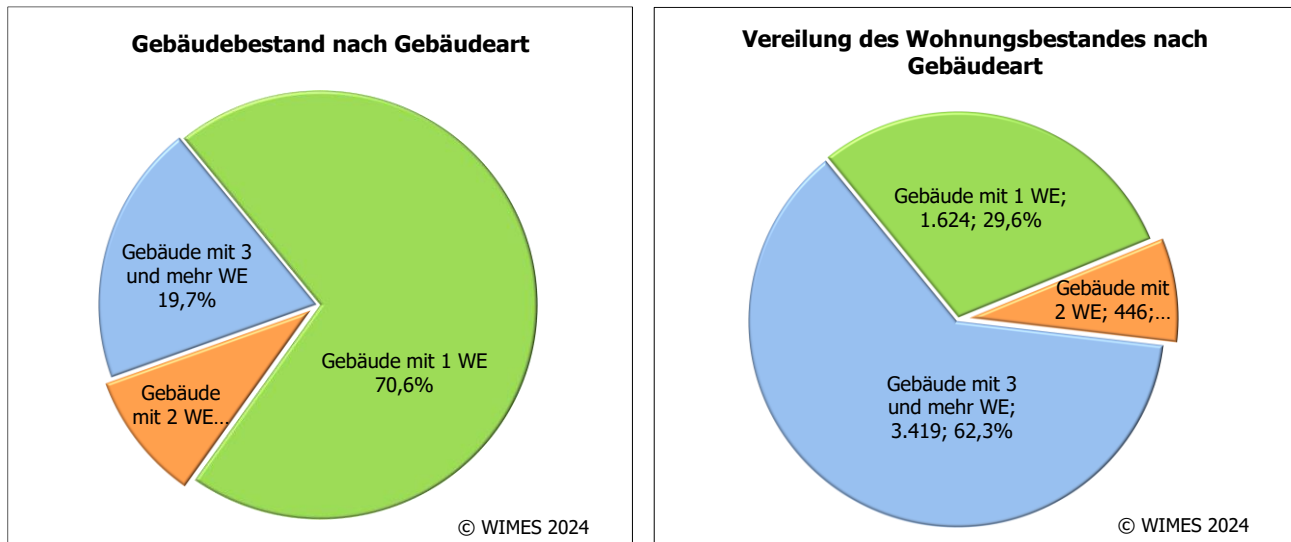
## 2.3 Wohnungswirtschaftliche Daten und Indikatoren

### 2.3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

#### Gebäudebestand

Zum Jahresende 2023 gab es in Torgelow 2.237 Gebäude mit Wohnraum. Rund 70 % der Gebäude sind Einfamilienhäuser (Gebäude mit einer WE). Nur jedes fünfte Gebäude sind Mehrfamilienhäuser, in diesen befinden sich aber rund zwei Drittel aller Wohnungen der Stadt Torgelow.

Abbildung 39: Verteilung der Gebäude nach Bauart und Wohnungen in diesen Gebäuden



#### Wohnflächen und durchschnittliche Wohnungsgrößen

Der Indikator „Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen“ bezeichnet die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche. Für die Berechnung des Indikators „Wohnfläche je Einwohner“ wurden hier die Wohnflächen aller Wohnungen ins Verhältnis zur Bevölkerungszahl gesetzt.

In Mecklenburg-Vorpommern betrug die durchschnittliche Wohnfläche 45,9 m<sup>2</sup> je Einwohner im Jahr 2023. In Torgelow lag die durchschnittliche Wohnfläche bei 44,6 m<sup>2</sup> je Einwohner, also leicht unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Wohnfläche je Wohnung lag 2023 in Torgelow bei durchschnittlich 78,5 m<sup>2</sup> (Bund = 92,2 m<sup>2</sup>). In Einfamilienhäusern war die Wohnfläche mit 112,8 m<sup>2</sup> je Wohnung am höchsten, in Zweifamilienhäusern waren es 85,9 m<sup>2</sup> je Wohnung und in Mehrfamilienhäusern 60,8 m<sup>2</sup> je Wohnung.

Abbildung 40: Durchschnittliche Wohnflächen je Wohnung nach der Gebäudeart

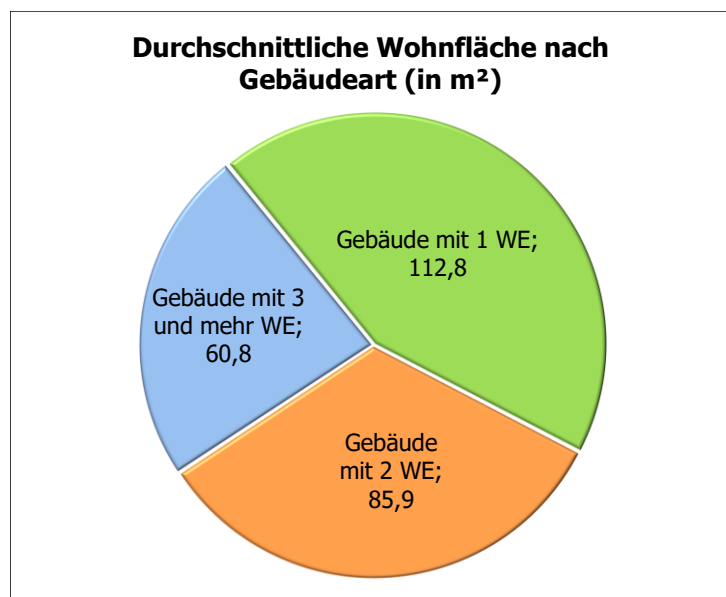
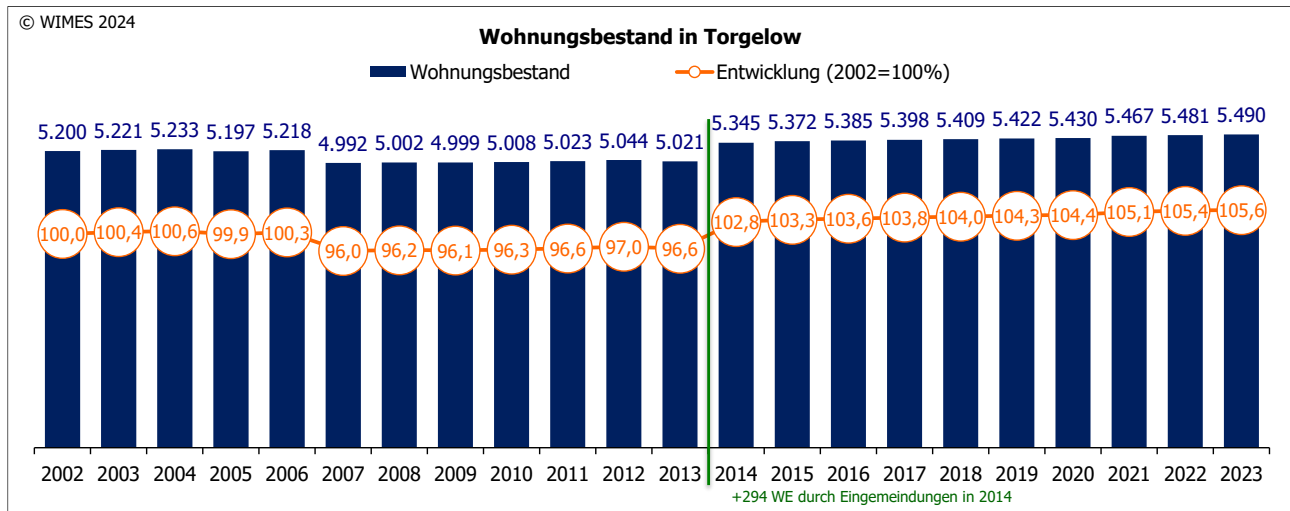


Abbildung 41: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Am 31.12.2023 lag der Wohnungsbestand in Torgelow bei 5.490 Wohneinheiten (WE). Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

- Fertigstellung neuer Gebäude (Zugang durch Neubau)
- Fertigstellung durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
- Abgänge durch Abbruch (Totalabgang)
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Im Zeitraum seit 2002 wurden in der Kernstadt Torgelow 579 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 288 WE 2007, 46 WE 2011, 41 WE 2013 und 23 WE 2016.

Im Betrachtungszeitraum wurden 284 WE neu gebaut und um 190 WE erhöhte sich die Wohnungszahl durch Bestandsveränderungen. So z. B. hat sich der Wohnungsbestand durch den Umbau der ehemaligen Post zu einer altersgerechten Wohnanlage im Jahr 2012 um 24 WE und durch Umbau eines alten NVA-Gebäudes in Drögeheide im Jahr 2011 zu altersgerechten Wohnungen mit 54 WE erhöht. Im Jahr 2023 gab es eine Nutzungsänderung (Umnutzung eines Büro in eine Wohnung).

Tabelle 7: Veränderung des Wohnungsbestandes in Torgelow

Bestand	Wohnungsbestandsänderungen durch:			Bestand	Entwicklung	
	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		31.12.2023	absolut
31.12.2002				31.12.2023	-20	-0,4
<b>5.200</b>	-494	190	284	<b>5.180</b>		
Holländerei	/			171		
Heinrichsruh				104		
Müggenburg				35		
<b>Gesamtstadt</b>				<b>5.490</b>		

In den im Jahr 2014 eingemeindeten Ortsteilen lag der Wohnungsbestand zusammen bei 301 WE, davon 165 WE Holländerei, 100 WE in Heinrichsruh und 34 WE in Müggenburg. Für die Bebauung in den Ortsteilen sind dabei kleinteilige Strukturen kennzeichnend (Eigenheime). Im Jahr 2019 wurden zwei Einfamilienhäuser in Heinrichsruh neu gebaut. Im Jahr 2020 wurde ein Einfamilienhaus und ein Reihenhau im OT Holländerei gebaut. Im Jahr 2023 wurden Im OT Holländerei 2 Doppelhäuser (4 WE), in Heinrichsruh und in Müggenburg je ein Einfamilienhaus neu errichtet. Zum 31.12.2023 gab es in den Ortsteilen insgesamt 310 WE.

Seit 2003 wurden in der Kernstadt 156 Einfamilienhäuser und 33 WE in Doppel-/Reihenhäusern neu errichtet. Hierbei handelt es sich um Wohneigentum. In Mehrfamilienhäusern entstanden 95 neue Wohnungen, darunter 3 Mehrfamilienhäuser mit modernen Mieterwohnungen TGW (Torgelower gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G.) mit je 12 Wohnungen.

Tabelle 8: Wohnungsneubau nach der Gebäudeart in der [Kernstadt Torgelow](#)

Jahr	Wohnungsneubau			
	gesamt	davon in : EFH	DH/RH	MFH
2003	43	12	2	29
2004	11	9	2	
2005	13	7	3	3
2006	11	4	3	4
2007	13	5	2	6
2008	14	5	9	
2009	6	6		
2010	6	6		
2011	7	3		4
2012	23	19		4
2013	8	6	2	
2014	26	26		
2015	14	8	4	2
2016	9	5		4
2017	12	10	2	
2018	8	6	2	
2019	12			12
2020	5	5		
2021	27	10	2	15
2022	14	2		12
2023	2	2		
<b>Summe</b>	<b>284</b>	<b>156</b>	<b>33</b>	<b>95</b>
Anteil an gesamt in %		54,9	11,6	33,5

*Hinweis:* im Jahr 2023 wurden in den Ortseilen 2 EFH und 2 DH neu gebaut.

Nach Stadtteilen zeigt sich, dass die größten Veränderungen in Stadtmitte und in Karlsfelde stattfanden. In Stadtmitte wurden im Zeitraum von 2002 bis 2023 insgesamt 222 nicht mehr sanierungsfähige Wohnungen zurückgebaut und 77 Wohnungen wurden neugebaut. Bedingt durch hohe Wohnungsleerstände im industriell errichteten Bestand wurden in Karlsfelde 272 WE zurückgebaut.

Tabelle 9: Wohnungsneubau nach der Gebäudeart in der [Kernstadt Torgelow](#)

	Bestand 31.12.2002	Wohnungsbestandsänderungen durch:			Bestand 31.12.2023	Entwicklung	
		Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		absolut	in %
Stadtmitte	1.332	-222	84	77	1.271	-61	-4,6
NORD	445	-6	-1	76	514	69	15,5
Karlsfelde	1.846	-187	30	46	1.735	-111	-6,0
SÜD	644	-26	9	53	680	36	5,6
Spechtberg	457	0	11	20	488	31	6,8
Drögeheide	476	-53	57	12	492	16	3,4
<b>Torgelow</b>	<b>5.200</b>	<b>-494</b>	<b>190</b>	<b>284</b>	<b>5.180</b>	<b>-20</b>	<b>-0,4</b>
Holländerei					171		
Heinrichsruh					104		
Müggenburg					35		
<b>Gesamtstadt</b>					<b>5.490</b>		

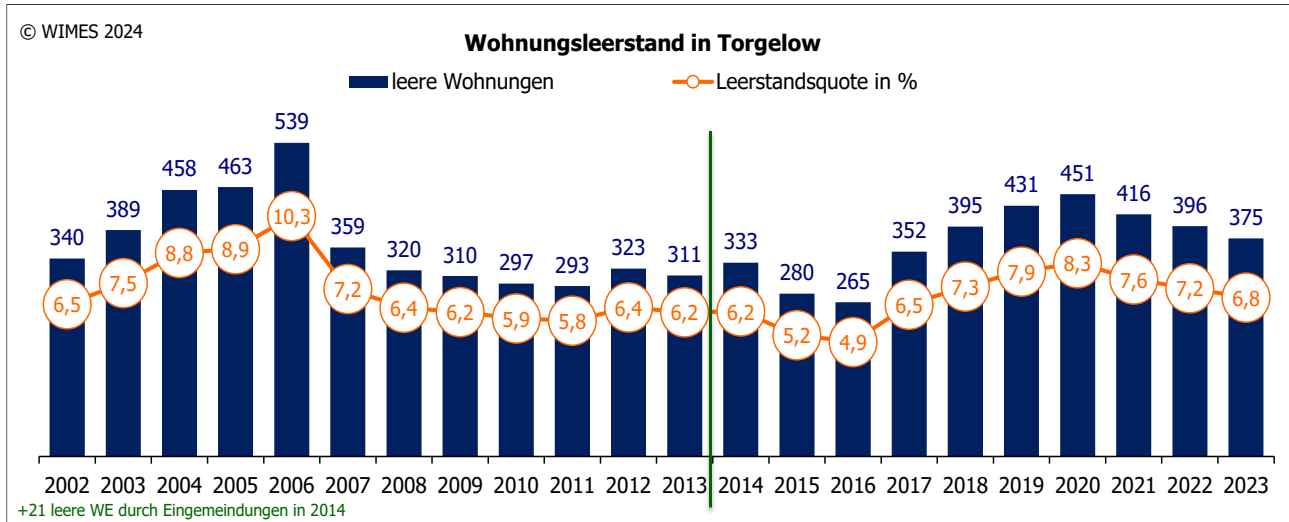


## Wohnungsleerstand

Zum Jahresende 2023 standen 375 Wohnungen leer. Gemessen am Wohnungsbestand lag die Leerstandsquote noch bei 6,8 %. Der Höchstwert lag im Jahr 2006 bei 10,3 % (539 leere WE). Durch umfangreichen Wohnungsrückbau trat zu 2007 eine merkliche Reduzierung der Leerstände ein. Der Rückgang der Leerstände 2014 zu 2015 und auch 2021 und 2022 korreliert mit der Einwohnerentwicklung durch den Zuzug von Geflüchteten.

