

**Monitoring  
Stadtentwicklung  
Berichtsjahr 2015**



**STADT  
TORGELOW**

# Impressum

## **Stadt Torgelow**

Monitoring Stadtentwicklung

Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2015

## **Gesamtstadt Torgelow und Fördergebiete**

### ■ Auftraggeber:

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

BIG Städtebau GmbH  
Regionalbüro Neubrandenburg  
Woldegker Straße 4  
17033 Neubrandenburg  
Tel: +49 395 4583-30  
E-Mail: [info@big-bau.de](mailto:info@big-bau.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 im August 2016

## 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.....	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	Migration - Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene), Wanderungen über die Stadtgrenzen, innerstädtische Umzüge .....	16
2.1.6	Neuberechnung der Bevölkerungsprognose.....	20
2.2	Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung .....	26
2.2.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit .....	26
2.2.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	27
2.2.3	SV-Arbeitsplätze in Torgelow und Pendlergeschehen.....	28
2.2.4	Kaufkraft und Einkommensteueranteil.....	31
2.3	Wohnungswirtschaftliche Daten und Indikatoren .....	34
2.3.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand .....	34
2.3.2	Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte.....	36
2.4	Soziale Infrastruktur (ausgewählte Indikatoren).....	37
2.4.1	Sport- und Freizeiteinrichtungen.....	37
2.4.2	Versorgung mit Kindertagesstätten.....	38
2.4.3	Schulversorgung .....	39
2.4.4	Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen.....	40
<b>3</b>	<b>Fortschreibung Monitoring für die Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen .....</b>	<b>42</b>
3.1	Sanierungsgebiet Stadtmitte .....	42
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	42
3.1.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft .....	42
3.1.3	Handlungsbedarf .....	45
3.2	Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße .....	46
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	46
3.2.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft .....	46
3.2.3	Handlungsbedarf .....	50
3.3	Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg.....	52
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	52
3.3.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft .....	53
<b>4</b>	<b>Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK .....</b>	<b>56</b>
<b>5</b>	<b>Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>57</b>
5.1	Karten.....	57
5.2	Abbildungen .....	57
5.3	Tabellen.....	58

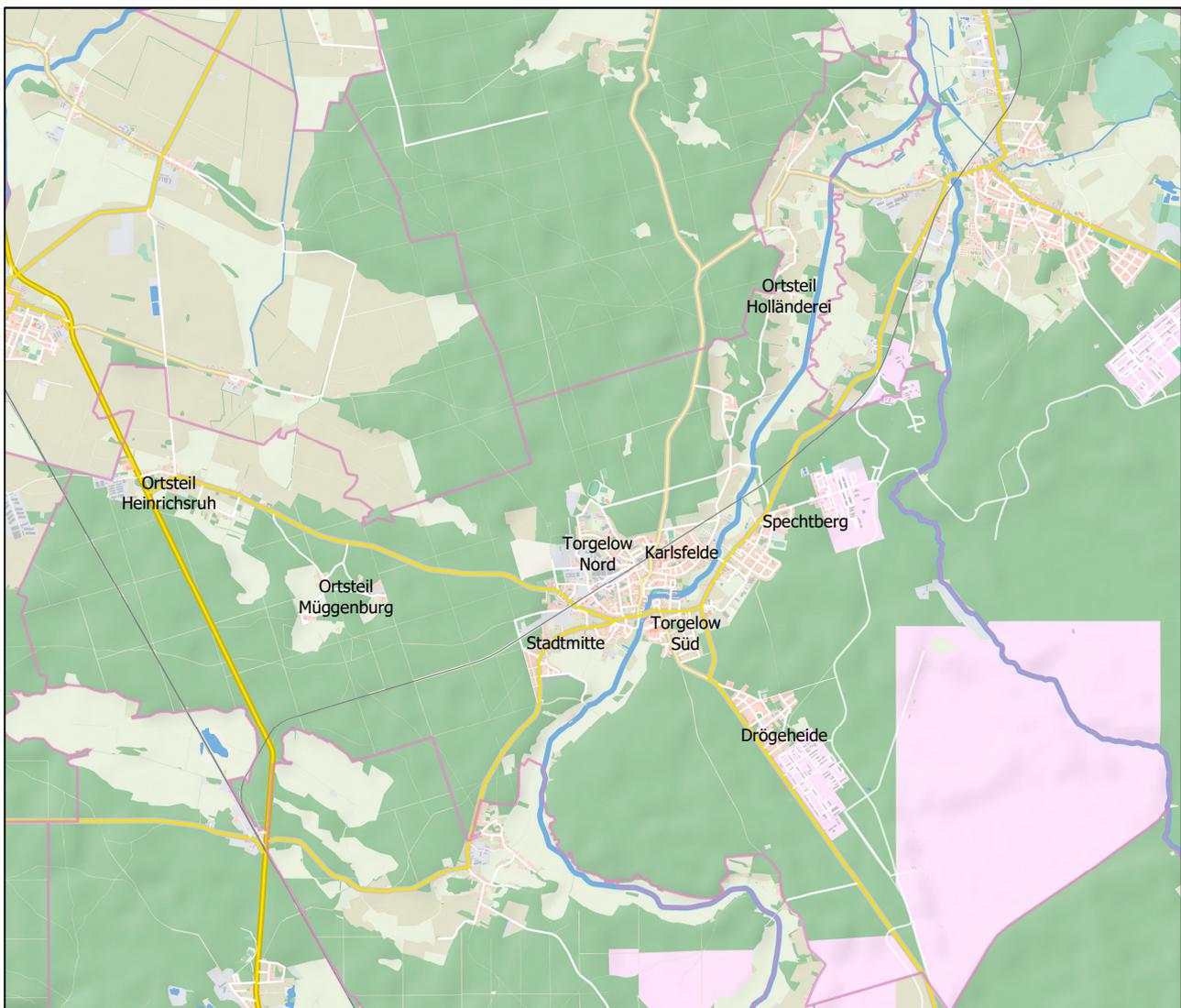
## 1 Vorbemerkungen

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

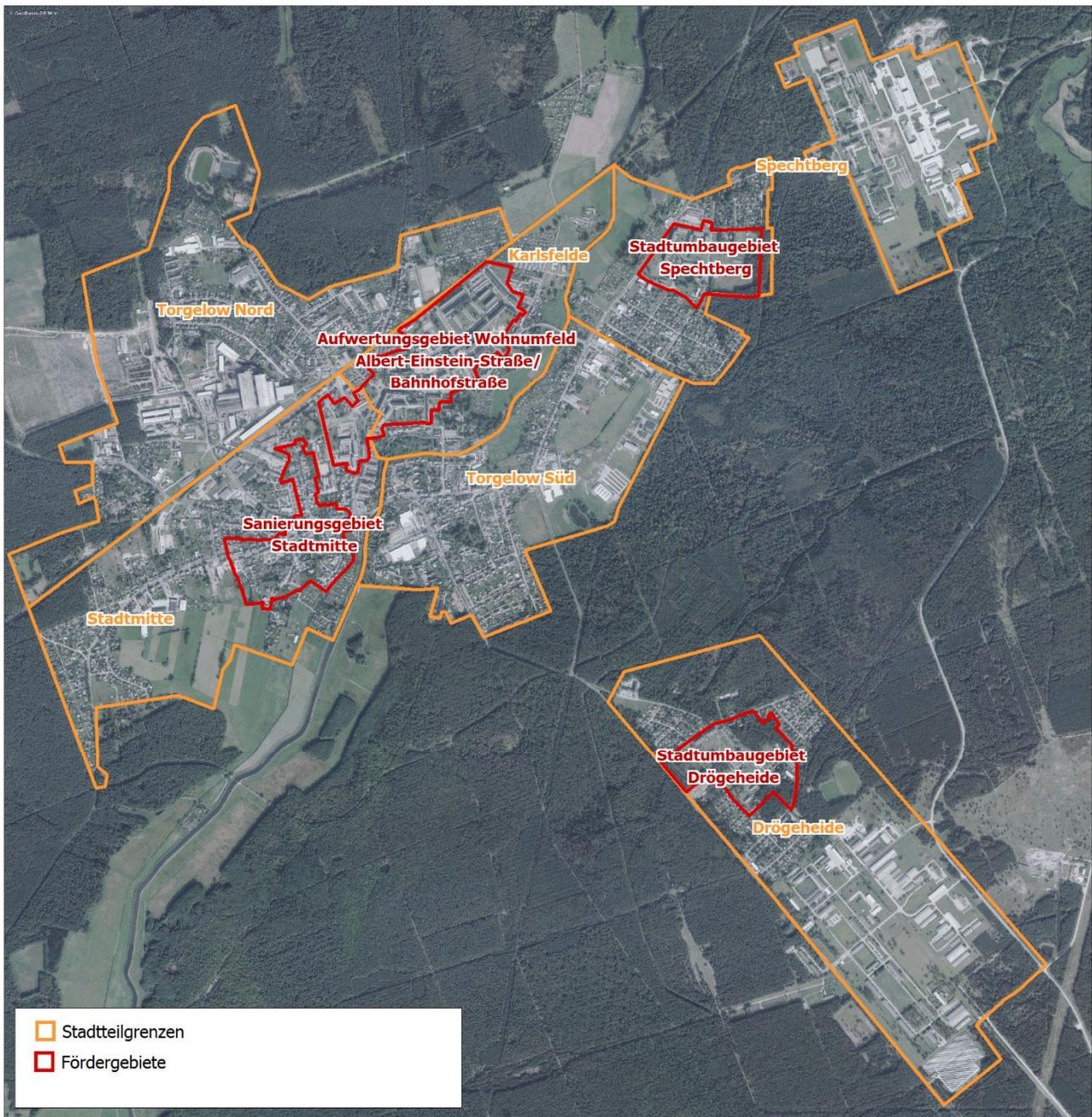


Im Stadtteil Stadtmitte befindet sich das Sanierungsgebiet der Stadt Torgelow. Stadtumbaugebiete befinden sich in Spechtberg und Drögeheide, das Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/ Bahnhofstraße<sup>1</sup> erstreckt sich über die Stadtteile Stadtmitte und Karlsfelde.

<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. Am 31.12.2014 lebten hier 262 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Ende 2015 lag die Einwohnerzahl in Heinrichsruh bei 267 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 31.12.2014 lebten hier 387 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Ende 2015 lag die Einwohnerzahl bei 396 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 (Teil A)

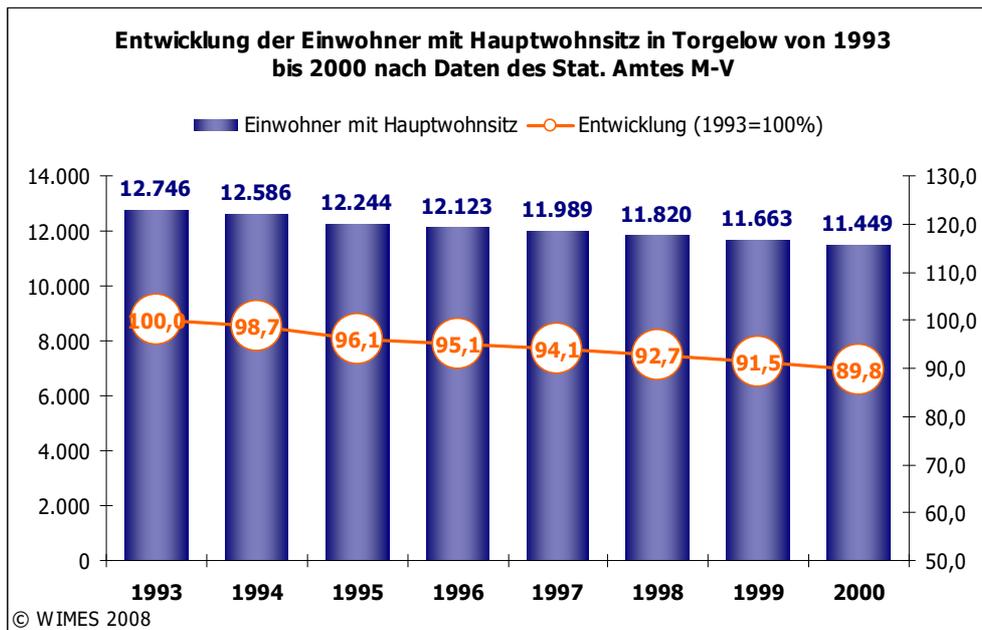
### 2.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt und nach Altersgruppen

#### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung im Rückblick

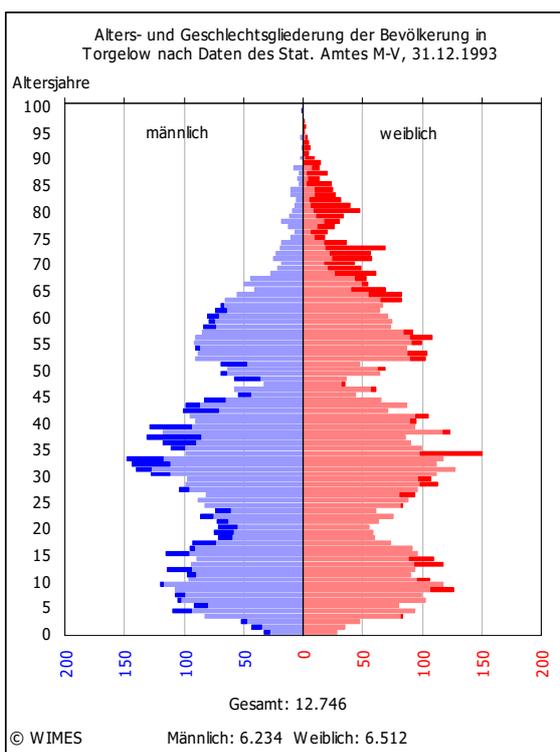
Torgelow zählt zu den Städten in Mecklenburg-Vorpommern, die in den Jahren 1993 bis 2000 über fast alle Altersgruppen hinweg durch einen permanenten Bevölkerungsverlust gekennzeichnet sind.

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 %. Die Verluste seit dem Jahr 1993 verdeutlicht die folgende Abbildung.

**Abbildung 1:** Bevölkerungsentwicklung in Torgelow 1993-2000 (Statistisches Amt M-V)



**Abbildung 2:** Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.1993



Die nebenstehende Abbildung verdeutlicht die Verteilung der Bevölkerung im Jahr 1993 nach Alter und Geschlecht. Dabei war insgesamt ein Durchschnittsalter in der Stadt Torgelow von 36,0 Jahren zu verzeichnen.

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).

In der Altersgruppe der 18-25jährigen stellte sich das Verhältnis gravierender dar (88 Frauen je 100 Männer).

### 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 Einwohnerverlusten von 2001 bis 2013 war im Jahr 2014 erstmals gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von 41 Personen zu verzeichnen. Auch im Jahr 2015 erhöhte sich die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr (+243 Personen). Zu beachten ist dabei der verstärkte Zuzug von Ausländern. Allein von 2014 zu 2015 nahm die Zahl der Ausländer um 305 Personen zu.

Der Einwohnerverlust (mit Hauptwohnsitz Torgelow) betrug von 2001 bis 2015 17,6 % (-1.908 Personen). Zum 25.05.2014 wurden die ehemals eigenständigen Gemeinden Heinrichsruh und Torgelow-Holländerei in die Stadt Torgelow eingemeindet. Ende 2015 lebten im Ortsteil Heinrichsruh 267 Personen und im Ortsteil Holländerei 396 Einwohner. Somit lag die Einwohnerzahl in Torgelow am 31.12.2015 bei insgesamt 9.607 Personen.

Das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern weist zum Jahresende 2015 für Torgelow einen Bevölkerungsstand von 9.436 Personen aus. Damit liegt die Differenz zwischen amtlicher Statistik und der Einwohnermeldestelle bei nur noch -171 Personen. Vor Durchführung des Zensus, d. h. der Volkszählung, im Jahr 2011 lag die amtliche Statistik stets deutlich über den Zahlen der Einwohnermeldestelle (hierbei handelte es sich um einen Fortschreibungsfehler entspr. des Zensus von 1987).

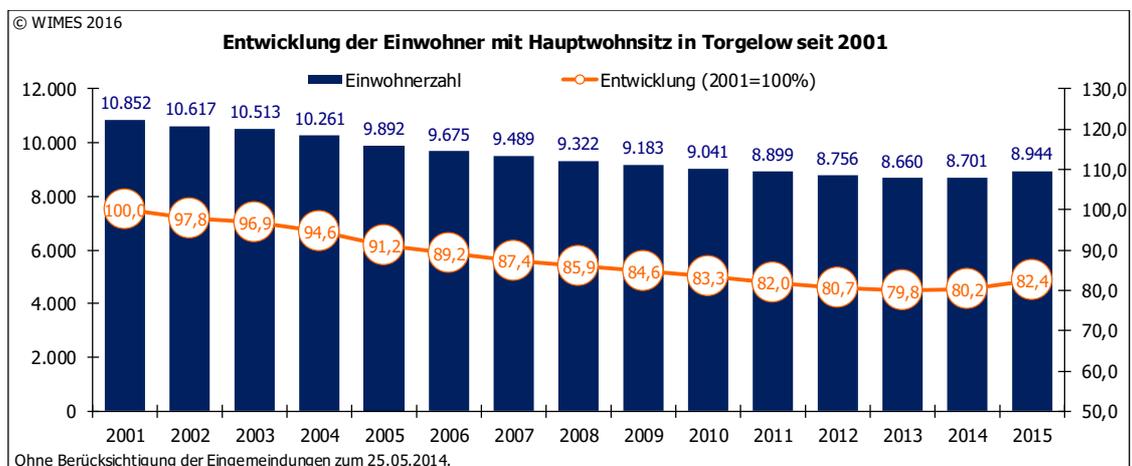
Der Bevölkerungsrückgang im Betrachtungszeitraum betrifft alle Stadtteile Torgelows. Den höchsten Einwohnerverlust im städtischen Vergleich verzeichnete der Stadtteil Karlsfelde mit -26,2 % (-927 Personen).

Im Jahr 2015 waren in allen Stadtteilen Einwohnerzuwächse gegenüber dem Vorjahr kennzeichnend. Die deutliche Zunahme der Einwohnerzahl in Drögeheide von 2013 bis 2015 und in Spechtberg von 2014 zu 2015 ist auf die Umnutzung mehrerer Wohnaufgänge für die zentrale Unterbringung Asylsuchender zurückzuführen (siehe Punkt 2.1.3).

**Tabelle 1:** Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow von 2001 bis 2015

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz															Entwicklung	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Stadtmitte	2.316	2.290	2.253	2.219	2.157	2.126	2.105	2.096	2.064	2.059	2.051	2.059	2.050	2.005	2.032	-284	-12,3
NORD	1.157	1.127	1.120	1.084	1.071	1.058	1.029	1.025	971	963	940	930	920	946	969	-188	-16,2
Karlsfelde	3.542	3.478	3.415	3.302	3.227	3.119	3.004	2.927	2.878	2.776	2.736	2.665	2.614	2.597	2.615	-927	-26,2
SÜD	1.458	1.472	1.517	1.493	1.338	1.301	1.283	1.266	1.255	1.280	1.260	1.224	1.223	1.211	1.211	-247	-16,9
Spechtberg	1.242	1.144	1.141	1.117	1.121	1.099	1.080	1.024	1.021	974	960	958	944	952	1.070	-172	-13,8
Drögeheide	1.137	1.106	1.067	1.046	978	972	988	984	994	989	952	920	909	990	1.047	-90	-7,9
<b>Kernstadt Torgelow</b>	<b>10.852</b>	<b>10.617</b>	<b>10.513</b>	<b>10.261</b>	<b>9.892</b>	<b>9.675</b>	<b>9.489</b>	<b>9.322</b>	<b>9.183</b>	<b>9.041</b>	<b>8.899</b>	<b>8.756</b>	<b>8.660</b>	<b>8.701</b>	<b>8.944</b>	<b>-1.908</b>	<b>-17,6</b>
Holländerei															387	396	
Heinrichsruh															262	267	
<b>Gesamtstadt</b>														<b>9.350</b>	<b>9.607</b>		
Stat. Amt M-V (ab 2014 mit OT)	11.082	10.836	10.753	10.492	10.128	9.909	9.727	9.552	9.413	9.268	8.850*	8.713	8.618	9.298	9.436		

**Abbildung 3:** Einwohnerentwicklung von 2001 bis 2015 in der Kernstadt Torgelow



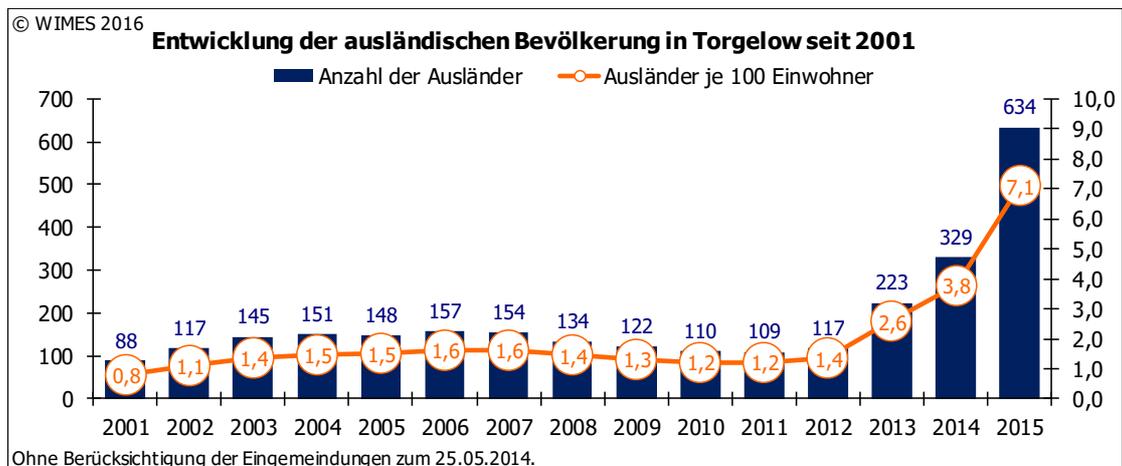
### 2.1.3 Ausländische Bevölkerungsentwicklung

Lag die Zahl der Ausländer im Jahr 2004 in Torgelow bei 88 Personen, so lebten Ende 2015 insgesamt 634 Ausländer (ohne Ortsteile). Der Anteil an der Bevölkerung stieg dabei von 0,8 % auf 7,1 % an. Dabei ist beachten, dass sich die Zahl der Ausländer von 2012 zu 2013 und von 2013 zu 2014 jeweils um 106 Personen erhöhte. Von 2014 zu 2015 war ein Anstieg um 305 Personen zu verzeichnen. Der Ausländeranteil stieg von 1,4 % in 2012 auf 7,1 % in 2015 an. Grund dafür ist die Umnutzung eines leerstehenden Wohnblockes und mehrerer Wohnaufgänge für die zentrale Unterbringung Asylsuchender im Stadtteil Drögeheide. Der Ausländeranteil lag in diesem Stadtteil im Jahr 2015 bei 259 Personen je 1.000 Einwohner (271 Ausländer). Auch in Spechtberg wurden Wohnaufgänge für die zentrale Unterbringung Asylsuchender umgenutzt. Die Zahl der Ausländer erhöhte sich hier von 2014 zu 2015 um 148 Personen. Der Ausländeranteil lag in diesem Stadtteil im Jahr 2015 bei 154 Personen je 1.000 Einwohner (165 Ausländer). In den neu eingemeindeten Ortsteilen lebten im Jahr 2015 insgesamt acht Ausländer in Heinrichsruh.

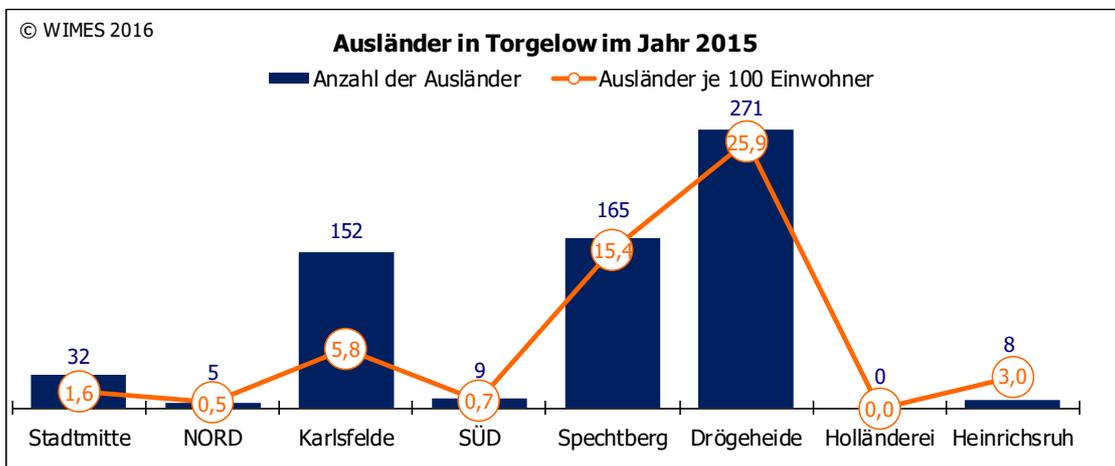
**Tabelle 2:** Entwicklung der ausländischen Bevölkerung in Torgelow von 2001 bis 2015

Stadtteil	Ausländer														
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stadtmitte	12	18	28	23	21	21	18	19	15	13	12	15	14	17	32
NORD	10	11	8	4	5	5	7	6	3	3	4	3	5	5	5
Karlsfelde	42	58	75	86	90	91	89	74	76	69	71	71	69	86	152
SÜD	0	2	2	2	2	6	5	6	4	4	4	7	10	10	9
Spechtberg	18	16	16	18	17	20	20	17	15	14	12	13	17	17	165
Drögeheide	6	12	16	18	13	14	15	12	9	7	6	8	108	194	271
<b>Kernstadt Torgelow</b>	<b>88</b>	<b>117</b>	<b>145</b>	<b>151</b>	<b>148</b>	<b>157</b>	<b>154</b>	<b>134</b>	<b>122</b>	<b>110</b>	<b>109</b>	<b>117</b>	<b>223</b>	<b>329</b>	<b>634</b>
Holländerei															0
Heinrichsruh															8
<b>Gesamtstadt</b>														<b>337</b>	<b>642</b>

**Abbildung 4:** Ausländische Bevölkerung in Torgelow seit 2001



**Abbildung 5:** Ausländische Bevölkerung in Torgelow kleinräumig in 2015



### 2.1.4 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Bei den Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen und zur Migration werden die neu eingemeindeten Ortsteile im Anschluss an die Kernstadt separat betrachtet.

Für die Stadtentwicklung ist nicht nur die absolute Zahl der Einwohner bedeutsam, sondern auch ihre Altersstruktur. 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 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 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 25 bis 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 den Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zu ermitteln. Ebenso wichtig ist diese Altersgruppe für die Ermittlung der Anteile SV-Beschäftigung.

- 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.

**Tabelle 3:** Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015
Stadtmitte	90	148	234	128	394	152	1.255	1.192	343	412
NORD	40	41	104	52	131	33	685	545	197	298
Karlsfelde	171	169	332	174	453	240	1.926	1.328	660	704
SÜD	45	50	108	61	186	52	728	633	391	415
Spechtberg	62	71	146	123	241	103	717	593	76	180
Drögeheide	65	95	141	100	221	130	655	565	55	157
<b>Torgelow</b>	<b>473</b>	<b>574</b>	<b>1.065</b>	<b>638</b>	<b>1.626</b>	<b>710</b>	<b>5.966</b>	<b>4.856</b>	<b>1.722</b>	<b>2.166</b>

Stadtteil	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	58	64,4	-106	-45,3	-242	-61,4	-63	-5,0	69	20,1
NORD	1	2,5	-52	-50,0	-98	-74,8	-140	-20,4	101	51,3
Karlsfelde	-2	-1,2	-158	-47,6	-213	-47,0	-598	-31,0	44	6,7
SÜD	5	11,1	-47	-43,5	-134	-72,0	-95	-13,0	24	6,1
Spechtberg	9	14,5	-23	-15,8	-138	-57,3	-124	-17,3	104	136,8
Drögeheide	30	46,2	-41	-29,1	-91	-41,2	-90	-13,7	102	185,5
<b>Torgelow</b>	<b>101</b>	<b>21,4</b>	<b>-427</b>	<b>-40,1</b>	<b>-916</b>	<b>-56,3</b>	<b>-1.110</b>	<b>-18,6</b>	<b>444</b>	<b>25,8</b>

Die Zahl der Älteren ab 65 Jahren nahm von 2001 bis 2015 um 444 Personen (25,8 %) zu. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich von 15,9 % in 2001 auf 24,2 % in 2015. Im Stadtteil Drögeheide stieg die Einwohnerzahl der Senioren ab 65 Jahre gegenüber 2001 um 185,5 % (+102 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag in 2015 jedoch nur bei 15,0 %, dem niedrigsten Wert im innerstädtischen Vergleich. Den höchsten Wert verzeichnete mit 34,3 % Torgelow SÜD,

d. h. etwa jeder dritte Einwohner ist hier der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre zuzurechnen. Dabei ist zu beachten, dass der Stadtteil Standort eines Pflegeheimes mit 80 Plätzen ist.

