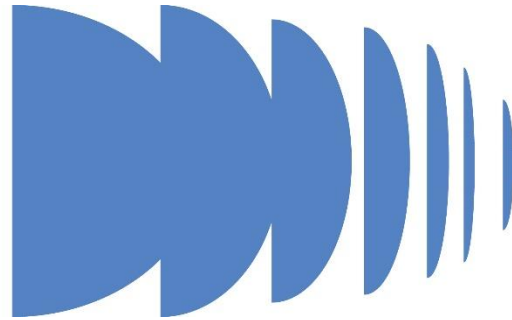


Torgelow
bewegt.



Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2024



Stadt Torgelow

Monitoring Stadtentwicklung – Berichtsjahr 2024
- Fortschreibung der Basisdaten und Indikatoren -
(ohne Bericht zum Stand der ISEK-Zielerreichung)

■ Auftraggeber:
Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow
Tel: +49 3976 252 0
E-Mail: info@torgelow.de

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

■ Bearbeitung:
Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983
E-Mail: info@wimes.de

Rostock/Torgelow im September 2025



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung - Gesamtstadt	7
2.1	Bevölkerungsentwicklung gesamt und nach Altersgruppen	7
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung im Rückblick von 1993 bis 2000	7
2.1.2	Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen seit dem Basisjahr des Monitorings	8
2.1.3	Ausländische Bevölkerungsentwicklung	9
2.1.4	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen (Kernstadt)	10
2.1.5	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	14
2.1.6	Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose	17
2.2	Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung	20
2.2.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	20
2.2.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	21
2.2.3	SV-Arbeitsplätze in Torgelow und Pendlerverflechtungen	22
2.2.4	Kaufkraft der Bevölkerung	25
2.3	Wohnungswirtschaftliche Daten und Indikatoren	27
2.3.1	Gebäude- und Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	27
2.3.2	Entwicklung wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte	32
2.4	Soziale Infrastruktur (ausgewählte Indikatoren)	34
2.4.1	Versorgung mit Kindertagesstätten	34
2.4.2	Schulversorgung	34
2.4.3	Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen	35
3	Fortschreibung Monitoring für Fördergebiete	37
3.1	Sanierungsgebiet Stadtmitte	37
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	37
3.1.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	38
3.2	Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße	41
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung	41
3.2.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	42
4	Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	46
4.1	Karten	46
4.2	Abbildungen	46
4.3	Tabellen	47

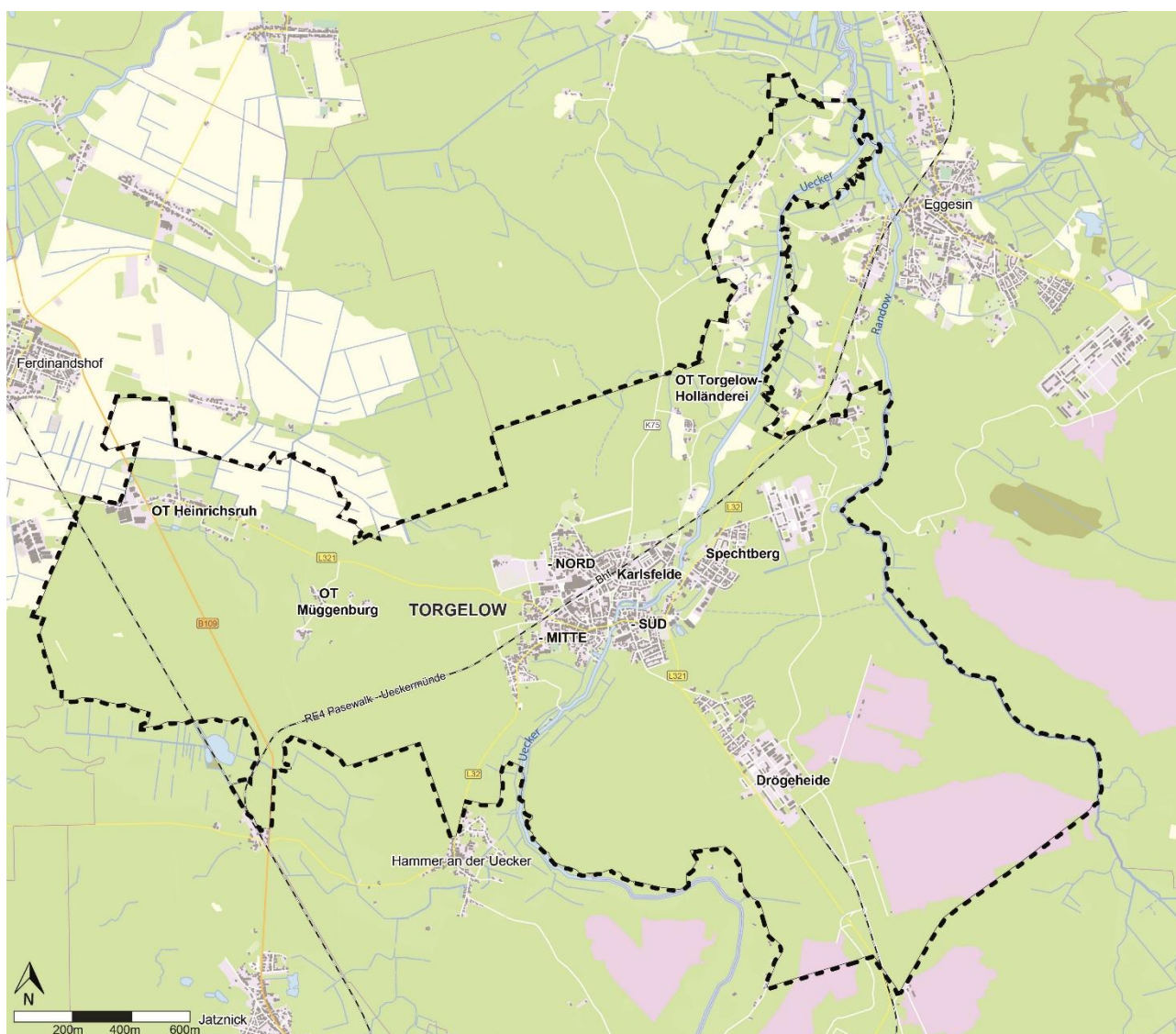
1 Vorbemerkungen

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 km².

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/ Bahnhofstraße¹ erstreckt sich über die Stadtteile Stadtmitte und Karlsfelde.

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

Ortsteil Heinrichsruh

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

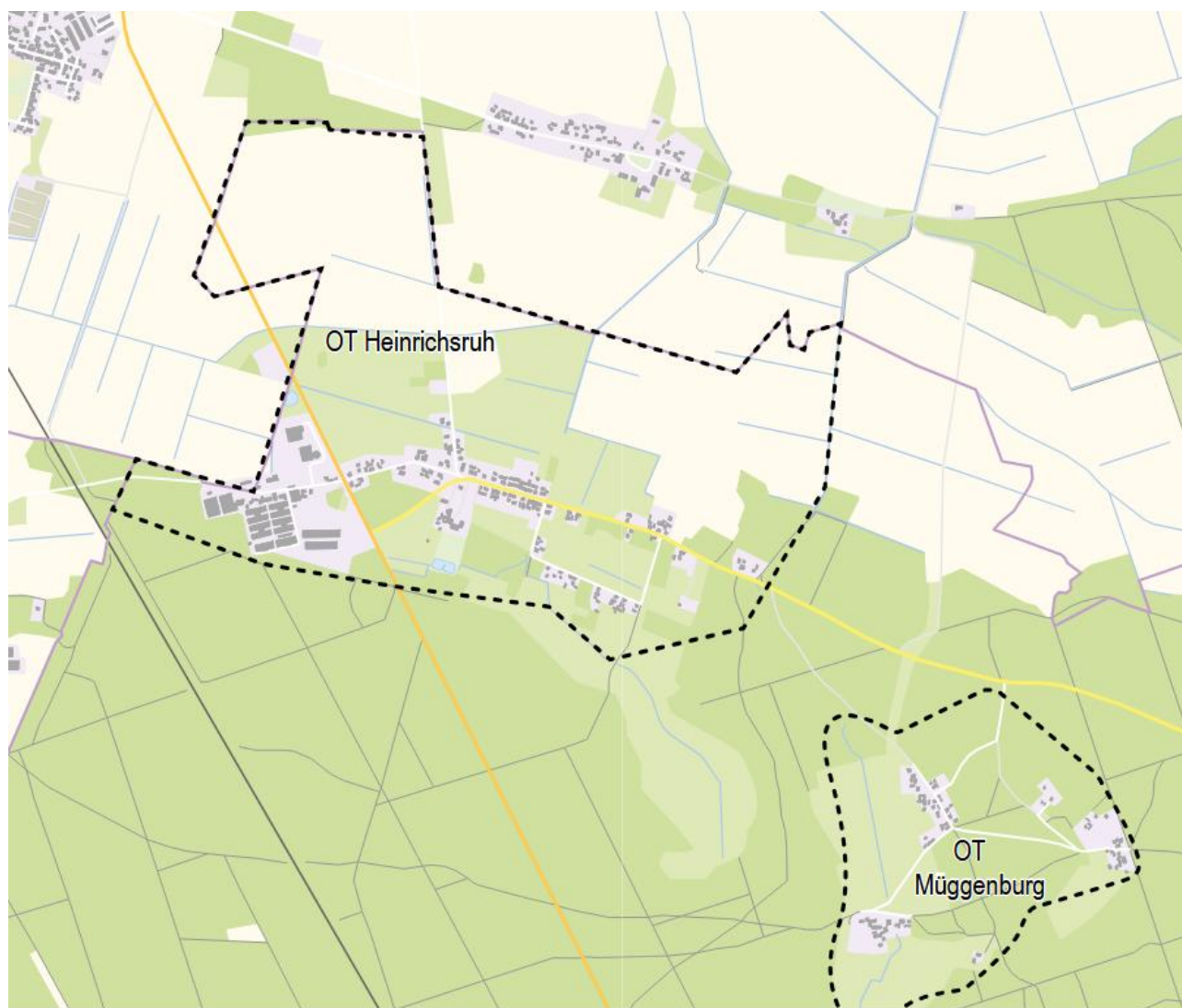
Zu Heinrichsruh gehörten ursprünglich die Orte Müggenburg und Müggenburger Teerofen. Der Ortsteil erstreckt sich insgesamt über eine Fläche von 17,0 km².