Zu beachten ist, dass bereits im Jahr 2022 der Wohnblock Kopernikustraße 39-46 mit 85 WE der TGW (Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG) für den Rückbau freigezogen wurde. Der Rückbau war Ende 2023 noch nicht realisiert, d.h. von den 375 leerstehenden Wohnungen im Jahr 2023 standen 85 freie WE aufgrund von Rückbau dem Markt nicht mehr zur Verfügung.

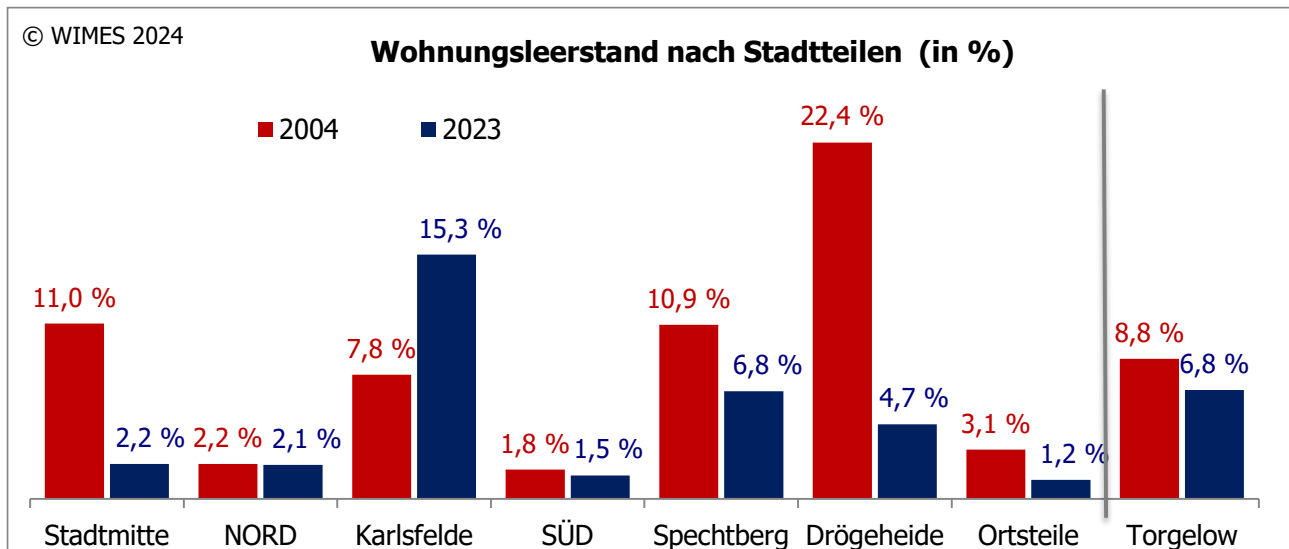
Abbildung 42: Wohnungsleerstand in Torgelow



Die Leerstandsquote im Stadtteil Stadtmitte hat sich von 11,0 % im Jahr 2004 auf 2,2 % im Jahr 2023 verringert. Dies ist vor allem die realisierten Rückbaumaßnahmen eingetreten, aber auch durch den Sanierungsfortschritt. Allein im Jahr 2007 wurden 158 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, die Quote sank dementsprechend von 14,0 % im Jahr 2006 auf 6,6 % im Jahr 2007. Insgesamt wurden im Zeitraum von 2002 bis 2023 in der Stadtmitte 222 WE zurückgebaut.

Mit einer Leerstandsquote von 15,3 % weist der Stadtteil Karlsfelde immer noch den höchsten Wert im innerstädtischen Vergleich auf. Auch wenn man den auf Abriss stehenden Wohnblock abziehen würde, dann würde die Leerstandsquote hier bei 11 % liegen. In Drögeheide und Spechtberg haben sich die Leerstandsquoten insbesondere aufgrund des Zuzugs von Flüchtlingen deutlich verringert.

Abbildung 43: Wohnungsleerstand in den Stadt- und Ortsteilen



Mit Ausnahme des Stadtteils Karlsfelde haben sich in allen anderen Stadt- und Ortsteilen die Wohnungsleerstände verringert. In Karlsfelde liegt trotz Wohnungsrückbau (bisher 187 WE) die Wohnungsleerstandszahl des Jahres 2023 über der Zahl des Jahres 2004.

Abbildung 44: Veränderung der Leerstandszahlen 2023 im Vergleich zu 2004

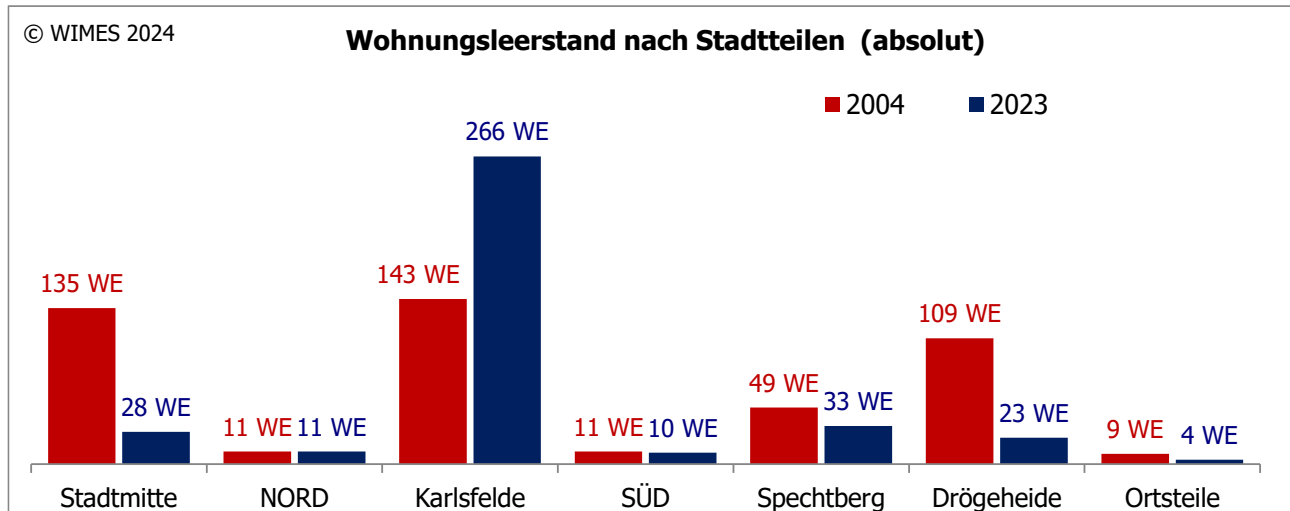


Tabelle 10: Wohnungsleerstandsentwicklung auf Ebene der Stadt- und Ortsteile

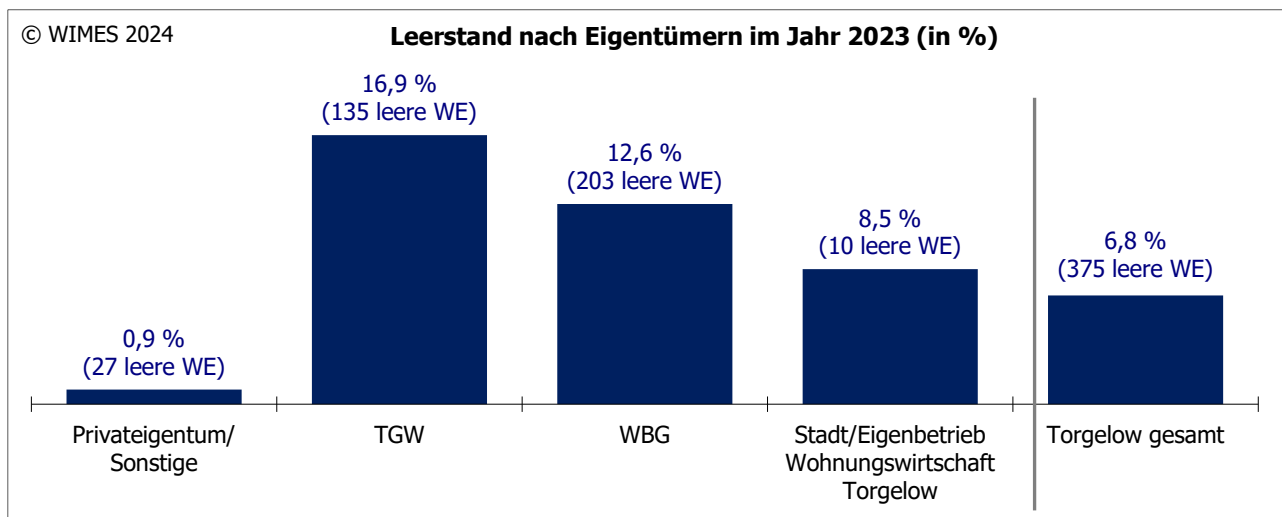
Stadtteil	Zahl leer stehender Wohnungen																				Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	absolut	in %
Stadtmitte	135	152	186	76	74	69	39	33	56	40	28	37	36	30	37	43	46	46	45	28	-107	-79,3
NORD	11	4	6	14	13	12	14	12	12	14	11	14	12	9	9	10	12	12	13	11	0	0,0
Karlsfelde	143	153	210	110	83	80	112	108	134	126	266	119	114	165	198	230	254	258	265	266	123	86,0
SÜD	11	7	5	24	24	24	25	24	21	29	10	29	10	16	19	20	17	16	14	10	-1	-9,1
Spechtberg	49	42	37	37	39	39	42	39	43	52	33	28	41	61	55	47	52	42	31	33	-16	-32,7
Drögeheide	109	105	95	97	86	86	65	73	57	50	23	37	35	49	56	62	54	29	19	23	-86	-78,9
<b>Kernstadt</b>	<b>458</b>	<b>463</b>	<b>539</b>	<b>359</b>	<b>320</b>	<b>310</b>	<b>297</b>	<b>289</b>	<b>323</b>	<b>311</b>	<b>371</b>	<b>264</b>	<b>248</b>	<b>330</b>	<b>374</b>	<b>412</b>	<b>435</b>	<b>403</b>	<b>387</b>	<b>371</b>	<b>-87</b>	<b>-19,0</b>
Holländerei											3	2	4	7	7	6	5	4	2	1		
Heinrichsruh											10	8	7	9	8	7	6	5	4	2		
Müggenburg											8	6	6	6	6	6	5	4	3	1		
<b>Torgelow</b>											<b>392</b>	<b>280</b>	<b>265</b>	<b>352</b>	<b>395</b>	<b>431</b>	<b>451</b>	<b>416</b>	<b>396</b>	<b>375</b>		

Stadtteil	Wohnungsleerstandsquote in %																				Entwicklung	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	in %-Punkten	
Stadtmitte	11,0	11,6	14,0	6,6	6,4	5,4	3,3	2,8	4,7	3,3	4,6	3,1	3,0	2,4	3,0	3,4	3,6	3,6	3,5	2,2	-8,8	
NORD	2,2	0,7	1,3	3,0	2,8	2,6	2,6	2,5	2,5	2,9	2,7	2,9	2,5	1,8	1,8	2,0	2,4	2,3	2,5	2,1	-0,1	
Karlsfelde	7,8	8,6	11,4	6,4	4,8	5,0	6,7	6,4	7,9	7,5	6,9	7,1	6,8	9,7	11,7	13,5	15,0	15,2	15,6	15,3	7,5	
SÜD	1,8	1,3	0,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,2	4,4	4,1	4,4	1,6	2,4	2,8	2,9	2,5	2,4	2,1	1,5	-0,4	
Spechtberg	10,9	9,4	8,1	7,9	8,3	8,3	8,9	8,3	9,1	11,1	11,5	5,9	8,7	12,7	11,4	9,7	10,7	8,6	6,4	6,8	-4,2	
Drögeheide	22,4	22,0	19,9	20,6	18,2	18,2	13,9	15,3	11,9	11,4	10,7	8,4	8,0	10,0	11,4	12,6	11,0	5,9	3,9	4,7	-17,7	
<b>Kernstadt</b>	<b>8,8</b>	<b>8,9</b>	<b>10,3</b>	<b>7,2</b>	<b>6,4</b>	<b>6,2</b>	<b>5,9</b>	<b>5,8</b>	<b>6,4</b>	<b>6,2</b>	<b>6,2</b>	<b>5,2</b>	<b>4,9</b>	<b>6,5</b>	<b>7,3</b>	<b>8,0</b>	<b>8,5</b>	<b>7,8</b>	<b>7,5</b>	<b>7,2</b>	<b>-1,6</b>	
Holländerei											1,7	1,1	2,3	4,2	4,2	3,6	3,0	2,4	1,2	0,6		
Heinrichsruh											10,5	8,4	7,3	9,0	7,8	6,9	5,8	4,8	3,8	1,9		
Müggenburg											29,6	22,2	22,2	17,6	17,6	17,6	14,7	11,8	8,8	2,9		
<b>Torgelow</b>											<b>6,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,0</b>	<b>6,5</b>	<b>7,3</b>	<b>7,9</b>	<b>8,3</b>	<b>7,6</b>	<b>7,2</b>	<b>6,8</b>		

Hinweis: Daten zum Leerstand auf Stadtebene wurden erstmalig im Jahr 2004 erfasst.

Auch im Jahr 2022 wies die Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. (TGW) mit 16,8 % aufgrund des noch nicht realisierten Rückbaus des Wohnblocks Kopernikusstraße 39 bis 46 mit 85 WE die höchste Wohnungsleerstandsquote auf. Abzüglich der 85 WE, die für den Rückbau vorgesehen sind, würde die Wohnungsleerstandsquote bei der TGW nur noch 7,0 %. Bei der Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) ist der Wohnungsleerstand gegenüber dem Vorjahr unverändert hoch.

Abbildung 45: Wohnungsleerstand nach Eigentümern



### 2.3.2 Entwicklung wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte

Am 31.12.2023 waren in der Gesamtstadt Torgelow 9.252 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 323 Personen mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz) gemeldet.

Tabelle 11: Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz nach Stadt- und Ortsteilen

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz (HW)	Einwohner mit Nebenwohnsitz (NW)	Einwohner gesamt (HW und NW)
Stadtmitte	2.040	67	2.107
NORD	921	38	959
Karlsfelde	2.418	58	2.476
SÜD	1.166	66	1.232
Spechtberg	1.041	30	1.071
Drögeheide	1.046	34	1.080
<b>Kerstadt</b>	<b>8.632</b>	<b>293</b>	<b>8.925</b>
Holländerei	364	12	376
Heinrichsruh	193	12	205
Müggenburg	63	6	69
<b>Gesamtstadt</b>	<b>9.252</b>	<b>323</b>	<b>9.575</b>

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner setzt sich zusammen aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Torgelow plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz abzüglich der Zahl der Einwohner, die in Heimen/Einrichtungen leben. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner lag im Jahr 2023 bei 9.440 Personen.

Der Wohnungsbestand in der Gesamtstadt Torgelow lag im Jahr 2023 bei 5.490 WE, davon standen 375 WE leer (6,8 %). Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen ergibt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, 5.115 Haushalte im Jahr 2023.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner je Wohnung) wird berechnet: Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner geteilt durch die Zahl der belegten Wohnungen. Für die Gesamtstadt Torgelow lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2023 bei 1,85 Personen je Haushalt. Im Jahre 2002 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,26 Personen je Haushalt.