Im Zeitraum von 2001 bis 2015 konnte zudem die Altersgruppe der Kinder bis sechs Jahre in Torgelow einen Zugewinn um 101 Kinder (+21,4 %) verzeichnen. In 2015 stieg die Zahl der Kleinkinder um 76 Personen an. In Karlsfelde blieb die Zahl der Kleinkinder 2001 zu 2015 recht stabil (Rückgang um zwei Personen). Alle anderen Stadtteile erzielten Gewinne im Betrachtungszeitraum.

In der Stadtmitte nahm die Zahl der Kleinkinder dabei um 58 Personen zu. In Drögeheide erhöhte sich die Zahl um 30 Kinder. Allein von 2014 zu 2015 erhöhte sich die Zahl der Kleinkinder hier um 23 Personen. Davon waren 17 Kinder ausländischer Herkunft.

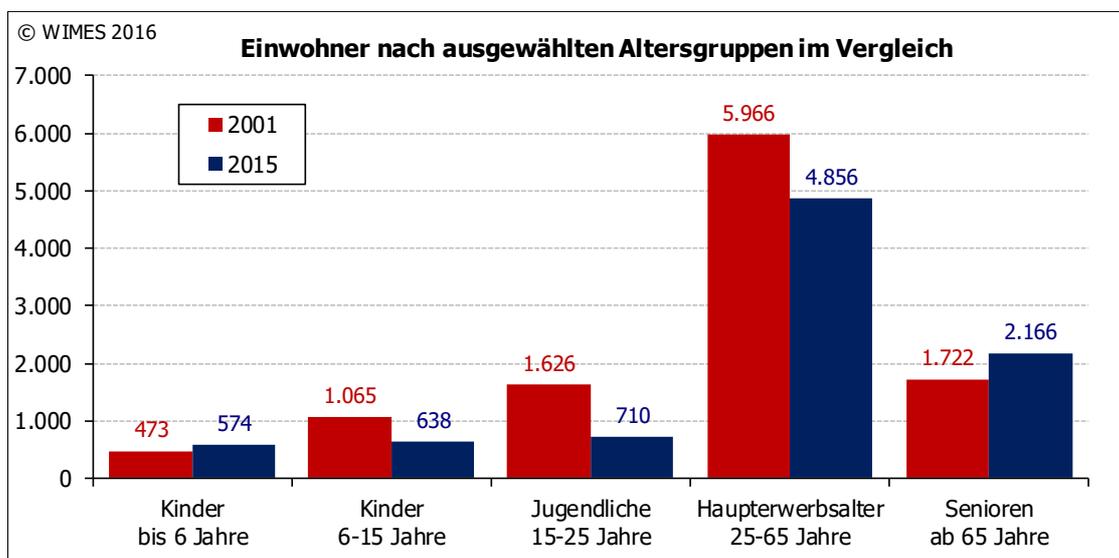
Der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg in Torgelow seit dem Basisjahr um 2,1 Prozentpunkte auf 6,4 % in 2015 an. Während Drögeheide mit 9,1 % den Höchstwert erzielte, verzeichnete Torgelow SÜD mit 4,1 % den geringsten Anteil im Vergleich der Stadtteile.

Die Einwohnerzahlen der restlichen Altersgruppen wiesen im Betrachtungszeitraum Verluste auf. Aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren ist von den Einwohnerrückgängen vor allem die Altersgruppe der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren betroffen. Der absolute Verlust lag bei 916 Personen (-56,3 %). Den höchsten Verlust im Vergleich der Stadtteile verzeichnete dabei der Stadtteil Torgelow NORD, welcher gegenüber dem Basisjahr 74,8 % (-98 Personen) der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren verlor.

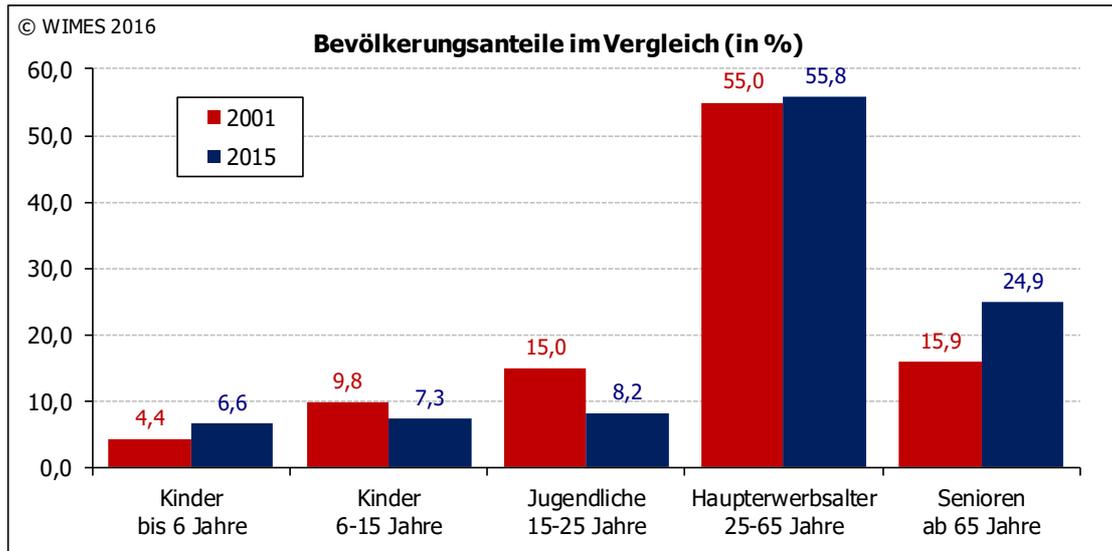
Entsprechend der absoluten Verluste sank der Anteil an der Bevölkerung in Torgelow von 15,0 % im Jahr 2001 auf 7,9 % im Jahr 2015. Der Höchstwert ergab sich im Jahr 2015 in Drögeheide mit 12,4 %, gefolgt von Karlsfelde mit 9,2 %. In Drögeheide erhöhte sich die Zahl der Jugendlichen von 2013 zu 2014 um 21 Personen und von 2014 zu 2015 um 17 Personen, welche ausländischer Herkunft waren. Wie bereits eingangs erwähnt, wurden in den letzten zwei Jahren mehrere Wohnaufgänge in Drögeheide für die zentrale Unterbringung der Asylsuchenden umgenutzt.

Auch die Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren ist insgesamt mit -40,1 % deutlich rückläufig. Die höchsten relativen Verluste im Betrachtungszeitraum ereigneten sich in dieser Altersgruppe in Torgelow NORD, Karlsfelde und der Stadtmitte, welche gegenüber dem Basisjahr jeweils über 45 % der Schulkinder verloren. Der Anteil an der Bevölkerung lag in der Gesamtstadt in 2015 bei 7,1 % und verringerte sich damit seit 2001 um 2,5 Prozentpunkte. Deutlich überdurchschnittlich fiel der Wert in 2015 in Spechtberg aus, hier waren 11,5 % der Einwohner im Alter zwischen 6 und 15 Jahren, während der Wert in Torgelow SÜD bei nur 5,0 % lag. In den vergangenen vier Jahren nahm in der Gesamtstadt die Zahl der Schulkinder wieder zu.

**Abbildung 6:** Einwohnerzahlen ausgewählter Altersgruppen 2001 und 2015



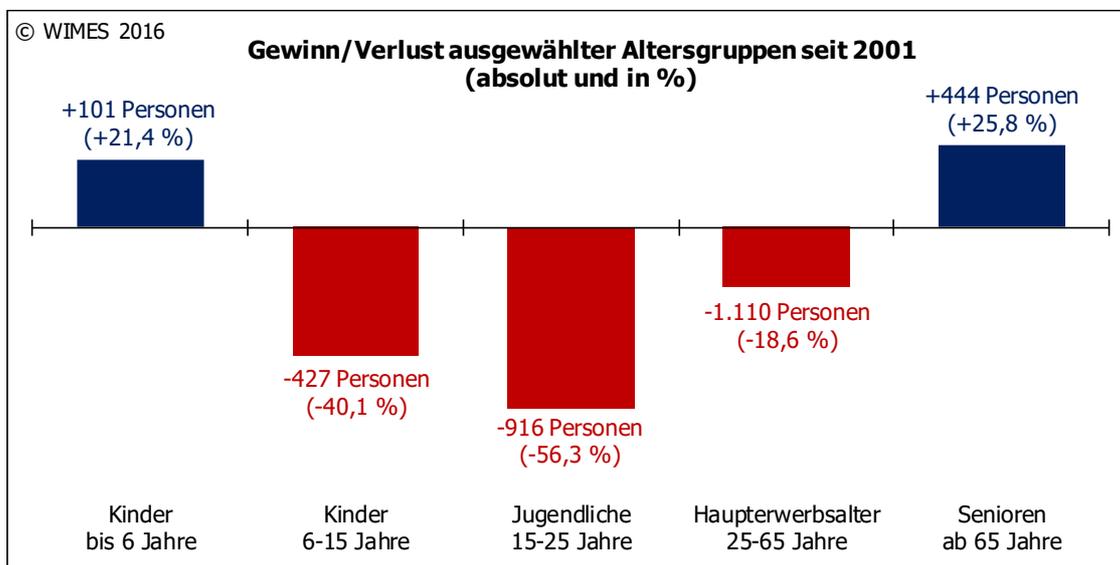
**Abbildung 7:** Anteile ausgewählter Altersgruppen 2001 und 2015



**Tabelle 4:** Veränderung der Anteile nach ausgewählten Altersgruppen auf Stadtteilebene

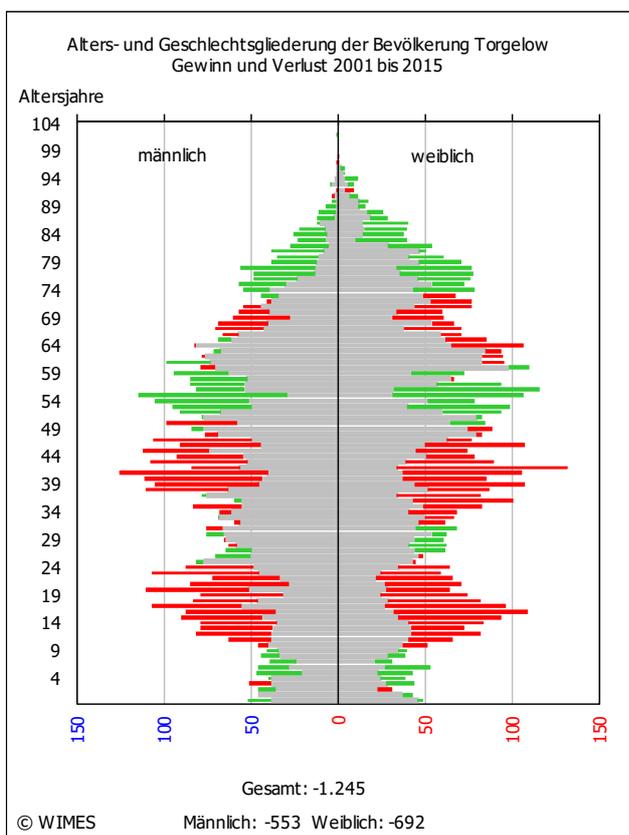
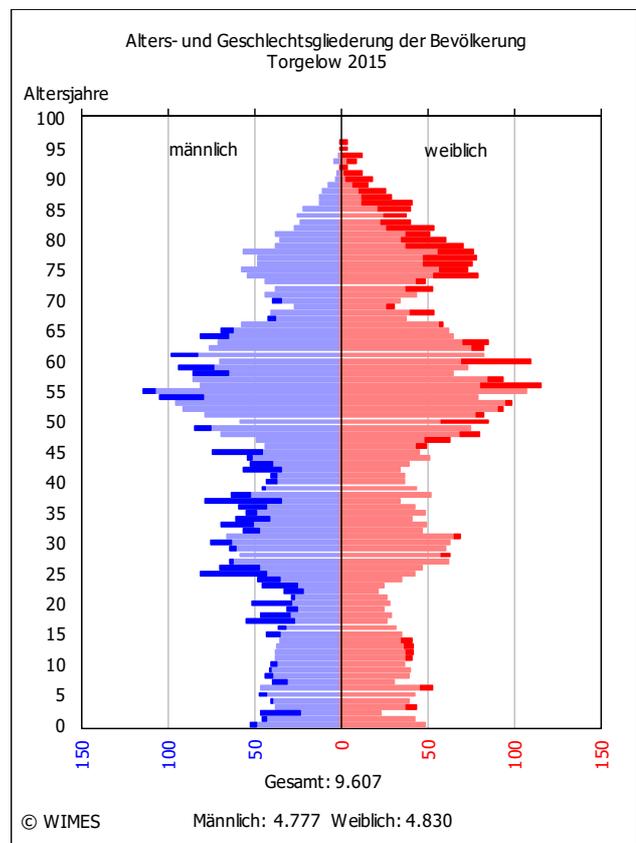
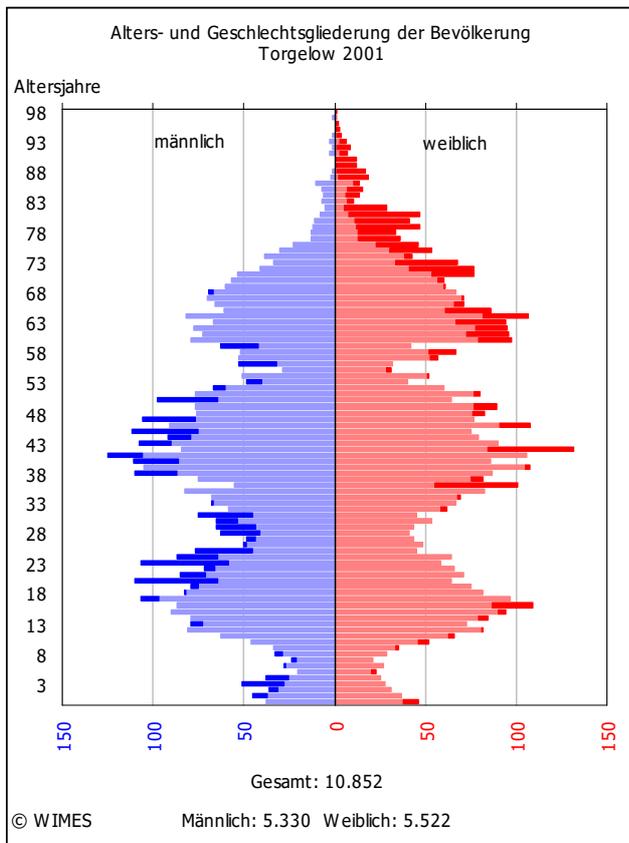
Anteil in % Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015
Stadtmitte	3,9	7,3	10,1	6,3	17,0	7,5	54,2	58,7	14,8	20,3
NORD	3,5	4,2	9,0	5,4	11,3	3,4	59,2	56,2	17,0	30,8
Karlsfelde	4,8	6,5	9,4	6,7	12,8	9,2	54,4	50,8	18,6	26,9
SÜD	3,1	4,1	7,4	5,0	12,8	4,3	49,9	52,3	26,8	34,3
Spechtberg	5,0	6,6	11,8	11,5	19,4	9,6	57,7	55,4	6,1	16,8
Drögeheide	5,7	9,1	12,4	9,6	19,4	12,4	57,6	54,0	4,8	15,0
<b>Torgelow</b>	<b>4,4</b>	<b>6,4</b>	<b>9,8</b>	<b>7,1</b>	<b>15,0</b>	<b>7,9</b>	<b>55,0</b>	<b>54,3</b>	<b>15,9</b>	<b>24,2</b>

**Abbildung 8:** Gewinn/Verlust ausgewählter Altersgruppen 2001-2015 in Torgelow



Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung Torgelows in den Jahren 2001 und 2015 in absoluten Zahlen (ohne die neu eingemeindeten Ortsteile):

**Abbildung 9:** Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.2001 und 31.12.2015



Diese Alterspyramiden zeigen einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach ihrer Struktur (Alter und Geschlecht) im Jahr 2001 und im Jahr 2015. Die kräftigen Rot-Töne 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) 23 % beträgt (auf 100 Männer in der genannten Altersgruppe entfielen 77 Frauen).

In der Altersgruppe der 18-25jährigen stellte sich das Verhältnis ähnlich dar (64 Frauen je 100 Männer).

Die kräftigen Rot-Töne bei der Abbildung zum Bevölkerungsgewinn und -verlust seit 2001 zeigen die Einwohnerverluste nach Alter und Geschlecht und Grün-Töne den Einwohnerzuwachs.

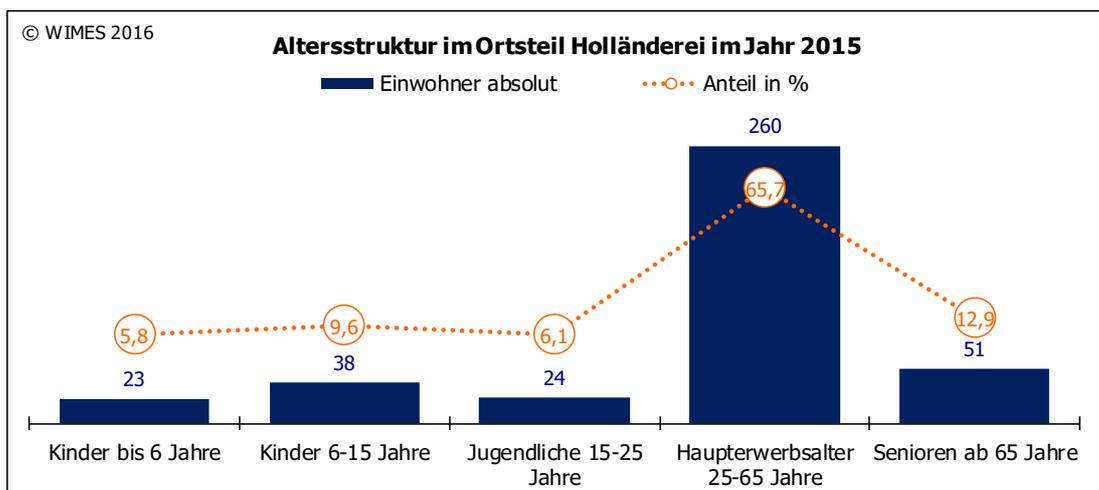
## Altersstruktur in den neu eingemeindeten Ortsteilen

### Ortsteil Holländerei

Ortsteil Holländerei				
	2014		2015	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Kinder bis 6 Jahre	21	5,4	23	5,8
Kinder 6-15 Jahre	34	8,8	38	9,6
Jugendliche 15-25 Jahre	28	7,2	24	6,1
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	257	66,4	260	65,7
Senioren ab 65 Jahre	47	12,1	51	12,9
<b>gesamt</b>	<b>387</b>	<b>100,0</b>	<b>396</b>	<b>100,0</b>

Die Einwohnerzusammensetzung im Ortsteil Holländerei unterscheidet sich deutlich gegenüber der Kernstadt. Vor allem der Anteil im Seniorenalter ist mit 12,9 % vergleichsweise gering (Kernstadt = 24,2 %), die Anteile der Kleinkinder und Jugendlichen lagen unter denen der Kernstadt. Überdurchschnittlich ist der Anteil der Schulkinder und es dominiert deutlich die Altersgruppe im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren mit einem Anteil von 65,7 % (Kernstadt = 54,3 %). Dies verweist auf die Attraktivität als Wohnstandort für Familien mit Kindern.

Abbildung 10: Altersstruktur im Ortsteil Holländerei Ende 2015

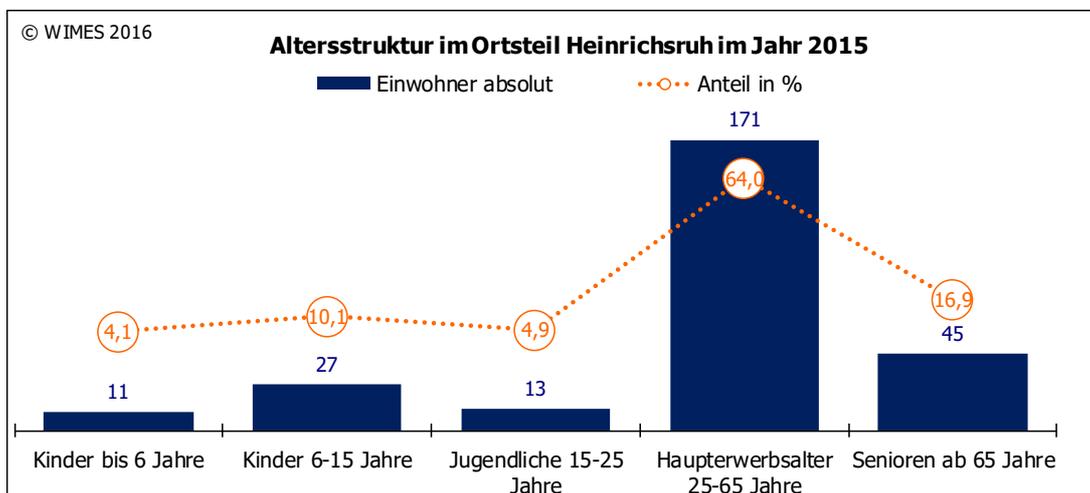


### Ortsteil Heinrichsruh

Ortsteil Heinrichsruh				
	2014		2015	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Kinder bis 6 Jahre	12	4,6	11	4,1
Kinder 6-15 Jahre	21	8,0	27	10,1
Jugendliche 15-25 Jahre	20	7,6	13	4,9
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	153	58,4	171	64,0
Senioren ab 65 Jahre	56	21,4	45	16,9
<b>gesamt</b>	<b>262</b>	<b>100,0</b>	<b>267</b>	<b>100,0</b>

Im Ortsteil Heinrichsruh fallen die Unterschiede in der Altersstruktur im Vergleich zur Kernstadt weniger stark aus. Die Anteile der Kleinkinder, Jugendlichen und vor allem Senioren lagen unter den Werten der Kernstadt. Demgegenüber waren, wie auch im Ortsteil Holländerei, höhere Werte bei den Schulkindern und den Personen im Haupterwerbsalter zu verzeichnen.

Abbildung 11: Altersstruktur im Ortsteil Heinrichsruh Ende 2015

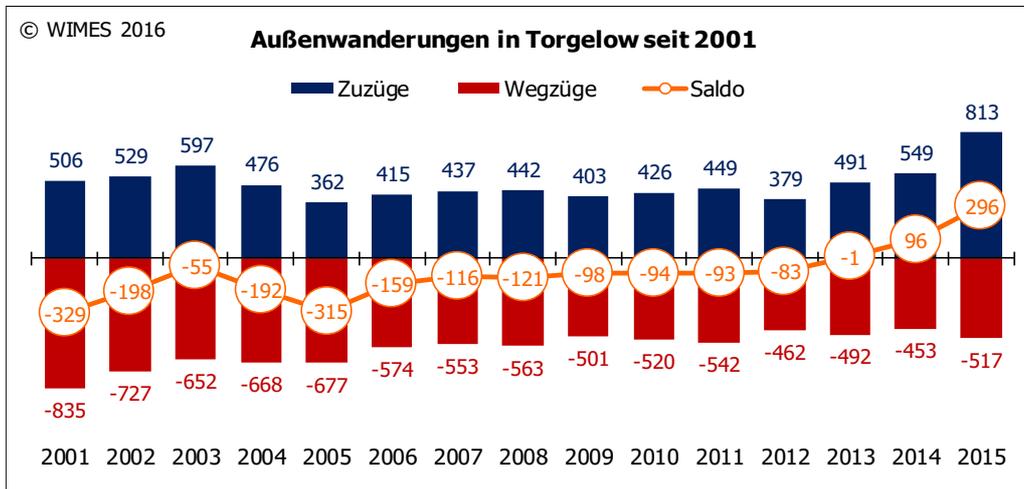


### 2.1.5 Migration - Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene), Wanderungen über die Stadtgrenzen, innerstädtische Umzüge

Die Migration setzt sich aus zwei Teilgebieten zusammen. Zum einen ist dies die natürliche Bevölkerungsentwicklung, welche sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten ergibt, zum anderen die wanderungsbedingte Migration, welche den Saldo aus Zu- und Wegzug wiedergibt.

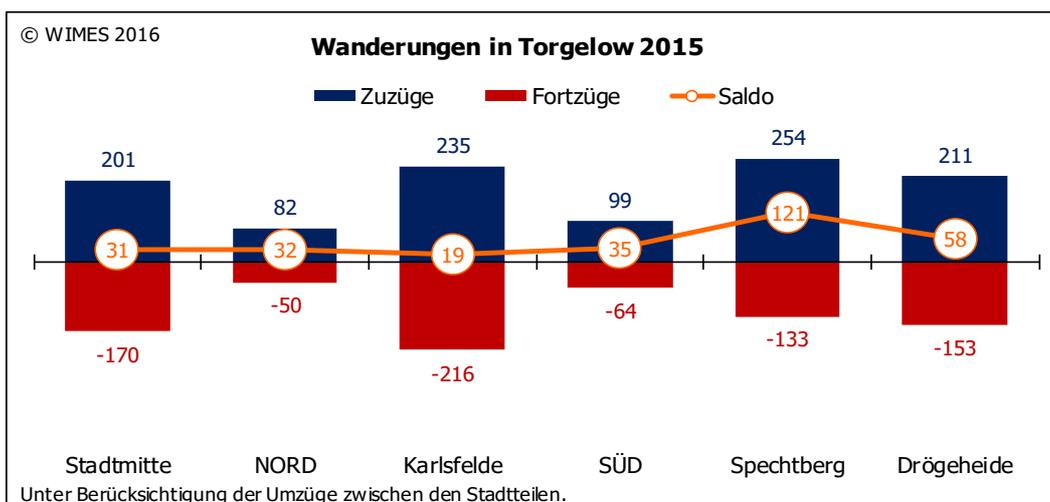
#### Außenwanderungen (Zu- bzw. der Abwanderungen nach Stadtteilen)

**Abbildung 12:** Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus seit 2001



Das Wanderungsgeschehen über die Stadtgrenze Torgelows hinaus ist nach wie vor groß. Auffällig ist allerdings, dass die Zahl der Abwanderungen über die Stadtgrenze Torgelows hinaus gegenüber dem Jahr 2001 abgenommen hat. Dafür stehen insbesondere zwei Gründe, zum einen geht das abwanderungsfähige Potenzial deutlich zurück und zum anderen ist die Zeit der Abwanderung aufgrund von Wohneigentumsbildung ins Umland vorbei. Im Betrachtungszeitraum bis 2013 lag die Zahl der Fortzüge stets über der der Zuzüge, so dass durchgehend Negativsalden der Außenwanderung zu verzeichnen waren. In den Jahren 2014 (+96 Personen) und 2015 (+296 Personen) wurden dann positive Salden erzielt. Diese Zugewinne sind jedoch auch vor dem Hintergrund der Flüchtlingsproblematik zu sehen. In 2014 zogen 232 Ausländer und 2015 insgesamt 453 Ausländer nach Torgelow (Wegzug Ausländer: 2014=116 Personen/2015=148 Personen).

**Abbildung 13:** Zuzüge und Fortzüge auf Ebene der Stadtteile in 2015

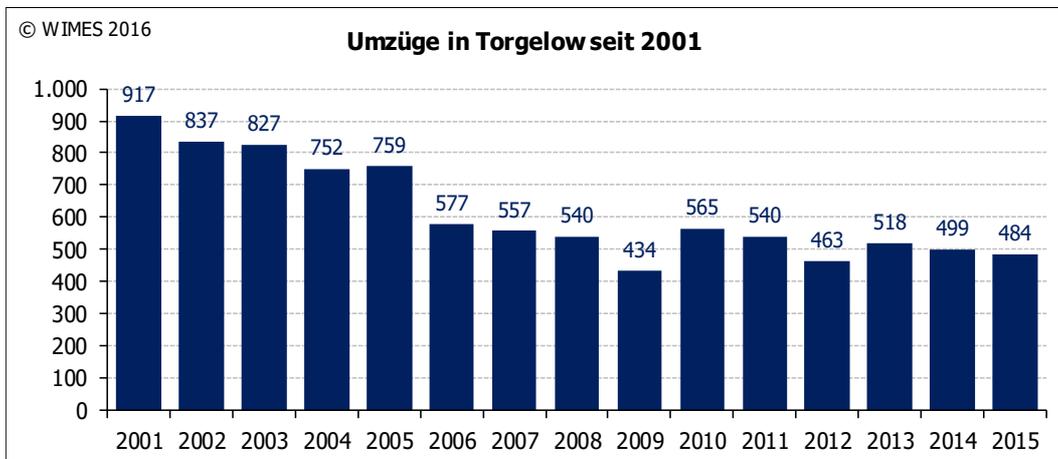


Die größten Wanderungsbewegungen wies in 2015 der einwohnerstärkste Stadtteil Karlsfelde auf. Es ergab sich ein Gewinn von 19 Personen. Die meisten Zuzüge erfolgten in den Stadtteil Spechtberg. Es zogen 254 Personen und 133 Personen zogen fort. Zu beachten ist, dass hier Wohnaufgänge für die zentrale Unterbringung Asylsuchender umgenutzt wurden. Auch bei den Wanderungen in Drögeheide ist zu beachten, dass sich hier das Flüchtlingsheim befindet. Von den 211 zuziehenden Personen waren

155 Personen ausländischer Herkunft und bei den Fortzügen lag die Zahl der Ausländer bei 83 Personen. Positive Wanderungssalden waren in 2015 in allen Stadtteilen zu verzeichnen.