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.

Karte 2: Ortsteil Heinrichsruh



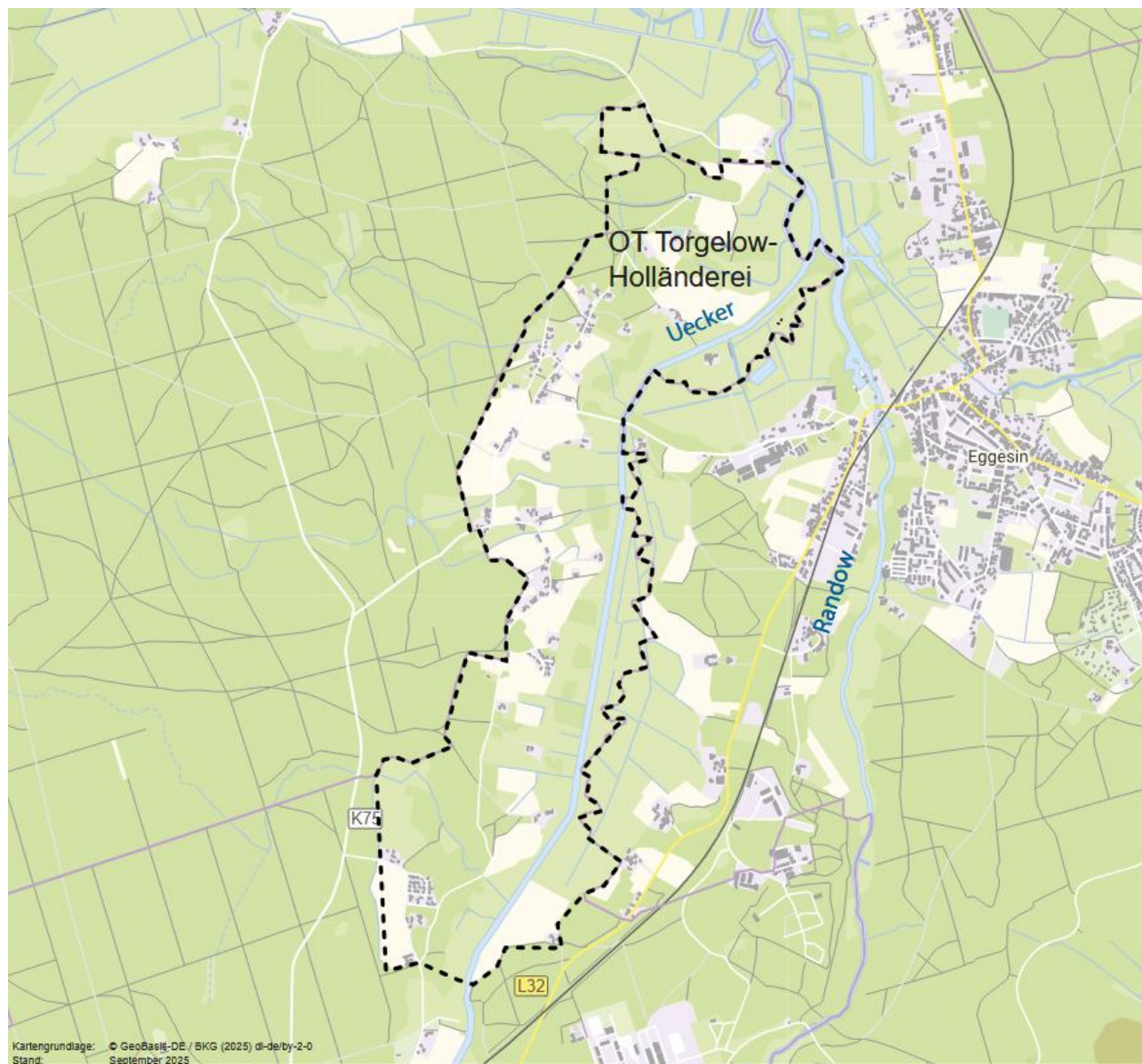
Ortsteil Holländerei

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

Der Ortsteil erstreckt sich über eine Fläche von 5,8 km² zwischen dem Westufer der unteren Uecker und dem Waldgebiet Jädkemühler Forst.

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 3: Ortsteil Holländerei





2 Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung - Gesamtstadt

2.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt und nach Altersgruppen

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung im Rückblick von 1993 bis 2000

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

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

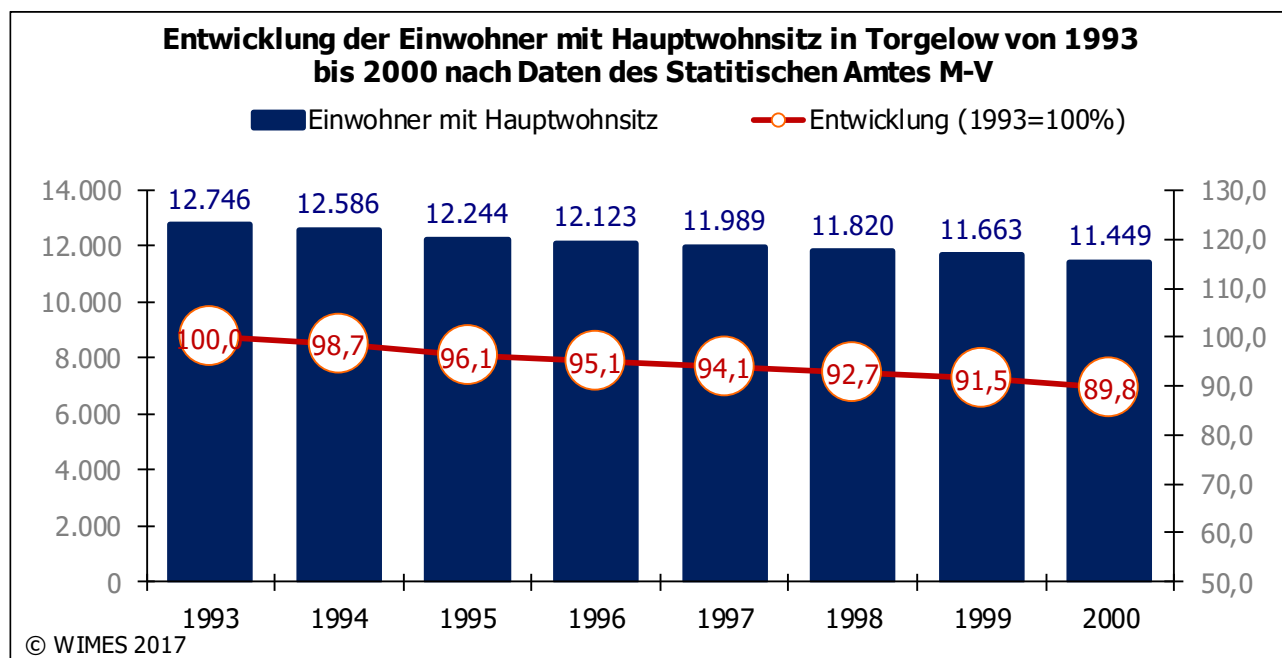
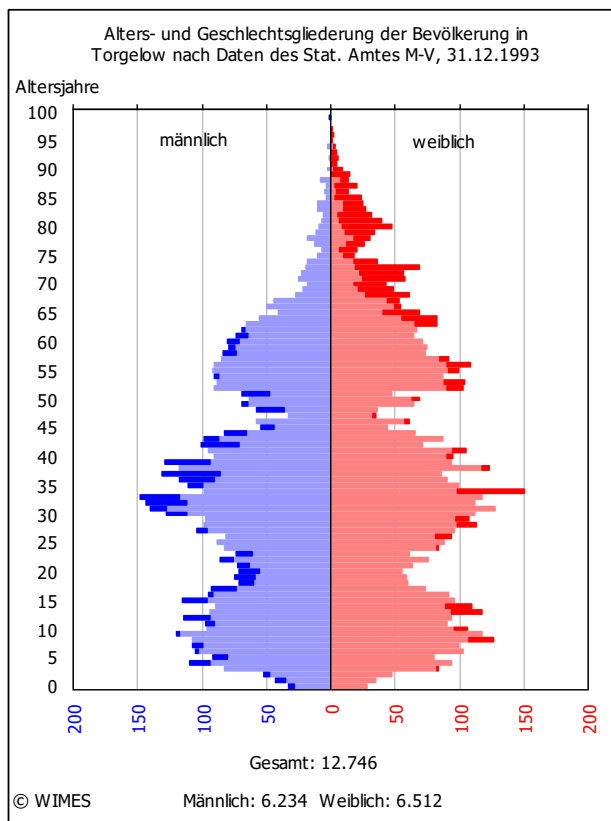


Abbildung 2: Alters- und Geschlechtsgliederung



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

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

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

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



2.1.2 Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen seit dem Basisjahr des Monitorings

Auch nach dem Jahr 2000 ist die Einwohnerentwicklung in Torgelow durch eine rückläufige Tendenz gekennzeichnet. Nach den Einwohnerverlusten von 2001 bis 2013 war im Jahr 2014 erstmals ein Zuwachs von 41 Personen eingetreten. Auch im Jahr 2015 erhöhte sich die Einwohnerzahl um 243 Personen, dies ist jedoch ausschließlich durch den Zuzug von Flüchtlingen begründet. In den Jahren 2016 bis 2021 sowie 2024 nahm die Einwohnerzahl in der Stadt Torgelow ab. In den Jahren 2022 und 2023 ergaben sich Einwohnergewinne, bedingt durch den Zuzug ausländischer Einwohner.