2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2,26	2,29	2,22	2,19	2,18	2,13	2,09	2,05	2,03	1,98	1,94	1,93	1,94	1,87	1,88	1,86	1,84	1,83	1,79	1,85	1,85

Im Vergleich der Stadt- und Ortsteile wird deutlich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,69 Personen je Haushalt den Stadtteilen Stadtmitte und Karlsfelde am geringsten ist. Demgegenüber ist eine überdurchschnittlich hohe Haushaltsgröße in Drögeheide und Spechtberg zu verzeichnen. Überdurchschnittlich hoch ist die Haushaltsgröße auch in den eingemeindeten Ortsteilen. In den Ortsteilen überwiegt die kleinteilige Bebauung und hier wohnen viele Familien mit Kindern.

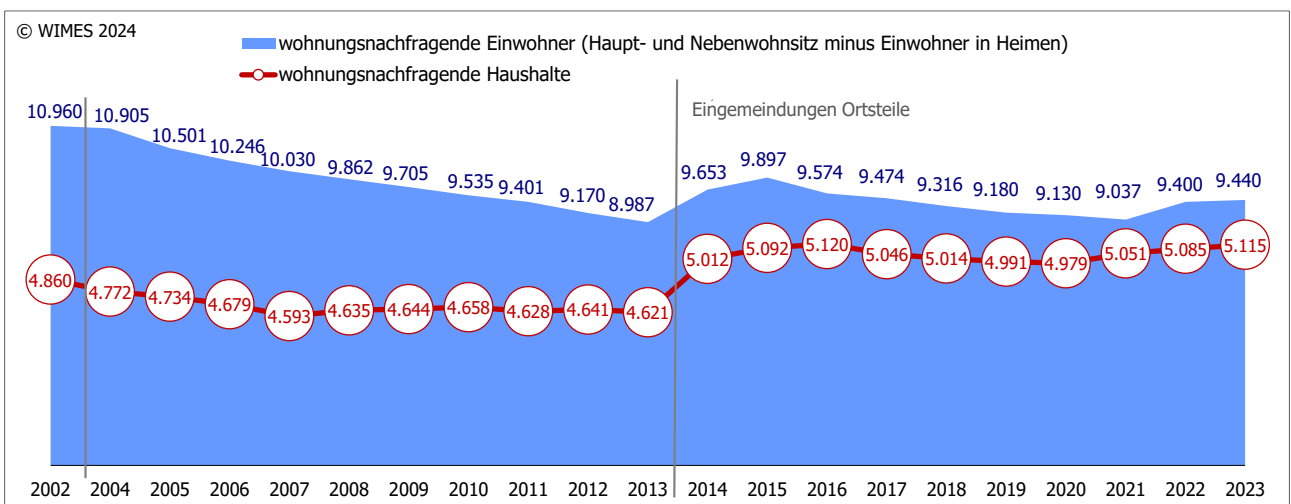
Tabelle 12: Wohnungsbelegungsquote und durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.2023

Stadtteil	WE gesamt	WE leer	Haushalte	Belegungsquote in %	nachfragende Einwohner (HW+NW-EW in Heimen)	Ø Haushaltsgröße
Stadtmitte	1.271	28	1.243	97,8	2.098	1,69
NORD	514	11	503	97,9	906	1,80
Karlsfelde	1.735	266	1.469	84,7	2.476	1,69
SÜD	680	10	670	98,5	1.169	1,74
Spechtberg	488	33	455	93,2	1.071	2,35
Drögeheide	492	23	469	95,3	1.070	2,28
<b>Kernstadt</b>	<b>5.180</b>	<b>371</b>	<b>4.809</b>	<b>92,8</b>	<b>8.790</b>	<b>1,83</b>
Holländerei	171	1	170	99,4	376	2,21
Heinrichsruh	104	2	102	98,1	205	2,01
Müggenburg	35	1	34	97,1	69	2,03
<b>Gesamtstadt</b>	<b>5.490</b>	<b>375</b>	<b>5.115</b>	<b>93,2</b>	<b>9.440</b>	<b>1,85</b>

Von 2002 bis 2023 ist die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 13,9 % (-1.520 Personen) gesunken. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte erhöhte sich hingegen um 5,2 % (+255 Haushalte). Das hängt mit der Verkleinerung der Haushalte zusammen.

Die Zugewinne der wohnungsnachfragenden Einwohner und der wohnungsnachfragenden Haushalte im Jahr 2014 begründen sich durch die Eingemeindungen. Der Zuwachs von 2014 zu 2015 und 2021 zu 2023 resultierte durch Zuzug infolge der Flüchtlingszuweisungen.

Abbildung 46: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte



## 2.4 Soziale Infrastruktur (ausgewählte Indikatoren)

### 2.4.1 Sport- und Freizeiteinrichtungen

In der Stadt Torgelow gibt es diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen, dazu zählen u.a.:

- Gießerei-Arena umgeben von Mischwald mit Sportplatz, Kunstrasenplatz, Parkplatz
- Heidebad als Freibad auf einer über 5.000 m<sup>2</sup> großen Erholungsfläche (aufwertungsbedürftig) – Im Jahr 2019, pünktlich zum Saisonstart, konnten dank der Unterstützung des Deutschen Kinderhilfswerkes neue Spielgeräte errichtet werden.
- Tennishalle und Tennissportplätze mit Parkplatz
- Heidesportplatz mit Parkplatz
- Volkssporthalle – Im Jahr 2019 wurde die Fassade saniert. Bereits 1998 wurde die Volkssporthalle seiner Bestimmung übergeben. Die Witterungseinflüsse machten es notwendig, die Vorderfront und die Giebel der Nord- und Südseite neu zu beschichten.
- Sportplatz Keilergrund
- für Reitturniere steht ein Reitplatz zur Verfügung
- Bolzplätzen in Spechtberg und Drögeheide – diese wurden aufgrund von Vandalismus im Jahr 2019 wieder instandgesetzt

### 2.4.2 Versorgung mit Kindertagesstätten

In der Stadt Torgelow standen für die Betreuung der 424 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre<sup>7</sup>, die in Torgelow wohnen, in sieben Kindertageseinrichtungen 515 Plätze zur Verfügung, davon 165 Krippenplätze und 350 Kindergartenplätze. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Durchschnitt weitere ca. 40 Kinder aus Umlandgemeinden in Kindertageseinrichtungen der Stadt Torgelow betreut werden.

Tabelle 13: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Torgelow

	Krippe	Kindergarten	<b>gesamt</b>
Kinder im entsprechenden Alter	127	297	<b>424</b>
Kapazität - vorhandene Plätze	165	350	<b>515</b>

Im Stadtteil Stadtmitte befindet sich die Kita „Villa Kunterbunt“ unter Trägerschaft eines Elternvereins. Torgelow NORD ist Standort der Kita „Zwergenland“ der Volkssolidarität, welche sich auf zwei Gebäude verteilt. Im Stadtteil Karlsfelde befindet sich die Kita „Friedrich Fröbel“ der Evangelischen Kirchengemeinde. Die Kita „Pustebume“ unter Trägerschaft eines Elternvereins ist im Stadtteil Torgelow Süd. Im Stadtteil Spechtberg ist die Kita „Sternschnuppe“ der GWW gGmbH Pasewalk. Im Stadtteil Drögeheide befindet sich die Kneipp-Kita „Hans im Glück“ und die Kita „Waldwichtel“.

### 2.4.3 Schulversorgung

Für die Kinder im Grundschulalter gibt es in der Stadt Torgelow die kommunal getragene Grundschule Pestalozzi in der Goethestraße 2. Im Jahr 2022 wurde das Außengelände an der Pestalozzi - Grundschule mit einer Boulderwand neu gestaltet.

Im Bereich der weiterführenden Schulen gibt es die Regionale Schule „Albert-Einstein“, das vollsanierte Gebäude befindet sich in der A.-Einstein-Straße 3. Zudem befindet sich in Torgelow im Gebäudekomplex Ueckermünder Straße 17 die Berufsschule des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Europa Schule) mit Außenstelle der Kreismusikschule.

Damit ist eine vollwertige Versorgung der Schüler in Torgelow gewährleistet. Die Konzentration verschiedener Schultypen am Standort Torgelow erfüllt die Versorgungsfunktion der Stadt für das Umland.

<sup>7</sup> Es wird davon ausgegangen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege.

#### 2.4.4 Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

Im Bereich der altersgerechten Wohnformen mit Pflege und Betreuungsangeboten gibt es in der Stadt Torgelow ein gutes Angebot.

Der Kursana Residenzen GmbH, einem privaten Dienstleister im Bereich der professionellen Seniorenbetreuung, gehört das Altenpflegedomizil „Haus Am Tanger“ und das Domizil „Haus Waldsiedlung“.

Das „Haus Am Tanger“ ist auf die Pflege und Betreuung von Senioren ausgerichtet und bietet 64 vollstationäre Plätze (48 Einzel- und 16 Doppelzimmer) für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung.



Foto: Interpräsenz Kursana Residenzen GmbH

Das „Haus Waldsiedlung“ ist besonders auf die Pflege und Betreuung von Menschen mit chronisch psychischen Erkrankungen und ist für allen Altersgruppen offen. Das Haus verfügt über eine Kapazität von 42 voll stationären Plätzen. Da es aber in seinem Konzept auch auf die altersabhängige Multimorbidität (Mehrfacherkrankungen) ausgerichtet ist sowie Erkrankungen, wie Schlaganfall, Demenz oder Parkinson, welche vor allem Kennzeichen der oberen Altersstufen sind, handelt es sich bei den Bewohnern zum Großteil um ältere Personen.



Foto: Interpräsenz Kursana Residenzen GmbH

Für psychisch Kranke gibt es in Torgelow zudem die Tagesstätte „Rausblick“ der Volkssolidarität mit 14 Tagesplätzen.

Die GEROVITA - ambulante Beatmungspflege hat auch in Torgelow eine Einrichtung in der Pestalozzistraße 4 mit 9 Plätzen. Hier wird eine 24 Stunden Beatmungs- und Palliativpflege gesichert.

Eine ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaft – Bahnhofstraße 20a und Wilhelmstraße 60 – befindet sich in Trägerschaft der Volkssolidarität. Die Einrichtung verfügt über 11 Wohneinheiten mit 19 Plätzen. Ebenfalls in Trägerschaft der Volkssolidarität befindet sich die Wohnanlage „Am Ueckerbogen“ mit 47 WE des betreuten Wohnens.

Neben den Pflegeeinrichtungen gibt es in Torgelow eine Vielzahl altersgerechter Wohnungen mit individuellen Betreuungsangeboten. So z. B. wurden die Wohngebäude in der Friedrichstraße 40-42 der Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) altersgerecht umgebaut und die Volkssolidarität bietet je nach Bedarf der Bewohner Pflege- und Betreuung an. Im Haus „Ingeborg“ gibt es 54 altersgerechte Wohnungen. Träger ist die Heussen GmbH, das Haus bietet je nach Bedarf Pflege und Betreuung durch ambulanten Pflegedienst an.



Im Jahr 2012 erfolgte die Fertigstellung des Umbaus der ehemaligen Post Bahnhofstraße 9 zu einer altersgerechten Wohnanlage mit 25 WE und Sozialstation.



Foto: ib-dorn.de

Im Jahr 2014 wurde das ehemalige Hotel in der Anklamer Straße 10a, das über viele Jahre leer stand, zu einer seniorenrechtlichen Wohngemeinschaft mit 11 Zimmern umgebaut. Auch die Wohnungsunternehmen haben für ihre Bewohner bereits eine Vielzahl von Wohnungen altersgerecht umgebaut und die Wohnblöcke mit Fahrstühlen nachgerüstet.

Im Jahr 2022 wurde das Vorhaben „Bewegung für Gesundheit im Alter“ der Stadt Torgelow mit dem Bau eines Bewegungsparcours direkt an der Uecker (hinter dem Rathaus) umgesetzt.

### 3 Fortschreibung Monitoring für Fördergebiete

#### 3.1 Sanierungsgebiet Stadtmitte

##### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) im Sanierungsgebiet lag 31.12.2023 bei 598 Personen. Gegenüber dem Basisjahr ergab sich eine Bevölkerungszunahme um 5,3 % (+30 Personen).

Tabelle 14: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Stadtmitte																Entwicklung	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	absolut	in %
Hauptwohnsitz	568	584	587	596	590	588	590	588	619	613	620	625	629	621	612	598	30	5,3
Nebenwohnsitz	6	12	16	15	13	12	17	18	15	14	12	11	13	12	11	12	6	100,0

Im Vergleich zur Gesamtstadt waren im Sanierungsgebiet Stadtmitte im Jahr 2023 überdurchschnittliche Bevölkerungsanteile der Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter zu verzeichnen. Der Anteil der Senioren lag im Sanierungsgebiet Stadtmitte um 5,1 Prozentpunkte unter dem der Stadt Torgelow gesamt. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre lag um 0,8 Prozentpunkte und der Anteil der der Kinder von 6 bis 15 Jahren um 0,1 Prozentpunkt unter den gesamtstädtischen Bevölkerungsanteilen.

Abbildung 47: Altersstruktur im Sanierungsgebiet

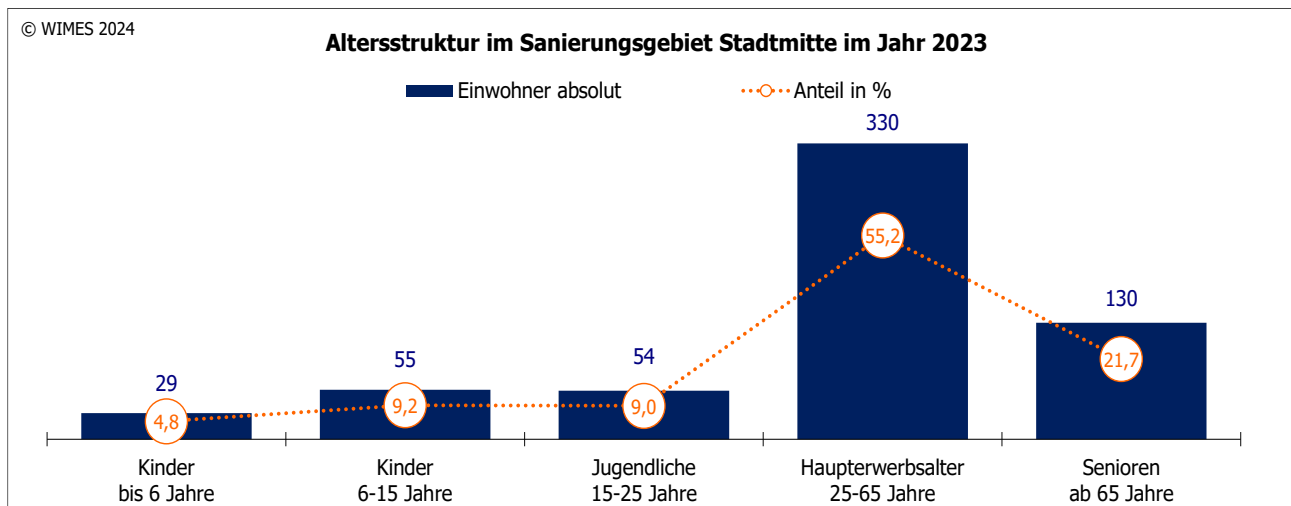
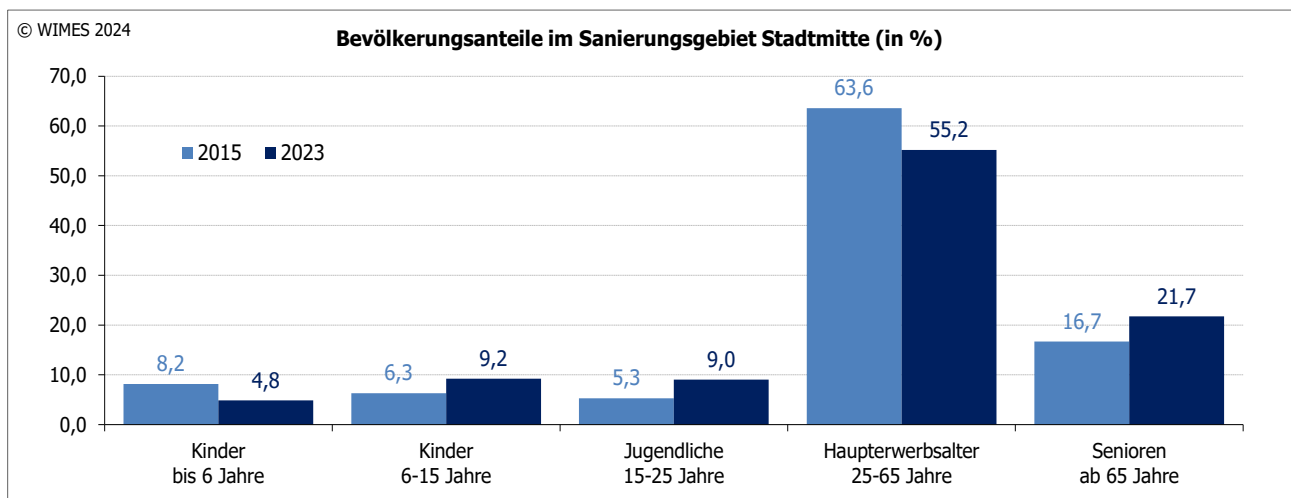