### Innerstädtische Umzüge

**Abbildung 14:** Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow seit 2001



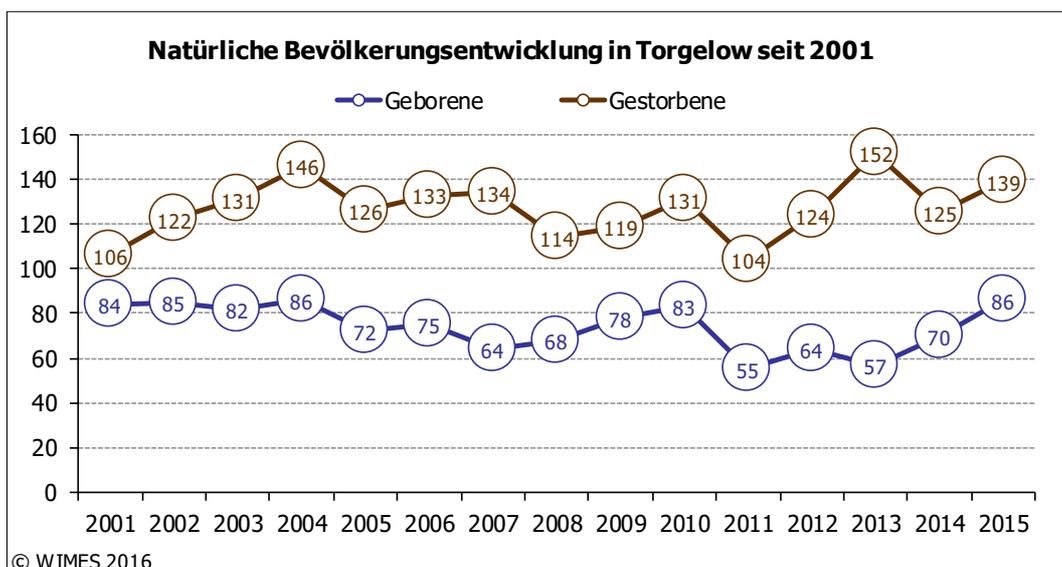
Neben den Außenwanderungen gehören zum Wanderungsverhalten auch die innerstädtischen Umzüge, welche zwischen den Stadtteilen als auch innerhalb der Stadtteile vollzogen werden. Sie geben Aufschluss darüber, ob bestimmte Stadtteile präferiert werden oder nicht. Die Zahl der Umzüge innerhalb Torgelows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

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung stellt das Verhältnis der Geburten zu den Sterbefällen dar.

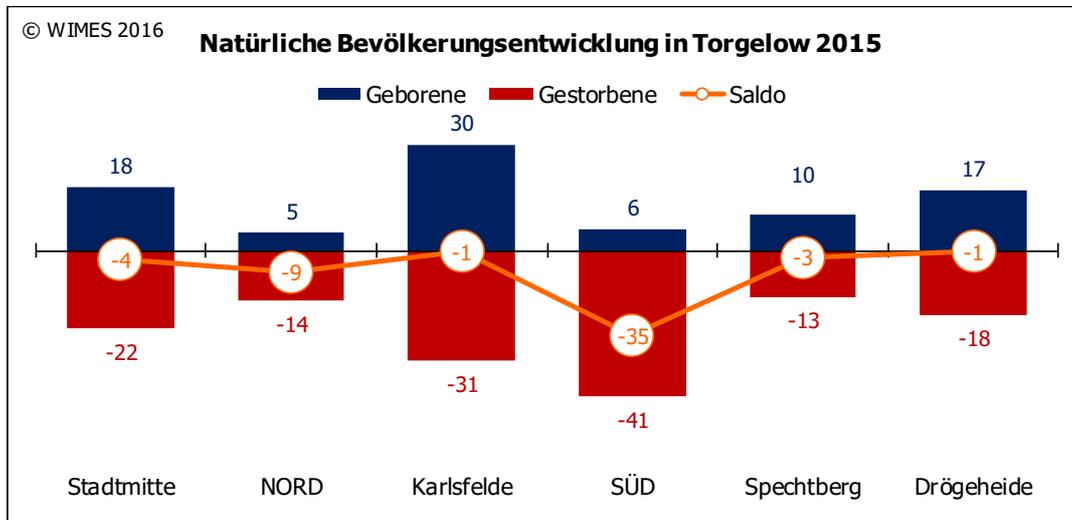
Es zeigt sich für die Gesamtstadt, dass sich die Entwicklung seit dem Basisjahr gewandelt hat. Die Schere zwischen Geborenen und Gestorbenen hat sich merklich zugunsten der Sterbefälle auseinanderentwickelt. Nahm die Zahl der Gestorbenen deutlich zu, so blieb die Zahl der Geburten zunächst recht stabil und ging nach 2004 zurück. Dies erklärt die Zunahme des Negativsaldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Wurde 2001 ein Negativsaldo von -22 Personen erreicht, so lag dieser Wert im Jahr 2013 bei -95 Personen, dem höchsten Verlust im Betrachtungszeitraum. Im Jahr 2015 wurden 86 Kinder geboren und 139 Personen verstarben, somit lag der Saldo bei -53 Personen.

**Abbildung 15:** Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen seit 2001



In allen Stadtteilen Torgelow NORD und SÜD, Karlsfelde und Drögeheide waren im Jahr 2015 Negativsalden zu verzeichnen. Torgelow SÜD weist mit -35 Personen den höchsten Verlust auf. Zu berücksichtigen ist, dass Torgelow SÜD Standort einer Einrichtung des betreuten Wohnens sowie der Altenpflege mit etwa 80 Bewohnern ist.

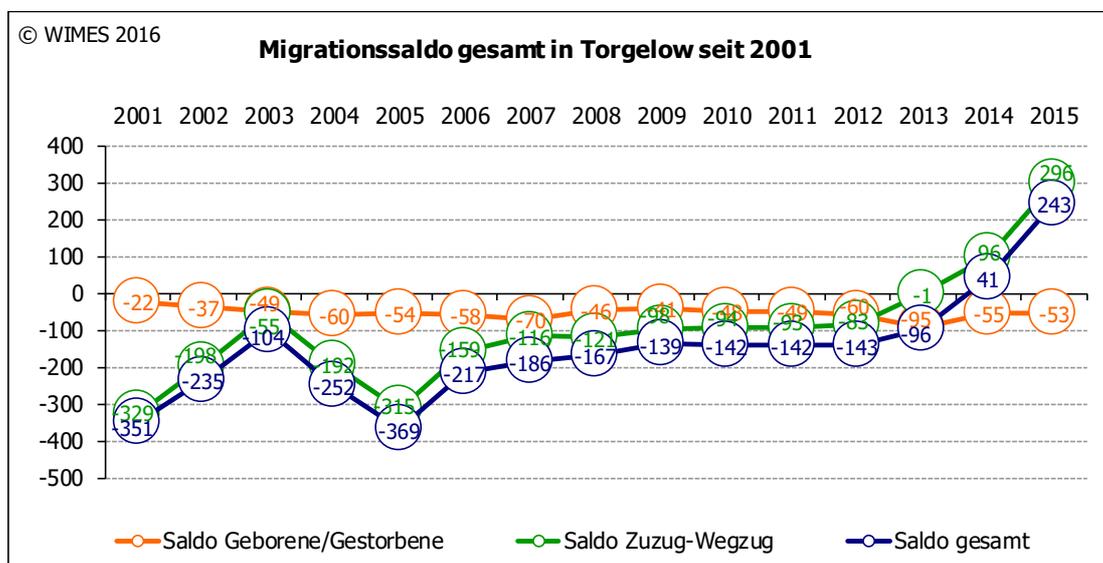
**Abbildung 16:** Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen auf Stadtteilebene 2015



**Migrationssaldo gesamt**

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

**Abbildung 17:** Migrationssaldo gesamt seit 2001

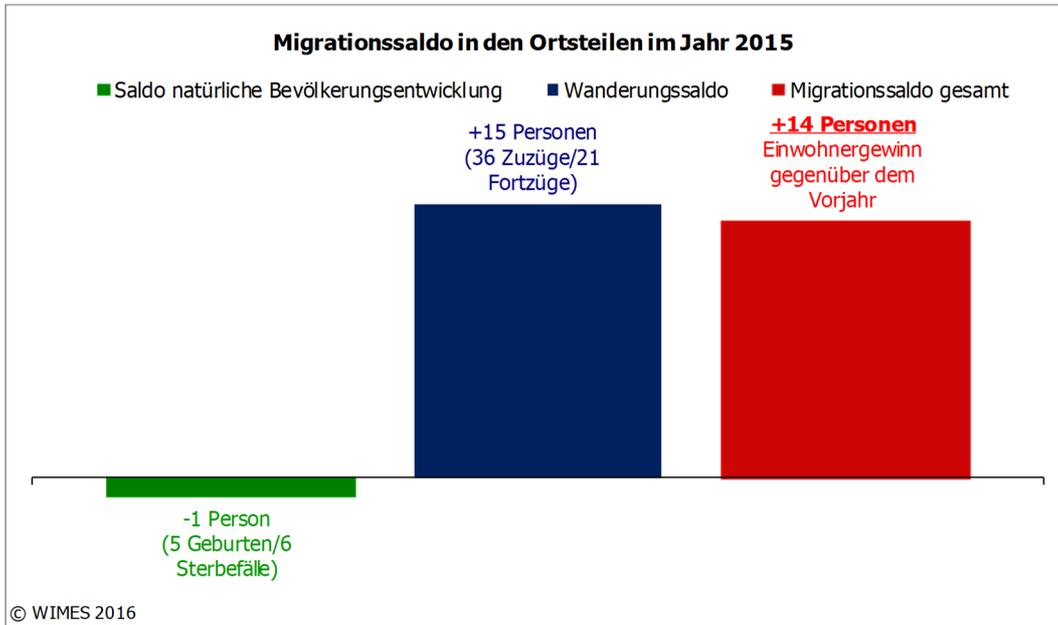


Der negative Wanderungssaldo in Torgelow hat im Betrachtungszeitraum zunächst deutlich abgenommen, wodurch die hohen Migrationsverluste zurückgegangen sind. In den Jahren 2004 und 2005 nahmen die Wanderungsverluste und damit auch der Migrationssaldo gesamt wieder zu. In den vergangenen Jahren stellte sich abermals eine rückläufige Tendenz der Wanderungsverluste ein und 2014 und 2015 wurden Wanderungsgewinne erzielt. Das hängt jedoch mit dem Zuzug der Asylbewerber zusammen. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung fiel im gesamten Betrachtungszeitraum ebenfalls negativ aus und erhöhte dadurch die Migrationsverluste bis 2013. Im Jahr 2015 lag der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei -53 Personen, dieser schwächte den Wanderungsgewinn von 296 Personen entsprechend ab. Insgesamt ergab sich in 2015 gegenüber dem Vorjahr ein Einwohnerzuwachs um 243 Personen.

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene) und Außenwanderungen in den Ortsteilen Heinrichsruh und Holländerei im Jahr 2015

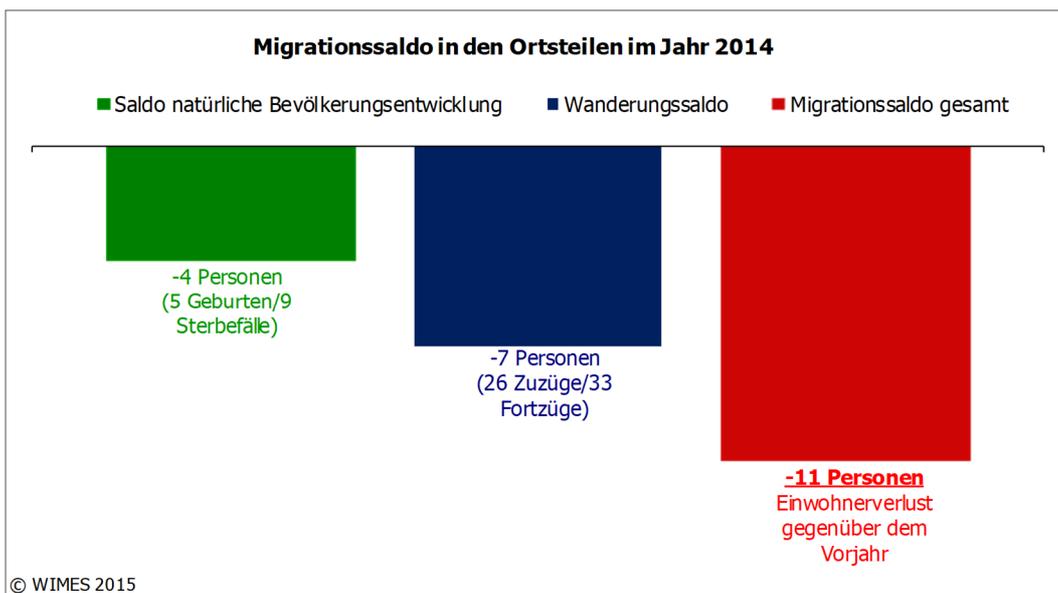
In den Ortsteilen Heinrichsruh und Holländerei erhöhte sich die Einwohnerzahl 2015 gegenüber dem Vorjahr 2014 um 14 Personen. Bezüglich der Wanderungen wurde ein Einwohnerzugewinn um 15 Personen erzielt (36 Zuzüge standen 21 Fortzüge gegenüber). Der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag im Jahr 2015 bei einer Person (5 Geburten standen 6 Sterbefällen gegenüber).

**Abbildung 18:** Migrationsaldo gesamt in den Ortsteilen im Jahr 2015



In den Ortsteilen Heinrichsruh und Holländerei nahm sich die Einwohnerzahl von 2013 zu 2014 um 11 Personen ab. Sowohl der Wanderungssaldo als auch der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war negativ. Der Wanderungssaldo lag bei -7 Personen (26 Zuzüge standen 33 Fortzüge gegenüber) und der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei -4 Personen (5 Geburten standen 9 Sterbefällen gegenüber).

**Abbildung 19:** Migrationsaldo gesamt in den Ortsteilen im Jahr 2014

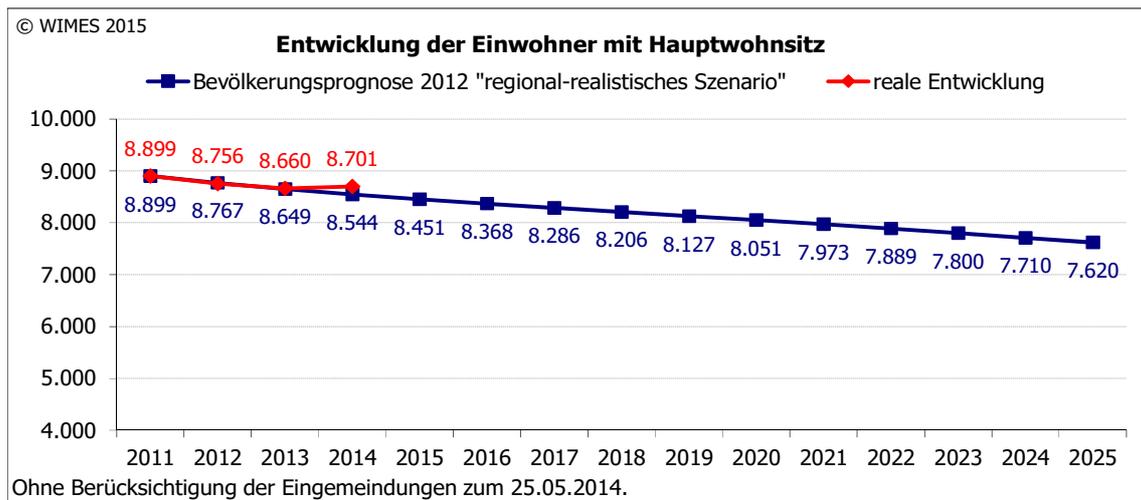


## 2.1.6 Neuberechnung der Bevölkerungsprognose

### Anlass der Neuberechnung

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEK im Jahr 2012 erfolgte die Erstellung einer Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2011. Wie der Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungsprognose zeigt, weicht die reale Einwohnerzahl in den letzten zwei Jahren zunehmend positiv von der Prognose ab. Die Differenz lag im Jahr 2014 bei 157 Personen und ist einzig darauf zurückzuführen, dass Zuwanderungen in einem höheren Maße eingetreten sind, als die Prognose angenommen hat. Der Grund dafür ist der Zuzug von Ausländern/Asylbewerbern. So stieg die Zahl der Ausländer in Torgelow von 2011 zu 2014 um 220 Personen an. Diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung noch nicht abzusehen.

**Abbildung 20:** Abgleich reale Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2012



Hinzu kommt, dass im Mai 2014 die Eingemeindung der Ortsteile Holländerei und Heinrichsruh erfolgte. Beide waren vormals eigenständige Gemeinden. Um die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit, vor allem im Hinblick auf den Zuzug von Flüchtlingen, sowie die Eingemeindungen zu berücksichtigen, erfolgte daher eine Neuberechnung der Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2014. Zumal diese auch Grundlage für die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose sowie für die Vorausberechnungen zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist!

### Grundlagen und Methodik

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Torgelow wurde auf der Grundlage der statistischen Daten der Einwohnermeldestelle für die Jahre 2012 bis 2014 erstellt. Im Mittelpunkt der Prognose stehen die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz), der Alters- und Geschlechtsstruktur. Auch die Prognose der Wanderungsbewegungen beruht auf Angaben der Einwohnermeldestelle. Im Hinblick auf die Geburtenziffer und die Sterblichkeit wurde auf die Angaben des Statistischen Amtes M-V bzw. des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.

Es erfolgte für die Faktoren der Einwohnerentwicklung ein Abgleich mit der Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Angaben nach Statistischem Amt M-V), um regionalspezifische Unterschiede erkennen und bei der Berechnung berücksichtigen zu können.

Die für Torgelow relevante Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde entsprechend einem regional-realistischen Szenario gerechnet:

- Berücksichtigung fanden die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung und Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht und Nationalität, d. h. die Außenwanderungen über die Grenzen der Stadt Torgelow. Grundlegend für die Prognoseberechnung waren dabei umfangreiche Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Geschlecht und Nationalität von 2012 bis 2014. Zudem wurden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.

- Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie Einflussfaktoren, wie Wohnungsneubau, die Sozialstruktur der Bevölkerung im Hinblick auf deren spezifische Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten fanden Eingang in die Prognoseberechnungen.

### Annahmen

Die Zahl der Gestorbenen lag in den letzten Jahren stets über der Zahl der Geborenen, das heißt, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Torgelow war negativ. Dieses Verhältnis wird auch im Prognosezeitraum beibehalten. Die Annahme bezüglich der natürlichen Migration beinhaltet einen leichten Anstieg der Zahl der Sterbefälle aufgrund der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft – die Sterbeziffer in Torgelow liegt mit 14,3 Sterbefälle je 1.000 Einwohner über dem Durchschnittswert M-V, der bei 11,8 Sterbefällen je 1.000 Einwohner in 2014 lag.

Steigt das Geburtenniveau zu Beginn des Prognosezeitraumes noch leicht an, wird die Geburtenzahl längerfristig aufgrund des geringer werdenden Anteils potenzieller Mütter sinken. Somit öffnet sich die Schere Geborene:Gestorbene über den Prognose-/Projektionszeitraum. Lag der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Basisjahr 2011 bei -59 Personen, so wurde für das Jahr 2025 ein Wert von -96 Personen unterstellt.

Die Zahl der Fortzüge aus Torgelow lag in den vergangenen Jahren bis 2013 über der der Zuzüge, d. h. es waren Wanderungsverluste zu verzeichnen. Die Wanderungsverluste flachten allerdings ab, 2013 lag der Negativsaldo bei nur noch einer Person. Im Jahr 2014 war dann ein Wanderungsgewinn von 89 Personen zu verzeichnen. Wie folgende Tabelle verdeutlicht, ist der Wanderungsgewinn allein durch den Zuzug von Ausländern begründet. Bei der deutschen Bevölkerung hat sich der negative Wanderungssaldo in 2014 gegenüber den Jahren 2012 und 2013 aber auch deutlich verringert.

**Tabelle 5:** Außenwanderungen der Jahre 2012 bis 2014 nach Nationalität

		<b>Außenwanderungen</b>		
		<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Ausländer	Zuzüge	26	127	224
	Fortzüge	14	18	116
	Saldo	12	109	108
Deutsche	Zuzüge	353	364	351
	Fortzüge	448	474	370
	Saldo	-95	-110	-19
<b>gesamt</b>	<b>Zuzüge</b>	<b>379</b>	<b>491</b>	<b>575</b>
	<b>Fortzüge</b>	<b>462</b>	<b>492</b>	<b>486</b>
	<b>Saldo</b>	<b>-83</b>	<b>-1</b>	<b>89</b>

Auf Ebene ausgewählter Altersgruppen ergaben sich Wanderungszugewinne im Zeitraum von 2012 bis 2014 in den Altersgruppen bis 18 Jahre, 30 bis 50 Jahre und in den oberen Altern ab 65 Jahre. Unterschieden nach der Nationalität betreffen die Wanderungsgewinne bei der deutschen Bevölkerung aber nur die oberen Altersstufen, insbesondere aufgrund der guten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und altersgerechtem Wohnraum.

**Tabelle 6:** Außenwanderungen der Jahre 2012 bis 2014 nach Altersgruppen und Nationalität

	<b>Ausländer</b>			<b>Deutsche</b>			<b>gesamt</b>		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
unter 18 Jahre	90	29	61	186	191	-5	276	220	56
18 bis 25 Jahre	97	33	64	263	416	-153	360	449	-89
26 bis 30 Jahre	69	33	36	183	235	-52	252	268	-16
30 bis 50 Jahre	108	44	64	207	254	-47	315	298	17
50 bis 65 Jahre	9	6	3	73	96	-23	82	102	-20
65 bis 75 Jahre	3	3	0	41	39	2	44	42	2
ab 75 Jahre	1	0	1	115	61	54	116	61	55
<b>Summe</b>	<b>377</b>	<b>148</b>	<b>229</b>	<b>1.068</b>	<b>1.292</b>	<b>-224</b>	<b>1.445</b>	<b>1.440</b>	<b>5</b>

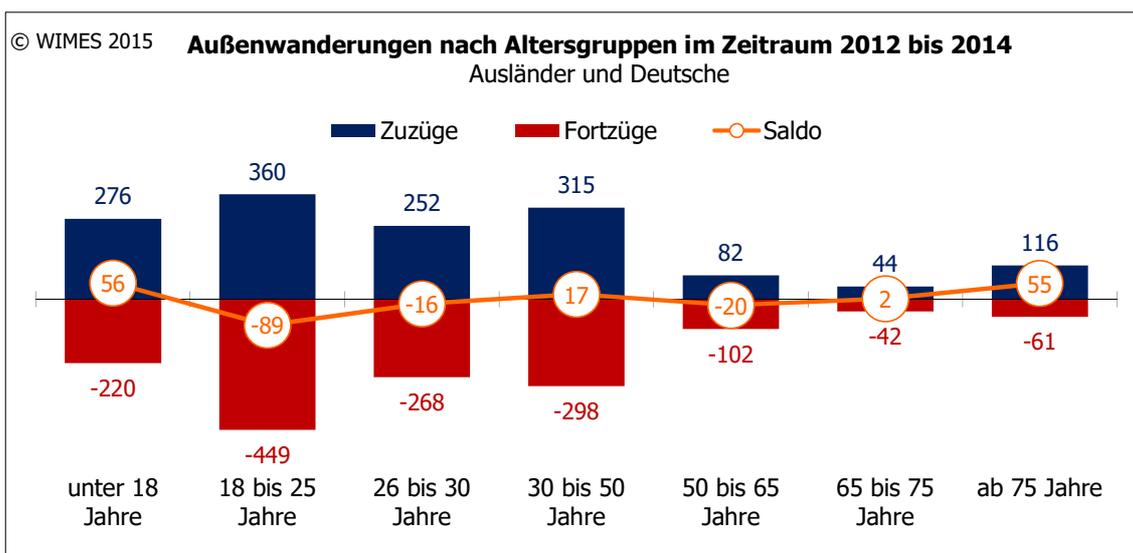
Ein erheblicher Teil der Wanderungen in Torgelow wird durch die Altersgruppe der 18-25jährigen realisiert. Rund jeder vierte Zuzug und ein Drittel der Fortzüge erfolgte von 2012 bis 2014 durch diese Altersgruppe. Zusammengenommen mit den Einwohnern von 25 bis 30 Jahre entfallen etwa 42 % der Zuzüge sowie 50 % der Fortzüge auf diese Alter, obwohl die 18-30jährigen insgesamt nur ca. 13 % der Bevölkerung Torgelow ausmachen.

In Bezug auf die Abwanderung der Altersgruppen bis 30 Jahre verliert die Stadt jene Einwohner, welche von besonderem Interesse für die aktuelle als auch zukünftige Geburtenzahl sind. Es ist zu beachten, dass die Geburtenraten/-ziffern im Alter von 28 bis 31 Jahren die Höchstwerte erreichen, d. h. um diese Alter werden die meisten Geburten realisiert. Eine Abwanderung eben jener Altersgruppen führt somit nicht nur zu einem momentanen Einwohnerverlust, sondern lässt auch zukünftig Geburten fehlen, da diese bei einem Fortzug „mitgenommen“ werden. Zuwanderungen dieser Altersgruppen bedeuten daher eine Zunahme von Geburten.

Etwa ein Fünftel der Zu- und auch Fortzüge erfolgte durch die 30-50jährigen. Im Hinblick auf Abwanderungen dieser Altersgruppe gehen gerade die konsumfreudigen Einwohnerschichten verloren.

Bemerkenswert ist, dass insgesamt noch rund 11 % der Zuzüge durch die Altersgruppen der Personen ab 65 Jahre erfolgten. Es ist davon auszugehen, dass es sich zu einem um aus Altersgründen Zuwandernde in die altersgerechten Wohnformen, d. h. Pflege-/Altenheime sowie betreutes Wohnen, handelt. Zum anderen wandert gerade diese Altersgruppe zu aufgrund der vorhandenen Infrastruktur in Torgelow (medizinische Versorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen).

**Abbildung 21:** Wanderungen nach Altersgruppen 2012 bis 2014



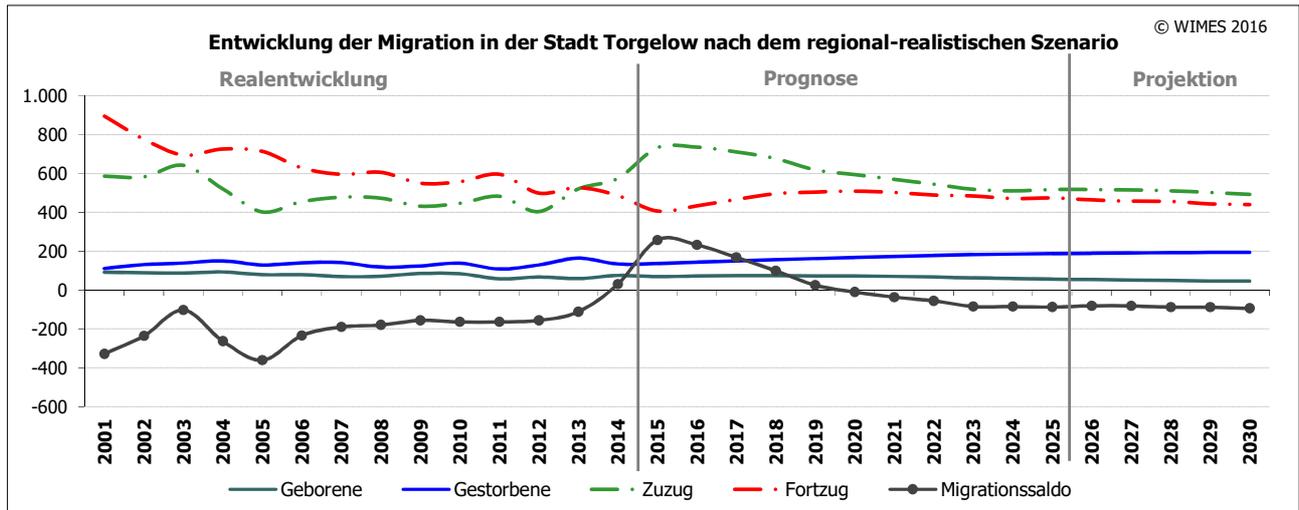
Angenommen wurde, dass noch bis zum Jahr 2017 Zugewinne aufgrund des Zuzugs von Asylsuchenden eintreten werden. Unterstellt wurde, dass von den nach Torgelow kommenden Asylbewerbern 50 % Bleiberecht erhalten und von diesen Personen rund die Hälfte auch längerfristig ihren Lebensmittelpunkt in Torgelow haben wird.