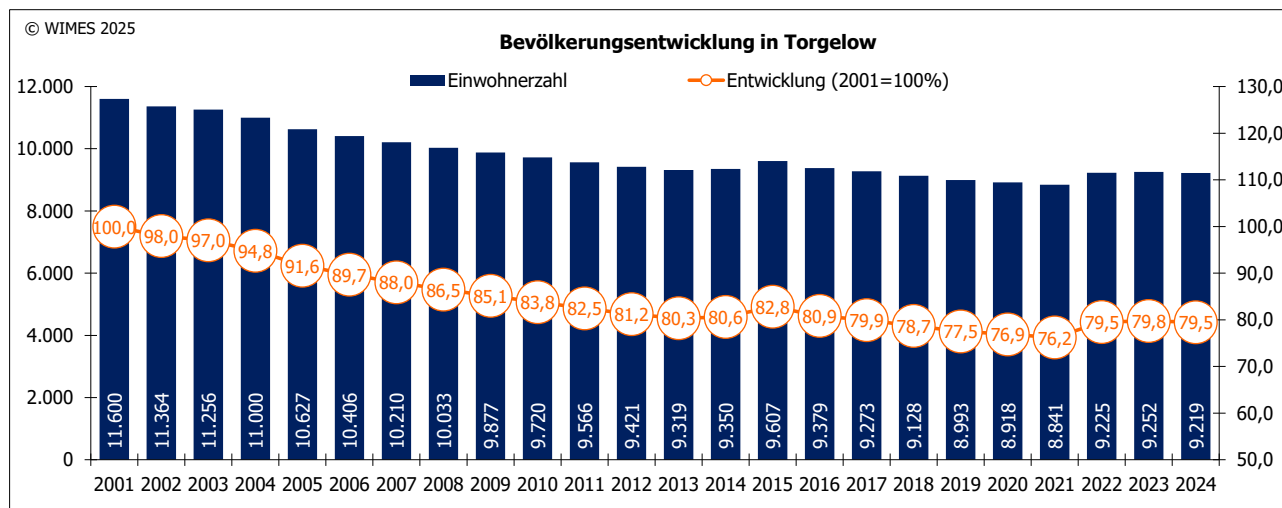
Zum 25.05.2014 wurden die ehemals eigenständigen Gemeinden Heinrichsruh und Torgelow-Holländerei in die Stadt Torgelow eingemeindet. Ende 2024 wohnten in der Kernstadt Torgelow 8.611 Personen, im OT Heinrichsruh 187 Personen, im OT Holländerei 356 Personen und im OT Müggenburg 65 Personen. Insgesamt lag die Bevölkerungszahl am 31.12.2024 bei 9.219 Personen.

Der Bevölkerungsrückgang im Betrachtungszeitraum betrifft alle Stadtteile Torgelows. Den höchsten Bevölkerungsverlust im städtischen Vergleich weist der Stadtteil Karlsfelde mit -33,6 % (-1.189 Personen), gefolgt von Torgelow Nord mit -19,4 % (-225 Personen).

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow

Bevölkerungsentwicklung (Einwohner mit Hauptwohnsitz)											
	Stadtmitte	NORD	Karlsfelde	SÜD	Spechtberg	Drögeheide	Kernstadt	Holländerei	Heinrichsruh	Müggenburg	Torgelow
2001	2.316	1.157	3.542	1.458	1.242	1.137	10.852				
2002	2.290	1.127	3.478	1.472	1.144	1.106	10.617				
2003	2.253	1.120	3.415	1.517	1.141	1.067	10.513				
2004	2.219	1.084	3.302	1.493	1.117	1.046	10.261				
2005	2.157	1.071	3.227	1.338	1.121	978	9.892				
2006	2.126	1.058	3.119	1.301	1.099	972	9.675				
2007	2.105	1.029	3.004	1.283	1.080	988	9.489				
2008	2.096	1.025	2.927	1.266	1.024	984	9.322				
2009	2.064	971	2.878	1.255	1.021	994	9.183				
2010	2.059	963	2.776	1.280	974	989	9.041				
2011	2.051	940	2.736	1.260	960	952	8.899				
2012	2.059	930	2.665	1.224	958	920	8.756				
2013	2.050	920	2.614	1.223	944	909	8.660				
2014	2.005	946	2.597	1.211	952	990	8.701	387	184	78	9.350
2015	2.032	969	2.615	1.211	1.070	1.047	8.944	396	187	80	9.607
2016	2.029	974	2.569	1.223	983	944	8.722	396	182	79	9.379
2017	2.044	976	2.536	1.209	956	908	8.629	388	179	77	9.273
2018	2.015	951	2.477	1.193	915	928	8.479	388	188	73	9.128
2019	2.002	932	2.403	1.183	925	900	8.345	386	188	74	8.993
2020	1.990	926	2.343	1.183	934	897	8.273	380	191	74	8.918
2021	1.988	918	2.278	1.178	975	877	8.214	371	187	69	8.841
2022	1.989	920	2.403	1.180	1.070	1.043	8.605	364	192	64	9.225
2023	2.040	921	2.418	1.166	1.041	1.046	8.632	364	193	63	9.252
2024	2.046	932	2.353	1.172	1.070	1.038	8.611	356	187	65	9.219
absolut	-270	-225	-1.189	-286	-172	-99	-2.241				
in %	-11,7	-19,4	-33,6	-19,6	-13,8	-8,7	-20,7				

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Eingemeindungen wurden rückläufig eingearbeitet)





2.1.3 Ausländische Bevölkerungsentwicklung

In den Jahren von 2001 bis 2013 lag der Anteil der Bevölkerung ausländischer Herkunft unter 3 %, gemessen an der Gesamtbevölkerung. Infolge der Flüchtlingszuwanderung stieg die Zahl in den Jahren 2015 und vor allem 2022 sprunghaft an. Von 2023 zu 2024 erhöhte sich die Zahl ausländischer Einwohner um 31 Personen. Der Ausländeranteil lag 2024 bei 12,9 %, gemessen an der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 4: Ausländische Bevölkerung in Torgelow

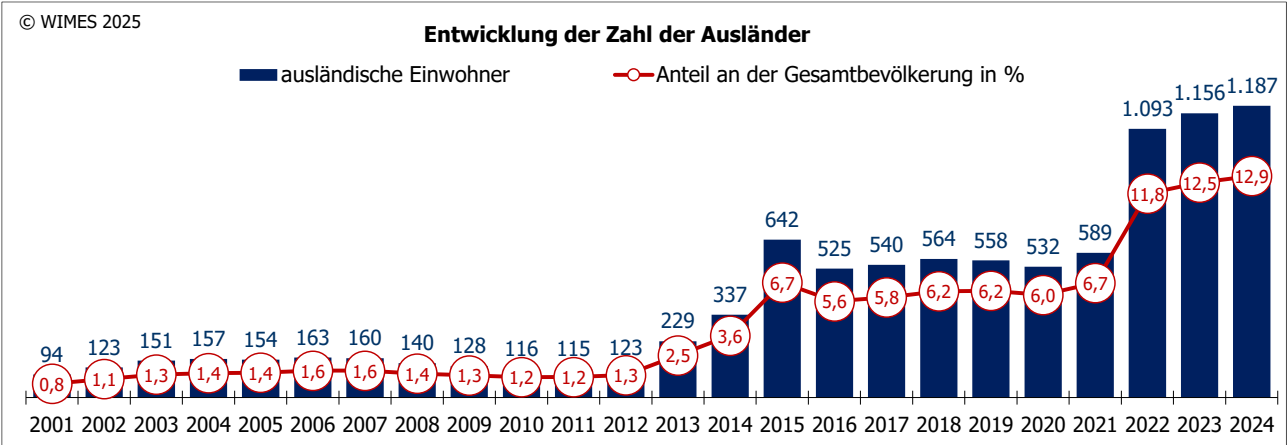
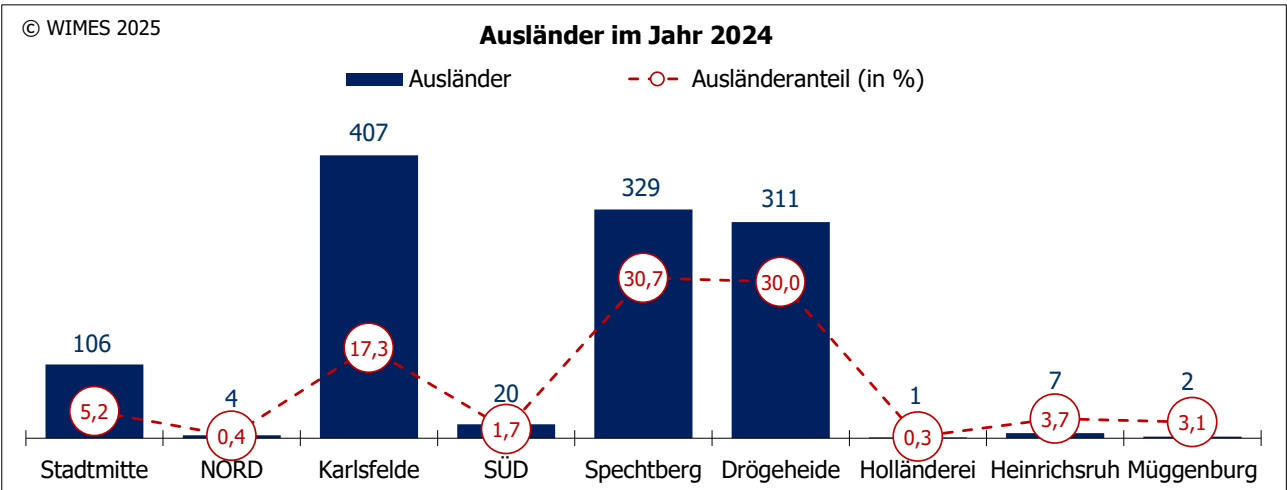


Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow

Stadtteile	Einwohner (HW) gesamt				Ausländer (HW) gesamt				Ausländeranteil (in %)			
	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
Stadtmitte	1.988	1.989	2.040	2.046	37	67	85	106	1,9	3,4	4,2	5,2
NORD	918	920	921	932	4	5	4	4	0,4	0,5	0,4	0,4
Karlsfelde	2.278	2.403	2.418	2.353	181	394	410	407	7,9	16,4	17,0	17,3
SÜD	1.178	1.180	1.166	1.172	11	15	18	20	0,9	1,3	1,5	1,7
Spechtberg	975	1.070	1.041	1.070	207	301	308	329	21,2	28,1	29,6	30,7
Drögeheide	877	1.043	1.046	1.038	140	298	318	311	16,0	28,6	30,4	30,0
Holländerei	371	364	364	356	1	1	1	1	0,3	0,3	0,3	0,3
Heinrichsruh	187	192	193	187	7	11	10	7	3,7	5,7	5,2	3,7
Müggenburg	69	64	63	65	1	1	2	2	1,4	1,6	3,2	3,1
Gesamtstadt	8.841	9.225	9.252	9.219	589	1.093	1.156	1.187	6,7	11,8	12,5	12,9

Abbildung 5: Ausländische Bevölkerung nach Stadt- und Ortsteilen



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



2.1.4 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen (Kernstadt)

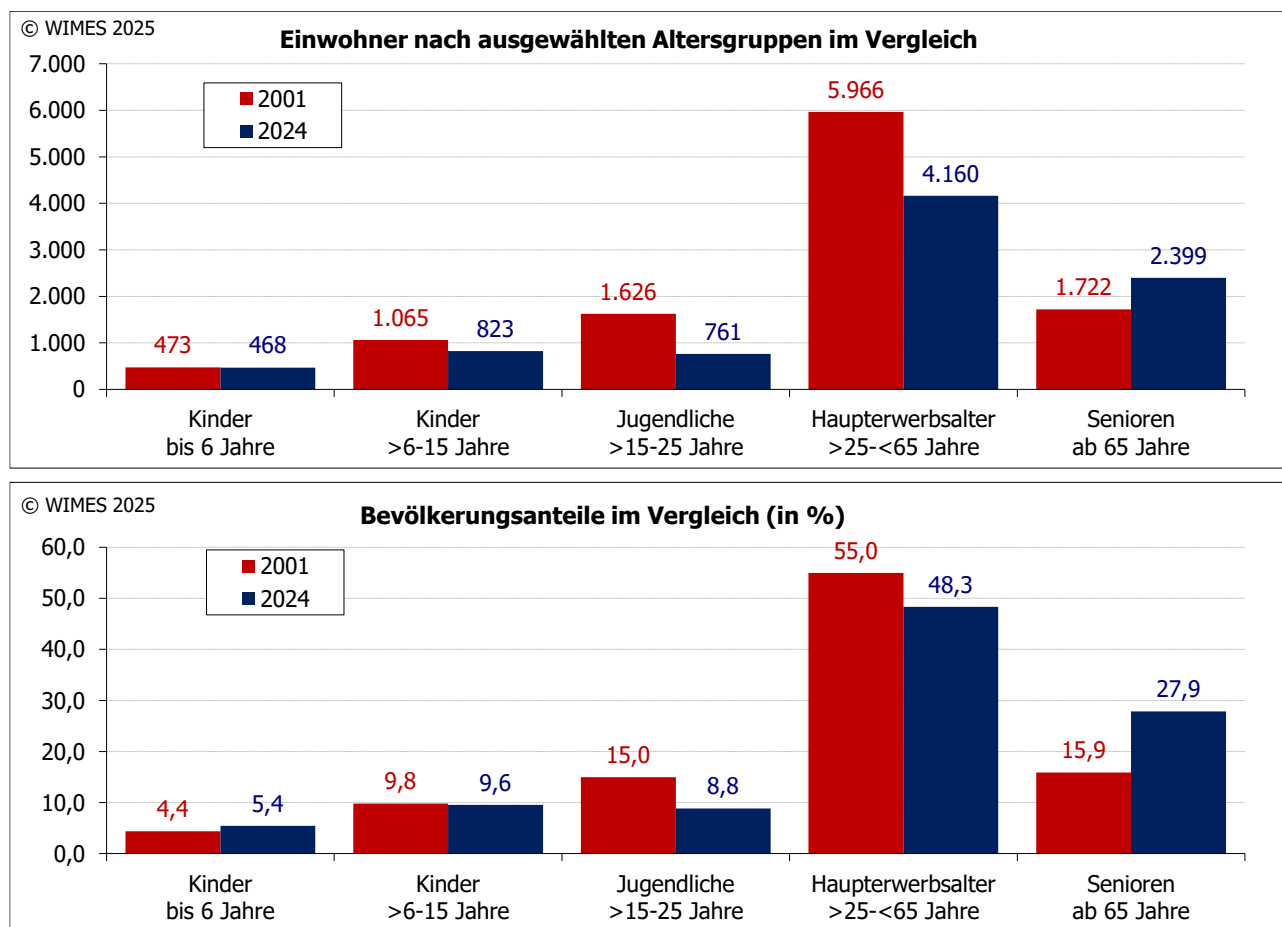
Folgende Altersgruppen wurden ausgewählt:

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

Ältere Bevölkerung ab 65 Jahre

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

Abbildung 6: Einwohnerzahlen ausgewählter Altersgruppen



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



Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt Torgelow

Einwohner- zahl	Kinder bis 6 Jahre		Kinder >6-15 Jahre		Jugendliche >15-25 Jahre		Haupterwerbsalter >25-<65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2024	2001	2024	2001	2024	2001	2024	2001	2024
Stadtmitte	90	103	234	176	394	164	1.255	1.030	343	573
NORD	40	29	104	81	131	58	685	444	197	320
Karlsfelde	171	128	332	229	453	233	1.926	1.167	660	596
SÜD	45	47	108	78	186	64	728	527	391	456
Spechtberg	62	97	146	127	241	123	717	495	76	228
Drögeheide	65	64	141	132	221	119	655	497	55	226
Torgelow	473	468	1.065	823	1.626	761	5.966	4.160	1.722	2.399

Gewinn/ Verlust	Kinder bis 6 Jahre		Kinder >6-15 Jahre		Jugendliche >15-25 Jahre		Haupterwerbsalter >25-<65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Stadtmitte	13	14,4	-58	-24,8	-230	-58,4	-225	-17,9	230	67,1
NORD	-11	-27,5	-23	-22,1	-73	-55,7	-241	-35,2	123	62,4
Karlsfelde	-43	-25,1	-103	-31,0	-220	-48,6	-759	-39,4	-64	-9,7
SÜD	2	4,4	-30	-27,8	-122	-65,6	-201	-27,6	65	16,6
Spechtberg	35	56,5	-19	-13,0	-118	-49,0	-222	-31,0	152	200,0
Drögeheide	-1	-1,5	-9	-6,4	-102	-46,2	-158	-24,1	171	310,9
Torgelow	-5	-1,1	-242	-22,7	-865	-53,2	-1.806	-30,3	677	39,3

Anteil in %	Kinder bis 6 Jahre		Kinder >6-15 Jahre		Jugendliche >15-25 Jahre		Haupterwerbsalter >25-<65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2024	2001	2024	2001	2024	2001	2024	2001	2024
Stadtmitte	3,9	5,2	10,1	8,8	17,0	8,2	54,2	51,8	14,8	28,8
NORD	3,5	3,2	9,0	8,8	11,3	6,3	59,2	48,3	17,0	34,8
Karlsfelde	4,8	5,3	9,4	9,5	12,8	9,7	54,4	48,6	18,6	24,8
SÜD	3,1	4,0	7,4	6,6	12,8	5,4	49,9	44,7	26,8	38,6
Spechtberg	5,0	9,1	11,8	11,9	19,4	11,5	57,7	46,3	6,1	21,3
Drögeheide	5,7	6,1	12,4	12,7	19,4	11,4	57,6	47,7	4,8	21,7
Torgelow	4,4	5,4	9,8	9,6	15,0	8,8	55,0	48,3	15,9	27,9

Altersstruktur der eingemeindeten Ortsteile

Ortsteil Holländerei				
	2014		2024	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Kinder bis 6 Jahre	21	5,4	5	1,4
Kinder >6-15 Jahre	34	8,8	30	8,4
Jugendliche >15-25 Jahre	28	7,2	28	7,9
Einwohner >25-65 Jahre	257	66,4	195	54,8
Senioren ab 65 Jahre	47	12,1	98	27,5
gesamt	387	100,0	356	100,0

Im Ortsteil Holländerei waren im Vergleich zur Kernstadt im Jahr 2024 geringere Bevölkerungsanteile bei den Kindern und Jugendlichen sowie den Senioren zu verzeichnen. Der Anteil Haupterwerbsbevölkerung lag hingegen um 6,5 Prozentpunkte über dem der Kernstadt Torgelow.