Abbildung 48: Bevölkerungsanteile 2015 und 2023 im Vergleich





### 3.1.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

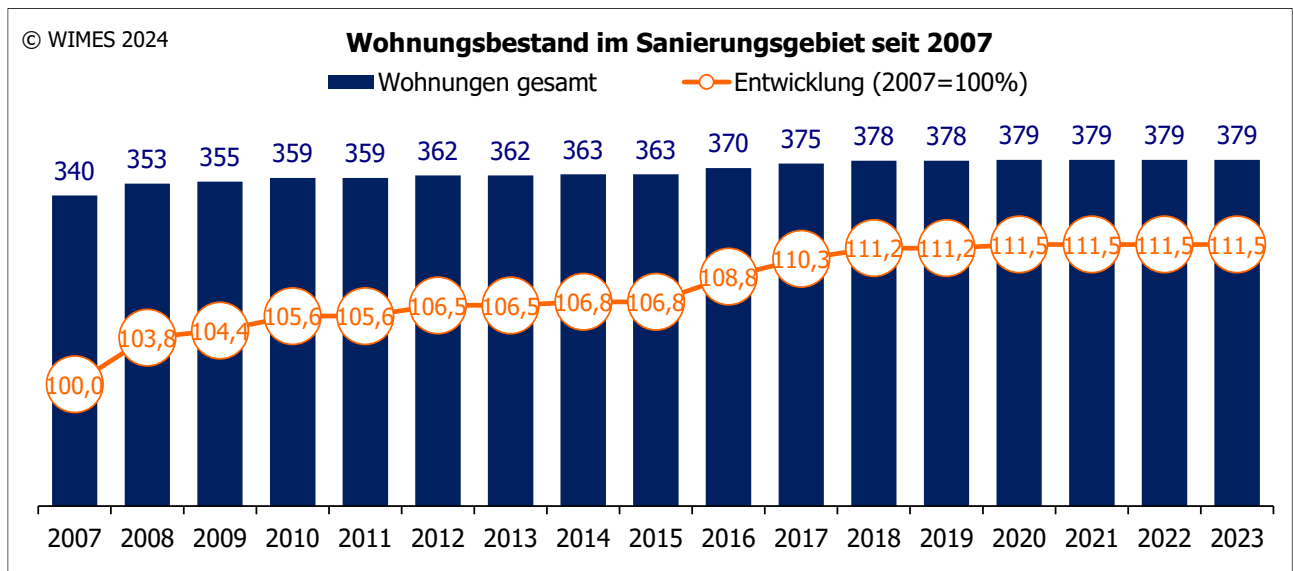
Im Rahmen der Fortschreibung des Monitorings zum Stichtag 31.12.2007 wurde der gesamte Bestand im Sanierungsgebiet nach verschiedenen Kriterien, wie Nutzung, Bauzustand, Leerstand etc., aufgenommen. Ende 2023 gab es im Sanierungsgebiet Stadtmitte 161 Gebäude mit 379 WE. Gegenüber dem Jahr 2007 nahm die Zahl der Wohnungen um 39 WE zu.

Tabelle 15: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung
31.12.2007	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2023	seit 2007 absolut
340	-3	14	28	379	39

Um 28 WE erhöhte sich die Wohnungszahl im Sanierungsgebiet gegenüber 2007 aufgrund von Wohnungsneubau. Im Jahr 2020 wurde ein Einfamilienhaus in der Friedenstraße fertiggestellt. Durch Umnutzung infolge von Sanierungsmaßnahmen nahm der Bestand um 14 WE zu (Umwandlung von Gewerbe- zu Wohneinheiten). Drei WE wurden durch Rückbau vom Markt genommen.

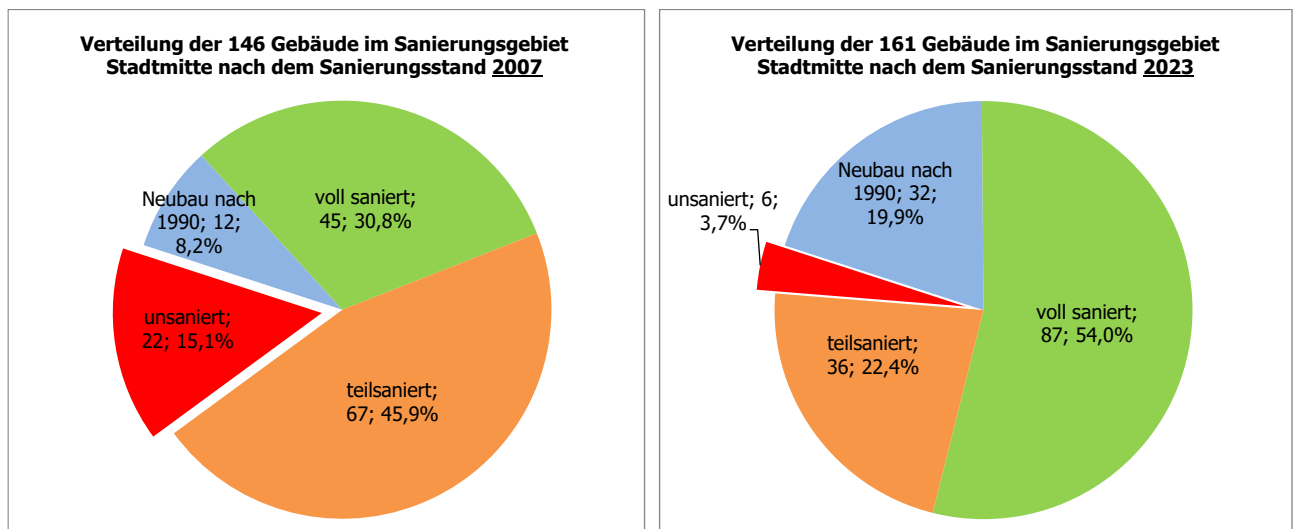
Abbildung 49: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet



### Sanierungsstand

Gegenüber dem Jahr 2007 ist ein deutlicher Sanierungsfortschritt eingetreten. Nur noch sechs Gebäude mit 16 WE sind unsaniert. Die Zahl der sanierten Gebäude hat sich von 45 auf 87 Gebäude erhöht.

Abbildung 50: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Sanierungsstand



Im Zuge der Sanierung des ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses Breite Straße 8 wurden die Gewerbeeinheiten zu Wohnzwecken umgebaut. Das Gebäude ist nun ein reines Wohnhaus mit acht WE.



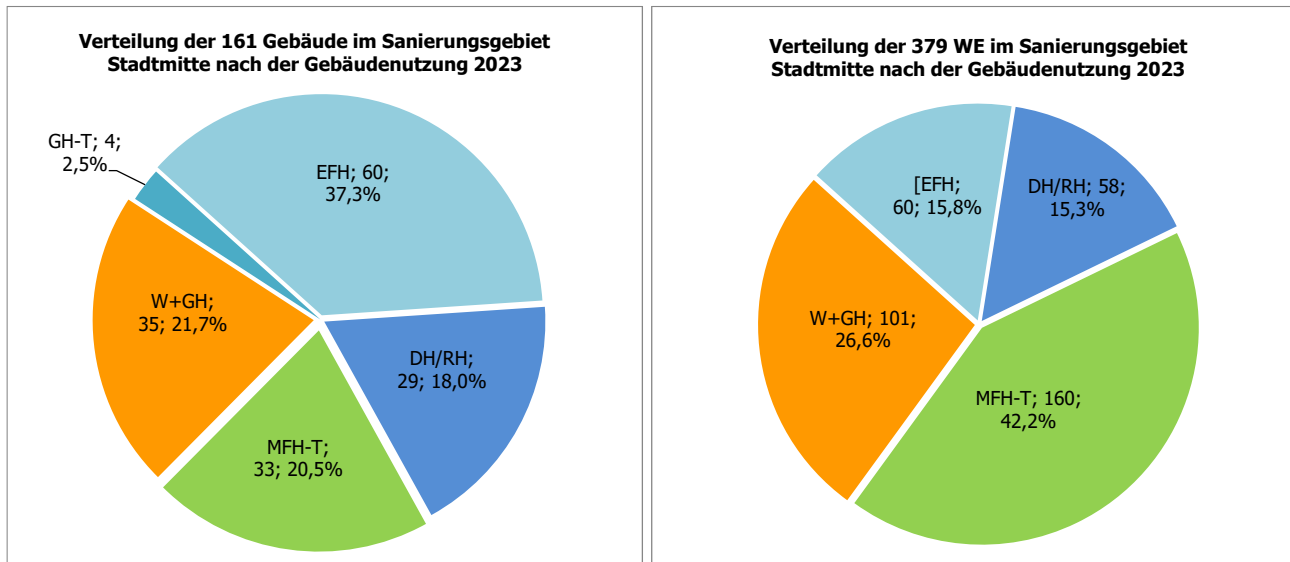
### Eigentümerstruktur

Der Großteil der Gebäude im Sanierungsgebiet, 155 von 161 Gebäuden, befindet sich im Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet). Zwei Gebäude sind Eigentum der Stadt bzw. des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft und zwei Gebäude befinden sich Trägerschaft der Volkssolidarität.

### Nutzung

Drei Viertel aller Gebäude im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude mit 278 WE. Der Anteil der Wohn- und Geschäftshäuser lag bei 21,7 %, in diesen sind 101 WE.

Abbildung 51: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen



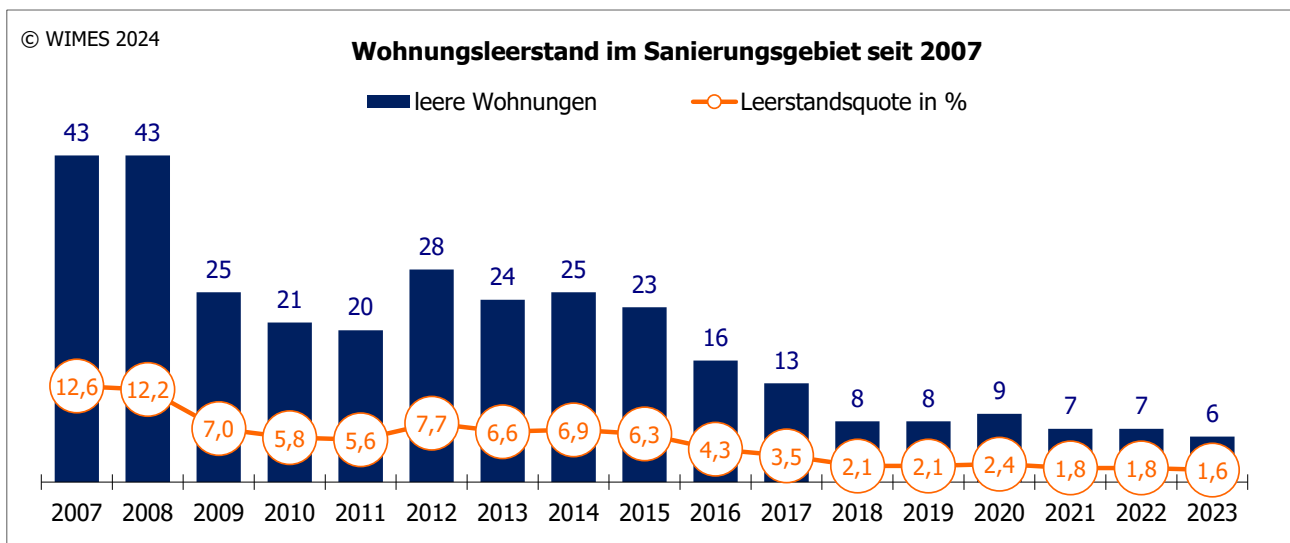
**Legende:**

- EFH                      Einfamilienhaus
- DH/RH                  Doppel-/Reihenhaus
- MFH-T                  Mehrfamilienhaus traditionell
- W+GH                  Wohn- und Geschäftshaus
- GH-T                    Geschäftshaus traditionell

### Wohnungsleerstand

Im Jahr 2007 lag die Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet Stadtmitte noch bei 12,6 %. Zum Jahresende 2022 standen nur noch sieben WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 1,8 %. Davon befinden sich sechs leere WE im unbewohnbaren Gebäude Königstraße. Die positive Leerstandsentwicklung korreliert mit dem Einwohnerentwicklung und dem Sanierungsfortschritt.

Abbildung 52: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet



## 3.2 Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße

### 3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße lebten am 31.12.2023 insgesamt 2.474 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Dies entspricht einem Anteil von 26,7 % an der Bevölkerung der Stadt Torgelow. Gegenüber dem Basisjahr ergab sich ein Bevölkerungsverlust von 19,9 % (-613 Personen).

Tabelle 16: Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße																	Entwicklung	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	absolut	in %	
Hauptwohnsitz	3.087	2.963	2.868	2.805	2.743	2.711	2.694	2.712	2.666	2.630	2.559	2.465	2.392	2.371	2.463	2.474	-613	-19,9	
Nebenwohnsitz	83	86	78	85	70	66	61	57	55	54	50	47	47	48	46	52	-31	-37,3	

Im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße ist der Bevölkerungsanteil der Jugendlichen von >15 bis 25 Jahren überdurchschnittlich hoch. Die Anteile der anderen Altersgruppen liegen unter den gesamtstädtischen Werten.