Nach 2017 nimmt das Wanderungsvolumen ab. Dennoch wurden leichte Wanderungsgewinne für die Prognoserechnung unterstellt, da sich künftig die Versorgungsfunktionen im Hinblick auf das Umland zunehmend auf Torgelow konzentrieren. Der gute Ausstattungsgrad mit sozialer Infrastruktur, Handel und Dienstleistungen und einem altersgerechten Wohnungsangebot in Torgelow wirkt als Zuwanderungsmotiv für Familien mit Kindern als auch die ältere Bevölkerung.

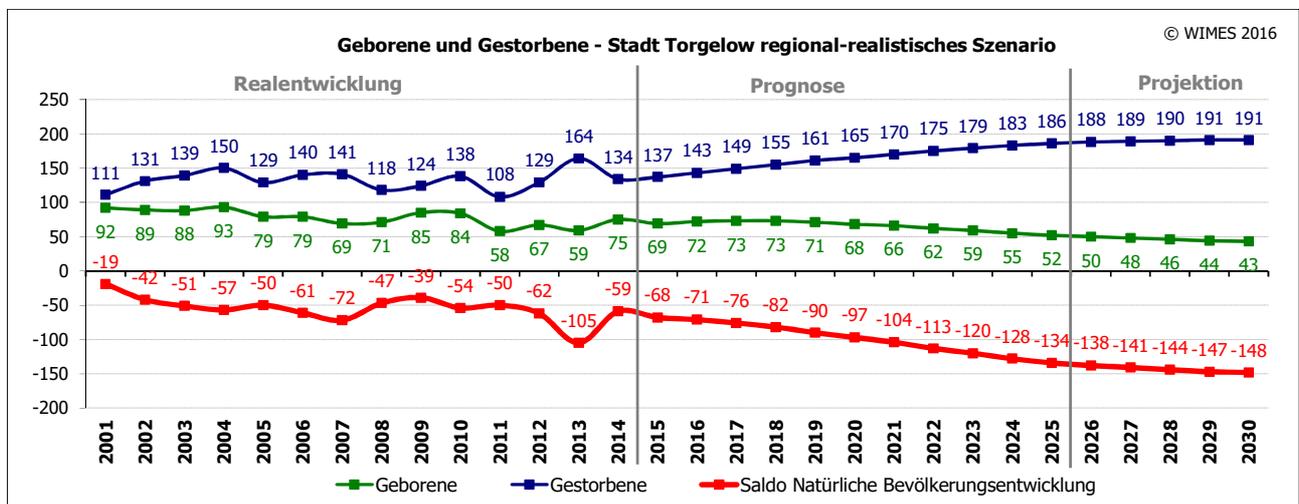
Aufgrund der negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Zahl der Sterbefälle liegt zum Ende des Prognosezeitraumes deutlich über der Zahl der Geburten) geht trotz der positiven Wanderungssalden die Einwohnerzahl nach 2020 zurück.

Folgende Abbildungen zeigen die Annahmen zu Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung, die Eingang in die Prognose fanden.

**Abbildung 22:** Realentwicklung 2001-2014 und Prognoseannahmen



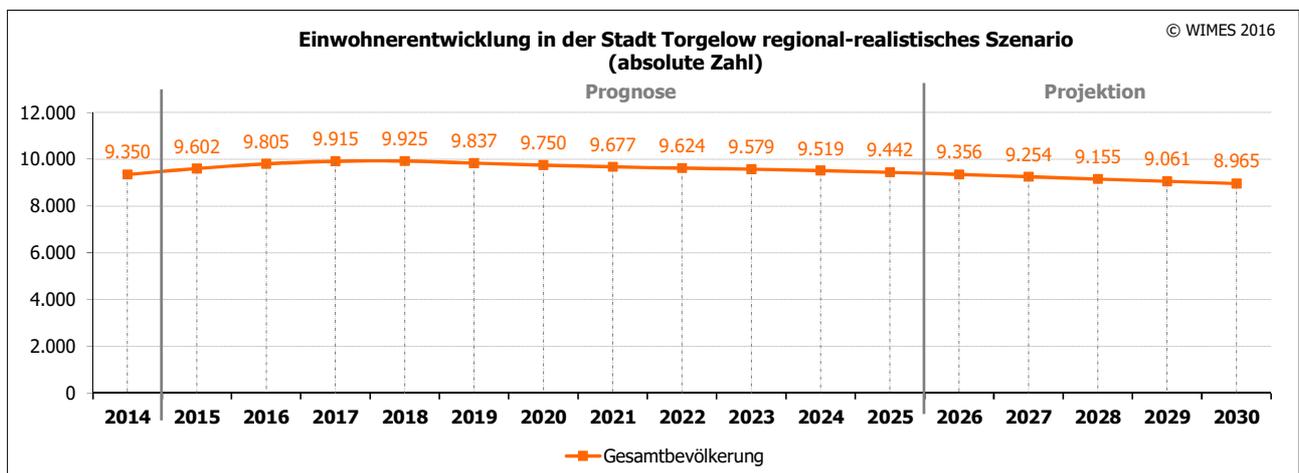
**Abbildung 23:** natürliche Bevölkerungsentwicklung 2001-2014 und Prognose



**Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem „regional-realistischen“ Szenario“**

Der Einwohnergewinn in den Jahren 2015 bis 2018 resultiert aus dem weiteren Zuzug von Asylbewerbern und dem Familiennachzug von Asylsuchenden mit Bleiberecht in Torgelow (entspr. der o.g. Annahmen). Nach 2018 wird trotz unterstelltem positiven Wanderungssaldo die Einwohnerzahl sinken, weil der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stetig höher wird. Mit einer Einwohnerzahl von 9.607 Personen Ende 2015 entsprach die Realentwicklung nahezu dem Prognosewert.

**Abbildung 24:** Prognose Einwohnerzahl gesamt



Die Zahl der Kinder im Alter bis sechs Jahre erhöht sich wahrscheinlich noch bis zum Prognosejahr 2018. In den Folgejahren sinkt aufgrund des Rückgangs der Zahl potenzieller Mütter im demographisch aktiven Alter die Zahl der Kinder bis sechs Jahre. Es ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2025 damit ein Verlust um 7 %.

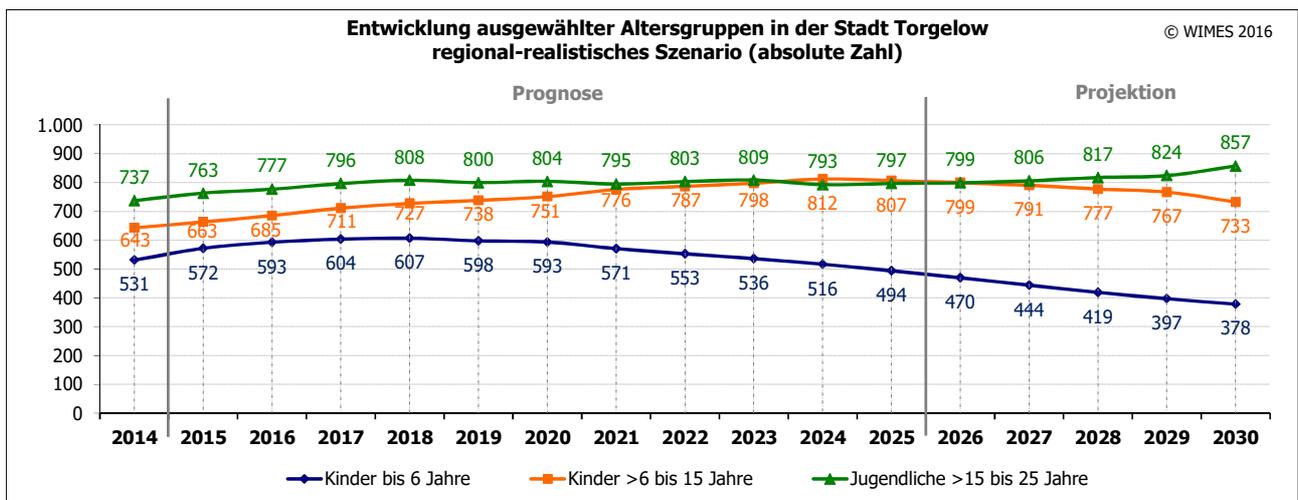
Der Anteil der Kinder bis 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung erreicht in den Jahren 2017-2019 einen Wert von 6,1 %, im Ausgangsjahr der Prognose lag der Anteil bei 5,7 %. Am Ende des Projektionszeitraumes wird der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Gesamtbevölkerung wahrscheinlich nur noch bei 4,2 % liegen.

Die Zahl der Kinder im Schulalter wird aufgrund der seit der Jahrtausendwende steigenden Geburten noch bis 2024 zunehmen. Danach wird ein leichter Rückgang erwartet, aber selbst bis zum Ende des Projektionszeitraumes (im Jahr 2030) wird die Anzahl der Kinder im Schulalter immer noch deutlich über der Zahl des Ausgangsjahres der Prognose liegen.

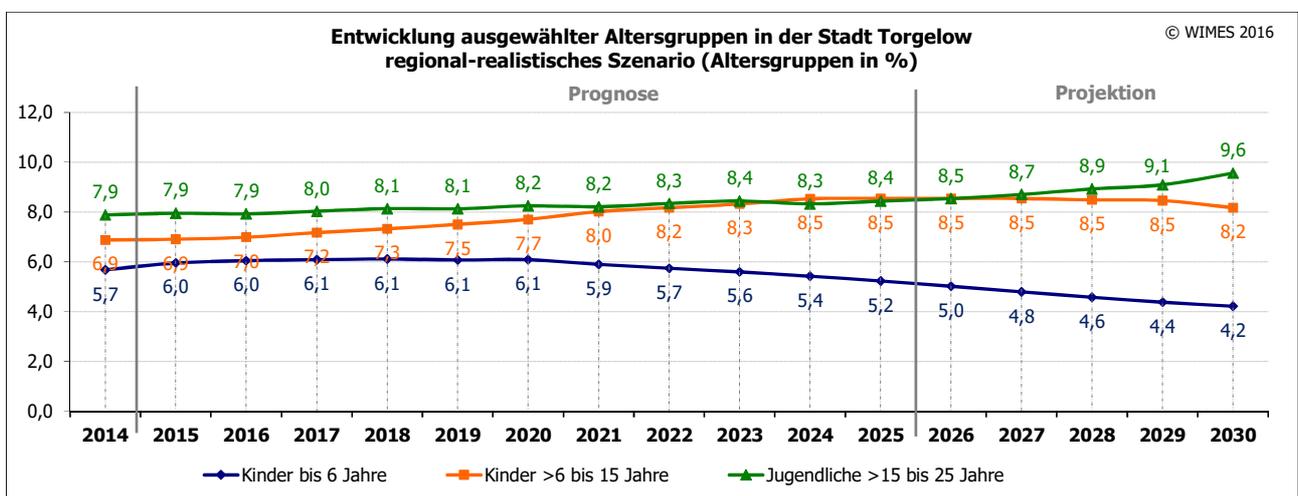
Der Anteil der Kinder im Schulalter an der Gesamtbevölkerung steigt stetig. Im Jahr 2029 liegt der Anteil wahrscheinlich bei 8,5 % und im Jahr 2030 immer noch bei 8,2 %, also deutlich über dem Wert des Ausgangsjahres.

Die Zahl der Jugendlichen wird künftig zu einem aufgrund der Zuwanderung von Asylbewerbern und zum anderen dadurch, dass ein Teil der Kinder im Schulalter in die Altersgruppe der Jugendlichen hineinwächst. Trotz des leichten absoluten Rückgangs der Zahl der Jugendlichen nach 2023 erhöht sich der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung aufgrund höherer Verluste anderer Altersgruppen. Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ergibt sich dann insgesamt ein Zugewinn der Zahl Jugendlicher um 7,3 %, der Anteil an der Gesamtbevölkerung könnte im Jahr 2030 bei 9,6 % liegen.

**Abbildung 25:** Prognose Kinder- und Jugendalter (absolute Zahl)



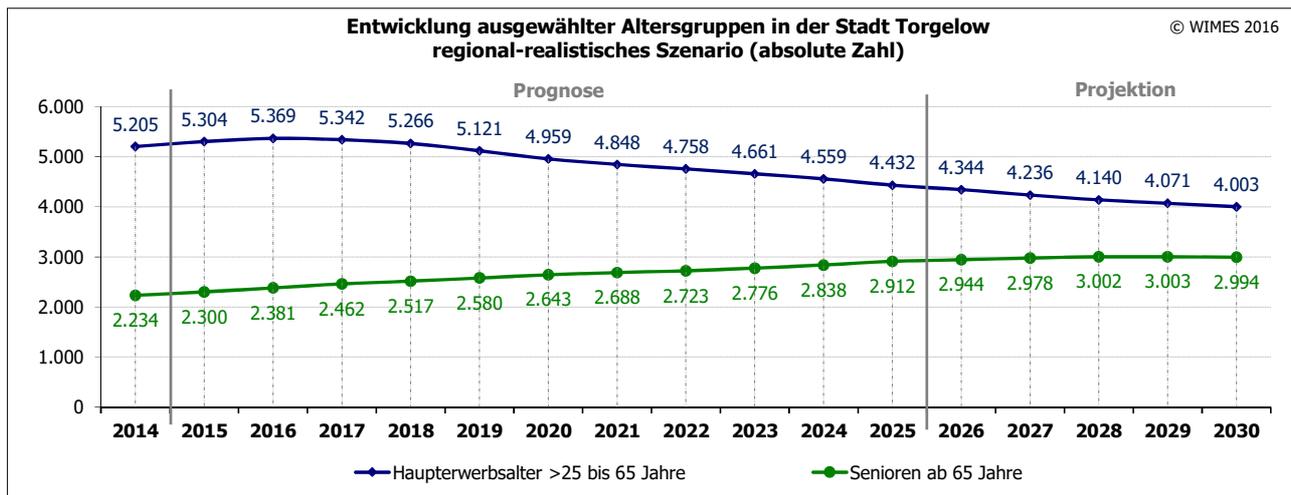
**Abbildung 26:** Prognose Kinder- und Jugendalter (Anteil an der Bevölkerung in %)



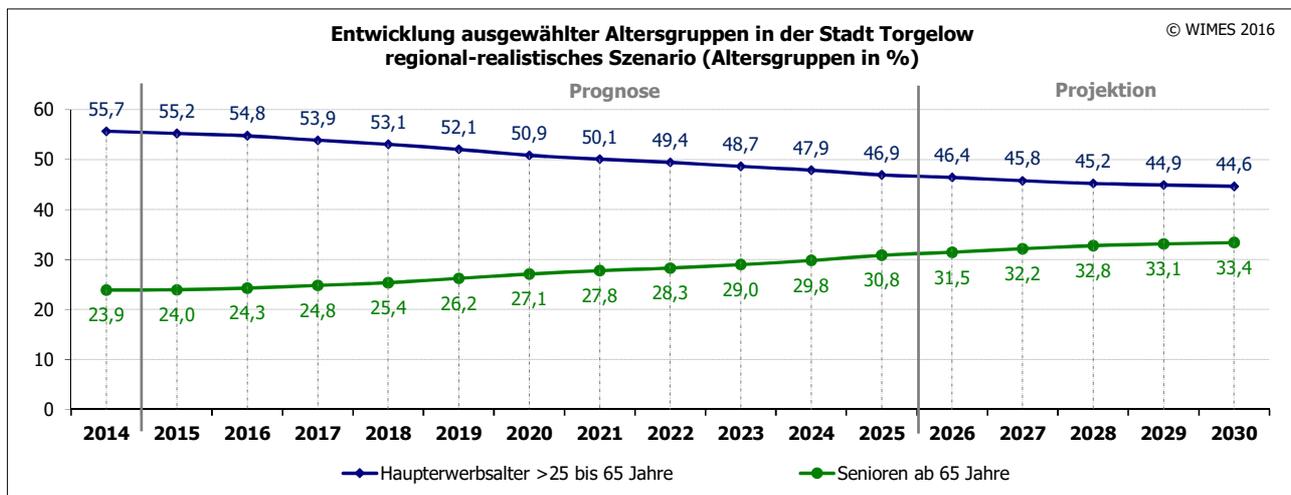
In der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre ist mit einem Einwohnergewinn im Zeitraum 2014-2030 von 34 % zu rechnen (+760 Personen). Entsprechend des absoluten Zugewinns weist auch die Entwicklung des Anteils an der Gesamtbevölkerung eine erkennbare Zunahme bis 2030 auf und liegt dann bei wahrscheinlich bei 33,4 %.

Demgegenüber werden nach 2017 hohe Einwohnerverluste im Haupterwerbsalter eintreten, weil ein Teil der Einwohner dieser Altersgruppe ins Seniorenalter hineinwächst. In den ersten drei Prognosejahren ist aufgrund der Zuwanderung durch Asylbewerber noch mit einem leichten Anstieg der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter zu rechnen. Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter sinkt von 55,7 % im Ausgangsjahr der Prognose auf wahrscheinlich 44,6 % im Jahr 2030.

**Abbildung 27:** Prognose Haupterwerbs- und Seniorenalter (absolute Zahl)



**Abbildung 28:** Prognose Haupterwerbs- und Seniorenalter (Anteil an der Bevölkerung in %)



## 2.2 Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung

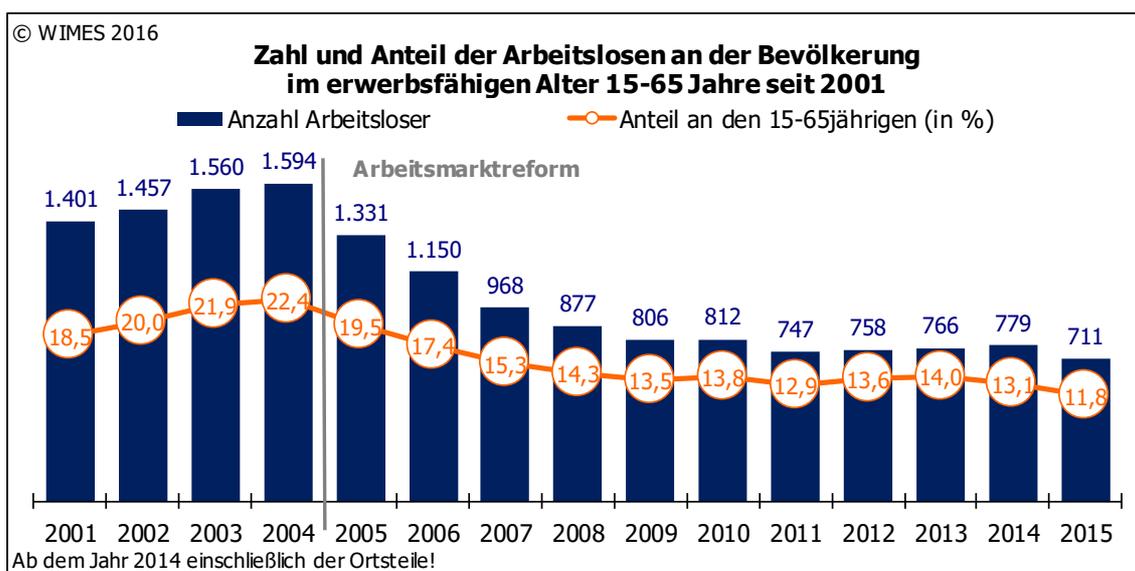
Bei den Ausführungen zur Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung sowie dem Pendlergeschehen wurden die neu eingemeindeten Ortsteile ab dem Jahr 2014 in die Betrachtung miteinbezogen.

### 2.2.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

In Torgelow gab es im Jahr 2015 insgesamt 711 Arbeitslose. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre ergab sich zum 31.12.2015 in Torgelow gesamt eine Arbeitslosenquote von 11,8 %. Davon erhielt der Großteil (80,5 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen nur 19,5 % Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III).

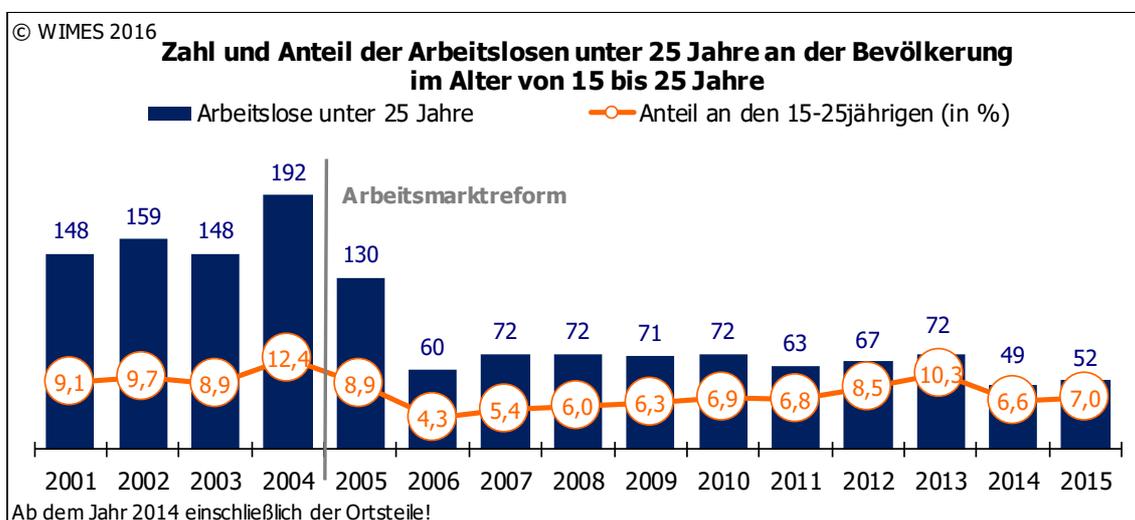
Gegenüber dem Basisjahr 2001 hat sich damit der Wert um 6,7 Prozentpunkte verringert. Die Zahl der Arbeitslosen nahm entsprechend der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung deutlich ab.

**Abbildung 29:** Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2001



Die Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre lag in 2015 bei 52 Personen. In 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 in 2015 bei 7,0 %. Im Jahr 2001 lag der Wert bei 9,1 % und in 2004 bei 12,4 %. Trotz Eingemeindung der Ortsteile Holländerei und Heinrichsruh ist von 2013 zu 2014 eine deutliche Abnahme der Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre zu verzeichnen. Von 2014 zu 2015 stieg die Zahl geringfügig um drei Personen an.

**Abbildung 30:** Jugendarbeitslosigkeit seit 2001

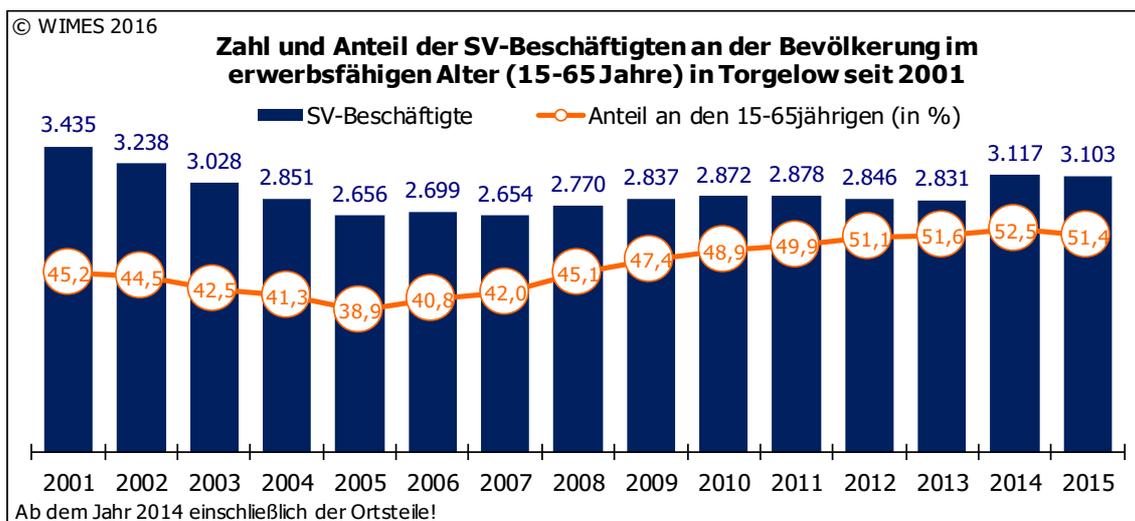


## 2.2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

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).

Im Jahr 2015 gab es in der Stadt 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 2015 lag die Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort bei 3.103 Personen, das entspricht einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr von 14 Personen. Der Anteil an den 15-65jährigen lag in 2015 bei 51,4 % und somit um 12,5 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2005 (Tiefpunkt). Auch der Anteile verringerte sich von 2014 zu 2015 (-1,1 Prozentpunkte).

**Abbildung 31:** Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2001



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.

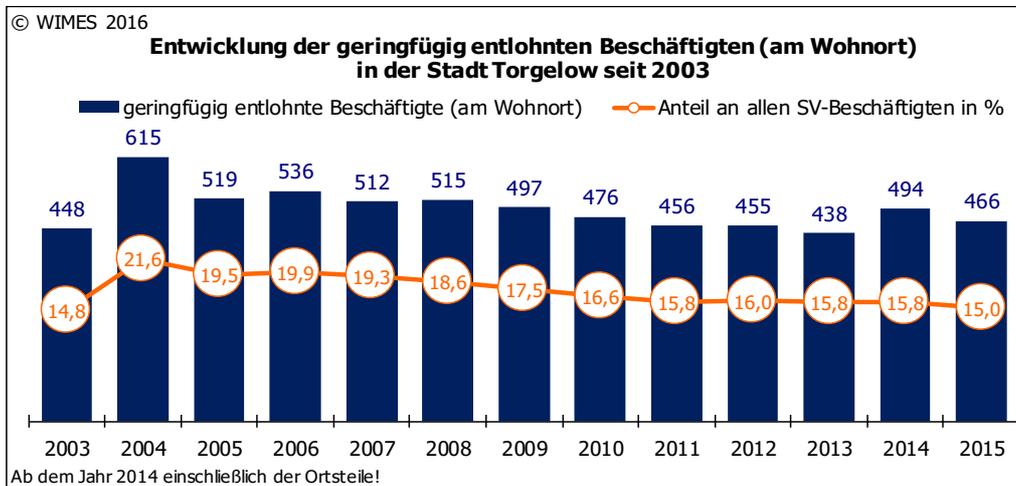
Diese neu hinzugekommenen Personengruppen, müssen zur Sicherung des Lebensunterhalts aber zum Teil noch soziale Leistungen beziehen. So unterliegt beispielsweise die Beschäftigung von behinderten Menschen in geschützten Einrichtungen der Versicherungspflicht in der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung 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 in 2013 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 in 2015 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 48,4 % der Männer SV-Beschäftigte und 54,8 % der Frauen.

Im Jahr 2015 gab es in Torgelow 466 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 32:** Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003<sup>3</sup>



Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Vor der Revision lag die Zahl in 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 entlohnten Beschäftigten bei 15,0 %. In der größten Stadt unseres Bundeslandes, der Hansestadt Rostock, lag der Wert bei 17,1 % und der Hansestadt Anklam bei 17,9 %.

Die Zahl der insgesamt 466 geringfügig entlohnten Beschäftigten in Torgelow in 2015 setzte sich zusammen aus 366 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (78,5 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 100 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (21,5 %).