Ortsteile Heinrichsruh und Müggenburg				
	2014		2024	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Kinder bis 6 Jahre	12	4,6	15	6,0
Kinder >6-15 Jahre	21	8,0	15	6,0
Jugendliche >15-25 Jahre	20	7,6	20	7,9
Einwohner >25-65 Jahre	153	58,4	148	58,7
Senioren ab 65 Jahre	56	21,4	54	21,4
gesamt	262	100,0	252	100,0

In den Ortsteilen Heinrichsruh und Müggenburg lagen die Anteile der Kinder über 6 bis 15 Jahre, der Jugendlichen und der Senioren im Jahr 2024 unter den Werten der Kernstadt. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter lag um 10,4 Prozentpunkte über dem der Kernstadt.



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

Abbildung 7: Kinder bis sechs Jahre

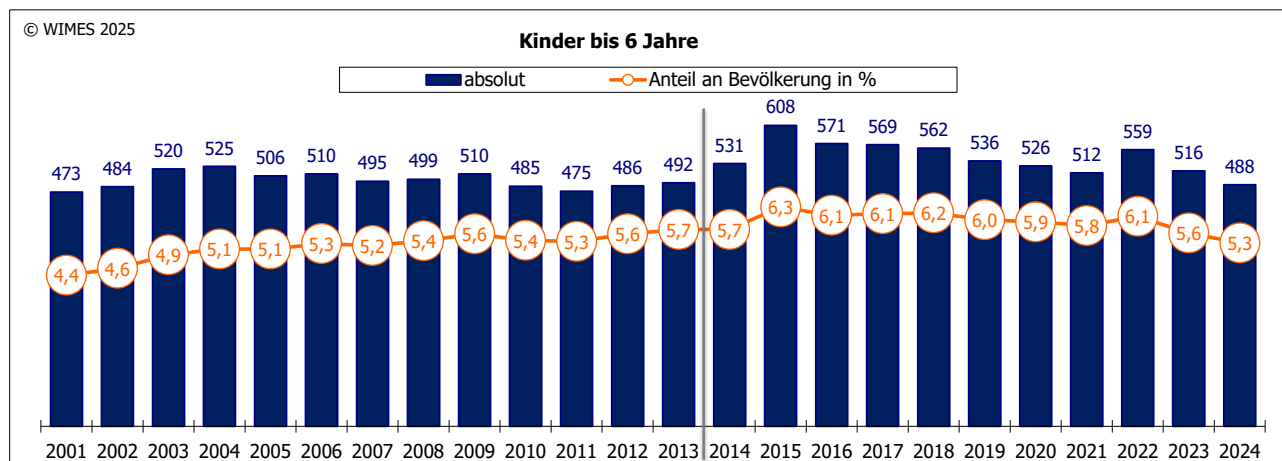


Abbildung 8: Kinder >6 bis 15 Jahren

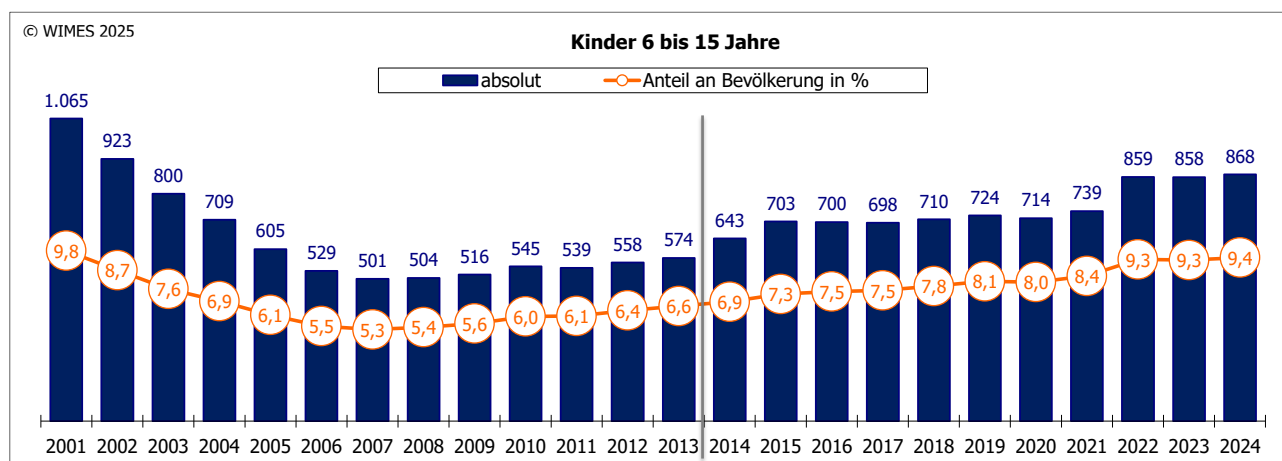


Abbildung 9: Jugendliche im Alter von >15 bis 25 Jahren

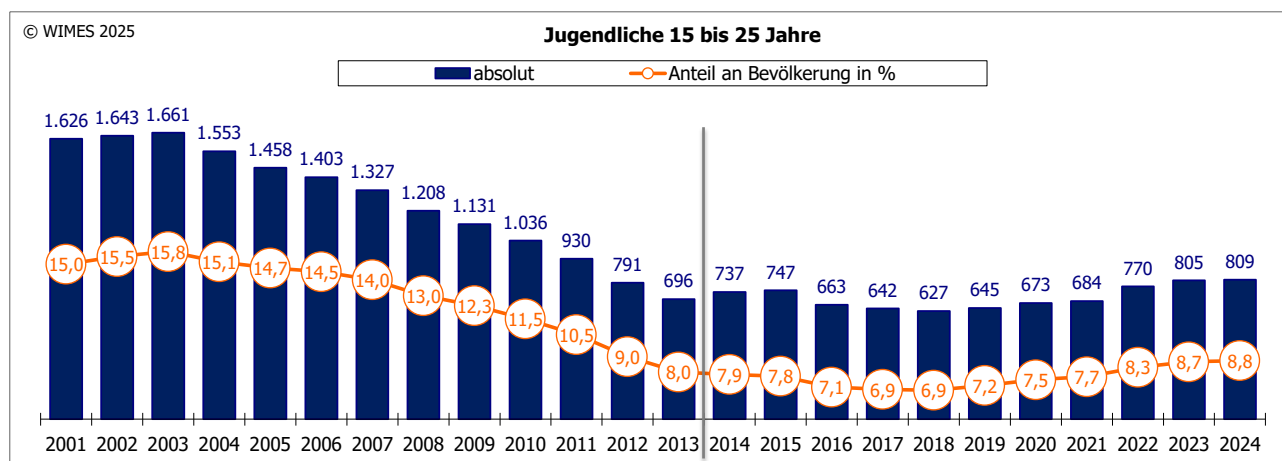




Abbildung 10: Einwohner im Haupterwerbsalter von >25 bis unter 65 Jahren

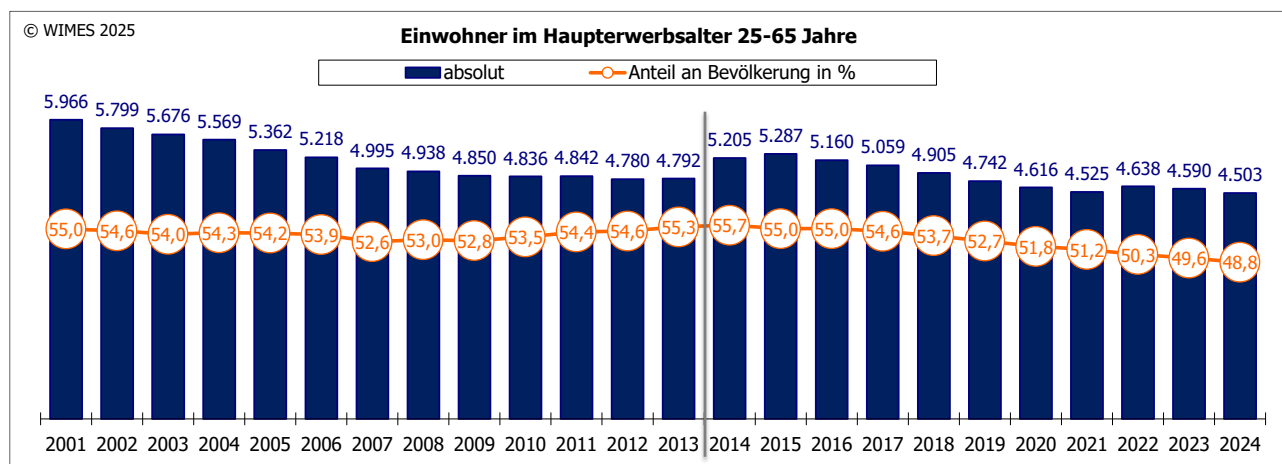


Abbildung 11: Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre

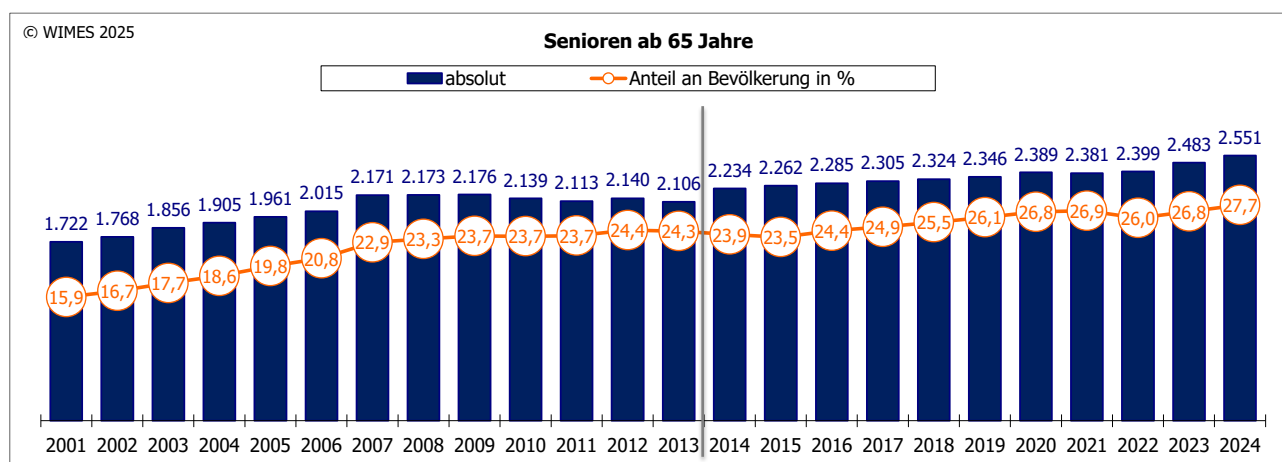
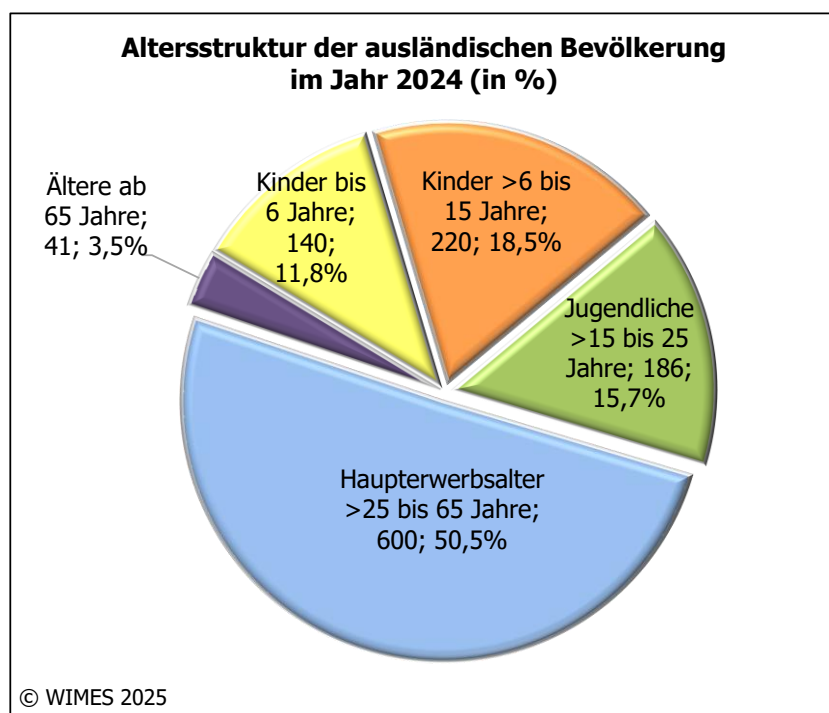


Abbildung 12: Altersstruktur ausländische Bevölkerung im Jahr 2024



Der Bevölkerungsanteil der Kinder bis sechs Jahre lag bei den Ausländern mit 11,8 % um 6,5 Prozentpunkte über dem Anteil der Gesamtbevölkerung Torgelows. Bei den Kindern über 6 bis 15 Jahre war bei der ausländischen Bevölkerung ein Anteil von 18,5 % (Gesamtstadt = 9,4 %) und bei den Jugendlichen über 15 bis 25 Jahren von 15,7 % (Gesamtstadt = 8,8 %). Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter lag mit 50,5 % bei den Ausländern über dem der Gesamtbevölkerung von 48,8 %. Nur 41 ausländische Einwohner waren 65 Jahre und älter, der Bevölkerungsanteil somit mit nur 3,5 % entsprechend gering.

2.1.5 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

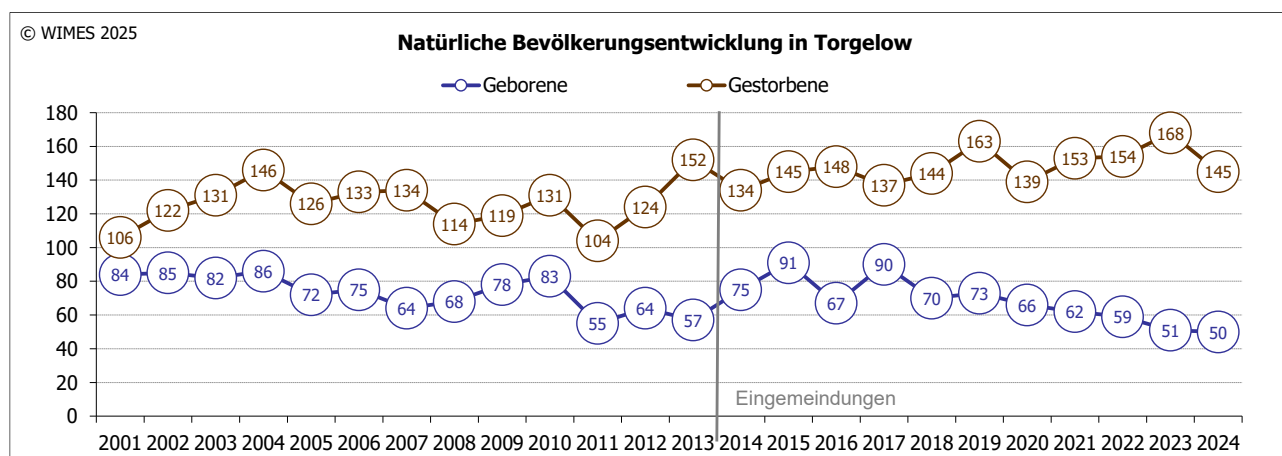
Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Hinzu kommt der Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gebietsgrenze hinweg. Je nach dem Vorzeichen des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

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

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

Im Jahr 2024 lag der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag bei -95 Personen. Mit nur 50 Geburten war im Jahr 2024 der Tiefstwert seit 2001 zu verzeichnen.

Abbildung 13: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen

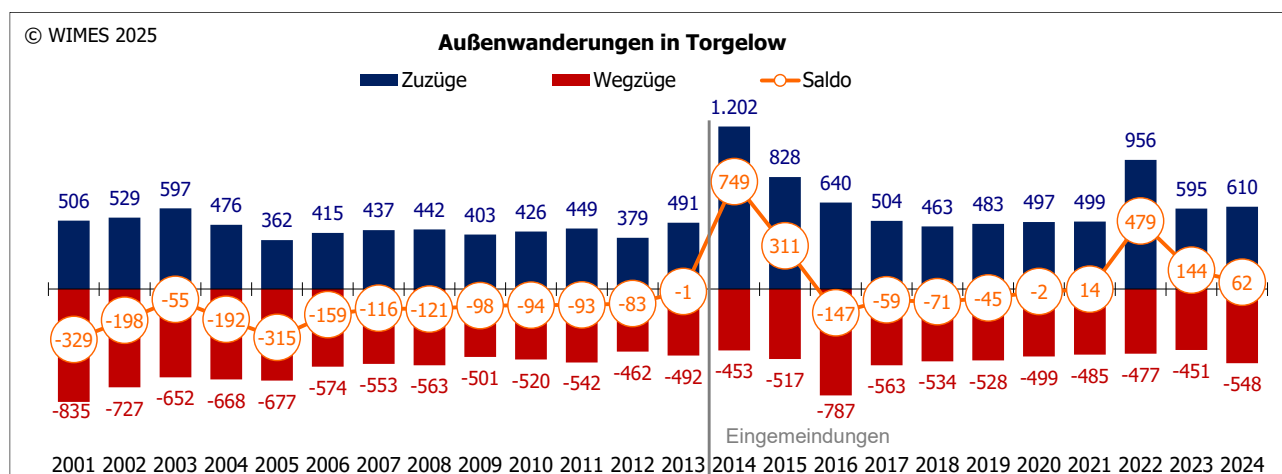


Wanderungen

Mit Ausnahme der Jahre 2014, 2015, 2021 bis 2024 waren in Torgelow Wanderungsverluste zu verzeichnen. Der hohe Zuzug im Jahr 2014 (+1.202 Personen) ist durch die Eingemeindungen der Ortsteile Holländerei und Heinrichsruh begründet. Die hohen positiven Wanderungssalden in den Jahren 2015 und 2022 stehen im Zusammenhang mit den Flüchtlingszuwanderung.

Im Jahr 2024 ergab sich ein Wanderungsgewinn von 62 Personen.