Abbildung 53: Altersstruktur im Aufwertungsgebiet

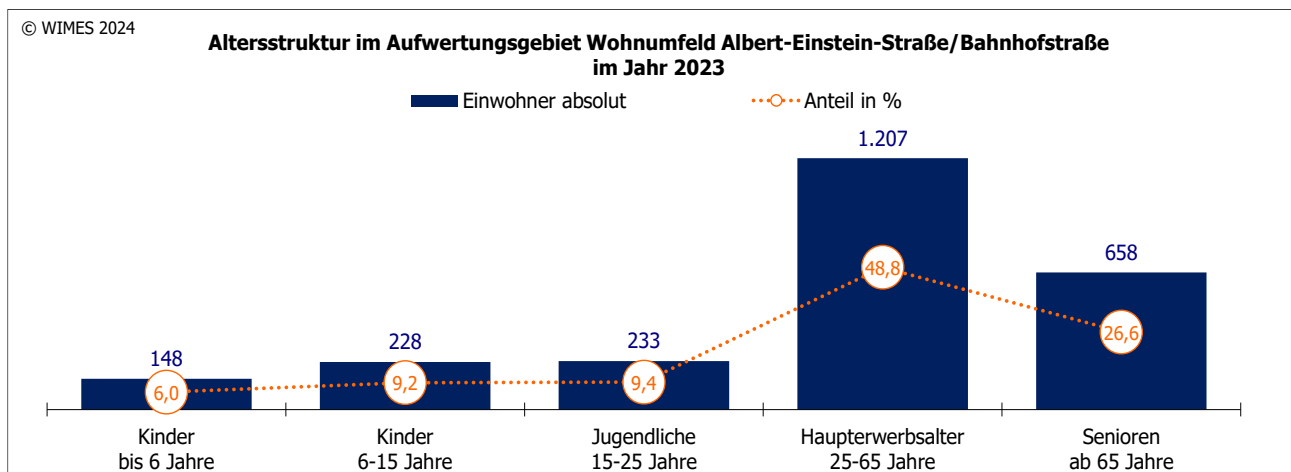
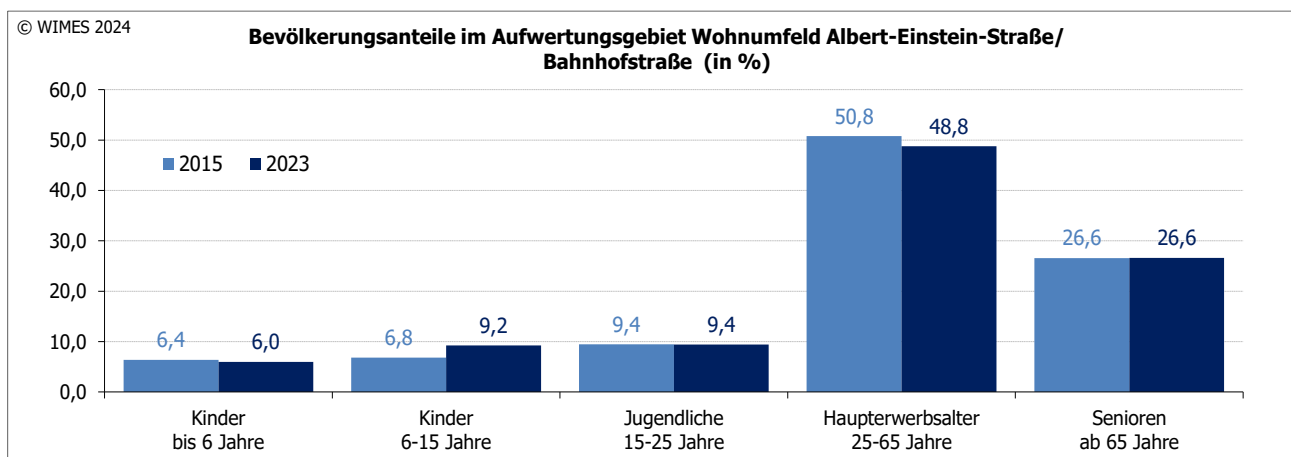


Abbildung 54: Bevölkerungsanteile 2015 und 2023 im Vergleich



### 3.2.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Kleinräumige Wohnungsdaten liegen seit dem Jahr 2006 vor und werden seitdem jährlich aktualisiert und fortgeschrieben.

Im Jahr 2023 gab es im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße 115 Gebäude und insgesamt 1.835 WE, das sind rund ein Drittel aller Wohnungen der Stadt Torgelow.

Abbildung 55: Wohnungsbestand im Aufwertungsgebiet

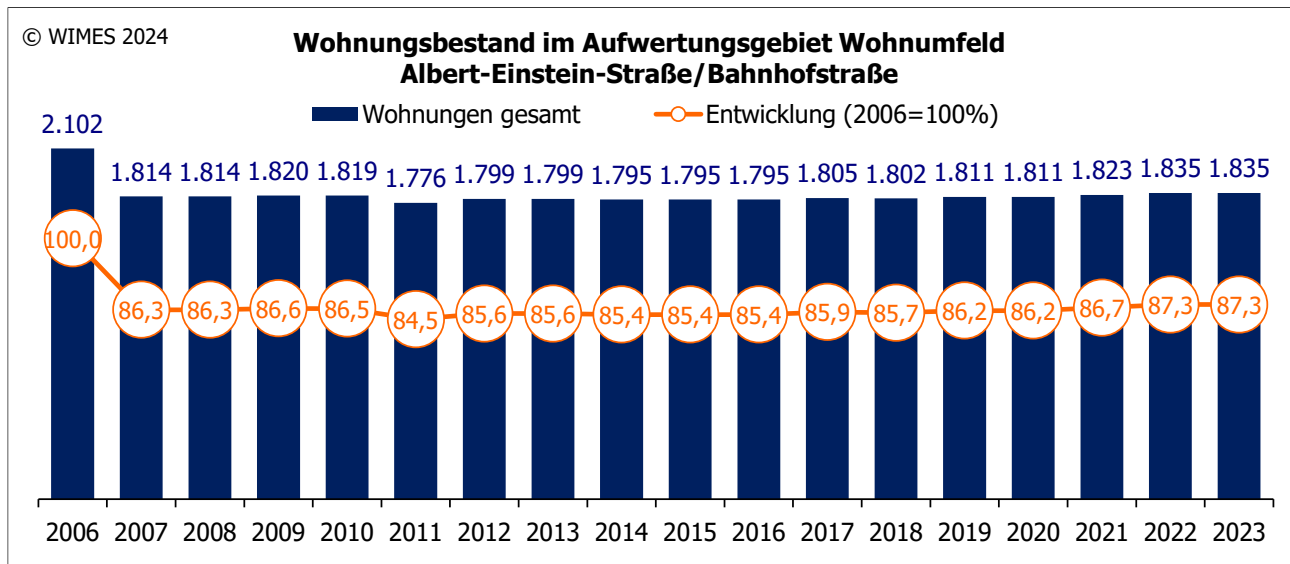


Tabelle 17: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung seit 2006 absolut
	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
31.12.2006				31.12.2023	
2.102	-338	34	37	1.835	-267

Im Jahr 2019 wurde der Neubau des Mehrfamilienhauses Pestalozzistraße 5G der TGW mit 12 barrierefreien Wohnungen und modernster Ausstattung fertiggestellt. Im Jahr 2021 und 2022 wurden zwei weitere Mehrfamilienhäuser in der Pestalozzistraße 5E und 5F mit je 12 WE bezugsfertig.



Neubau Pestalozzistraße 5G

Gegenüber 2006 nahm die Wohnungszahl im Aufwertungsgebiet um 352 WE ab. Dieser Rückgang ist auf Wohnungsrückbau zurückzuführen. Seit 2006 wurden 338 WE zurück gebaut (alle Totalrückbau). Um 34 WE erhöhte sich dagegen die Wohnungszahl aufgrund von Veränderungen im Bestand, davon sind 25 WE auf den Umbau der alten Post zu altersgerechtem Wohnen zurückzuführen. Neu gebaut wurden ein Einfamilienhaus und drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 WE.

Tabelle 18: erfolgter Rückbau im Aufwertungsgebiet seit 2006

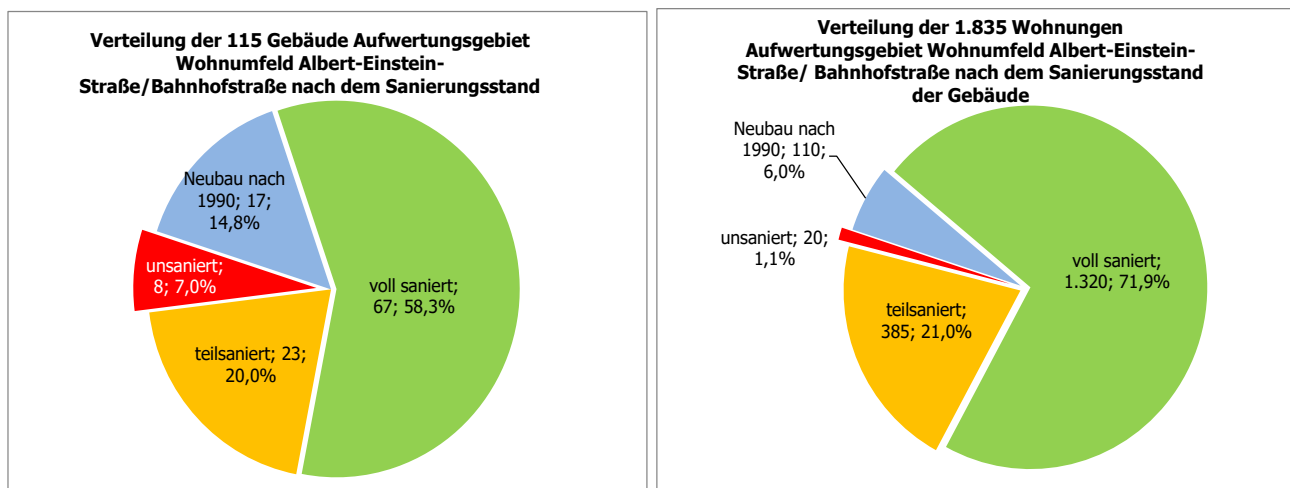
Objekt	Anzahl WE	Rückbaujahr
Am Bahnhof 8-11	39	2007
Am Bahnhof 12-16	54	2007
Bahnhofstraße 16-19	45	2007
Bahnhofstraße 31	10	2007
Bahnhofstraße 40	10	2007
Kopernikusstraße 23-26	40	2007
Kopernikusstraße 31-34	40	2007
Kopernikusstraße 35-38	45	2007
Kopernikusstraße 27-30	45	2011
Bahnhofstraße 9	2	2012
Pestalozzistr. 5/5a ehem. Internat		2013
Ueckermünder Straße 60	5	2014
Karlsfelder Straße 9	3	2019
<b>gesamt</b>	<b>338</b>	

### Sanierungsstand

Von den 115 Gebäuden waren im Jahr 2023 insgesamt 67 Gebäude voll saniert, in diesen Gebäuden sind 73,0 % aller Wohnungen im Aufwertungsgebiet. Weitere 17 Gebäude mit 98 WE wurden nach 1990 neu gebaut. Teilsaniert waren Ende 2023 noch 23 Gebäude mit 385 WE. Unsaniert waren nur noch 8 Gebäude mit 20 WE.

Im Jahr 2014 erfolgte der Totalrückbau des unsanierten Wohnhauses Ueckermünder Straße 60 mit 5 WE. Ein weiteres Gebäude im Aufwertungsgebiet hatte erhebliche Bauschäden, dies ist ein Teil des Schulgebäudekomplexes Ueckermünder Straße 17. Bereits im Frühjahr 2013 wurde das frühere Wohnheim Pestalozzistraße 5/5a, welches ebenfalls erhebliche Bauschäden aufwies, durch Rückbau vom Markt genommen. Im Jahr 2012 wurde das Hofgebäude der Alten Post, das ehemalige Telekommunikationsgebäude, der ehemaligen Kita im Erdgeschoss und den Garagen mit Werkstatt in der Bahnhofstraße 9 abgebrochen. Das Hauptgebäude der ehemaligen Post wurde im Jahr 2012 zu einer altersgerechten Wohnanlage mit insgesamt 25 altersgerechten WE umgebaut.

Abbildung 56: Gebäude im Aufwertungsgebiet nach Sanierungsstand und darin befindliche WE



Von den 115 Gebäuden im Aufwertungsgebiet sind 5 Gebäude denkmalgeschützt. Das ist der Gebäudekomplex der Zentralen Berufsschule des Landkreises mit Turnhalle (4 Gebäude in der Uecker- münde Straße 17) und die umgebaute ehemalige Alte Post in der Bahnhofstraße 9 zur altersgerechten Wohnanlage.

### Nutzung der Gebäude

Im Aufwertungsgebiet sind mehr als zwei Drittel aller Gebäude Mehrfamilienhäuser industrieller und traditioneller Bauweise. Der Anteil des Wohnungsbestandes im industriellen Bestand an allen Wohnungen lag bei 67,7 % (1.242 WE).

17,4 % des Gebäudebestandes im Aufwertungsgebiet sind Nichtwohngebäuden, diese werden gewerblich genutzt oder sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE). Hierzu gehören das Gebäude der Albert-Einstein-Schule mit Turnhalle, die AWO Sozialstation, die Bibliothek sowie die Gebäude des Berufsschulkomplexes des Landkreises in der Ueckermünder Straße 17.

Tabelle 19: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
EFH	7	6,1	7	0,4
DH/RH	3	2,6	9	0,5
MFH-I	38	33,0	1.242	67,7
MFH-T	42	36,5	561	30,6
W+GH	5	4,3	16	0,9
GH-I	4	3,5	0	0,0
GH-T	7	6,1	0	0,0
GFE	9	7,8	0	0,0
<b>gesamt</b>	<b>115</b>	<b>100</b>	<b>1.835</b>	<b>100</b>

**Legende:**

EFH	Einfamilienhaus	GH-I	Geschäftshaus industrieller Bauweise
DH/RH	Doppel-/Reihenhaus	GH-T	Geschäftshaus traditioneller Bauweise
MFH-T	Mehrfamilienhaus traditionell	GFE	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
MFH-I	Mehrfamilienhaus industriell	Wohnheim-I	Wohnheim industrieller Bauweise
W+GH	Wohn- und Geschäftshaus		

### Eigentümerstruktur

Die Hälfte aller Wohnungen (885 WE / 48,2 %) befinden sich im Eigentum der WBG. Der Wohnungsbestand der TGW liegt bei 790 WE im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße, das sind 43,1 % des Wohnungsbestandes in diesem Umbaugebiet. 25 WE (1,4 %) sind städtisches Eigentum und 132 WE (7,2 %) sind Privateigentum.

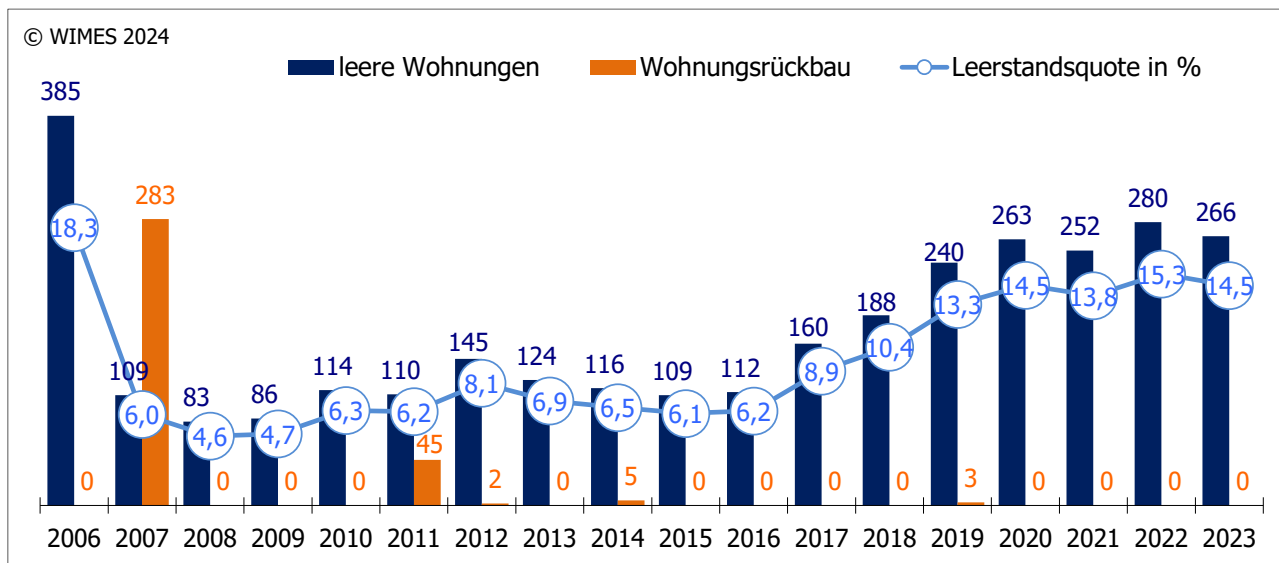
### Wohnungsleerstand

Zum Jahresende 2023 standen im Aufwertungsgebiet 266 WE leer. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand lag die Leerstandsquote bei 14,5 %. Von den 266 leerstehenden Wohnungen standen 85 WE aufgrund von bevorstehenden Rückbau statt.