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 Pendlergeschehen

#### SV-Arbeitsplätze

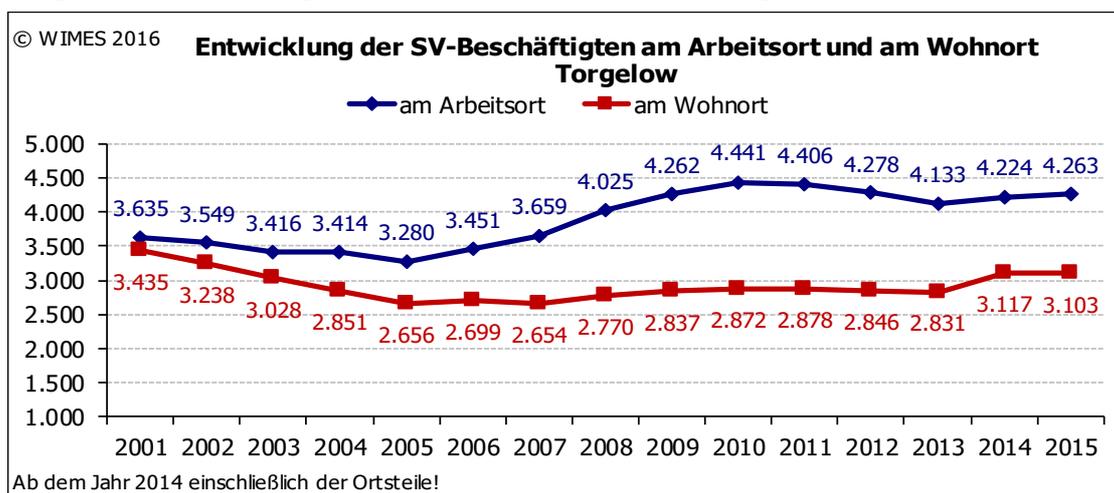
Die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Torgelow entspricht der Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Torgelow wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. In letzterem Fall handelt 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 in der Stadt Torgelow sank zunächst von 2001 bis 2005 (-355 Arbeitsplätze=-9,7 %). Zum Jahr 2006 trat auf Grund der Errichtung neuer mechanischer Werkstät-

<sup>3</sup> Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen ab dem Jahr 2003 vor.

ten auf dem Gelände der CHL Eisengießerei Torgelow GmbH ein deutlicher Anstieg der SV-Arbeitsplätze (+171 Arbeitsplätze=5,2 %) gegenüber dem Vorjahr ein. Auch in den Folgejahren nahm bis 2010 die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Torgelow weiter jährlich zu bis auf 4.441 SV-Arbeitsplätze. Gegenüber dem Tiefpunkt im Jahr 2005 ist ein Zuwachs um 1.161 SV-Arbeitsplätze bzw. +35,4 %! Von 2011 bis 2013 war die Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort 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. Zum Jahr 2015 erhöhte sich die Zahl auf 4.263 SV-Beschäftigte am Arbeitsort.

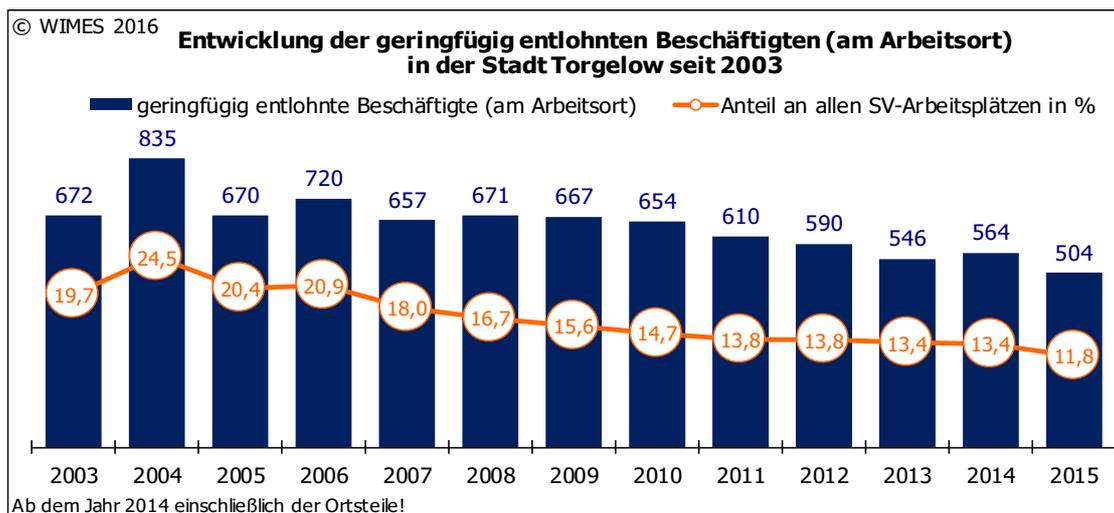
**Abbildung 33:** SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Torgelow seit 2001



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 in 2013 bei 4.072 Arbeitsplätzen und damit um 61 Arbeitsplätze unter dem Wert nach der Revision!

Von den insgesamt 4.263 SV-Arbeitsplätzen in Torgelow waren 504 mit geringfügig entlohnten Beschäftigten im Jahr 2015 besetzt, das waren 11,8 % aller SV-Arbeitsplätze. Im Vergleich zu größeren Städten zeigt sich eine höhere Qualität der Arbeitsplätze im Torgelow, so lag der Anteil in der Hansestadt Rostock bei 14,5 % und in der Hansestadt Anklam bei 13,8 %.

**Abbildung 34:** Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003<sup>4</sup>



Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren mit 397 Personen (78,8 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind, und 21,2 % mit einem Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

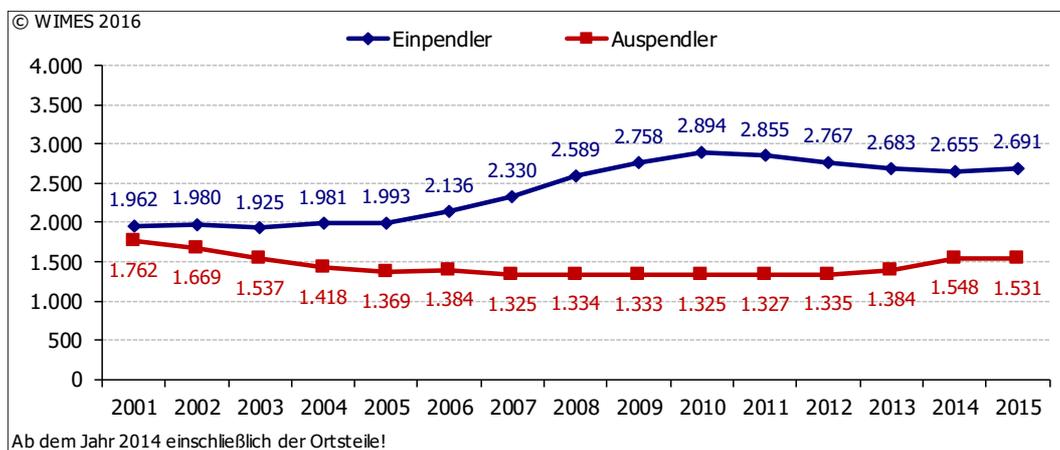
<sup>4</sup> Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen erst ab dem Jahr 2003 vor.

## Ein- und Auspendler

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, 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 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.

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. Der Rückgang der SV-Arbeitsplätze 2011 bis 2013 bewirkte dementsprechend auch eine Abnahme der Einpendler. Die Zahl der Einpendler nach Torgelow lag in 2015 bei 2.691 Personen, diesen standen nur 1.531 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag demnach in 2015 bei +1.160 Personen.

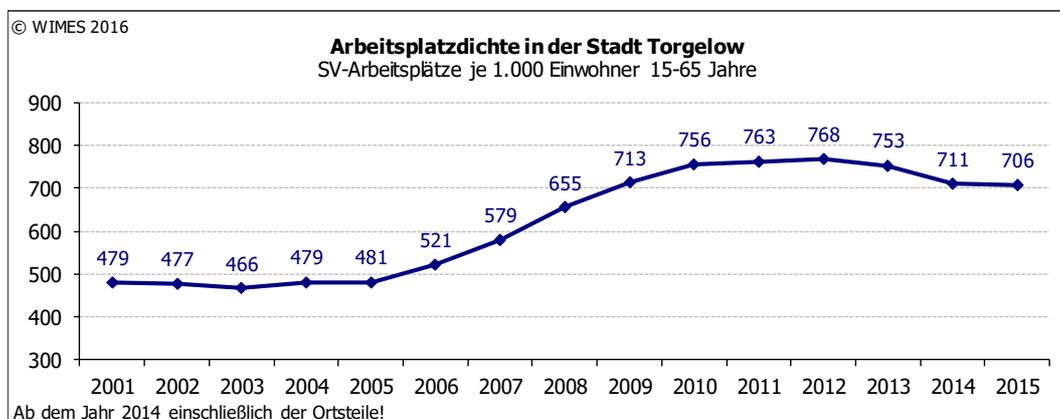
**Abbildung 35:** sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Torgelow seit 2001



## 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 36:** Arbeitsplatzdichte seit 2001



Im Jahr 2015 gab es in Torgelow 4.263 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 706 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein sehr guter Wert. Der Vergleich zur Hansestadt

Rostock zeigt, dass die SV-Arbeitsplatzdichte hier in 2015 bei 643 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren lag.

Im Basisjahr 2001 lag die Arbeitsplatzdichte in Torgelow bei nur 479 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner 15 bis 65 Jahre. Der erhebliche Anstieg im Betrachtungszeitraum ist einerseits auf die Zunahme der Arbeitsplatzzahl in Torgelow zurückzuführen. Zu beachten ist auch die rückläufige Entwicklung der Einwohnerzahl im erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre.

## 2.2.4 Kaufkraft und Einkommensteueranteil

### Kaufkraft der Bevölkerung<sup>5</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.

Kaufkraftkennziffern werden als Prognosewerte für das Jahr ihrer Ermittlung erstellt. Voraussetzungen sind Fortschreibungen der Einkommensdaten anhand von volkswirtschaftlichen Prognosen und regionalstatistischen Indikatoren sowie der Bevölkerungsdaten anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge); kleinräumige Auswirkungen der Flüchtlingsströme wurden, wo erkennbar, mittels eines eigenen Modells mitberücksichtigt.

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 darf Wimes Regionalmarktdaten in wesentlich aggregierter Form oder für einzelne Gebiete weitergegeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

Für Torgelow wurde für das Jahr 2016 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 16.599 € je Einwohner ermittelt. Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich Kaufkraft je Einwohner um 5.620 € erhöht.

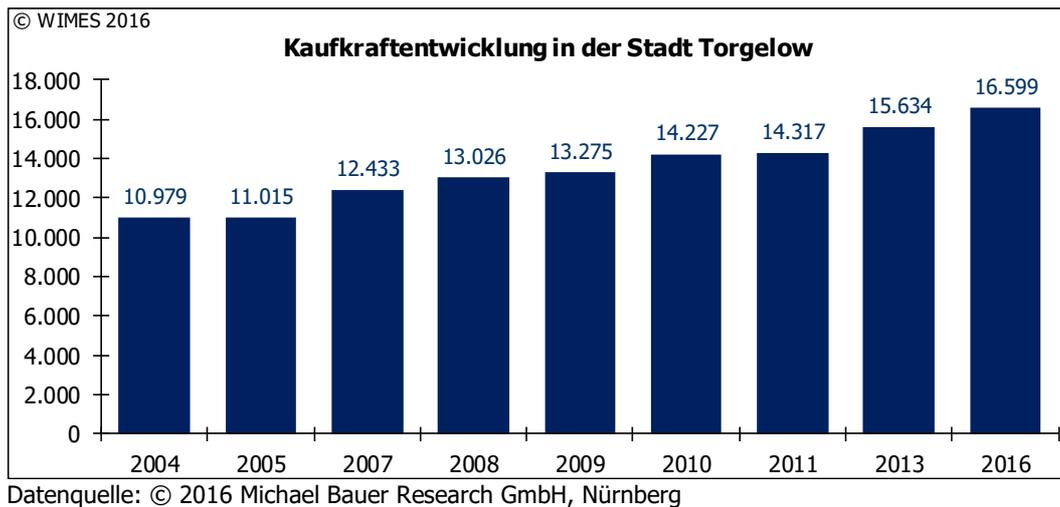
**Tabelle 7:** Entwicklung der Kaufkraft

	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2016	Entwicklung 2004-2016
<b>Torgelow</b>	<b>10.979</b>	<b>11.015</b>	<b>12.433</b>	<b>13.026</b>	<b>13.275</b>	<b>14.227</b>	<b>14.317</b>	<b>15.634</b>	<b>16.599</b>	<b>5.620</b>
Ueckermünde	11.929	11.968	13.509	13.042	13.275	14.026	14.331	16.247	17.622	5.693
Ferdinandshof	10.344	10.378	11.714	13.627	13.870	14.306	14.643	15.635	16.332	5.988
Eggesin	11.030	11.066	12.491	13.787	14.034	14.646	14.831	16.426	17.738	6.708
Pasewalk	12.660	12.701	14.336	14.141	14.394	14.891	15.240	16.527	17.172	4.512
Schwerin	15.053	15.482	16.054	16.592	16.478	17.031	17.535	19.256	19.731	4.678
Hansestadt Stralsund	13.495	13.664	14.810	15.445	15.569	16.055	16.348	17.553	18.311	4.816
Hansestadt Rostock	14.343	14.547	15.227	15.793	15.866	16.686	17.019	18.533	19.174	4.831
<b>M-V</b>	<b>13.089</b>	<b>13.402</b>	<b>14.458</b>	<b>15.131</b>	<b>15.340</b>	<b>16.032</b>	<b>16.487</b>	<b>17.754</b>	<b>18.689</b>	<b>5.600</b>
Deutschland	17.252	17.438	18.528	19.112	19.136	19.509	20.154	21.220	22.066	4.814

Datenquelle: © 2016 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

<sup>5</sup> Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München.

**Abbildung 37:** Entwicklung der Kaufkraft



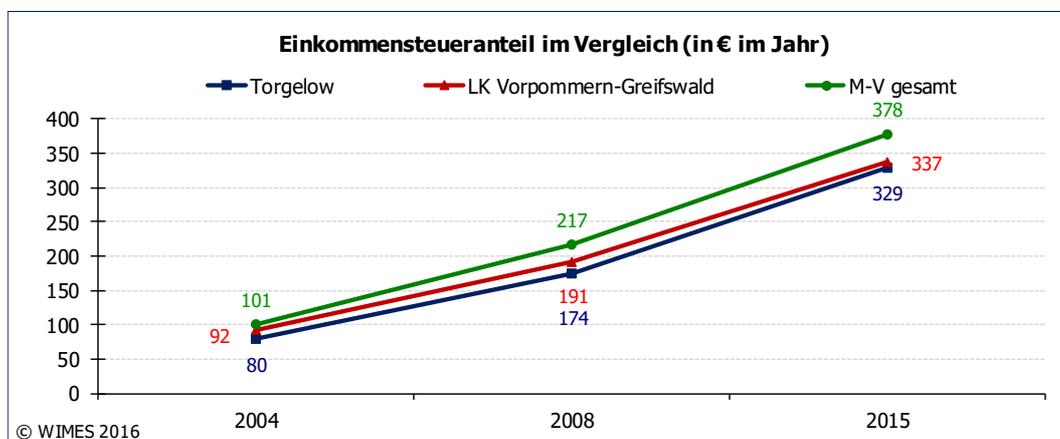
### Einkommensteueranteile

Der Einkommensteueranteil stellt eine der wichtigsten Einnahmen der Städte und Gemeinden dar. Je höher die durchschnittlichen Einkommen in einer Gemeinde sind, je höher sind auch die Einkommenssteueranteile und demzufolge ist auch eine höhere Kaufkraft vorhanden. Vom Aufkommen der Lohnsteuer sowie der veranlagten Einkommensteuer erhalten die Gemeinden vom Land einen bestimmten Prozentsatz der von den Finanzbehörden im Gebiet eines Landes eingenommenen Steuerbeträge. Ausgehend vom Anteil, den die einzelne Kommune an der Summe des Einkommensteueraufkommens des Landes (unter Berücksichtigung bestimmter Obergrenzen) hat, wird das Landesaufkommen auf die einzelnen Kommunen aufgeteilt. Hierbei ergibt sich für jede Kommune eine Schlüsselzahl mit sieben Dezimalstellen, die ihren Anteil widerspiegelt.

Zur Berechnung des konkreten Gemeindeanteils an der Einkommensteuer wird dann das im Land zur Verteilung zur Verfügung stehende Aufkommen mit der Schlüsselzahl der einzelnen Kommune multipliziert. Damit hängt der Einkommensteueranteil zum einen von der allgemeinen Entwicklung im Land ab, zum anderen aber auch von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Kommune selbst. Je höher die Arbeitslosigkeit in der Kommune ausfällt, desto geringer fallen die Schlüsselzahl dieser Kommune aus und demzufolge auch der absolute Betrag des Einkommensteueranteils (€).

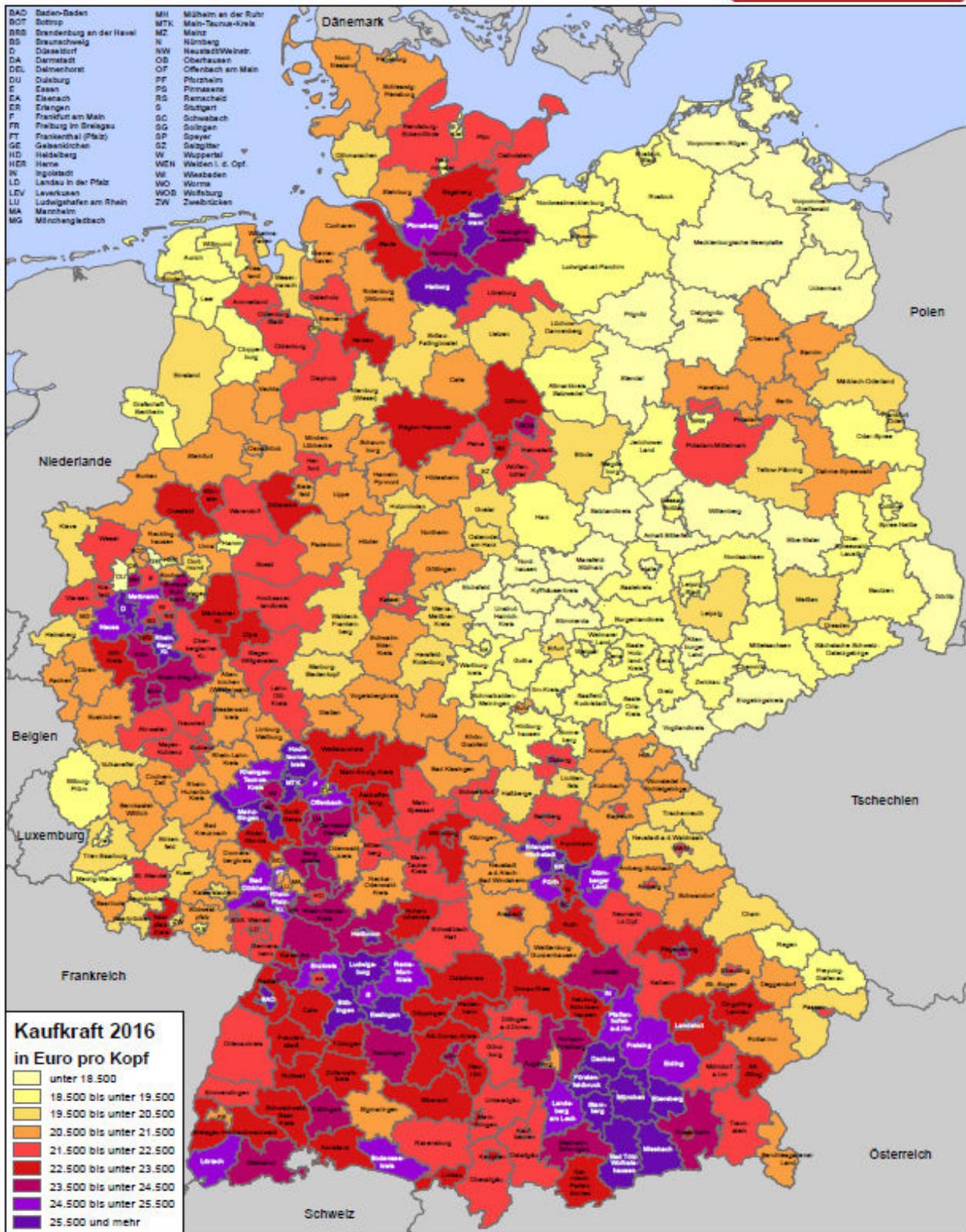
In Relation zu den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren ergab sich für die Stadt Torgelow in 2015 ein Einkommensteueraufkommen von 337 €. Damit lag der Wert, wie schon 2004 und 2008, leicht über dem Wert des Landkreises Vorpommern-Greifswald, aber unter dem Wert des Landes M-V gesamt.

**Abbildung 38:** Einkommenssteueranteile im Vergleich zum LK Vorpommern-Greifswald und M-V



In der folgenden Karte ist die durchschnittliche Kaufkraft 2016 pro Kopf der Bevölkerung im Vergleich der Landkreise in Deutschland dargestellt.

# Kaufkraft 2016 in Deutschland



## 2.3 Wohnungswirtschaftliche Daten und Indikatoren

### 2.3.1 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Zum Stichtag 31.12.2015 lag der Wohnungsbestand in Torgelow, ohne Berücksichtigung der neu eingemeindeten Ortsteile, bei 4.950 WE. Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich der Wohnungsbestand in Torgelow insgesamt um 250 WE verringert. Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Zeitraum seit 2002 wurden in Torgelow insgesamt 470 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Dabei wurden allein in den Stadtteilen Stadtmitte und Karlsfelde insgesamt 404 WE zum Großteil im industriellen Bestand zurückgebaut.

Der dadurch bedingten Reduzierung der Wohnungszahl steht im Betrachtungszeitraum ein Neubau von insgesamt 151 WE gegenüber.

Durch Veränderungen im Bestand erfolgte ein Zuwachs um 69 WE. Allein durch den Umbau der ehemaligen Post zu einer altersgerechten Wohnanlage im Jahr 2012 ergibt sich hierbei ein Zuwachs um 24 WE.

In den erst im Jahr 2014 eingemeindeten Ortsteilen lag der Wohnungsbestand Ende 2015 insgesamt bei 296 WE, davon 174 WE Holländerei und 122 WE in Heinrichsruh. Für die Bebauung in den Ortsteilen sind dabei kleinteilige Strukturen kennzeichnend (Eigenheime).

Damit ergibt sich für die Gesamtstadt Torgelow zu Ende 2015 eine Wohnungszahl von 5.246 WE.

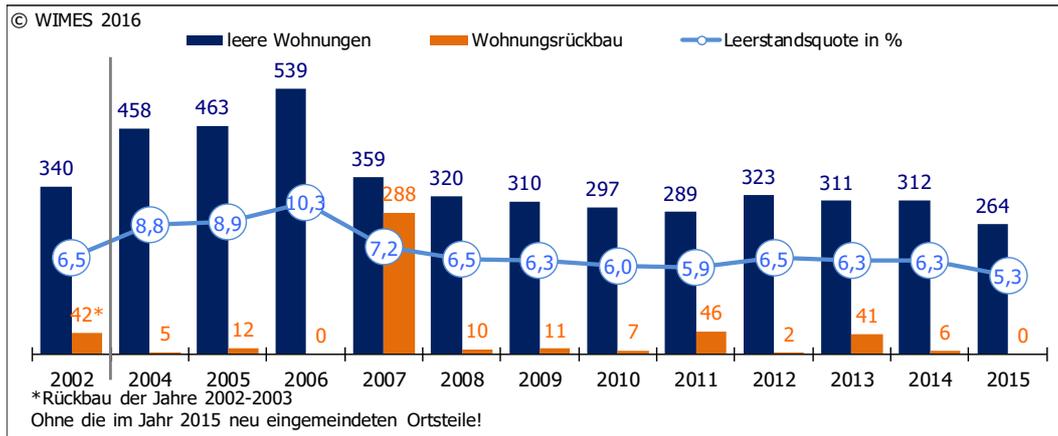
**Tabelle 8:** Veränderung des Wohnungsbestandes seit 2002 in Torgelow

	WE-Bestand	Wohnungsbestandsänderungen durch:			WE-Bestand	Entwicklung	
	31.12.2002	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2015	absolut	in %
Stadtmitte	1.332	-221	45	51	1.207	-125	-9,4
NORD	445	-6	4	46	489	44	9,9
Karlsfelde	1.846	-183	7	9	1.680	-166	-9,0
SÜD	644	-7	4	22	663	19	3,0
Spechtberg	457	0	6	9	472	15	3,3
Drögeheide	476	-53	3	13	439	-37	-7,8
<b>Torgelow</b>	<b>5.200</b>	<b>-470</b>	<b>69</b>	<b>150</b>	<b>4.950</b>	<b>-250</b>	<b>-4,8</b>
Holländerei					174		
Heinrichsruh					122		
<b>Gesamtstadt</b>					<b>5.246</b>		

### Wohnungsleerstand

Ende 2015 standen in Torgelow, ohne die eingemeindeten Ortsteile, 264 Wohnungen leer. Gemessen am Wohnungsbestand gesamt lag die Leerstandsquote bei 5,3 %. Wie folgende Abbildung zeigt, lag der Höchstwert im Jahr 2006 bei 10,3 % (539 leere WE). Durch umfangreichen Wohnungsrückbau trat zu 2007 eine merkliche Reduzierung der Leerstände ein. In den Folgejahren bis 2011 sank der Wert weiter leicht ab. Die Zunahme des Wohnungsleerstandes von 2011 zu 2012 ist auf die weiterhin rückläufige Einwohnerentwicklung zurückzuführen. Zu 2013 ist durch den Rückbau von 41 WE ein leichter Rückgang der Leerstände zu verzeichnen. Zu 2014 blieb das Niveau stabil. Der merkliche Rückgang der Leerstände 2014 zu 2015 korreliert mit der Einwohnerentwicklung.

**Abbildung 39:** Wohnungsleerstand in Torgelow seit 2002 (ohne Eingemeindungen 2014)



Auch bei der Entwicklung der Wohnungsleerstände in den einzelnen Stadtteilen sind Wohnungsrückbau und Wohnungsneubau ebenso wie Bevölkerungsbewegungen zu beachten. Kleinräumige Angaben zum Wohnungsleerstand auf Stadtteilebene liegen seit dem Jahr 2004 vor.

**Tabelle 9:** Wohnungsleerstand auf Ebene der Stadtteile Torgelows seit 2004

Stadtteil	Zahl leer stehender Wohnungen												Entwicklung		
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %	
Stadtmitte	135	152	186	76	74	69	39	33	56	40	56	37	-98	-72,6	
NORD	11	4	6	14	13	12	14	12	12	14	13	14	3	27,3	
Karlsfelde	143	153	210	110	83	80	112	108	134	126	115	119	-24	-16,8	
SÜD	11	7	5	24	24	24	25	24	21	29	27	29	18	163,6	
Spechtberg	49	42	37	37	39	39	42	39	43	52	54	28	-21	-42,9	
Drögeheide	109	105	95	97	86	86	65	73	57	50	47	37	-72	-66,1	
<b>Torgelow</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>312</b>	<b>264</b>	<b>-194</b>	<b>-42,4</b>	
Holländerei												3	2		
Heinrichsruh												18	14		
<b>Gesamtstadt</b>												<b>333</b>	<b>280</b>		

Stadtteil	Wohnungsleerstandsquote in %												Entwicklung in		
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	%-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	-7,9		
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	0,7		
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	-0,7		
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	2,5		
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	-5,0		
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	-13,9		
<b>Torgelow</b>	<b>8,8</b>	<b>8,9</b>	<b>10,3</b>	<b>7,2</b>	<b>6,5</b>	<b>6,3</b>	<b>6,0</b>	<b>5,9</b>	<b>6,5</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>5,3</b>	<b>-3,5</b>		
Holländerei												1,7	1,1		
Heinrichsruh												14,8	11,5		
<b>Gesamtstadt</b>												<b>6,4</b>	<b>5,3</b>		

Merklich zurückgegangen ist die Leerstandsquote von 2004 zu 2015 im Stadtteil Stadtmitte mit einer Abnahme um 7,9 Prozentpunkte. Dies ist vor allem den Rückbaumaßnahmen geschuldet. So wurden allein in 2007 158 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, die Quote sank dementsprechend von 14,0 % in 2006 auf 6,6 % in 2007. In 2015 lag die Wohnungsleerstandsquote bei 3,1 %. Hätten die Rückbaumaßnahmen hier nicht stattgefunden, so wäre heute von einer Leerstandsquote im Stadtteil Stadtmitte von etwa 18 % auszugehen.

Auch der Stadtteil Karlsfelde verweist auf umfangreiche Rückbaumaßnahmen, so wurden im Jahr 2007 hier insgesamt 130 WE vom Wohnungsmarkt genommen, damit verbunden war ein merklicher Rückgang des Wohnungsleerstandes 2006 zu 2007. Ende 2015 lag die Leerstandsquote bei 7,1 %. Ohne Realisierung der Rückbaumaßnahmen der vergangenen Jahre wäre davon auszugehen, dass die Leerstandsquote im Jahr 2015 im Stadtteil Karlsfelde einen Wert von ca. 16 % erreicht hätte.