Abbildung 14: Zuzüge und Fortzüge



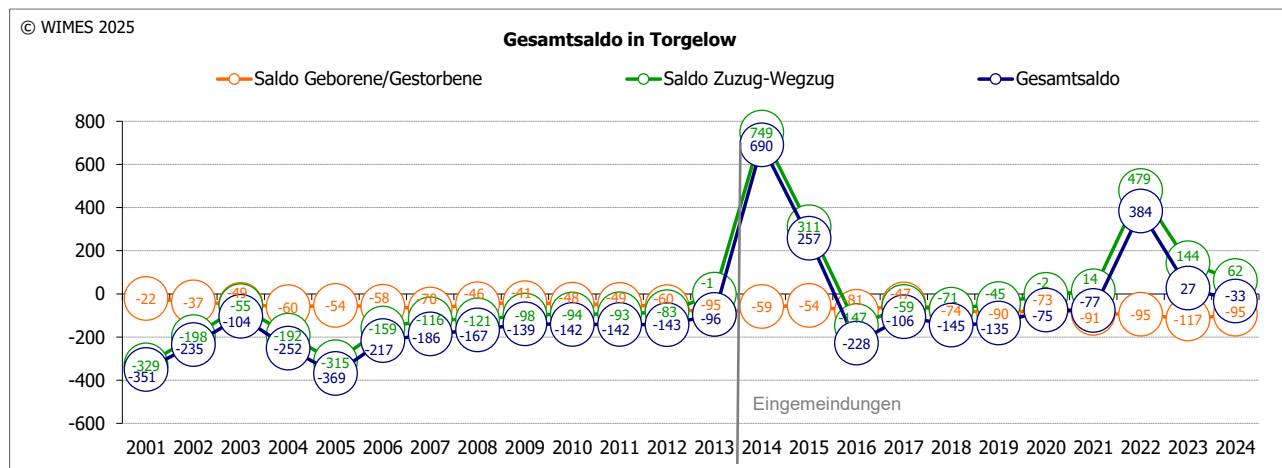


Gesamtsaldo

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

Im Jahr 2024 ergab sich ein Einwohnerverlust von 33 Personen, dieser ist auf den Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 95 Personen zurückzuführen. Der Wanderungsgewinn von 62 Personen schwächte den Verlust entsprechend ab.

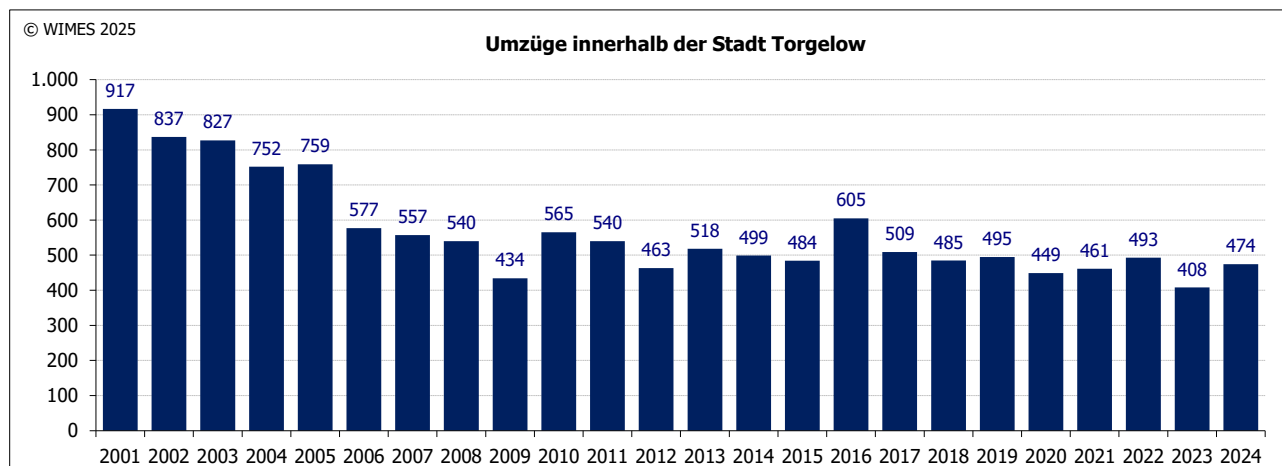
Abbildung 15: Entwicklung des Gesamtsaldos



Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow

Neben den Außenwanderungen gehören zum Wanderungsverhalten auch die innerstädtischen Umzüge, welche zwischen den Stadtteilen als auch innerhalb der Stadtteile vollzogen werden. Sie geben Aufschluss darüber, ob bestimmte Stadtteile präferiert werden oder nicht. Die Zahl der Umzüge innerhalb Torgelows ist, bei schwankender Entwicklung, seit dem Basisjahr insgesamt deutlich rückläufig. Im Jahr 2024 zogen 474 Personen innerhalb der Stadt Torgelow um.

Abbildung 16: Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow

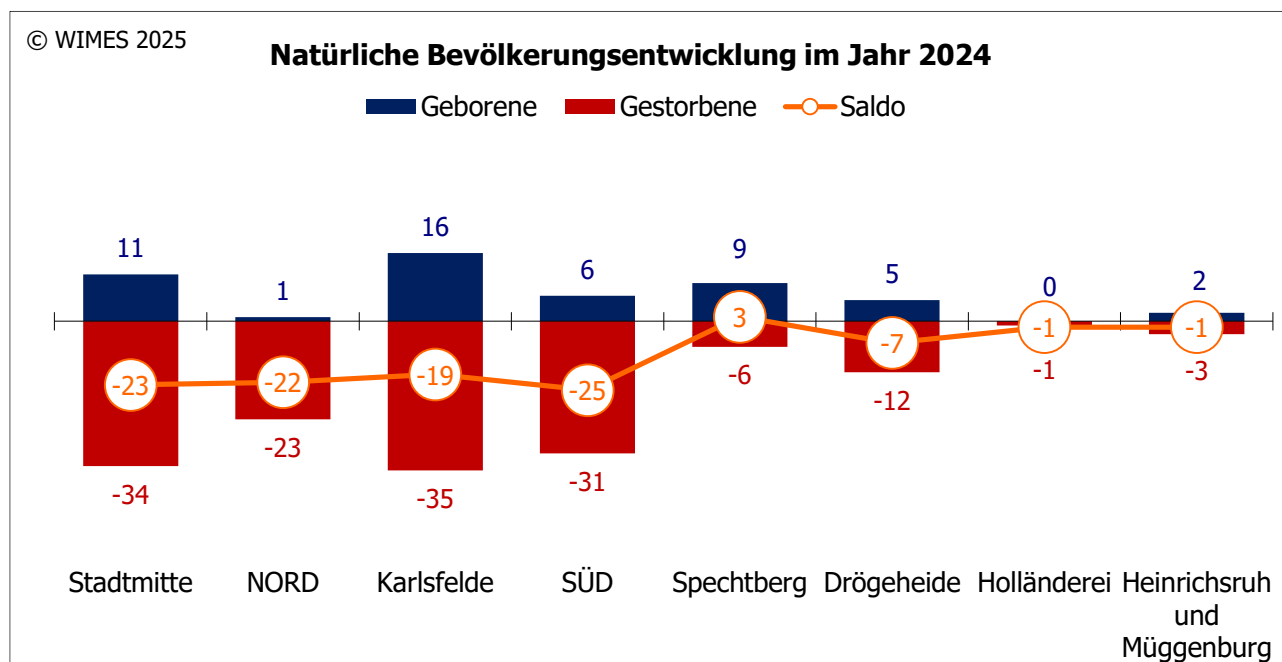


Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen nach Stadt- und Ortsteilen² im Jahr 2024

Mit Ausnahme von Spechtberg (+3 Personen) waren die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2024 negativ. Torgelow Süd weist mit -25 Personen den höchsten Verlust auf, gefolgt von der Stadtmitte mit -23 Personen.

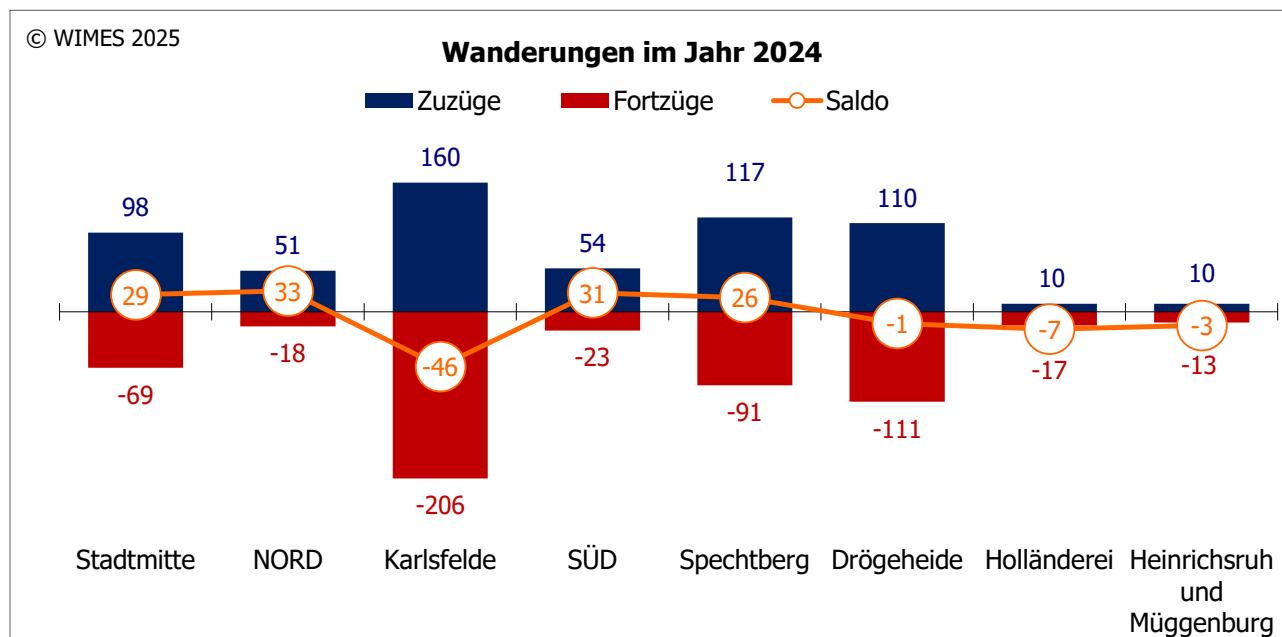
² Aufgrund der geringen Fallzahlen wurde die OT Heinrichsruh und Müggenburg zusammengefasst.