Im Jahr 2006 lag die Leerstandsquote mit 385 unbewohnten WE noch bei 18,3 %. Im Jahr 2007 erfolgte der Rückbau von 8 Gebäuden mit insgesamt 283 WE, dieser wirkte sich positiv auf die Leerstandsentwicklung aus. So sank der Wohnungsleerstand aufgrund von Rückbau auf 6,0 % im Jahr 2007. Im Dezember 2011 erfolgte ein weiterer Rückbau eines Gebäudes mit 45 WE in der Koper- nikusstraße 27-30. Aufgrund der rückläufigen Einwohnerentwicklung sank die Wohnungsleerstands- quote aber nur um 0,1 Prozentpunkte und zu 2012 trat wieder ein Anstieg der Leerstände ein.

Der Rückgang des Wohnungsleerstandes 2014 zu 2015 korreliert mit dem Einwohnerzuwachs infolge der Flüchtlingszuwanderung.

Abbildung 57: Wohnungsleerstand im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße



Die realisierten Rückbaumaßnahmen haben entscheidend dazu beigetragen, den Wohnungsüberhang abzubauen. Ohne Umsetzung der umfangreichen Rückbaumaßnahmen würde die Wohnungsleerstandsquote heute wahrscheinlich bei über 30 % liegen.

Nach Eigentümern betrachtet war die Wohnungsleerstandsquote im Jahr 2023 mit 17,1 % (135 leere WE) bei der Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. am höchsten, darunter befand sich ein zum Rückbau vorgesehener Wohnblock mit leerstehenden 85 WE. Abzüglich der leerstehenden Wohnungen des Rückbaublocks, Kopernikusstraße 39-46 hätte die TGW nur noch eine Wohnungsleerstandsquote von 7,1 % (50 freie Wohnungen).

Der Wohnungsleerstand der Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) blieb auch im Jahr 2023 mit 129 leerem WE (14,6 %) im Aufwertungsgebiet unverändert hoch.

### 3.3 Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg

#### 3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Einwohnerverlust (mit Hauptwohnsitz) lag im Stadtumbaugebiet Drögeheide bei 9,6 % (-51 Personen). Im Stadtumbaugebiet Spechtberg nahm die Einwohnerzahl um 9,3 % (-53 Personen) ab.

Tabelle 20: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide																Entwicklung	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	absolut	in %
Hauptwohnsitz	530	447	432	404	390	435	517	574	484	447	475	435	418	512	581	581	51	9,6
Nebenwohnsitz	16	85	80	78	65	43	20	18	16	21	20	20	18	13	12	13	-3	-18,8

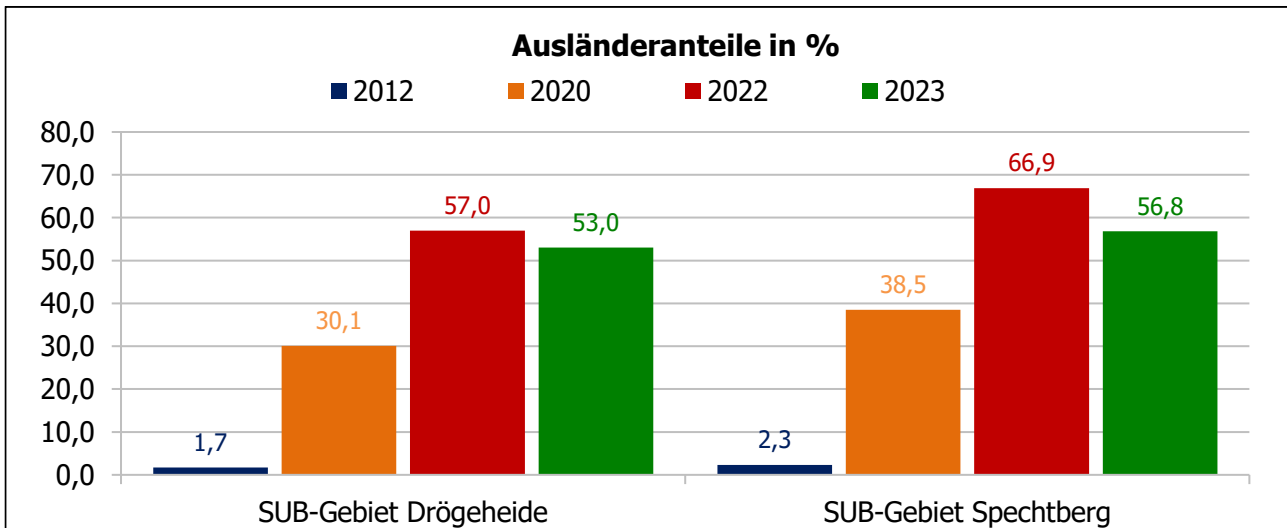
Tabelle 21: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg																Entwicklung	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	absolut	in %
Hauptwohnsitz	572	489	461	443	451	436	438	554	452	420	390	405	415	435	540	519	-53	-9,3
Nebenwohnsitz	15	13	20	29	27	23	18	17	15	13	9	8	6	6	5	5	-10	-66,7

In den Stadtumbaugebieten Drögeheide und Spechtberg erhöhten sich die Zahlen der ausländischen Einwohner deutlich. Lag der Ausländeranteil im Stadtumbaugebiet Drögeheide im Jahr 2012 bei 1,7 %, im Jahr 2020 bei 30,1 %, so waren es im Jahr 2022 57,0 %. Im Stadtumbaugebiet Spechtberg erhöhte sich der Ausländeranteil von 2,3 % im Jahr 2012 auf 38,5 % im Jahr 2020 und erreichte im Jahr 2022 einen Wert von 66,9 %. Im Jahr 2023 hat sich der Ausländeranteil in beiden Gebieten gegenüber dem Vorjahr verringert. Im Stadtumbaugebiet Drögeheide lag der Ausländeranteil im Jahr 2023 bei 53,0 % und im Stadtumbaugebiet Spechtberg bei 56,8 %.



Abbildung 58: Ausländeranteile im Vergleich (in %)



Im Vergleich zur Gesamtstadt Torgelow waren die Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg durch eine jüngere Altersstruktur gekennzeichnet. Die Bevölkerungsanteile im Kindes- und Jugendalter lagen im Jahr 2023 deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der Anteil der Senioren lag hingegen im Stadtumbaugebiet Drögeheide um 16,1 Prozentpunkte und im Stadtumbaugebiet Spechtberg um 14,7 Prozentpunkte unter dem Bevölkerungsanteil der Gesamtstadt von 26,8 %. Bei den Personen im Haupterwerbsalter waren in den Stadtumbaugebieten Drögeheide und Spechtberg unterdurchschnittliche Anteile kennzeichnend.

Abbildung 59: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Drögeheide

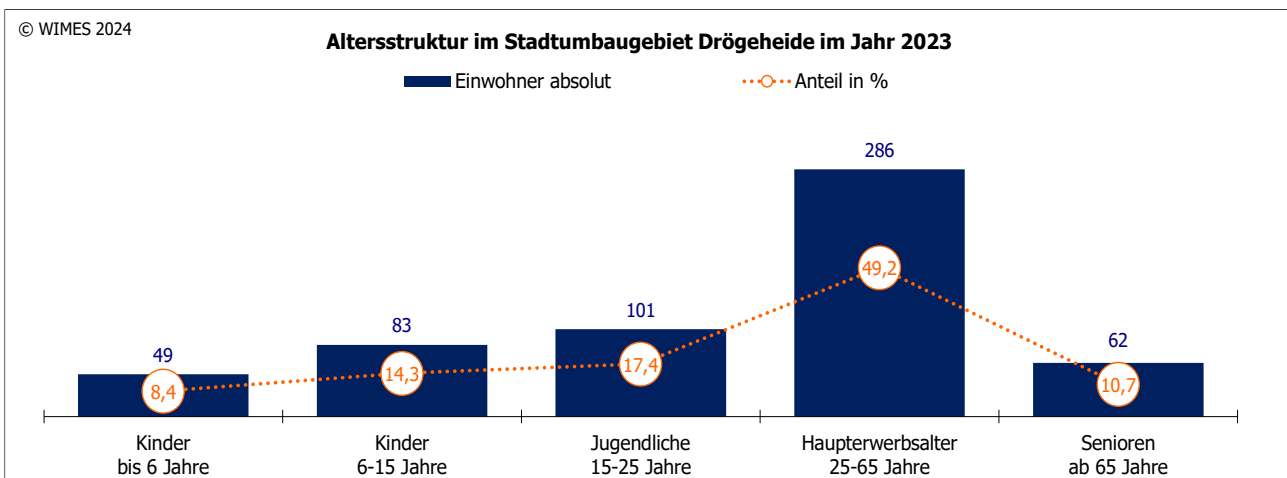


Abbildung 60: Bevölkerungsanteile 2015 und 2023 im Vergleich

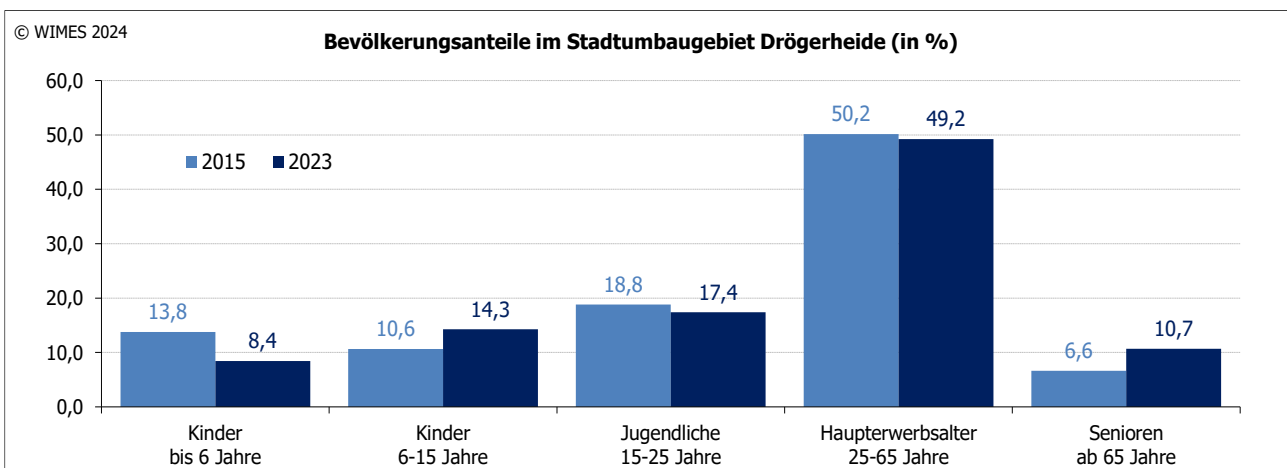


Abbildung 61: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Spechtberg

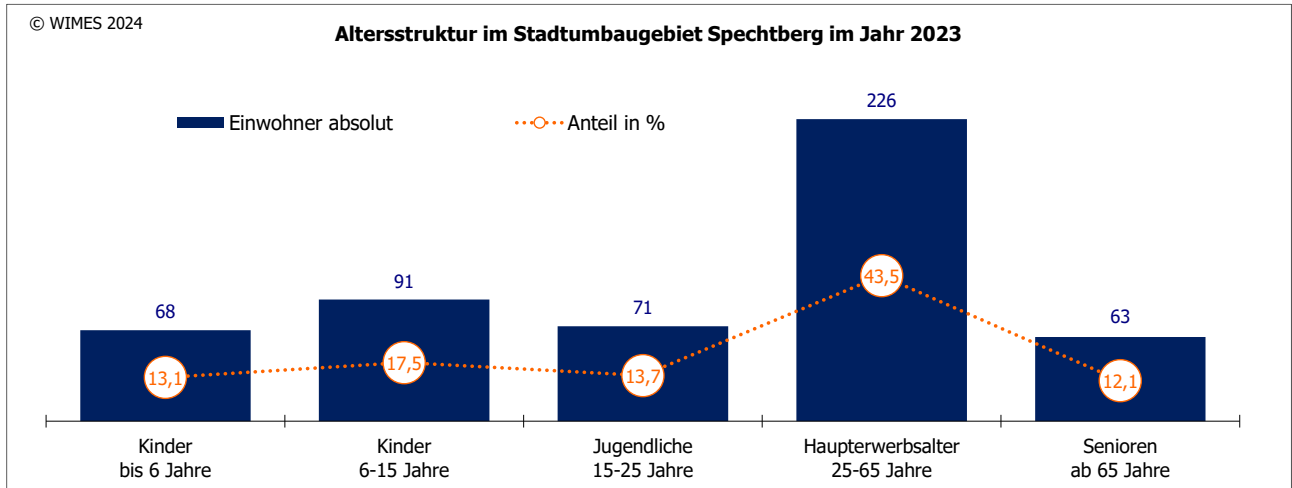
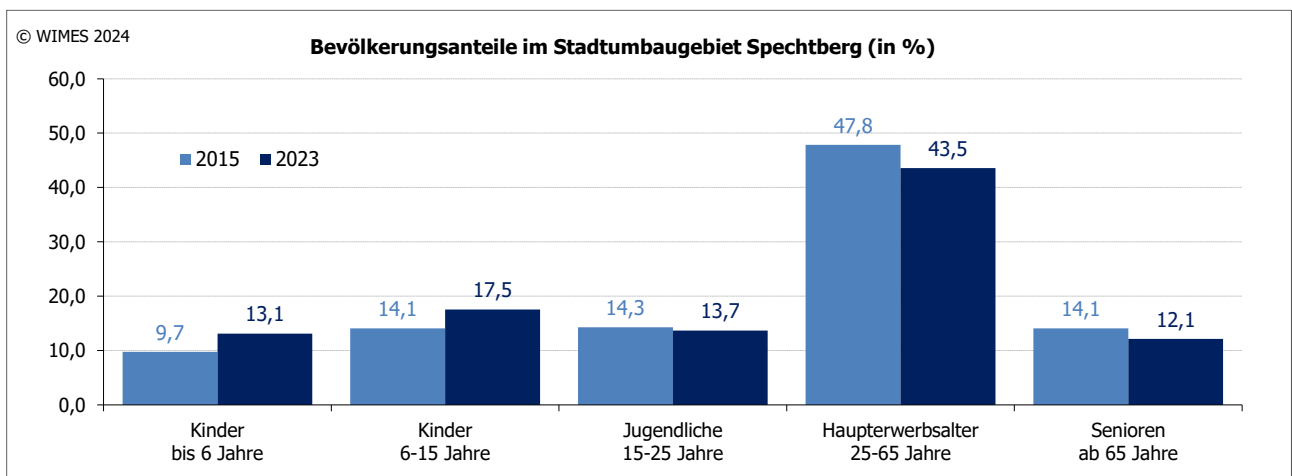