Auf die höchste Wohnungsleerstandsquote verweist der Stadtteil Drögeheide. Mit 37 unbewohnten WE lag der Wert im Jahr 2015 bei 8,4 %, im Jahr 2004 betrug der Wert noch 22,4 %.

In Spechtberg hat sich die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr nahezu halbiert. Mit 28 leeren WE lag der Wert Ende 2015 bei 5,9 %. Zu berücksichtigen ist, dass in Spechtberg (wie auch in Drögeheide) die Umnutzung mehrerer Wohnaufgänge für die Unterbringung Asylsuchender erfolgte.

### 2.3.2 Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Der Wohnungsbestand in der Gesamtstadt Torgelow lag in 2015 bei 5.246 WE, davon standen 280 WE leer (5,3 %). Damit lag in der Gesamtstadt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 4.966 Haushalten.

*Hinweis:* Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist nicht identisch mit den statistisch geführten Haushalten. So gilt laut Definition als statistisch geführter Haushalt (Privathaushalt) jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Demgegenüber resultiert die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte aus dem Wohnungsbestand gemindert um die Zahl leerstehender Wohnungen (belegte Wohnungen).

Am 31.12.2015 waren in der Gesamtstadt Torgelow 9.607 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 135 Einwohner in Heimen und es gab 425 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 9.897 Einwohner Wohnraum nachfragten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen und Einrichtungen) lag in der Gesamtstadt Torgelow bei 1,99 Personen je Haushalt. Für das frühere Stadtgebiet ohne Eingemeindungen lag der Wert bei 1,96 Personen je Haushalt.

Im Vergleich der Stadtteile wird deutlich, dass in Karlsfelde die Anzahl der Single-Haushalte besonders hoch ist. Demgegenüber ist eine überdurchschnittlich hohe Haushaltsgröße in Drögeheide und Spechtberg zu verzeichnen. Die hohe Anzahl der Kindergartenkinder und der Schulkinder und ein geringer Anteil an Senioren, insbesondere in den industriell errichteten Wohngebieten in diesen beiden Stadtteilen, sind die Gründe für diese hohe Haushaltsgröße. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass in beiden Stadtteilen mehrere Wohnaufgänge zur Unterbringung von Asylbewerbern genutzt werden.

Überdurchschnittlich hoch ist die Haushaltsgröße auch in den 2014 eingemeindeten Ortsteilen mit 2,40 Personen in Holländerei und 2,59 Personen in Heinrichsruh. In den Ortsteilen ist ein hoher Eigenheimanteil und es leben viele Familien mit Kindern, dementsprechend ist auch der Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung überdurchschnittlich.

**Tabelle 10:** Wohnungsbelegungsquote und durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.2015

Stadtteil	WE gesamt	WE leer	belegte WE = Haushalte	Belegungsquote in %	EW gesamt* (HW und NW)	Ø HH-Größe
Stadtmitte	1.207	37	1.170	96,9	2.114	1,81
NORD	489	14	475	97,1	958	2,02
Karlsfelde	1.680	119	1.561	92,9	2.665	1,71
SÜD	663	29	634	95,6	1.189	1,88
Spechtberg	472	28	444	94,1	1.188	2,68
Drögeheide	439	37	402	91,6	1.091	2,71
<b>Kernstadt</b>	<b>4.950</b>	<b>264</b>	<b>4.686</b>	<b>94,7</b>	<b>9.205</b>	<b>1,96</b>
Holländerei	174	2	172	98,9	412	2,40
Heinrichsruh	122	14	108	88,5	280	2,59
<b>Gesamtstadt</b>	<b>5.246</b>	<b>280</b>	<b>4.966</b>	<b>94,7</b>	<b>9.897</b>	<b>1,99</b>

\* ohne Einwohner in Heimen

Wie folgende Tabelle und Abbildung zeigen, verlief bei jährlichen Einwohnerrückgängen seit 2004 die Entwicklung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eher schwankend. Im Zeitraum von 2004 bis 2007 war auch bei den Haushalten eine rückläufige Tendenz festzustellen, in den Folgejahren zeigen sich zumeist aber jährliche Zuwächse.

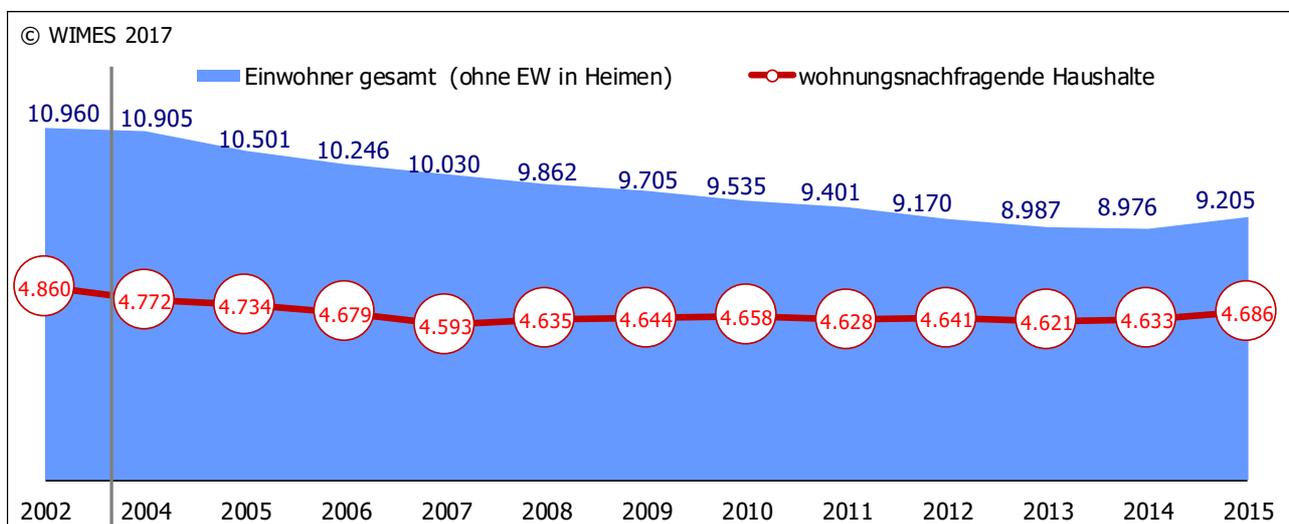
*Hinweis:* Die Tabelle und Abbildung beziehen sich auf die Stadt Torgelow ohne die Eingemeindungen im Jahr 2014, andernfalls wäre keine Zeitreihe möglich.

**Tabelle 11:** Entwicklung durchschnittlicher Haushaltsgröße seit 2002

2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
2,26	2,29	2,22	2,19	2,18	2,13	2,09	2,05	2,03	1,98	1,94	1,94	1,96

Während sich insgesamt von 2002 zu 2015 die Zahl der Einwohner um 16,0 % verringerte (-1.755 Personen), ergibt sich für die wohnungsnachfragenden Haushalte nur ein Verlust um 3,6 % (-174 Haushalte). Dies ist zurückzuführen auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2002 noch bei 2,26 Personen je Haushalt, stieg der Wert zunächst zu 2004 noch leicht an, in den Folgejahren nahm die Haushaltsgröße aber kontinuierlich ab und lag Ende 2014 bei 1,94 Personen je Haushalt. Der Hauptgrund für diese Entwicklung liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Damit schlägt sich die Einwohnerentwicklung nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern die Verringerung der Haushaltsgröße mindert den Einfluss der Einwohnerverluste auf die Entwicklung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bzw. kompensiert diese in manchen Jahren sogar. Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte seit 2005 ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz IV-Empfänger. Paare, Lebensgemeinschaften sind finanziell deutlich bessergestellt, wenn sie getrennt wohnen und mit jedem Kind verbessert sich die finanzielle Situation der Hartz IV-Empfänger. Gleichermäßen erhöht sich die finanzielle Belastung der Kommune. Die Erhöhung der Haushaltsgröße zu 2015 steht in engem Zusammenhang mit der Zuwanderung von Flüchtlingen (mehrere Personen in einer Wohnung untergebracht).

**Abbildung 40:** Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte seit 2002 (ohne Eingemeindung)



## 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
- Tennishalle und Tennissportplätze mit Parkplatz
- Heidesportplatz mit Parkplatz
- Volkssporthalle
- Sportplatz Keilergrund
- Kanustation mit Gebäude und Freifläche
- für Reitturniere steht ein Reitplatz zur Verfügung

## 2.4.2 Versorgung mit Kindertagesstätten

Im Jahr 2015 standen in der Stadt Torgelow für die Betreuung der 458 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre<sup>6</sup> in sieben Kindertageseinrichtungen 452 Plätze zur Verfügung, davon 148 Krippenplätze und 304 Kindergartenplätze. Daraus resultiert insgesamt ein Versorgungsgrad von 92 Plätzen je 100 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre. Im Krippenbereich lag der Versorgungsgrad gemessen an den 157 Kindern im Alter von 1 bis unter 3 Jahren in Torgelow bei nur 85 Plätzen je 100 Kinder, für den Kindergartenbereich wird für 301 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren ein Versorgungsgrad von 96 Plätzen je 100 Kinder erreicht.

Die Kapazität der Plätze in den Kindertagesstätten war insgesamt mit 96,2 % ausgelastet. Für den Krippenbereich liegt dabei die Belegungsquote bei 98,5 %, im Kindergartenbereich beläuft sich der Wert auf 95,1 %. Die Auslastung der Plätze ist recht hoch und deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach Betreuungskapazitäten höher ist, als das vorhandene Angebot. Zudem bestehen für die Versorgung vor allem der Kinder im Krippenalter, d.h. von 1 bis unter 3 Jahre, Plätze bei fünf Tagesmüttern.

**Tabelle 12:** Versorgung mit Kindertagesplätzen in Torgelow 2015

	Krippe	Kindergarten	<b>Kita gesamt</b>
Kinder in <u>Torgelow</u> im entsprechenden Alter	157	301	<b>458</b>
Kapazität - vorhandene Plätze	133	288	<b>421</b>
belegte Plätze	131	274	<b>405</b>
Auslastung in %	98,5	95,1	<b>96,2</b>
Versorgungsgrad (vorhandene Plätze je 100 Kinder)	85	96	<b>92</b>

Im Stadtteil Stadtmitte befindet sich die Kita „Villa Kunterbunt“ unter Trägerschaft eines Elternvereins. Die Kita hatte 99 Plätze im Krippen- und Kindergartenbereich, welche vollständig belegt waren. Das Gebäude befindet sich in einem teilsanierten Zustand.

Torgelow NORD ist Standort der Kita „Zwergenland“ der Volkssolidarität, welche sich auf zwei Gebäude verteilt. Das Haupthaus, welches als vollsaniert einzustufen ist, verfügt über 70 Plätze, von denen 66 belegt waren. Der im Mehrgenerationenhaus (Neubau nach 1990) befindliche Teil der Kita wies 28 Plätze auf, die vollständig belegt waren.

Im Stadtteil Karlsfelde ist die Kita „Friedrich Fröbel“ der Evangelischen Kirchengemeinde gelegen. Von den insgesamt 72 Plätzen waren 70 Plätze belegt. Das Gebäude befindet sich in einem vollsanierten Zustand.

Die Kita „Pustebume“ unter Trägerschaft eines Elternvereins, welche im Stadtteil Torgelow Süd ihren Standort hat, verwies auf 26 Plätze. Hier waren 25 Kinder gemeldet. Das Gebäude der Einrichtung kann als vollsaniert eingeschätzt werden.

Der Stadtteil Spechtberg verfügt über die Kita „Sternschnuppe“ der GWW gGmbH Pasewalk mit einer Betreuungskapazität von 57 Plätzen, von welchen 55 Plätze belegt waren. Die Einrichtung befindet sich in einem vollsanierten Gebäude.

Im Stadtteil Drögeheide fungiert der Betreuungsverein als Träger der Kindertagesstätte „Hans im Glück“. Das vollsanierte Gebäude beherbergt 69 Plätze, deren Auslastung bei 90,0 % lag.

Zum 01.09.2014 wurde in der Kastanienallee in Drögeheide ein altes Haus zur Kita „Waldwichtel“ umgebaut. Die Einrichtung hat eine Kapazität von 15 Krippenplätzen und 16 Kindergartenplätzen.

<sup>6</sup> Es wird davon ausgegangen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege.

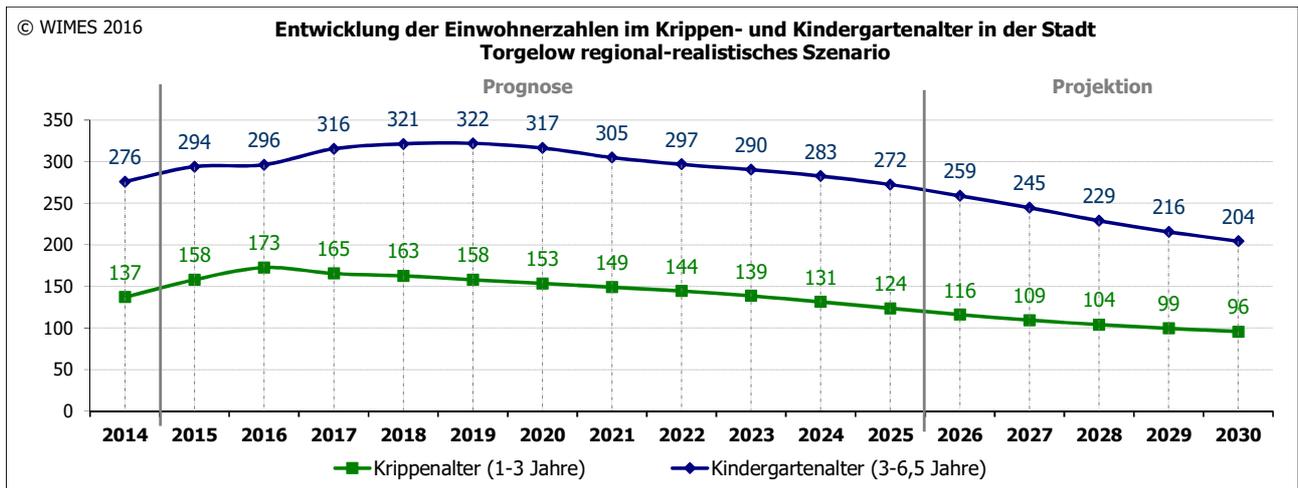
### Prognose der Entwicklung der Zahl der Kinder im Krippen- und Kindergartenalter

Die Zahl der Kinder von 1 bis 6,5 Jahre in Torgelow steigt in den ersten Prognosejahren noch leicht an, danach setzt aufgrund des Fehlens potenzieller Mütter eine rückläufige Entwicklung ein.

Für die Kinder im Krippenalter von 1 bis 3 Jahre wird ein Verlust um 9,5 % (-13 Kinder) bis 2025 erwartet. Die Zahl der 3-6,5jährigen, d. h. der Kindergartenkinder wird bis 2019 noch stetig ansteigen und danach sinken. Im Projektionszeitraum bis 2030 ist mit einem hohen Verlust zu rechnen.

Sowohl beim Krippen- als auch Kindergartenalter sind die realen Einwohnerzahlen in 2015 nahezu identisch mit den Prognosewerten (real 157 Kinder im Krippenalter und 301 Kinder im Kindergartenalter).

**Abbildung 41:** Entwicklung der Einwohnerzahlen im Kita-Alter



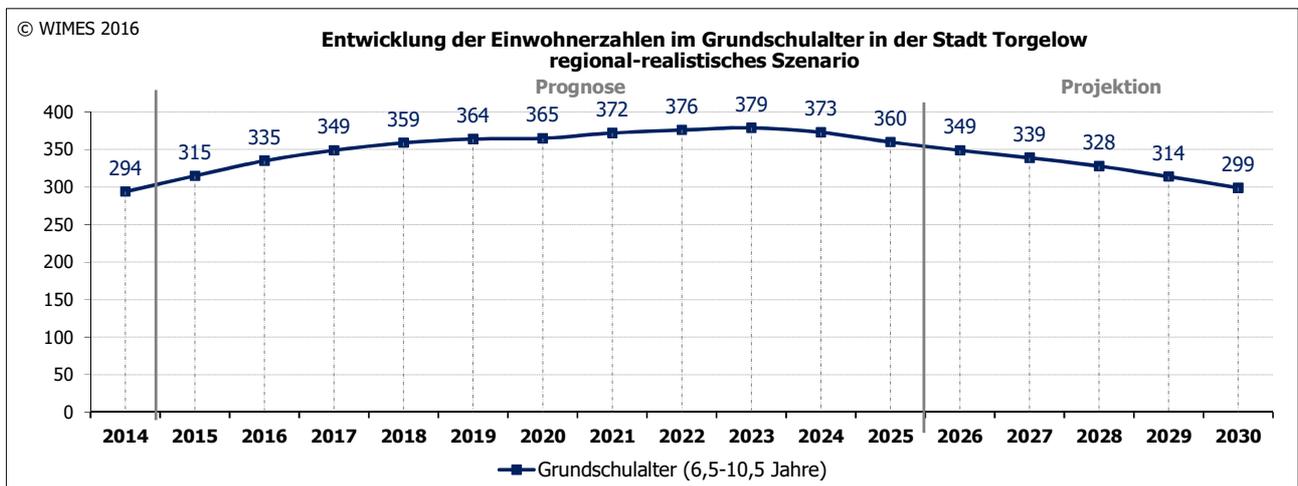
### 2.4.3 Schulversorgung

Für die Beschulung der Kinder im Alter von 6,5 bis 10,5 Jahren, d.h. im Grundschulalter, besteht in der Stadt Torgelow die kommunal getragene Grundschule Pestalozzi. Diese hat ihren Standort in der Goethestraße 2 in einem teilsanierten Gebäude. Im Bereich weiterführender Schulen ist die Stadt Torgelow Träger der Regionalen Schule „Albert-Einstein“, die sich in einem vollsanierten Gebäude in der A.-Einstein-Straße 3 befindet. Zudem befindet sich in Torgelow im Gebäudekomplex Ueckermünder Straße 17 das Sonderpädagogische Förderzentrum des Landkreises.

Somit ist derzeit eine vollwertige Versorgung der Schüler in der Stadt Torgelow gewährleistet. Diese Konzentration verschiedener Schultypen am Standort Torgelow verweist auch auf die Versorgungsfunktion der Stadt für das Umland.

### Prognose der Entwicklung der Einwohnerzahl in den Schulaltern

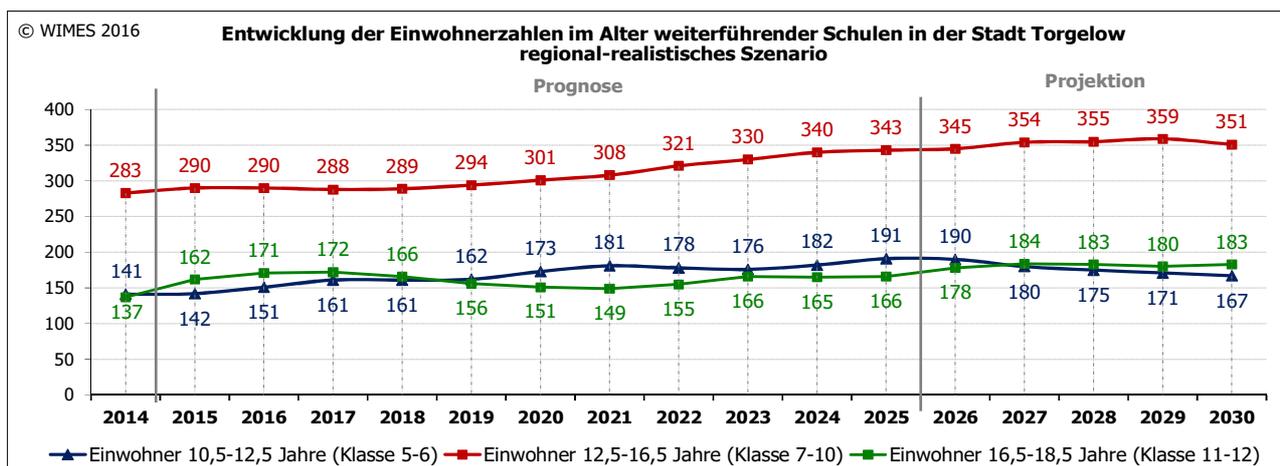
**Abbildung 42:** Entwicklung der Einwohnerzahlen im Grundschulalter



Die Bevölkerungsprognose verweist für die Einwohnerzahl im **Grundschulalter**, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, zunächst bis zum Jahr 2023 auf leichte jährliche Gewinne. In den Folgejahren ergibt sich eine rückläufige Tendenz. Aber im Jahr 2030 entspricht die Zahl der Kinder im Grundschulalter in etwa dem heutigen Niveau.

Für die Einwohnerzahl im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler **weiterführender Schulen**, zeigt sich im Prognosezeitraum eine steigende Tendenz, es ergibt sich insgesamt von 2014 zu 2030 ein Zuwachs um 25 %, das sind 140 Schüler im Alter weiterführender Schulen. Die Zugewinne erstrecken sich dabei über alle Alter entsprechend der 5. bis 12. Klasse, betreffen aber vor allem die Alter entsprechend der Klasse 7-10.

**Abbildung 43:** Einwohnerzahlen im Alter weiterführender Schulen



Schlussfolgernd ergibt sich, die (noch) vorhandenen Schulkapazitäten im Bereich der allgemeinbildenden Schulen müssen erhalten bleiben. Als zentraler Bildungsstandort mit verschiedenen Schultypen sichert dies die Schulversorgung für die Stadt Torgelow als auch umliegender Gemeinden.

#### 2.4.4 Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

Im Bereich der Altenpflege sowie altersgerechter Wohnformen gibt es in der Stadt Torgelow ein gutes Angebot.

Über die Kursana Residenzen GmbH, einem privaten Dienstleister im Bereich der professionellen Seniorenbetreuung, werden in Torgelow das Altenpflegedomicil „Haus am Tanger“ sowie das Domicil „Haus Waldsiedlung“ angeboten. Das „Haus Am Tanger“ ist auf die Pflege und Betreuung von Senioren ausgerichtet und bietet 80 vollstationäre Plätze für die pflegebedürftige ältere Bevölkerung. Das „Haus Waldsiedlung“, welches auf die Pflege und Betreuung von Menschen mit chronisch psychischen Erkrankungen abzielt, steht dagegen allen Altersgruppen offen und verfügt über eine Kapazität von 44 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. Daneben steht für psychisch Kranke zudem die Tagesstätte „Rausblick“ der Volkssolidarität mit 14 Tagesplätzen den Betreuungsbedürftigen in Torgelow zur Verfügung.

Des Weiteren bestehen über die Volkssolidarität ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaften, dies umfasst eine Wohneinheit in der Bahnhofstraße 20a mit acht Plätzen und sechs Wohneinheiten in der Wilhelmstraße 60 mit neun Plätzen. Ebenfalls in Trägerschaft der Volkssolidarität befindet sich die Wohnanlage „Am Ueckerbogen“ mit 47 WE des Betreuten Wohnens. Auch für die Tagesbetreuung von Senioren bietet die Volkssolidarität eine Tagesstätte. Neben den Einrichtungen mit Pflege gibt es in Torgelow im Bereich altersgerechten Wohnens mit Betreuungsangeboten durch die Heussen GmbH im Haus „Ingeborg“ 50 altersgerechte Wohnungen. Im Jahr 2012 erfolgte die Fertigstellung des Umbaus der ehemaligen Post Bahnhofstraße 9 zu einer altersgerechten Wohnanlage mit 24 WE und Sozialstation. Im Jahr 2014 wurde das ehemalige Hotel in der Anklamer Straße 10A, welches über Jahre leerstand, zu einer seniorengerechten Wohngemeinschaft mit 11 Zimmern umgebaut. Insgesamt gibt es damit in Torgelow für die ältere pflegebedürftige Bevölkerung rund 330 Plätze (für die WE wurde eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen unterstellt).

**Tabelle 13:** Wohnformen mit Pflege/Betreuung für die ältere Bevölkerung

Einrichtung	Einrichtungsart	Kapazität
"Haus am Tanger"	Altenpflegeheim	80 voll stationäre Plätze
"Haus Walsiedlung"	Pflegeheim für Personen mit chronisch psychischen Erkrankungen	44 voll stationäre Plätze
ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaften (Bahnhofstraße 20a und Wilhelmstraße 60)	betreutes Wohnen	7 Wohnungen
Wohnanlage "Am Ueckerbogen"	betreutes Wohnen	47 Wohnungen
Haus "Ingeborg"	altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangeboten	50 Wohnungen
Wohnanlage ehemalige Post	altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangeboten	24 Wohnungen
Seniorenwohngemeinschaft Anklamer Straße 10a (Umbau ehemaliges Hotel)	Senioren-WG	11 Zimmer
<b>gesamt</b>		<b>rund 330 Plätze*</b>

\*für die WE des betreuten/altersgerechten Wohnens wurde eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen unterstellt

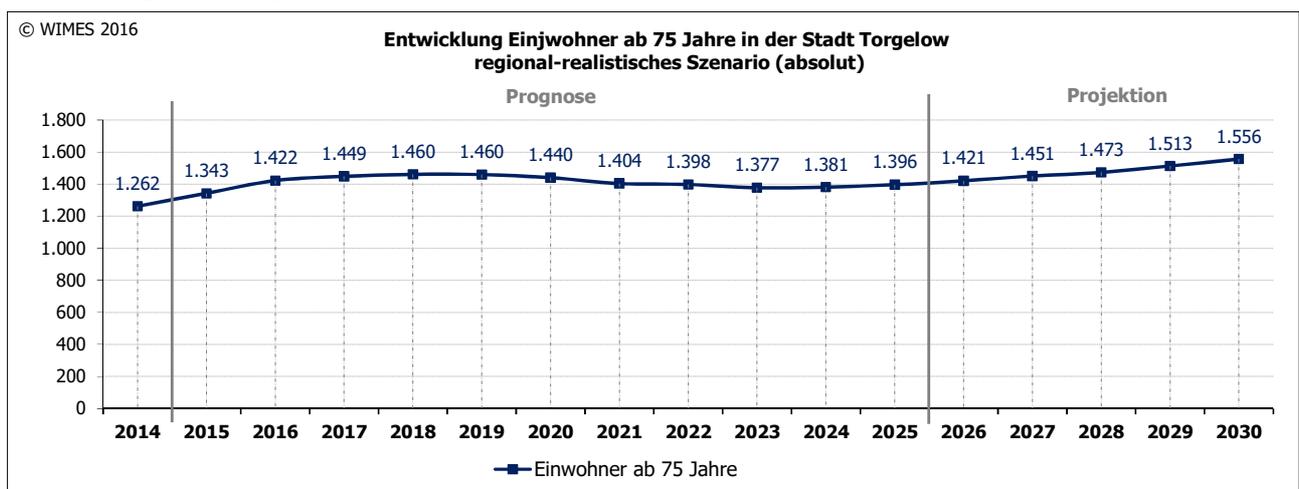
Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich damit, gemessen an der Zahl der 1.305 Einwohner ab 75 Jahre in Torgelow in 2015 ein Bedarf von rund 260 Plätzen. Dem steht ein Angebot rund 330 Plätzen gegenüber, das sind 124 vollstationäre Plätzen, 54 WE des betreuten Wohnens mit Pflege sowie 74 WE in altersgerechten Wohnanlagen mit Betreuungsangeboten gegenüber (die vorhandenen WE sind zum Teil mit zwei Personen belegt). Somit wäre der Bedarf nur bezogen auf die in Torgelow wohnhafte Bevölkerung ab 75 Jahre gedeckt.

Zu berücksichtigen ist, dass Torgelow auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden des Amtes Torgelow-Ferdinandshof erfüllt. In diesen besteht lediglich in Ferdinandshof eine Seniorenbegegnungsstätte der Volkssolidarität. Die Umlandgemeinden verwiesen im Jahr 2015 auf rund 670 Einwohner der Altersgruppe ab 75 Jahre, woraus ein zusätzlicher Bedarf von 130 Plätzen resultiert.

**Prognose der Entwicklung der Einwohnerzahl der Älteren ab 75 Jahre**

Laut Prognose ist davon auszugehen, dass die Zahl der Einwohner dieser Altersgruppe in den kommenden Jahren noch ansteigen wird. Mit dem Anstieg der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre in Torgelow bis 2019 auf das Maximum von 1.460 Personen läge der Bedarf bei rund 290 Plätzen/WE.

**Abbildung 44:** Prognose Einwohnerzahlen ab 75 Jahre



Für die Stadt Torgelow mit den umliegenden Gemeinden des Amtes Torgelow-Ferdinandshof resultiert insgesamt ein Bedarf von etwa 400 Plätzen. Diesem steht ein Angebot von gegenwärtig 350 Plätzen gegenüber. Um Abwanderungen der älteren Bevölkerung aus Gründen der Pflegebedürftigkeit entgegenzuwirken, wird empfohlen kurz- bis mittelfristig zur Deckung des Bedarfs weitere Kapazitäten zu schaffen und ist gleichzeitig Zuzugsmotiv für Senioren aus Umlandgemeinden.