Abbildung 62: Bevölkerungsanteile 2015 und 2023 im Vergleich

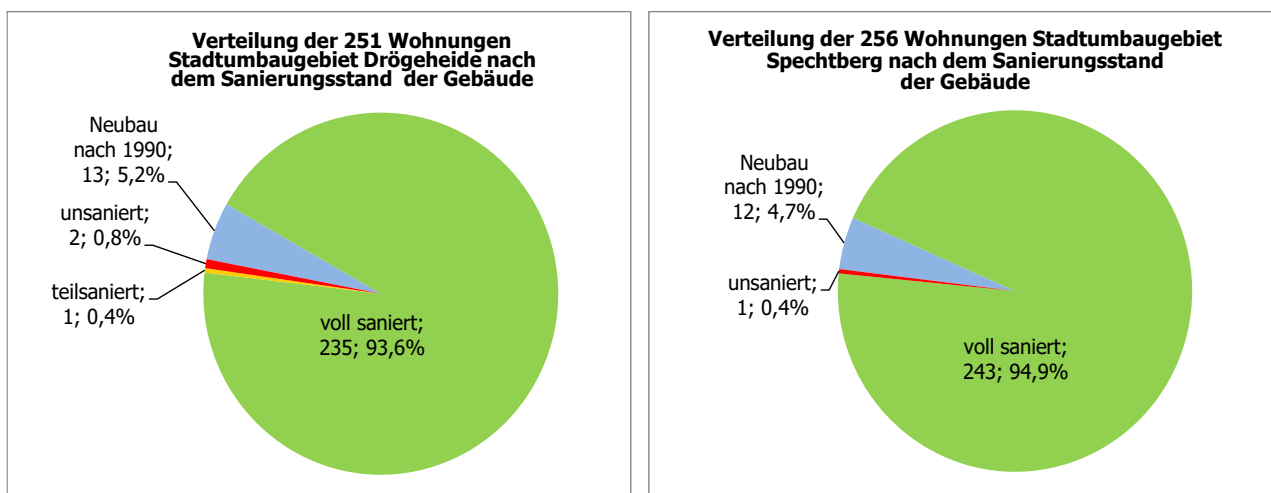


### 3.3.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Am 31.12.2023 gab es im Stadtumbaugebiet Drögeheide 30 Gebäude und 251 WE. Ende 2012 lag der Wohnungsbestand hier noch bei 291 WE, im Jahr 2013 erfolgte der Rückbau eines Blocks mit 40 WE. Im Stadtumbaugebiet Spechtberg lag der Bestand Ende 2022 bei 27 Gebäuden und 256 WE. Im Jahr 2020 wurde ein Einfamilienhaus in der Beethovenstraße und 2021/2022 zwei Einfamilienhäuser in der Mozartstraße fertiggestellt.

#### Sanierungsstand

Abbildung 63: Verteilung der Wohnungen nach dem Sanierungsstand der Gebäude



93,6 % des Wohnungsbestandes in Drögeheide befanden sich in voll sanierten Gebäuden (235 WE) und im Stadtumbaugebiet Spechtberg lag der Anteil der Wohnungen im voll sanierten Bestand bei 94,9 %.

### Gebäudenutzung

Im Stadtumbaugebiet Drögeheide sind 20 der insgesamt 30 Gebäude Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (66,7 %). Sieben Gebäude sind Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. Rund 92 % aller Wohnungen im Stadtumbaugebiet Drögeheide befinden sich in den Mehrfamilienhäusern industriellen Bauweise (230 der insgesamt 251 WE). Von den insgesamt 25 Gebäuden im Stadtumbaugebiet Spechtberg sind acht Gebäude Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. In diesen befinden sich 94,5 % aller Wohnungen im Stadtumbaugebiet (240 der insgesamt 254 WE).

Zu den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE) im Stadtumbaugebiet Drögeheide zählen die Sporthalle am Keilergrund, das Kinderheim sowie die ehemalige Jugendbegegnungsstätte, welche im Jahr 2013 durch einen neuen Eigentümer zum betreuten Wohnen für junge Mütter umgebaut wurde. Im Stadtumbaugebiet Spechtberg gibt es das Vereinshaus, die Kita und die Jugendbegegnungsstätte.

Tabelle 22: Gebäude in den Stadtumbaugebieten nach Bauweise und Gebäudetyp (absolut/in %)

Gebäude nach der Nutzung	Stadtumbaugebiet Drögeheide		Stadtumbaugebiet Spechtberg	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
EFH	14	46,7	12	48,0
DH/RH	6	20,0	1	4,0
MFH-I	7	23,3	8	32,0
GFE	3	10,0	3	12,0
Sonstiges (Heizhaus)		0,0	1	4,0
<b>gesamt</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>25</b>	<b>100</b>

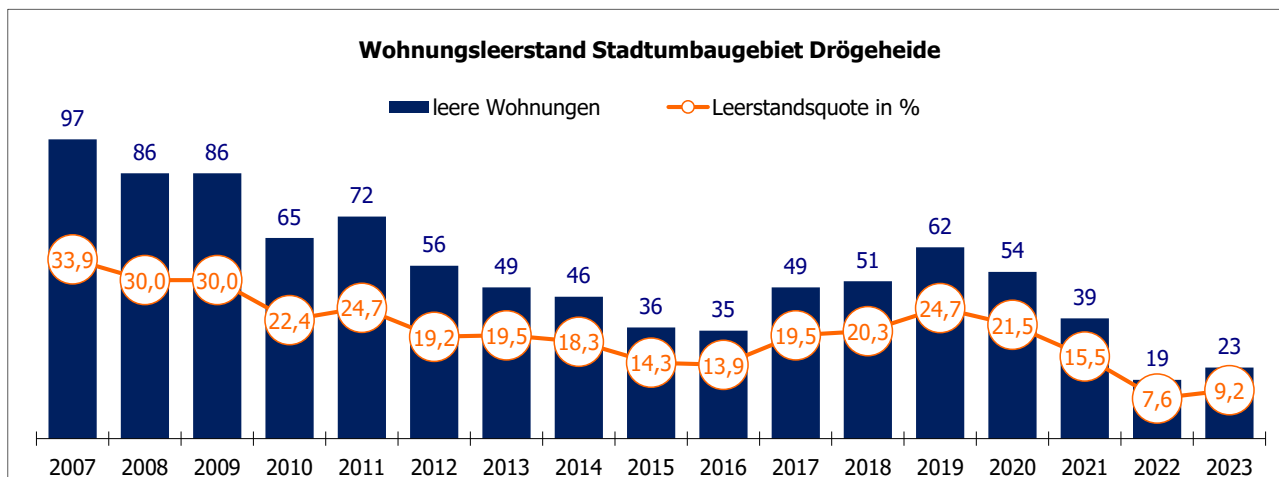
### Eigentümerstruktur

In den Stadtumbaugebieten Drögeheide und Spechtberg gehört fast der gesamte Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft mbH (462 von insgesamt 507 WE).

### Wohnungsleerstand

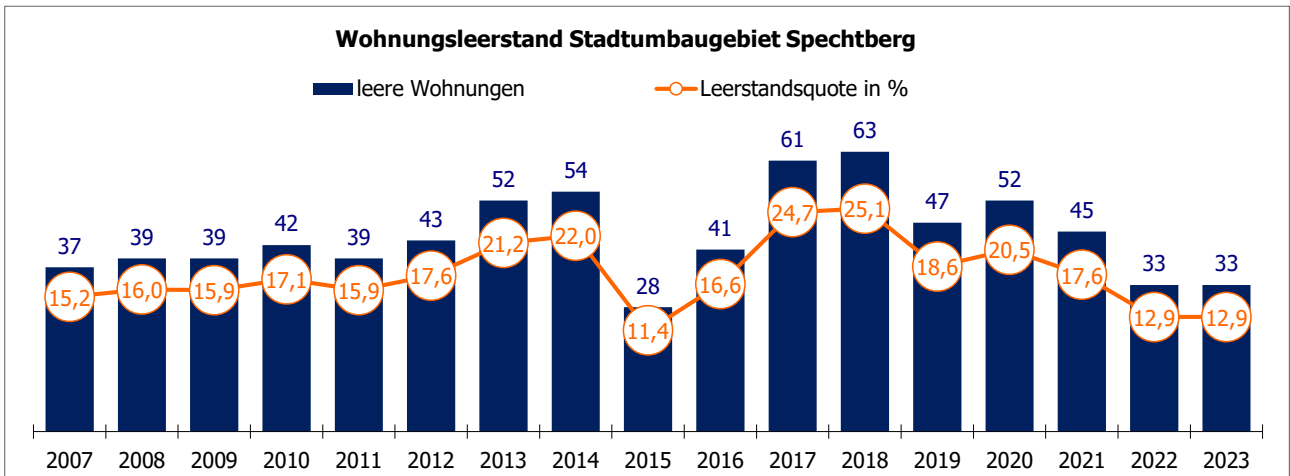
Ende 2007 lag der Wohnungsleerstand mit 97 leeren WE noch bei 33,9 %. Bei der Leerstandsentwicklung ist der Rückbau von 40 WE im Jahr 2013 zu beachten. Zudem werden mehrere ehemals teilweise leerstehende Wohnaufgänge als Unterkunft für Asylbewerber genutzt. Im Jahr 2020 standen im Stadtumbaugebiet Drögeheide noch 54 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 21,5 %. Zum Jahresende 2023 lag die Leerstandsquote bei 9,2 % (23 leere WE).

Abbildung 64: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Drögeheide



Ursächlich für die Abnahme der Wohnungsleerstände ab 2020 in den Stadtumbaugebieten Drögeheide und Spechtberg ist die Unterbringung von Flüchtlingen in leerstehenden Wohnungen.

Abbildung 65: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Spechtberg



In den Stadtumbaugebieten Drögeheide und Spechtberg entfällt der gesamte Wohnungsleerstand auf Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. Dennoch haben die bisher durchgeführten Rückbaumaßnahmen in beiden Stadtumbaugebieten ihre Wirkung erzielt.

Tabelle 23: Realisierter Wohnungsrückbau in den Stadtumbaugebieten

	Rückbau (WE) 1993 -2001	Rückbau (WE) ab 2002	Rückbau (WE) gesamt
Stadtumbaugebiet Drögeheide	164	53	217
Stadtumbaugebiet Spechtberg	128	0	128
<b>Summe Stadtumbaugebiete</b>	<b>292</b>	<b>53</b>	<b>345</b>

## 4 Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung

Seit Beginn der 1990er Jahre wird in Torgelow ein umfangreiches Stadterneuerungs-/Umbaupro-gramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich be-  
deutsamen Gebäuden sowie der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und der Sanierung und  
Aufwertung von Straßen, Wegen, Plätzen sowie von Grün- und Freiflächen. In den Stadtteilen wur-  
den gemeinsam mit den Wohnunternehmen eine Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen und Woh-  
nungsrückbau durchgeführt.

Mit Hilfe der Mittel aus der Städtebauförderung von Bund und Land, der Europäischen Union und unter  
Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und  
Investoren konnte bisher eine nachhaltige wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Verbesserung  
erreicht werden.

### Beispiele für Gebäudesanierungen



Königstraße 1/Breite Straße 9 im Sanierungsgebiet Stadtmittte vor und nach der Sanierung



Breite Straße 8 im Sanierungsgebiet vor und nach der Sanierung



Wohnblock der Torgelower Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.G. in der Bahnhofstraße 36-39A während und nach der Modernisierung, einschließlich Fahrstuhlanbau, Fassadengestaltung, Wohnumfeldgestaltung, barrierefreier Zugang und Errichtung eines Spielplatzes.

Der Rampenanlage in behindertengerechter Bauweise und der Spielplatz wurden im Rahmen der Sanierung der Bahnhofstraße realisiert. Die Sanierung des Wohnumfeldes in der Bahnhofstraße erfolgte mit Städtebaufördermitteln.



Bahnhofstraße 9 ehemalige Post im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße vor und nach der Sanierung (Fotos nach der Sanierung: [www.ib-dorn.de](http://www.ib-dorn.de))

### Sanierung von Erschließungsanlagen

Im Bereich der Erschließungsanlagen ist das Sanierungsgebiet mittlerweile nahezu durchsaniert. So z. B. erfolgte im Jahr 2014 die Neugestaltung des Straßenverkehrsraums Brunnenstraße inklusive Kreisverkehrsplatz.



Brunnenstraße vorher und nachher (Fotos: Internetseite der Stadt Torgelow)

Umgesetzt wurde im Jahr 2016 der Wiesengasse und die Feldstraße und ein Teil der Wiesenstraße.



Feldstraße vorher und nachher (Fotos: Internetseite der Stadt Torgelow)

Im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße erfolgte in den vergangenen Jahren in mehreren Teilbereichen die Neugestaltung im Bereich Kopernikusstraße. Im Jahr 2014 wurde mit der Neugestaltung des Verkehrsraums Max-Planck-Straße, der Stichstraße Karlsfelder Straße und der Keplerstraße der 4. Teilbereich umgesetzt.



vor der Maßnahme



Max-Planck-Straße



Karlsfelder Stichstraße



Karlsfelder Stichstraße



Keplerstraße



Keplerstraße



Übergabe 4. Teilbereich Juli 2014

Um den innerstädtischen Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Pestalozzistraße neu zu gestalten erfolgte eine Untergliederung in drei Bauabschnitte. Der 1. BA Freianlagen Bahnhofstraße wurde in 2013 umgesetzt. Dabei wurde eine neue Wegeverbindung als wichtiger innerstädtischer Weg zur Verknüpfung von Pestalozzi- und Bahnhofstraße geschaffen, der insbesondere für Schüler eine sichere und verkehrsfreie Verbindung zwischen Schule und Bushaltestelle Bahnhofstraße bietet. Im Innenhof der Wohnblöcke Bahnhofstraße 32-35 und 36-39 wurde ein neuer Spielplatz errichtet sowie der ruhende Verkehr geordnet und eine Zufahrt für Rettungswagen geschaffen. Zudem wurden die rückwärtigen Zugänge zu den Gebäuden ebenerdig ausgebildet (Überwindung von Höhendifferenzen zu den Erdgeschossen und Schaffung von ebenerdigen Zugängen im Sinne der Behindertengerechtigkeit).



1. BA Bahnhofstraße vorher





1. BA Bahnhofstraße nachher

Der 2. BA Bahnhofstraße zur Neugestaltung des Verkehrsraums und wohnungsnahen Freiraums umfasste die zur Bahnhofstraße gerichteten Vorflächen der drei Wohnblöcke Nr. 20-21, 26-30 und 36-39A und wurde im Frühjahr 2015 begonnen. Es wurden verschiedene Treppenanlagen und Rampenkonstruktionen in behindertengerechter Bauweise mit gestalteten Aussichts- und Erlebnisflächen geschaffen.



2. BA Bahnhofstraße vor der Maßnahme



2. BA Bahnhofstraße kurz vor Fertigstellung

Der 3. Bauabschnitt Freiflächen Bahnhofstraße der Wohnumfeldgestaltung wurde 2021 abgeschlossen.

### Neubau neuer Bahnsteige in Torgelow

Im Jahr 2018 wurden neue Bahnsteige am Bahnhof Torgelow gebaut. im Rahmen des „Zukunftsinvestitionsprogramms“ (ZIP) der DB Station & Service AG wurden mit Mitteln des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern die Station Torgelow modernisiert. Das Vorhaben umfasste die Errichtung von zwei Außenbahnsteigen. Am ehemaligen Gleis 1 erfolgte eine Überbauung des vorhandenen Hausbahnsteiges, während am Gleis 2 der Bahnsteig einen neuen Standort am jetzigen Parkplatz des Mehrgenerationshauses am Spöner Weg erhielt.

Der vorhandene Zwischenbahnsteig wurde vollständig abgebrochen. Der Zugang zu den Bahnsteigen erfolgt über den Bahnübergang in der Bahnhofstraße/Blumenthalerstraße, darüber hinaus kann der Zugang zum Hausbahnsteig (Gleis 1) weiterhin von der Espelkamper Straße neben dem Bahnhofsgebäude erfolgen. Die Bahnsteige erhielten eine neue Beleuchtungsanlage und wurden jeweils mit einem 3-feldrigen Wetterschutzhaus mit langer Seitenwand ausgestattet. Die Wetterschutzhäuser beinhalten eine Sitzbank mit 3 Sitzen. Die Bahnsteige wurden barrierefrei hergerichtet. Der Bahnreisenden können sich an der freistehenden Informationsvitrine und den dynamischen Schriftanzeiger über den Bahnverkehr informieren.

Das Bahnhofsgebäude war nicht Gegenstand dieser Baumaßnahme. Die Stadt Torgelow hat die Gebäude Am Bahnhof 1A käuflich erworben und plant hier den Umbau in ein Bürogebäude. Dabei sollen die Interessen der Bahnreisenden in der Form berücksichtigt werden, dass zu den Öffnungszeiten der alte Durchgang durch das Bahnhofsgebäude gegeben ist, und darüber hinaus wird ein Aufenthaltsraum angeboten. Hier soll eine Schnittstelle zum Fahrgastinformationssystem ermöglichen, dass der Fahrgast über An- und Abfahrt der Züge informiert wird.

### Baumaßnahmen in den Ortsteilen

Auch in den eingemeindeten Ortsteilen wurden erste Maßnahmen zur Erneuerung der Verkehrsflächen durchgeführt. Auf Grund des mangelhaften Straßenzustandes im Ortsteil Holländerei wurde im 1. BA die Straße, beginnend von der VG 76 in Richtung Dunzig bis zur letzten Bebauung hinter der Buswendeschleife, grundhaft ausgebaut. Im 2. BA erfolgte der Ausbau von der Kreisstraße VG 76 bis zur Einmündung Hundsbeutel.

Die Stadt Torgelow ist durch die Gewährung von Fördermitteln aus dem Ministerium für Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie durch das Ministerium für Inneres und Sport finanziell in die Lage versetzt worden, für dieses Vorhaben den Bauauftrag nach Abschluss des förmlichen Ausschreibungsverfahrens zu erteilen. Die Maßnahme wurde 2017 abgeschlossen.

Im Jahr 2019 wurde im OT Heinrichsruh eine Fahrzeugunterstellhalle für das TSF-W Fahrzeug der Feuerwehr Torgelow neu errichtet.



Fotos: [www.torgelow.de](http://www.torgelow.de)

2021/2022 erfolgte der grundhafte Ausbau der Gemeindestraße im Ortsteil Müggenburg und im Ortsteil Heinrichsruh wurde der Spielplatz erweitert.

### Neue Ein- und Ausfahrtstore für die Feuerwehr Torgelow

Das Feuerwehrgebäude in Torgelow erhielt 2019 neue Ein- und Ausfahrtstore. Um den gültigen technischen Arbeitsschutz-Sicherheitsrichtlinien entsprechen zu können, war die Erneuerung der 13 Tore zwingend erforderlich.

### Wohnungsrückbau

Der zunehmende Wohnungsleerstand, insbesondere in den städtischen Mehrfamilienhäusern sowie sinkende Bevölkerungszahlen hat die Stadtvertretung der Stadt Torgelow dazu bewogen, den Rückbau von leerstehendem, dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungsbestand zu veranlassen. Im Jahr 2015 wurde beim Land Mecklenburg-Vorpommern dafür ein Förderantrag gestellt. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat im Rahmen des Stadtumbaus zur Förderung der Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau in räumlich festgelegten Fördergebieten im Programmjahr 2015 für den Rückbau der Mehrgeschosswohnbauten in der Friedrichstraße 22, 33 und 34 sowie 2017 für den Hüttenwerkplatz 11 Fördermittel ausgereicht. Die Gebäude wurden im Jahr 2016 zurückgebaut.



Friedrichstraße 22



Fotos: Internetseite der Stadt Torgelow

Friedrichstraße 33-34

### Gießerei-Arena (Überdachung der Tribüne)

Die Stadt Torgelow hat in eine Überdachung der Tribüne in der "Gießerei-Arena" investiert. Das Torgelower Stadion bietet auf Grund seiner Auslegung als Trainings- und Wettkampfstätte beste Voraussetzungen für eine Vielzahl von Sportarten und sehr gute Bedingungen auch für schulische, außerschulische und wettkampforientierten Vergleiche. Hinzu kommt, dass das Torgelower Stadion den internationalen Normen entspricht und somit auch von anderen Vereinen und Organisationen für Wettkämpfe genutzt werden kann.

Was fehlte, war eine Überdachung der Tribüne, um die Zuschauer und Besucher vor schlechtem Wetter besser zu schützen, ob bei Fußballspielen, den feierlichen Gelöbnissen der Bundeswehr oder bei Nachwuchsturnieren in verschiedenen Sportarten.

Und auch bei schulischen Veranstaltungen ist eine überdachte Tribüne als Aufenthaltsort bei Regen oder auch an heißen Sommertagen nützlich. Das Innenministerium unterstützte die Stadt mit rund 58.800 Euro Sonderbedarfszuweisung. In einer Pressemitteilung vom 18.06.2017 vom Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern heißt es dazu: "Es ist nicht das erste Mal, dass wir uns an wichtigen Investitionen in das Stadion beteiligen. Rund 23.000 EUR Fördermittel flossen seinerzeit in eine neue Rasenbewässerung in der Gießerei-Arena", sagte Minister Lorenz Caffier. "Wenn Geld in die kommunale Infrastruktur investiert wird, ist das immer gut angelegtes Geld, das vielen zugutekommt."



Foto: Europaplan-online und Google-Maps

### Sanierung Ensemble Hüttenwerkplatz mit Glockenstuhl und Gedenkstein

Der Erlass der Kabinettsorder des Königs Friedrich II. zum Bau des Eisenhüttenwerkes in Torgelow am 25. Dezember 1753 wird als Geburtsstunde der industriellen Entwicklung der Stadt Torgelow angesehen. Mit dem Glockenstuhl wurden Arbeitsanfang und Arbeitsende, Geburten, Hochzeiten und Begräbnisse geläutet. Der Hüttenwerkplatz mit seinem Ensemble Glockenstuhl, Faktorhaus und Gedenkstein steht unter Denkmalschutz. Es wurde ein Förderantrag im Rahmen der Lokalen Entwicklung LEADER für die Sanierung des Platzes gestellt. Die Sanierung des abgeschlossen.



(Fotos: Internetseite der Stadt Torgelow)

### Umbau Torgelower Bahnhof – befindet sich in Vorbereitung



Quelle: Nordkurier, Eckhard Kruse

Der Torgelower Bahnhof steht seit vielen Jahr leer und ist aufgrund seines Bauzustandes zu einem Schadfleck geworden.

Das Gebäude soll saniert / umgebaut und zum Hauptsitz der Stadtwerke und zur Mobilitätszentrale werden.

Nach dem Umbau soll auch die Leitstelle für die Ilse-Busse der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Greifswald (VVG) einziehen, die per Telefon oder per App gerufen werden kann.

Die Stadt rechnet beim Um- und Ausbau mit Kosten von etwa 5,1 Millionen Euro. Die Landesregierung hat knapp 4,0 Millionen

Euro Fördermittel zugesagt. Denn ohne Fördermittel könnte die Stadt Torgelow als Eigentümerin den Ausbau des historischen und lange leerstehenden Objektes nicht stemmen.

## 5 Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### 5.1 Karten

Karte 1: Gesamtstadt Torgelow.....	4
Karte 2: Städtische Gliederung (ohne Eingemeindungen 2014).....	5
Karte 3: Ortsteil Heinrichsruh.....	6
Karte 4: Ortsteil Holländerei .....	7

### 5.2 Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Torgelow (Statistisches Amt M-V).....	8
Abbildung 2: Alters- und Geschlechtsgliederung .....	8
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Eingemeindungen wurden rückläufig eingearbeitet).....	9
Abbildung 4: Ausländische Bevölkerung in Torgelow .....	10
Abbildung 5: Ausländische Bevölkerung nach Stadt- und Ortsteilen.....	10
Abbildung 6: Einwohnerzahlen ausgewählter Altersgruppen .....	11
Abbildung 7: Kinder bis sechs Jahre .....	13
Abbildung 8: Kinder >6 bis 15 Jahren.....	13
Abbildung 9: Jugendliche im Alter von >15 bis 25 Jahren.....	13
Abbildung 10: Einwohner im Haupterwerbsalter von >25 bis unter 65 Jahren .....	14
Abbildung 11: Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre.....	14
Abbildung 12: Altersstruktur ausländische Bevölkerung im Jahr 2023 .....	14
Abbildung 13: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen.....	15
Abbildung 14: Zuzüge und Fortzüge .....	15
Abbildung 15: Entwicklung des Gesamtsaldos .....	16
Abbildung 16: Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow.....	16
Abbildung 17: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen auf Stadt- und Ortsteilebene.....	17
Abbildung 18: Zuzüge und Fortzüge auf Ebene der Stadt- und Ortsteile .....	17
Abbildung 19: Gesamtsaldo auf Ebene der Stadt- und Ortsteile .....	18
Abbildung 20: Realentwicklung und Prognose - Gesamtbevölkerung .....	19
Abbildung 21: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis 6 Jahre.....	19
Abbildung 22: Realentwicklung und Prognose – Kinder im Schulalter .....	19
Abbildung 23: Realentwicklung und Prognose – Jugendliche und junge Erwachsene.....	20
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter.....	20
Abbildung 25: Realentwicklung und Prognose – Seniorenalter ab 65 Jahre .....	20
Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	21
Abbildung 27: Jugendarbeitslosigkeit.....	21
Abbildung 28: Entwicklung der SV-Beschäftigung .....	22
Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) .....	23
Abbildung 30: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Torgelow .....	24
Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) .....	24
Abbildung 32: sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler .....	25
Abbildung 33: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten in Torgelow im Jahr 2023 .....	26
Abbildung 34: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet.....	26
Abbildung 35: Arbeitsplatzdichte .....	27

Abbildung 36: Wirtschaftsstruktur – Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen....	28
Abbildung 37: Entwicklung der Kaufkraft .....	29
Abbildung 38: Kaufkraft in Relation zum Durchschnitt des Landes M-V (in %)	29
Abbildung 39: Verteilung der Gebäude nach Bauart und Wohnungen in diesen Gebäuden.....	30
Abbildung 40: Durchschnittliche Wohnflächen je Wohnung nach der Gebäudeart .....	30
Abbildung 41: Entwicklung des Wohnungsbestandes .....	31
Abbildung 42: Wohnungsleerstand in Torgelow .....	33
Abbildung 43: Wohnungsleerstand in den Stadt- und Ortsteilen.....	33
Abbildung 44: Veränderung der Leerstandszahlen 2023 im Vergleich zu 2004.....	34
Abbildung 45: Wohnungsleerstand nach Eigentümern.....	35
Abbildung 46: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte .....	36
Abbildung 47: Altersstruktur im Sanierungsgebiet.....	40
Abbildung 48: Bevölkerungsanteile 2015 und 2023 im Vergleich .....	40
Abbildung 49: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet .....	41
Abbildung 50: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Sanierungsstand.....	41
Abbildung 51: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen ...	43
Abbildung 52: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet.....	43
Abbildung 53: Altersstruktur im Aufwertungsgebiet .....	44
Abbildung 54: Bevölkerungsanteile 2015 und 2023 im Vergleich .....	44
Abbildung 55: Wohnungsbestand im Aufwertungsgebiet .....	45
Abbildung 56: Gebäude im Aufwertungsgebiet nach Sanierungsstand und darin befindliche WE .	46
Abbildung 57: Wohnungsleerstand im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße.	48
Abbildung 58: Ausländeranteile im Vergleich (in %)	49
Abbildung 59: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Drögeheide.....	49
Abbildung 60: Bevölkerungsanteile 2015 und 2023 im Vergleich .....	49
Abbildung 61: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Spechtberg.....	50
Abbildung 62: Bevölkerungsanteile 2015 und 2023 im Vergleich .....	50
Abbildung 63: Verteilung der Wohnungen nach dem Sanierungsstand der Gebäude .....	50
Abbildung 64: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Drögeheide .....	51
Abbildung 65: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Spechtberg .....	52

### 5.3 Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow .....	9
Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow .....	10
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt Torgelow .	12
Tabelle 4: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2023.....	25
Tabelle 5: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen Jahr 2023.....	27
Tabelle 6: Entwicklung der Kaufkraft.....	29
Tabelle 7: Veränderung des Wohnungsbestandes in Torgelow.....	31
Tabelle 8: Wohnungsneubau nach der Gebäudeart in der Kernstadt Torgelow .....	32
Tabelle 9: Wohnungsneubau nach der Gebäudeart in der Kernstadt Torgelow .....	32
Tabelle 10: Wohnungsleerstandsentwicklung auf Ebene der Stadt- und Ortsteile.....	34
Tabelle 11: Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz nach Stadt- und Ortsteilen .....	35
Tabelle 12: Wohnungsbelegungsquote und durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.2023 ....	36
Tabelle 13: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Torgelow.....	37

Tabelle 14: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet.....	40
Tabelle 15: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet.....	41
Tabelle 16: Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet.....	44
Tabelle 17: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet .....	45
Tabelle 18: erfolgter Rückbau im Aufwertungsgebiet seit 2006 .....	46
Tabelle 19: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen .....	47
Tabelle 20: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide.....	48
Tabelle 21: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg .....	48
Tabelle 22: Gebäude in den Stadtumbaugebieten nach Bauweise und Gebäudetyp .....	51
Tabelle 23: Realisierter Wohnungsrückbau in den Stadtumbaugebieten.....	52

## Quellenverzeichnis:

- Die kleinräumigen Einwohnerdaten werden jährlich für das Monitoring Stadtentwicklung von der Einwohnermeldestelle der Stadt Torgelow aufbereitet und zur Verfügung gestellt.
- Die Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden von der Agentur für Arbeit Nürnberg kostenfrei bezogen (offizielle Internetdatenbank der Agentur für Arbeit).
- Die Pendlerdaten und Angaben zu den SV-Arbeitsplätzen nach Wirtschaftszweigen wurden durch das Büro Wimes von der Agentur für Arbeit Hannover kostenpflichtig bezogen.
- Die Angaben zum Gebäudebestand nach der Art der Nutzung und zu den Leerständen wurden von der TGW und WBG zur Verfügung gestellt. Der private Bestand wurde durch Vor-Ort-Begehungen durch den Auftragnehmer Wimes aufgenommen und fortgeschrieben.
- Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München bezogen.