### 3 Fortschreibung Monitoring für die Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

#### 3.1 Sanierungsgebiet Stadtmitte

##### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

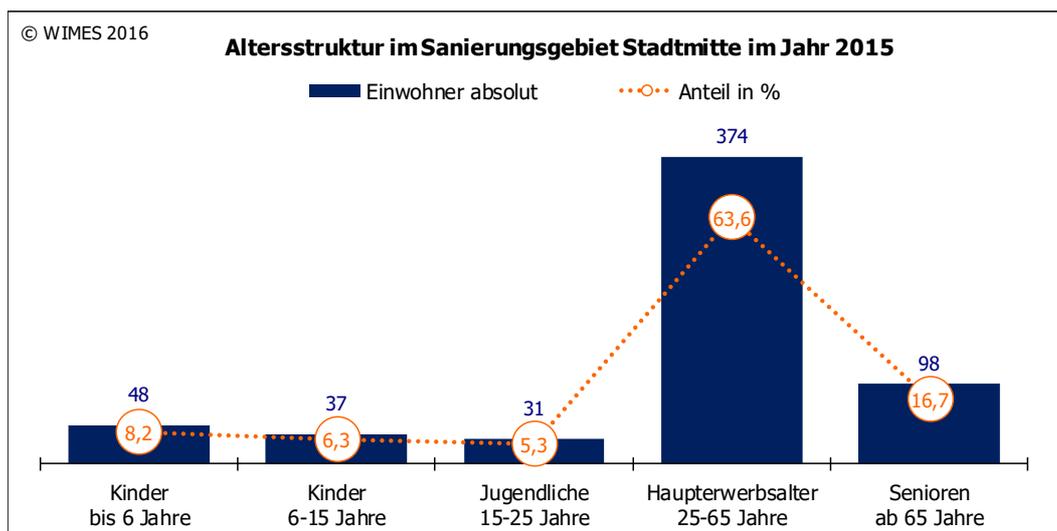
Die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) im Sanierungsgebiet lag zum Jahresende 2015 bei 588 Personen. Damit ergab sich ein Anteil von 6,1 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt Torgelow. Gegenüber dem Basisjahr ergab sich eine leichte Bevölkerungszunahme um 3,5 % (+20 Personen).

**Tabelle 14:** Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2001

	Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Stadtmitte								Entwicklung	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Einwohner mit Hauptwohnsitz	568	584	587	596	590	588	590	588	20	3,5
Einwohner mit Nebenwohnsitz	6	12	16	15	13	12	17	18	12	200,0

Im Vergleich zur Gesamtstadt waren im Sanierungsgebiet Stadtmitte im Jahr 2015 überdurchschnittliche Bevölkerungsanteile der Kleinkinder und Personen im Haupterwerbsalter zu verzeichnen. Der Anteil der Kleinkinder lag um 1,8 Punkte über dem gesamtstädtischen Wert. Der Bevölkerungsanteil der Haupterwerbsbevölkerung lag im Sanierungsgebiet deutlich um 9,3 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt. Bei den Schulkindern, den Jugendlichen und vor allem den Senioren waren im Sanierungsgebiet unterdurchschnittliche Anteile kennzeichnend. Der Anteil der Senioren lag um 7,5 Prozentpunkte unter dem der Stadt Torgelow gesamt.

**Abbildung 45:** Altersstruktur im Sanierungsgebiet im Jahr 2015



##### 3.1.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

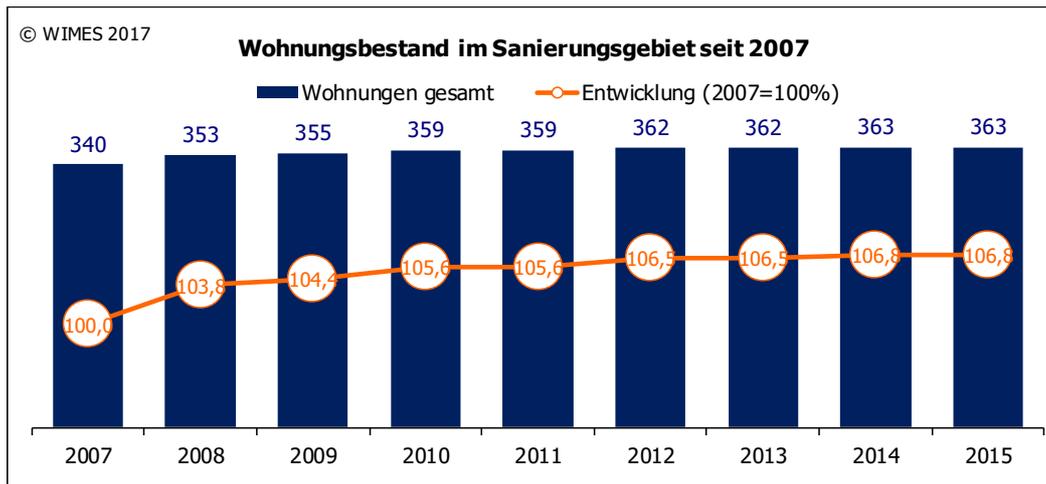
Im Rahmen der Fortschreibung des Monitorings zum Stichtag 31.12.2007 wurde der gesamte Bestand im Sanierungsgebiet nach verschiedenen Kriterien, wie Nutzung, Bauzustand, Leerstand etc., aufgenommen. Ende 2015 gab es im Sanierungsgebiet Stadtmitte 157 Gebäude und insgesamt 363 WE. Gegenüber dem Jahr 2007 nahm die Zahl der Wohnungen um 23 WE zu.

**Tabelle 15:** Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet seit 2007

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung seit 2007 absolut
31.12.2007	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2015	
340	-3	12	14	363	23

Um 14 WE erhöhte sich die Wohnungszahl im Sanierungsgebiet gegenüber 2007 aufgrund von Wohnungsneubau, vor allem im Bereich An der Pfarrei. Durch Umnutzung infolge von Sanierungsmaßnahmen nahm der Bestand um 12 WE zu (Umwandlung von Gewerbe zu Wohneinheiten). Drei WE wurden durch Rückbau vom Markt genommen.

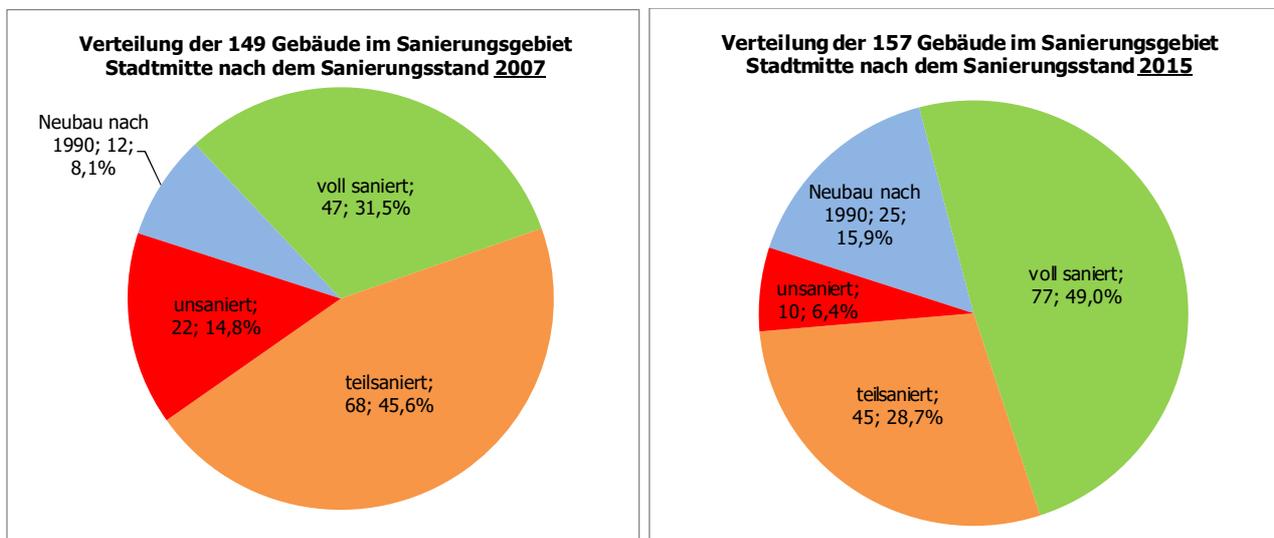
**Abbildung 46:** Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet seit 2007



**Sanierungsstand**

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme waren Ende 2007 47 Gebäude (31,5 %) der Gebäude im Sanierungsgebiet vollsaniert, bis 2015 erhöhte sich die Zahl auf 77 Gebäude (49,0 %). Weitere 25 Gebäude sind Neubau nach 1990 (15,9 %). Waren im Jahr 2007 noch 22 Gebäude unsaniert, so sank deren Zahl zu 2015 auf 10 Gebäude. Neben dem Sanierungsfortschritt seit 2007 ist zu beachten, dass zwischenzeitlich vier Gebäude aufgrund ihres schlechten Bauzustandes durch Rückbau vom Markt genommen wurden. Es wird aber auch deutlich, dass weiterhin Handlungsbedarf besteht. Die unsanierten Gebäude erfordern zum Teil einen erheblichen Sanierungsaufwand. Bei rund 29 % des Bestandes (45 Gebäude) wurden bisher Teilsanierungen vorgenommen.

**Abbildung 47:** Gebäude im Sanierungsgebiet nach Sanierungsstand 2007 und 2015



Königstraße 1/Breite Straße 9 vor und nach der Sanierung 2009

Innerhalb des Gebäudebestandes im Sanierungsgebiet gibt es sechs denkmalgeschützte Gebäude mit insgesamt 33 WE. Vier dieser Gebäude (mit 21 WE) befinden sich in einem vollsanierten Zustand, die verbleibenden zwei Gebäude sind teilsaniert.

### Eigentümerstruktur

Der Großteil der Gebäude im Sanierungsgebiet zählt mit einem Anteil von 96,2 % zum Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet). Vier Gebäude sind Eigentum der Stadt bzw. des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft, in diesen sind 22 der insgesamt 363 WE. Zwei Gebäude mit insgesamt 15 WE zählen zum Eigentum der Volkssolidarität.

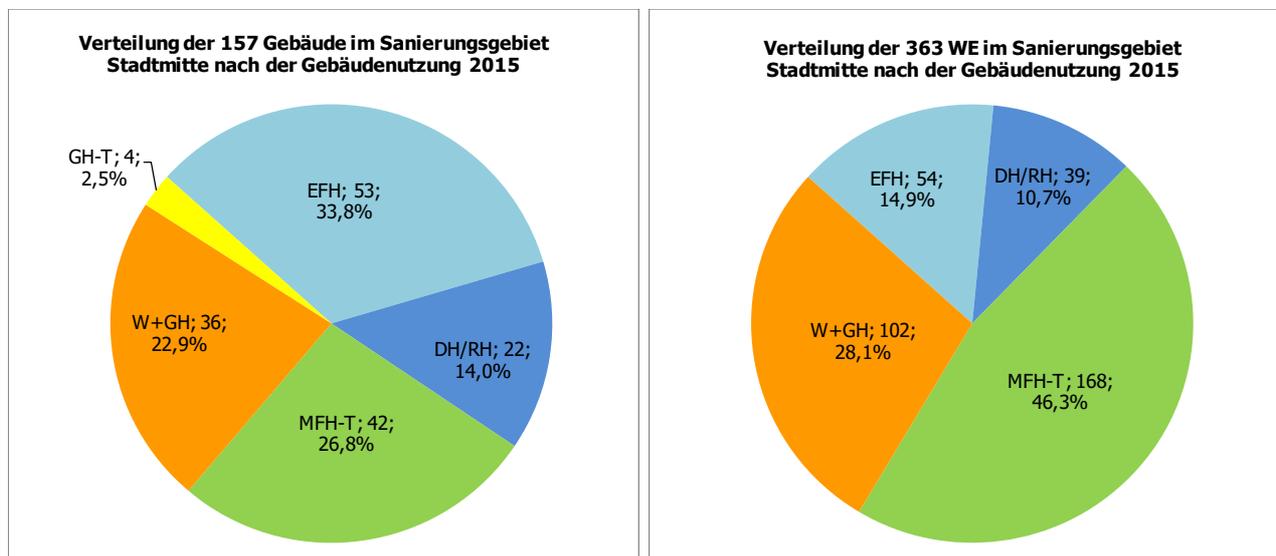
**Tabelle 16:** Gebäude- und Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet nach Eigentümern

Eigentümer Sanierungsgebiet Stadtmitte	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Privateigentum (selbst genutzt/vermietet)	151	96,2	326	89,8
Stadt/Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft	4	2,5	22	6,1
Volkssolidarität	2	1,3	15	4,1
<b>gesamt</b>	<b>157</b>		<b>363</b>	

### Nutzung

Rund drei Viertel aller Gebäude im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude (insgesamt 74,5 %) mit 261 WE. Der Anteil der Wohn- und Geschäftshäuser liegt bei 22,9 %, in diesen sind 102 WE

**Abbildung 48:** Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen



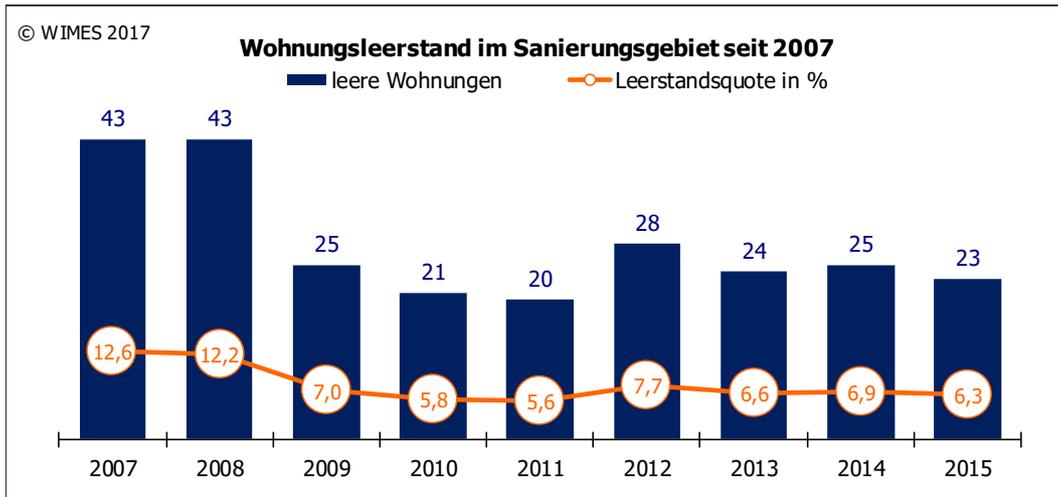
**Legende:**

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

### Leerstand

Im Sanierungsgebiet Stadtmitte standen Ende 2015 insgesamt 23 WE leer. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet lag die Leerstandsquote bei 6,3 %. Im Jahr 2007 ergab sich, auf Grundlage der umfangreichen Sichtbegehung, mit 43 unbewohnten WE im Sanierungsgebiet noch eine Leerstandsquote von 12,6 %. Der Rückgang des Wohnungsleerstandes korreliert auch mit der positiven Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet (siehe folgende Abbildung).

**Abbildung 49:** Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2007



Von den insgesamt 25 leeren WE Ende 2015 waren 16 WE in unsanierten Gebäuden. Gemessen an allen WE im unsanierten Bestand ergibt sich eine Leerstandsquote von 66,7 %. Damit waren Ende 2015 drei Viertel aller Wohnungen in unsanierten Gebäuden im Sanierungsgebiet nicht bewohnt.

### 3.1.3 Handlungsbedarf

Um den bisherigen Entwicklungsstand im Sanierungsgebiet zu halten und im Hinblick auf eine möglichst stabile Entwicklung in der Zukunft, ist die Sanierung der Stadtmitte fortzusetzen.

Prioritärer Handlungsbedarf ergibt sich aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die unsaniert sind und die erhebliche Schäden aufweisen. Insgesamt besteht noch für 55 Gebäude im Sanierungsgebiet Sanierungsbedarf, dabei verweisen 10 Gebäude auf hohen Handlungsbedarf.

Zur Verstärkung der positiven Entwicklungseffekte im Sanierungsgebiet sind vor allem auch die vorhandenen Potenziale zur Stärkung der Stadtmitte als Wohnstandort zu nutzen. Zum einen bieten diesbezüglich die vorhandenen Baulücken/Brachflächen die Möglichkeit für Neubau. So erfolgte beispielsweise in der Wiesenstraße 10A in 2010 der Neubau eines Einfamilienhauses nach Rückbau eines Nichtwohngebäudes (ehemals Getränkehandel) sowie in 2014 eines weiteren Einfamilienhauses Wiesenstraße 10C.

Zum anderen könnten durch bedarfsgerechte Sanierungen leerstehender Gebäude Wohnungen wieder dem Markt zugeführt werden. Gerade die unsanierten/ruinösen Gebäude erfordern aber einen erheblichen Sanierungsaufwand.

Im Bereich der Erschließungsanlagen ist das Sanierungsgebiet mittlerweile nahezu durchsaniert. Im Vorjahr 2014 erfolgte die Neugestaltung des Straßenverkehrsraums Brunnenstraße inklusive Kreisverkehrsplatz. Umgesetzt werden im Jahr 2016 der Wiesenweg und die Feldstraße, Bedarf besteht zudem noch in der Wiesenstraße (Teilbereich).

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

#### 3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

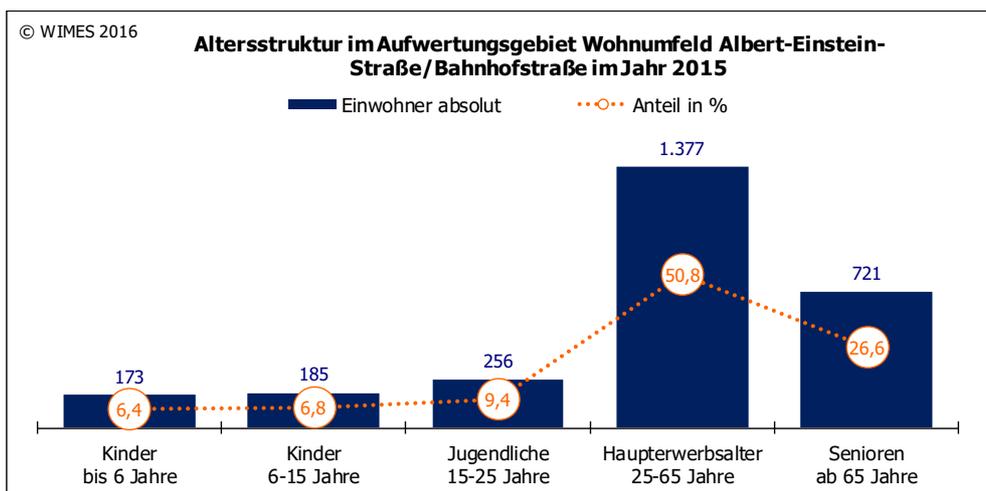
Im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße lebten am 31.12.2015 insgesamt 2.712 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Dies entspricht einem Anteil von 28,2 % an der Bevölkerung der Stadt Torgelow. Gegenüber dem Basisjahr ergibt sich für das Aufwertungsgebiet ein Bevölkerungsverlust von 12,1 %.

**Tabelle 17:** Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet seit 2001

	Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße								Entwicklung	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Einwohner mit Hauptwohnsitz	3.087	2.963	2.868	2.805	2.743	2.711	2.694	2.712	-375	-12,1
Einwohner mit Nebenwohnsitz	83	86	78	85	70	66	61	57	-26	-31,3

Eine Betrachtung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße im Jahr 2015 zeigt, dass im Vergleich zur Gesamtstadt Torgelow höhere Bevölkerungsanteile bei den Jugendlichen (Gesamtstadt=7,9 %) und Senioren (Gesamtstadt=24,2 %) kennzeichnend waren. Der Anteil der Kleinkinder entsprach dem Wert der Gesamtstadt. Bei den Personen im Haupterwerbsalter lag der Bevölkerungsanteil im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße um 3,5 Prozentpunkte unter dem Anteil der Stadt Torgelow gesamt.

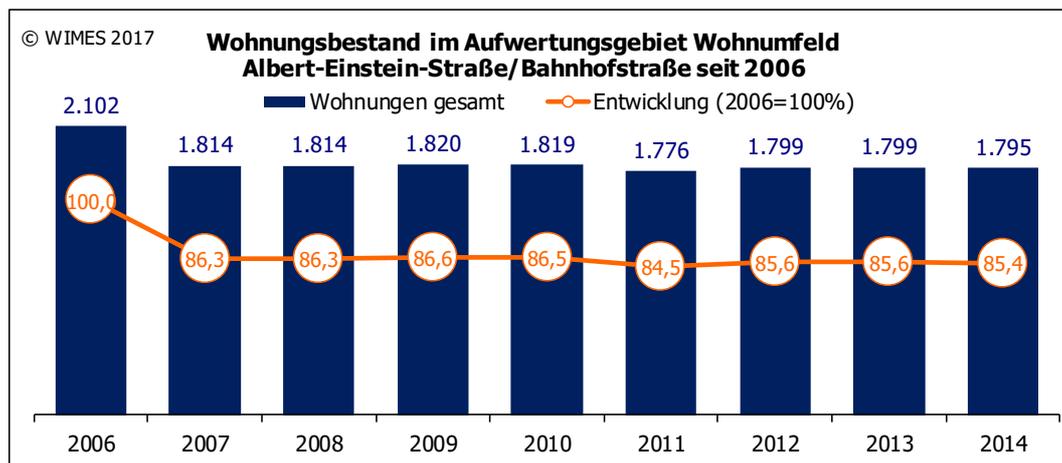
**Abbildung 50:** Altersstruktur im Aufwertungsgebiet im Jahr 2015



#### 3.2.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Ende 2015 gab es im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße 111 Gebäude und insgesamt 1.795 WE, dies sind rund ein Drittel aller Wohnungen der Stadt Torgelow.

**Abbildung 51:** Wohnungsbestand im Aufwertungsgebiet seit 2006



**Tabelle 18:** Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet seit 2006

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung seit 2006 absolut
	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
31.12.2006				31.12.2015	
2.102	-340	33	0	1.795	-307

**Tabelle 19:** erfolgter Rückbau im Aufwertungsgebiet seit 2006

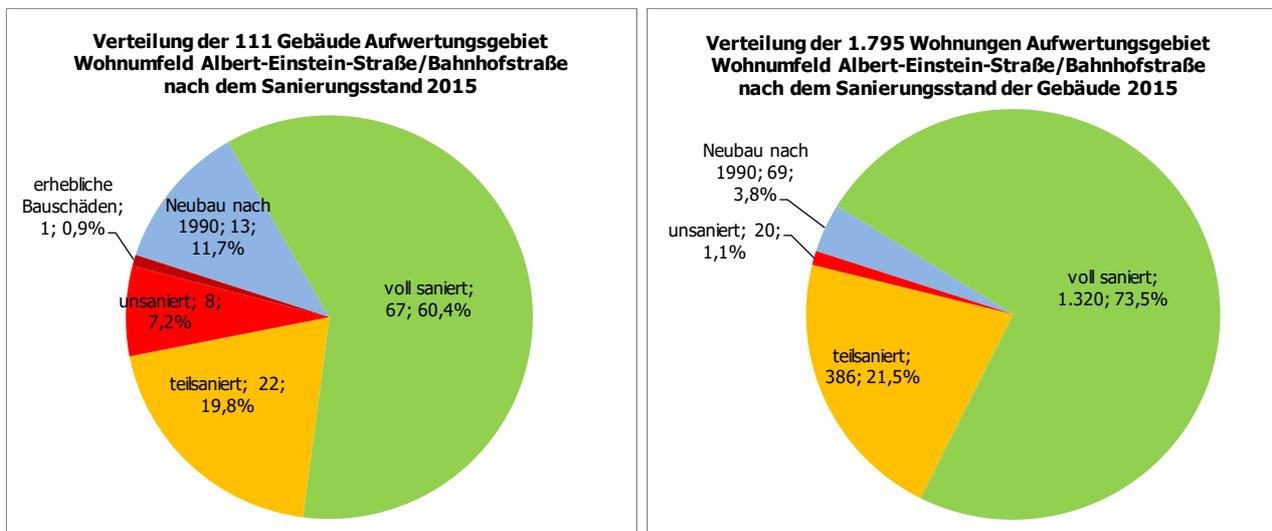
Objekt	Anzahl WE	Rückbaujahr
Am Bahnhof 8-11	39	2007
Am Bahnhof 12-16	54	2007
Bahnhofstraße 16-19	45	2007
Bahnhofstraße 31	10	2007
Bahnhofstraße 40	10	2007
Kopernikusstraße 23-26	45	2007
Kopernikusstraße 31-34	40	2007
Kopernikusstraße 35-38	45	2007
Kopernikusstraße 27-30	45	2011
Bahnhofstraße 9	2	2012
Pestalozzistr. 5/5a ehem. Internat		2013
Ueckermünder Straße 60	5	2014
<b>gesamt</b>	<b>340</b>	

Gegenüber 2006 nahm die Wohnungszahl im Aufwertungsgebiet um 307 WE ab. Dieser Rückgang ist auf Wohnungsrückbau zurückzuführen, seit 2006 wurden 340 WE zurück gebaut (alle Totalrückbau). Im Zeitraum 1993 bis 2006 wurden weiter sieben WE zurückgebaut. Um 33 WE erhöhte sich dagegen die Wohnungszahl aufgrund von Veränderungen im Bestand, davon 24 WE zurückzuführen auf den Umbau der alten Post zu altersgerechtem Wohnen.

**Sanierungsstand**

Der überwiegende Teil der Gebäude ist mit einem Anteil von 60,4 % in vollsaniertem Zustand, in diesen Gebäuden sind 73,5 % aller Wohnungen im Aufwertungsgebiet. Weitere 11,7 % der Gebäude sind Neubau nach 1990. Acht der insgesamt 111 Gebäude (7,2 %) im Aufwertungsgebiet sind noch unsaniert. 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 in der Pestalozzistraße 5/5a, welches ebenfalls erhebliche Bauschäden aufwies, durch Rückbau vom Markt genommen, und 2012 das Hofgebäude Alte Post Bahnhofstraße 9. Das Hauptgebäude der ehemaligen Post wurde im Jahr 2012 zu einer altersgerechten Wohnanlage mit insgesamt 24 altersgerechten WE und einer Gäste-WE umgebaut und im Zusammenhang damit auch das Außen-/Hofgelände gestaltet.

**Abbildung 52:** Gebäude im Aufwertungsgebiet nach Sanierungsstand und darin befindliche WE



Von den insgesamt 111 Gebäuden im Aufwertungsgebiet sind fünf Gebäude denkmalgeschützt, darunter ein Gebäude mit erheblichen Bauschäden. In den fünf denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich 24 WE (alle in der altersgerechten Wohnanlage ehemalige Post).



Bahnhofstraße 8 ehemalige Post – vor und nach der Sanierung  
(Fotos nach der Sanierung: www.ib-dorn.de)

### Nutzung

Je rund ein Drittel aller Gebäude im Aufwertungsgebiet Ende 2015 waren Mehrfamilienhäuser industrieller sowie traditioneller Bauweise. Der Anteil des Wohnungsbestandes im industriellen Bestand an allen Wohnungen lag 69,0 %.

Rund 19 % des Gebäudebestandes im Aufwertungsgebiet zählen zu den Nichtwohngebäuden, diese unterliegen einer rein gewerblichen Nutzung oder stellen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE) dar, d. h. Einrichtungen, die sozialen und kulturellen Zwecken dienen. Hierzu zählen das Gebäude der Albert-Einstein-Schule mit Turnhalle, die AWO Sozialstation, die Bibliothek sowie die Gebäude des Schulkomplexes Ueckermünder Straße 17.

**Tabelle 20:** Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen 2015

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
EFH	8	7,2	8	0,4
DH/RH	2	1,8	8	0,4
MFH-I	38	34,2	1.239	69,0
MFH-T	37	33,3	525	29,2
W+GH	5	4,5	15	0,8
GH-I	4	3,6	0	0,0
GH-T	9	8,1	0	0,0
GFE	8	7,2	0	0,0
<b>gesamt</b>	<b>111</b>		<b>1.795</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

Rund die Hälfte aller Wohnungen im Aufwertungsgebiet wird durch die WBG vermietet, der Anteil der TGW liegt bei 42,0 %. Zwar sind rund 28 % der Gebäude im Aufwertungsgebiet in Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet), auf diese entfallen aufgrund der Kleinteiligkeit nur 7,1 % aller Wohnungen.

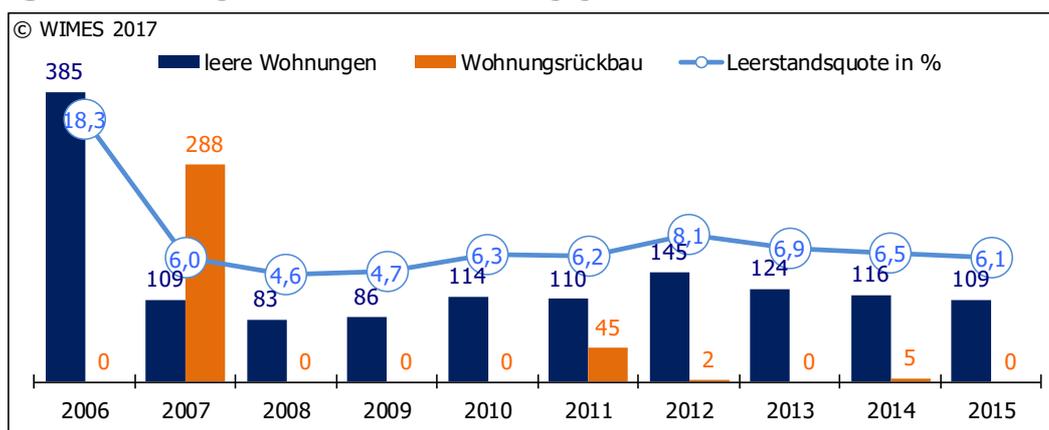
**Tabelle 21:** Gebäude- und Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet nach Eigentümern 2015

Eigentümer	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Privateigentum (selbst genutzt/vermietet)	32	28,8	128	7,1
WBG	41	36,9	888	49,5
TGW	26	23,4	754	42,0
Stadt/Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft	5	4,5	25	1,4
Volkssolidarität	1	0,9	0	0,0
AWO	1	0,9	0	0,0
Landkreis	4	3,6	0	0,0
Sonstige	1	0,9	0	0,0
<b>gesamt</b>	<b>111</b>		<b>1.795</b>	

### Wohnungsleerstand

Insgesamt standen Ende 2015 im Aufwertungsgebiet 109 WE leer. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand lag die Leerstandsquote bei 6,1 %. Im Jahr 2006 lag die Leerstandsquote mit 385 unbewohnten WE noch bei 18,3 %. Im Jahr 2007 erfolgte der Rückbau von acht Gebäuden mit insgesamt 288 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 Kopernikusstraße 27-30. Aufgrund der rückläufigen Einwohnerentwicklung sank die Wohnungsleerstandsquote dabei jedoch nur um 0,1 Prozentpunkte und zu 2012 trat wieder ein Anstieg der Leerstände ein. Trotz weiterhin rückläufiger Einwohnerentwicklung ergab sich zu 2013 und 2014 eine leichte Abnahme der Leerstände, was auf eine Verringerung der Haushaltsgröße schließen lässt (weniger Einwohner je Wohnung). Der Rückgang des Wohnungsleerstandes 2014 zu 2015 korreliert nun mit dem Einwohnerzuwachs gegenüber dem Vorjahr.

**Abbildung 53:** Wohnungsleerstand im Aufwertungsgebiet seit 2006



Insgesamt wäre im Aufwertungsgebiet ohne Umsetzung der umfangreichen Rückbaumaßnahmen von 347 WE seit 1993 heute eine Leerstandsquote von rund 21 % zu verzeichnen.

**Tabelle 22:** Realisierter Wohnungsrückbau im Aufwertungsgebiet

	Rückbau (WE) 1993 -2001	Rückbau (WE) ab 2002	Rückbau (WE) gesamt
Aufwertungsgebiet	7	340*	347

\*davon 288 WE im Jahr 2007 zurückgebaut

### 3.2.3 Handlungsbedarf<sup>7</sup>

Im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße wurden in den vergangenen Jahren bereits eine Vielzahl an Maßnahmen umgesetzt. Neben dem erfolgten Wohnungsrückbau, den Maßnahmen der Wohnungsunternehmen zur Sanierung ihrer Bestände und Anpassung an die demographischen Herausforderungen lag der Schwerpunkt auf der Wohnumfeldverbesserung und Neugestaltung der Erschließungsanlagen.

So 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.

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

<sup>7</sup> Die Fotos zu den Maßnahmen stammen von der Internetseite der Stadt Torgelow.

Der 2. BA Bahnhofstraße zur Neugestaltung des Verkehrsraums und wohnungsnahen Freiraums umfasste die zur Bahnhofstraße gerichteten Vorflächen der drei Wohnblöcke Nr. 20a, 26-30 und 36-39 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

Geplant sind bzw. Handlungsbedarf besteht noch für:

- Gestaltung Parkplätze/Ordnung des ruhenden Verkehrs im Bereich Kopernikusstraße (2016)
- Freiflächengestaltungen Ueckermünder Straße 1.-3. BA
- Neugestaltung Bahnhofstraße 3. BA
- fortführende weitere Sanierung Schulgebäudekomplex Ueckermünder Straße 17 (2016)
- Straßeninstandsetzung Ueckermünder Straße, Fritz-Reuter-Straße
- Straßenbaumaßnahmen Pestalozzistraße - Am Bahnhof
- Straßenbaumaßnahme/Wohnbereich Am Bahnhof

### 3.3 Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg

#### 3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Einwohnergewinn (mit Hauptwohnsitz) lag im Stadtumbaugebiet Drögeheide bei 8,3 %. Im Stadtumbaugebiet Spechtberg nahm die Einwohnerzahl hingegen um 3,1 %. Bei der Entwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide in den Jahren 2013 bis 2015 und im Stadtumbaugebiet Spechtberg von 2014 zu 2015 ist der Zuzug von Asylbewerbern in mehrere Wohnaufgänge zu beachten, die als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden.

**Tabelle 23:** Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide seit 2001

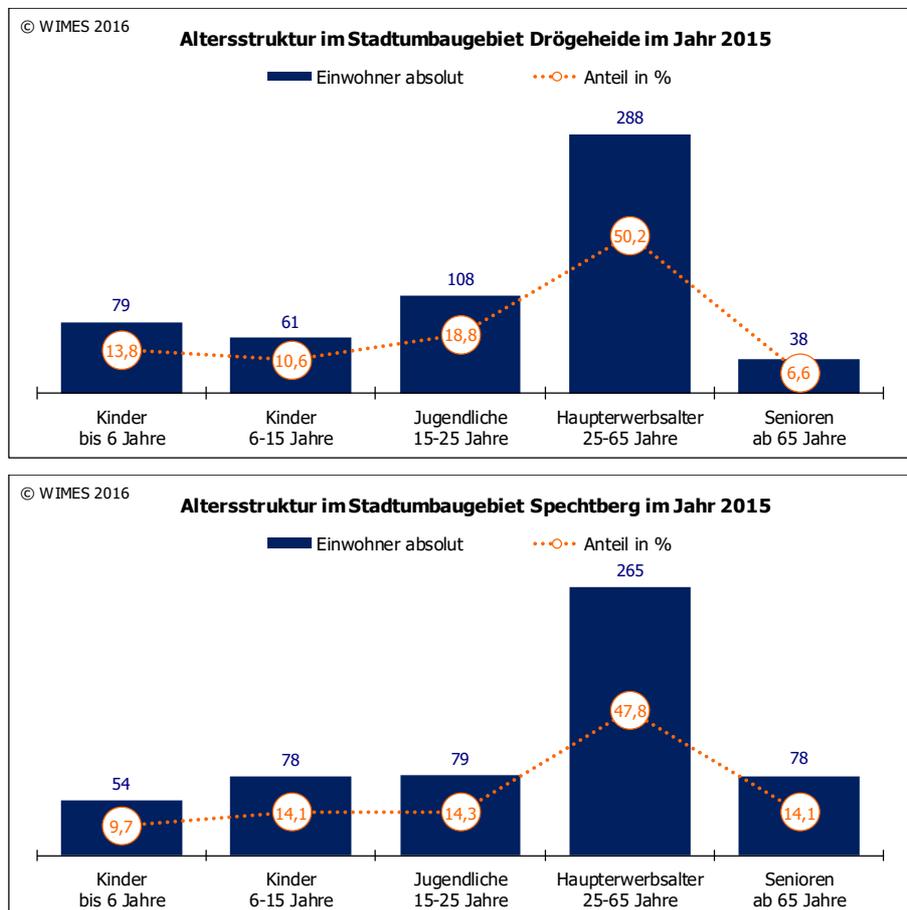
	Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide								Entwicklung	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Einwohner mit Hauptwohnsitz	530	447	432	404	390	435	517	574	44	8,3
Einwohner mit Nebenwohnsitz	16	85	80	78	65	43	20	18	2	12,5

**Tabelle 24:** Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg seit 2001

	Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg								Entwicklung	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	in %
Einwohner mit Hauptwohnsitz	572	489	461	443	451	436	438	554	-18	-3,1
Einwohner mit Nebenwohnsitz	15	13	20	29	27	23	18	17	2	13,3

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 2015 deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Anteil der Senioren lag hingegen im Stadtumbaugebiet Drögeheide um 17,6 Prozentpunkte und im Stadtumbaugebiet Spechtberg um 10,1 Prozentpunkte unter dem Bevölkerungsanteil der Gesamtstadt von 24,3 %. Bei den Personen im Haupterwerbsalter waren in den Stadtumbaugebieten unterdurchschnittliche Anteile kennzeichnend. Die hohen Bevölkerungsanteile im Kindes- und Jugendalter sind auch vor dem Hintergrund des Zuzugs von Flüchtlingsfamilien zu sehen.

**Abbildung 54:** Altersstruktur in den Stadtumbaugebieten Drögeheide und Spechtberg im Jahr 2015



### 3.3.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

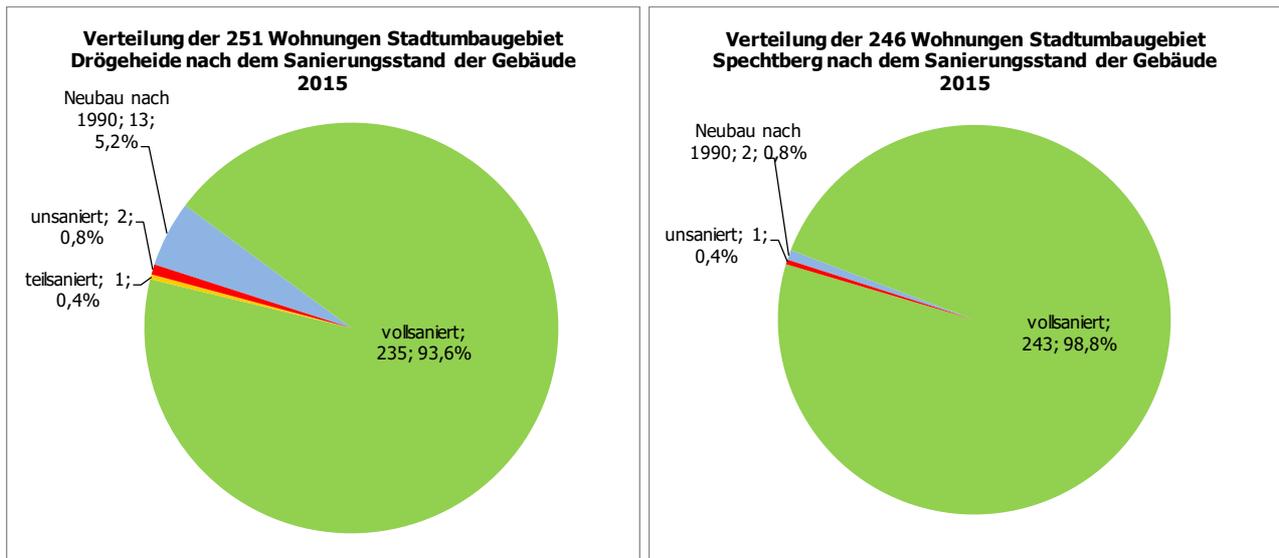
Ende 2015 gab es im Stadtumbaugebiet Drögeheide 30 Gebäude und 251 WE. Ende 2012 lag der Wohnungsbestand hier noch bei 291 WE, in 2013 erfolgte der Rückbau eines Blocks mit 40 WE. Im Stadtumbaugebiet Spechtberg lag der Bestand Ende 2015 bei 17 Gebäuden und 246 WE.

#### Sanierungsstand

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes in Drögeheide entfiel Ende 2015 zu 93,6 % auf vollsanierte Gebäude (235 WE). Im unsanierten Bestand waren noch zwei WE.

Im Stadtumbaugebiet Spechtberg lag der Anteil der Wohnungen im vollsanierten Bestand bei 98,8 %. Im unsanierten Bestand gab es nur eine WE.

**Abbildung 55:** WE in den Stadtumbaugebieten nach dem Sanierungsstand der Gebäude 2015



#### Nutzung

Im Stadtumbaugebiet Drögeheide sind der überwiegende Teil der Gebäude Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (insgesamt 20 Gebäude/66,7 %). Acht Gebäude sind Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. Auf den industriellen Bestand entfällt mit einem Anteil von 91,6 % der Großteil aller Wohnungen (230 der insgesamt 251 WE).

Von den insgesamt 17 Gebäuden im Stadtumbaugebiet Spechtberg sind acht Gebäude, also knapp die Hälfte des Bestandes, Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. Auf diese entfallen 97,6 % aller Wohnungen im Stadtumbaugebiet (240 der insgesamt 246 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 25:** 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	4	23,5
DH/RH	6	20,0	1	5,9
MFH-I	7	23,3	8	47,1
GFE	3	10,0	3	17,6
Sonstiges (Heizhaus)		0,0	1	5,9
<b>gesamt</b>	<b>30</b>		<b>17</b>	

**Tabelle 26:** Wohnungen in den Stadtumbaugebieten nach Gebäudenutzung (absolut/in %)

Wohnungen nach der Gebäudenutzung	Stadtumbaugebiet Drögeheide		Stadtumbaugebiet Spechtberg	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
EFH	14	5,6	4	1,6
DH/RH	6	2,4	2	0,8
MFH-I	230	91,6	240	97,6
GFE	1	0,4	0	0,0
Sonstiges		0,0	0	0,0
<b>gesamt</b>	<b>251</b>		<b>246</b>	

**Legende:**

EFH	Einfamilienhaus	MFH-I	Mehrfamilienhaus industriell
DH/RH	Doppel-/Reihenhaus	GFE	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung

**Eigentümerstruktur**

In den Stadtumbaugebieten Drögeheide und Spechtberg entfiel Ende 2015 mit 91,6 % bzw. 97,6 % fast der gesamte Wohnungsbestand auf die WBG.

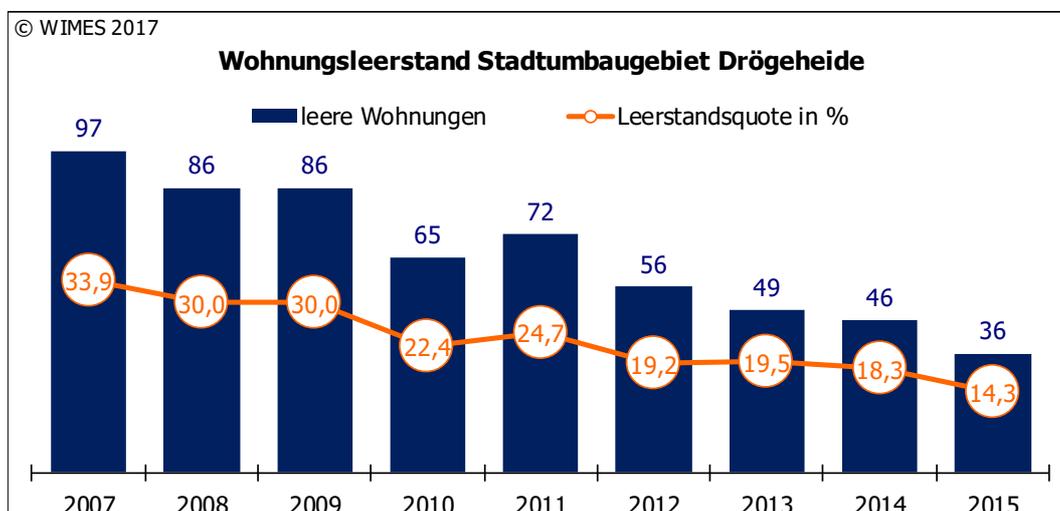
**Tabelle 27:** Wohnungen in den Stadtumbaugebieten nach Eigentümern

Wohnungsbestand nach Eigentümern	Stadtumbaugebiet Drögeheide		Stadtumbaugebiet Spechtberg	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Privateigentum (selbst genutzt/ vermietet)	20	8,0	5	2,0
WBG	230	91,6	240	97,6
Sonstige	1	0,4	1	0,4
<b>gesamt</b>	<b>251</b>		<b>246</b>	

**Wohnungsleerstand**

Mit 36 unbewohnten WE lag die Leerstandsquote in der Stadtumbaugebiet Drögeheide Ende 2015 bei 14,3 %. Ende 2007 lag der Wohnungsleerstand mit 97 unbewohnten WE noch bei 33,9 %. Damit stand jede dritte Wohnung leer. 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.

**Abbildung 56:** Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Drögeheide



Mit 28 unbewohnten WE lag die Leerstandsquote in der Stadtumbaugebiet Spechtberg Ende 2015 11,4 %. Dies ist der geringste Leerstand im Betrachtungszeitraum seit 2007. So lag der Wert im Vorjahr mit 54 leeren WE noch bei 22,0 %. Somit hat sich in Spechtberg die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr nahezu halbiert. Zu berücksichtigen ist auch hier die Umnutzung mehrerer Wohnaufgänge für die Unterbringung Asylsuchender.

**Abbildung 57:** Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Spechtberg



Sowohl im Stadtumbaugebiet Drögeheide als auch Spechtberg entfällt der gesamte Wohnungsleerstand auf Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. Dennoch haben in beiden Stadtumbaugebieten die bisher durchgeführten Rückbaumaßnahmen ihre Wirkung erzielt. Ohne Rückbau würde der Wohnungsleerstand heute in Drögeheide bei ca. 54 % und in Spechtberg bei ca. 42 % liegen.

**Tabelle 28:** Realisierter Wohnungsrückbau in den Stadtumbaugebieten

	Rückbau (WE) 1993 -2001	Rückbau (WE) ab 2002	Rückbau (WE) gesamt
Stadtumbaugebiet Drögeheide	164	52*	216
Stadtumbaugebiet Spechtberg	128	0	128
<b>Summe Stadtumbaugebiete</b>	<b>292</b>	<b>12</b>	<b>304</b>

\*davon 40 WE Rückbau in 2013

Es ist aber davon auszugehen, dass künftig aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ein weiterer Einwohnerverlust in diesen Gebieten eintreten wird und damit verbunden voraussichtlich auch eine Zunahme der Wohnungsleerstände.

Demzufolge sind seitens der WBG im Zeitraum bis 2020 weitere Rückbaumaßnahmen im SUB-Gebiet Drögeheide von 70 WE (zwei Blöcke) und im SUB-Gebiet Spechtberg 60 WE (zwei Blöcke) vorgesehen. In Anbetracht der aktuellen Nachfrage nach Unterkünften für Asylbewerber muss regelmäßig überprüft werden, wann der Rückbau realisiert werden kann.

#### **4 Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK**

Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung mit Stand 31.12.2011 wurde eine gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Schwerpunkten, Handlungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung erarbeitet.

Im Rahmen LEADER-Förderperiode 2014-2020 wurden folgende Leaderprojektideen neu in die gesamtstädtische Zielpyramide im Handlungsfeld „Tourismus, Freizeit und Naturraum“ aufgenommen:

- Ausbau des Radwegenetzes Peckwischreihe – Waldsiedlung
- Ausbau des Radwegenetzes Torgelow – Liepgarten
- Umgestaltung Bahnhofshalle als Eingangstor in die Stadt Torgelow für Bahnreisende
- Errichtung einer barrierefreien Sanitäreanlage im Ukränenland
- Technik und Handel im Mittelalter im Castrum Turglowe
- Modernisierung des kulturhistorischen Ensemble Hüttenwerkplatz, Glockenstuhl, Gedenkstein und Schaukasten

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 in das Monitoring Stadtentwicklung integriert und demzufolge finden u.a. auch städtebauliche Planungen für diese Ortsteile Berücksichtigung. Folgende Projekte wurden zusätzlich in die gesamtstädtische Zielpyramide im Handlungsfeld „Infrastruktur und Bildung“ aufgenommen:

- 2 Straßenbauprojekte – Erneuerung der Verkehrsflächen, Straße Torgelow-Holländerei
- Heinrichsruh – Errichtung einer Feuerwehrrhalle und Anschaffung einer Feuerwehr

Mit der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung erfolgt ein jährlicher Abgleich zum Stand der Umsetzung des ISEK der Stadt Torgelow und der neu hinzugekommenen Projekte.

Durch regelmäßige Erfassung der Basis-, Kontext-, Output- und Ergebnisindikatoren wird der Entwicklungsfortschritt im Begleitsystem dokumentiert und bewertet. Das Monitoring ist somit ein geeignetes Instrument für die prozessbegleitende Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung und weiterer Förderprogramme.

In dem folgenden Leitbild (gesamtstädtische Zielpyramide) sind die Maßnahmen zur Zielerreichung nach den Handlungsfeldern entsprechend ihrem Umsetzungsstand farblich gekennzeichnet. Alle entsprechend der ISEK-Fortschreibung und der neu hinzugekommenen Projekte durch die Eingemeindungen und die der neuen LEADER-Förderperiode geplanten Maßnahmen sind „blau“ gekennzeichnet, die in Durchführung befindlichen Maßnahmen sind „grün“ und die bereits realisierten „schwarz“ gekennzeichnet.

## **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 1993-2000 (Statistisches Amt M-V).....	8
Abbildung 2: Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.1993 .....	8
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung von 2001 bis 2015 in der Kernstadt Torgelow.....	9
Abbildung 4: Ausländische Bevölkerung in Torgelow seit 2001.....	10
Abbildung 5: Ausländische Bevölkerung in Torgelow kleinräumig in 2015 .....	10
Abbildung 6: Einwohnerzahlen ausgewählter Altersgruppen 2001 und 2015.....	12
Abbildung 7: Anteile ausgewählter Altersgruppen 2001 und 2015 .....	13
Abbildung 8: Gewinn/Verlust ausgewählter Altersgruppen 2001-2015 in Torgelow .....	13
Abbildung 9: Alters- und Geschlechtsgliederung am 31.12.2001 und 31.12.2015.....	14
Abbildung 10: Altersstruktur im Ortsteil Holländerei Ende 2015.....	15
Abbildung 11: Altersstruktur im Ortsteil Heinrichsruh Ende 2015.....	15
Abbildung 12: Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus seit 2001.....	16
Abbildung 13: Zuzüge und Fortzüge auf Ebene der Stadtteile in 2015 .....	16
Abbildung 14: Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow seit 2001 .....	17
Abbildung 15: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen seit 2001 .....	17
Abbildung 16: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen auf Stadtteilebene 2015 .....	18
Abbildung 17: Migrationssaldo gesamt seit 2001 .....	18
Abbildung 18: Migrationssaldo gesamt in den Ortsteilen im Jahr 2015.....	19
Abbildung 19: Migrationssaldo gesamt in den Ortsteilen im Jahr 2014.....	19
Abbildung 20: Abgleich reale Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsprognose 2012.....	20
Abbildung 21: Wanderungen nach Altersgruppen 2012 bis 2014 .....	22
Abbildung 22: Realentwicklung 2001-2014 und Prognoseannahmen.....	23
Abbildung 23: natürliche Bevölkerungsentwicklung 2001-2014 und Prognose.....	23
Abbildung 24: Prognose Einwohnerzahl gesamt.....	23
Abbildung 25: Prognose Kinder- und Jugendalter (absolute Zahl).....	24
Abbildung 26: Prognose Kinder- und Jugendalter (Anteil an der Bevölkerung in %).....	24
Abbildung 27: Prognose Haupterwerbs- und Seniorenalter (absolute Zahl) .....	25
Abbildung 28: Prognose Haupterwerbs- und Seniorenalter (Anteil an der Bevölkerung in %).....	25
Abbildung 29: Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2001.....	26
Abbildung 30: Jugendarbeitslosigkeit seit 2001 .....	26
Abbildung 31: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2001 .....	27
Abbildung 32: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003.....	28
Abbildung 33: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Torgelow seit 2001 .....	29
Abbildung 34: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003 .....	29
Abbildung 35: sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Torgelow seit 2001 .....	30
Abbildung 36: Arbeitsplatzdichte seit 2001.....	30
Abbildung 37: Entwicklung der Kaufkraft .....	32
Abbildung 38: Einkommenssteueranteile im Vergleich zum LK Vorpommern-Greifswald und M-V	32
Abbildung 39: Wohnungsleerstand in Torgelow seit 2002 (ohne Eingemeindungen 2014) .....	35

Abbildung 40: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte seit 2002.....	37
Abbildung 41: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Kita-Alter .....	39
Abbildung 42: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Grundschulalter .....	39
Abbildung 43: Einwohnerzahlen im Alter weiterführender Schulen .....	40
Abbildung 44: Prognose Einwohnerzahlen ab 75 Jahre.....	41
Abbildung 45: Altersstruktur im Sanierungsgebiet im Jahr 2015.....	42
Abbildung 46: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet seit 2007 .....	43
Abbildung 47: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Sanierungsstand 2007 und 2015.....	43
Abbildung 48: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen ...	44
Abbildung 49: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2007 .....	45
Abbildung 50: Altersstruktur im Aufwertungsgebiet im Jahr 2015.....	46
Abbildung 51: Wohnungsbestand im Aufwertungsgebiet seit 2006 .....	46
Abbildung 52: Gebäude im Aufwertungsgebiet nach Sanierungsstand und darin befindliche WE .	47
Abbildung 53: Wohnungsleerstand im Aufwertungsgebiet seit 2006 .....	49
Abbildung 54: Altersstruktur Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg im Jahr 2015.....	52
Abbildung 55: WE in den Stadtumbaugebieten nach dem Sanierungsstand der Gebäude 2015 ...	53
Abbildung 56: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Drögeheide .....	54
Abbildung 57: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Spechtberg .....	55

### 5.3 Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow von 2001 bis 2015.....	9
Tabelle 2: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung in Torgelow von 2001 bis 2015.....	10
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt.....	11
Tabelle 4: Veränderung der Anteile nach ausgewählten Altersgruppen auf Stadtteilebene.....	13
Tabelle 5: Außenwanderungen der Jahre 2012 bis 2014 nach Nationalität .....	21
Tabelle 6: Außenwanderungen der Jahre 2012 bis 2014 nach Altersgruppen und Nationalität ....	21
Tabelle 7: Entwicklung der Kaufkraft .....	31
Tabelle 8: Veränderung des Wohnungsbestandes seit 2002 in Torgelow.....	34
Tabelle 9: Wohnungsleerstand auf Ebene der Stadtteile Torgelows seit 2004.....	35
Tabelle 10: Wohnungsbelegungsquote und durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.2015 ....	36
Tabelle 11: Entwicklung durchschnittlicher Haushaltsgröße seit 2002 .....	36
Tabelle 12: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Torgelow 2015.....	38
Tabelle 13: Wohnformen mit Pflege/Betreuung für die ältere Bevölkerung.....	41
Tabelle 14: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2001.....	42
Tabelle 15: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet seit 2007	42
Tabelle 16: Gebäude- und Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet nach Eigentümern .....	44
Tabelle 17: Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet seit 2001 .....	46
Tabelle 18: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet seit 2006.	47
Tabelle 19: erfolgter Rückbau im Aufwertungsgebiet seit 2006 .....	47
Tabelle 20: Verteilung Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen 2015.....	48
Tabelle 21: Gebäude- und Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet nach Eigentümern 2015.	49
Tabelle 22: Realisierter Wohnungsrückbau im Aufwertungsgebiet .....	49
Tabelle 23: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide seit 2001 .....	52
Tabelle 24: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg seit 2001.....	52
Tabelle 25: Gebäude Stadtumbaugebiete nach Bauweise und Gebäudetyp (absolut/in %) .....	53
Tabelle 26: Wohnungen in den Stadtumbaugebieten nach Gebäudenutzung (absolut/in %).....	54
Tabelle 27: Wohnungen in den Stadtumbaugebieten nach Eigentümern .....	54
Tabelle 28: Realisierter Wohnungsrückbau in den Stadtumbaugebieten.....	55

## **Quellenverzeichnis:**

- Die kleinräumigen Einwohnerdaten wurden von den Einwohnermeldestellen der Stadt Torgelow geliefert. Die gemeindeeigenen Daten sind zeitnahe und kleinräumig verfügbar und realistischer. Das Ergebnis des Zensus hat dies im Wesentlichen bestätigt.
- 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 Angaben zu den Einkommensteueranteilen und zum Wohnungsneubau wurden den Daten des Statistischen Amtes M-V entnommen.
- Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes käuflich von der BBE Handelsberatung GmbH München erworben.