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



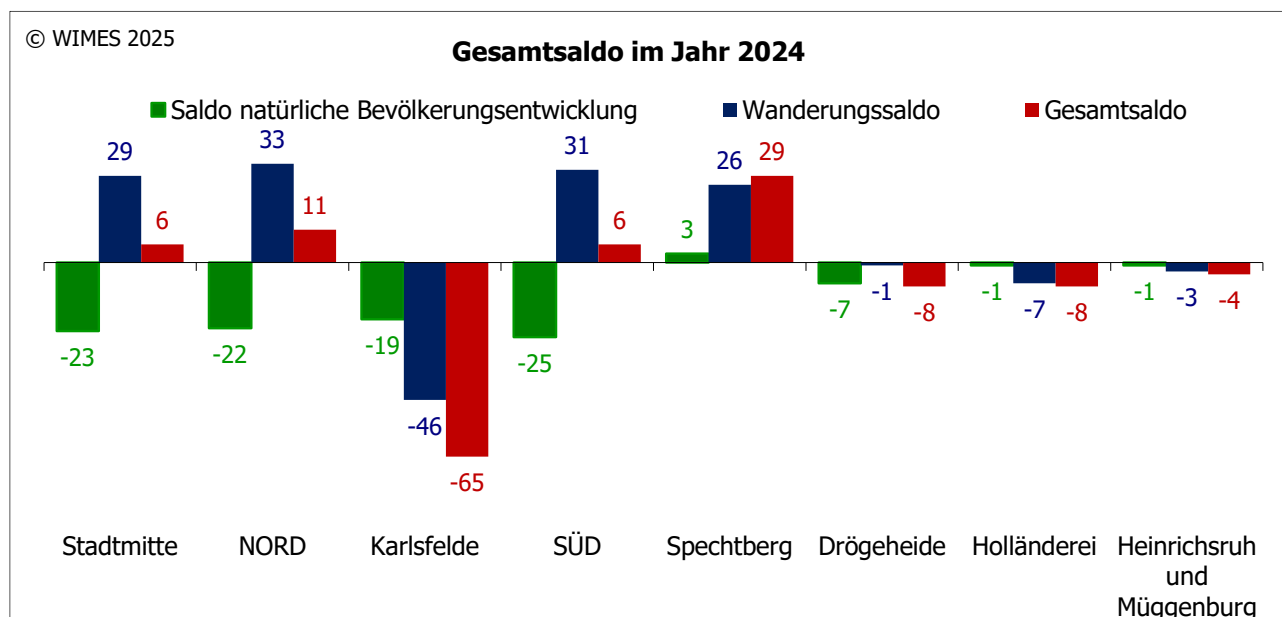
Bei den Wanderungen ergaben sich im Jahr 2024 in den Stadtteilen Stadtmitte, Torgelow Süd und Spechtberg Wanderungsgewinne. In Karlsfelde war hingegen ein deutlicher Wanderungsverlust von 46 Personen zu verzeichnen.

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



Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge). Im Vergleich der Stadt- und Ortsteile sind nur in Karlsfelde, Drögeheide, den Ortsteilen Holländerei, Heinrichsruh und Müggenburg Einwohnerverluste gegenüber dem Vorjahr 2023 eingetreten. Den höchsten Einwohnergewinn erzielte Spechtberg mit +29 Personen.

Abbildung 19: Gesamtsaldo auf Ebene der Stadt- und Ortsteile



2.1.6 Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose

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

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

Realentwicklung und Prognose

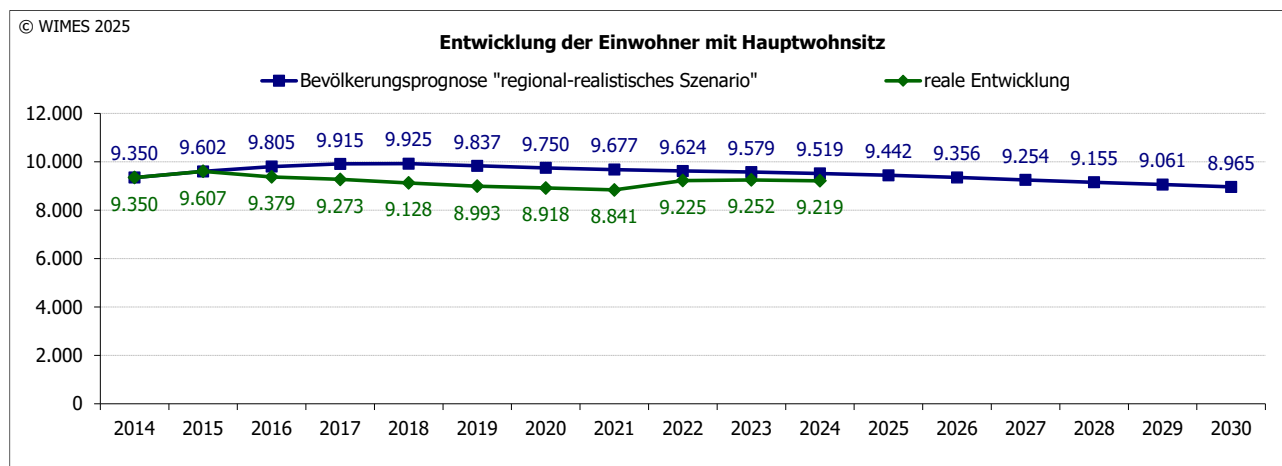
Mit einer Einwohnerzahl von 9.607 Personen entsprach die Realentwicklung im Jahr 2015 nahezu dem Prognosewert. In den Folgejahren sind jedoch die Annahmen, die für die Prognoserechnung unterstellt wurden, nicht eingetreten. Die angenommenen Wanderungsgewinne sind in den Jahren 2016 bis 2019 nicht eingetreten.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

Aufgrund der hohen Flüchtlingszuwanderungen näherten sich Realentwicklung und Prognosewerte wieder an. Im Jahr 2024 lag der Realwert der Einwohner nur noch um 300 Personen unter dem Prognosewert (-3,1 %).

Auch beim Abgleich von Realzahlen und Prognosewerten nach Altersgruppen werden die Auswirkungen des Zuzugs von Flüchtlingen deutlich. Einzig in der Altersgruppe der Senioren spielt diese Entwicklung keine Rolle, im Jahr 2024 gab es nur 41 Einwohner im Seniorenalter mit ausländischer Staatsbürgerschaft.

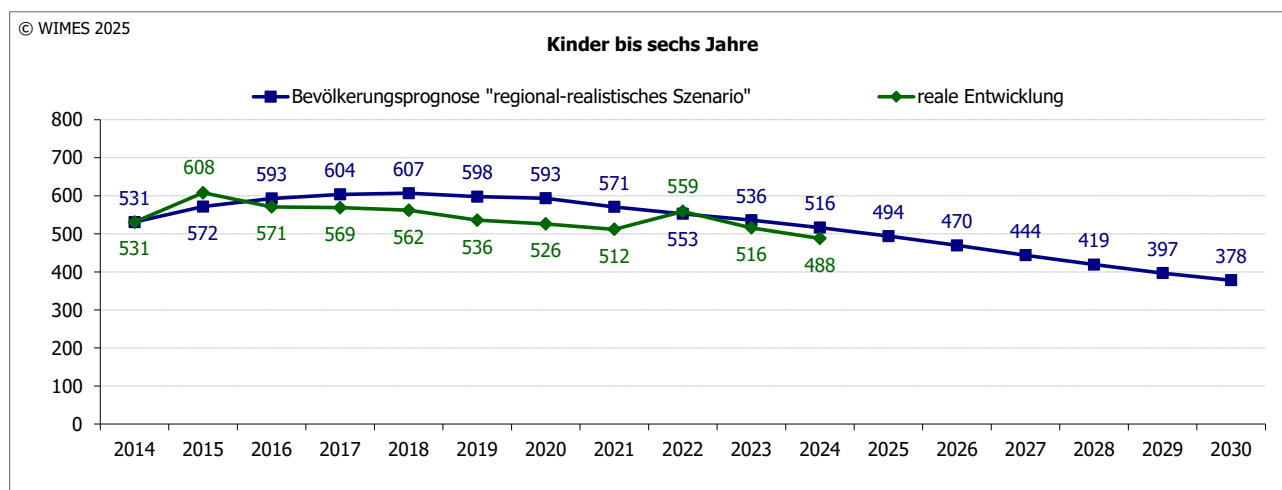


Abbildung 20: Realentwicklung und Prognose - Gesamtbevölkerung



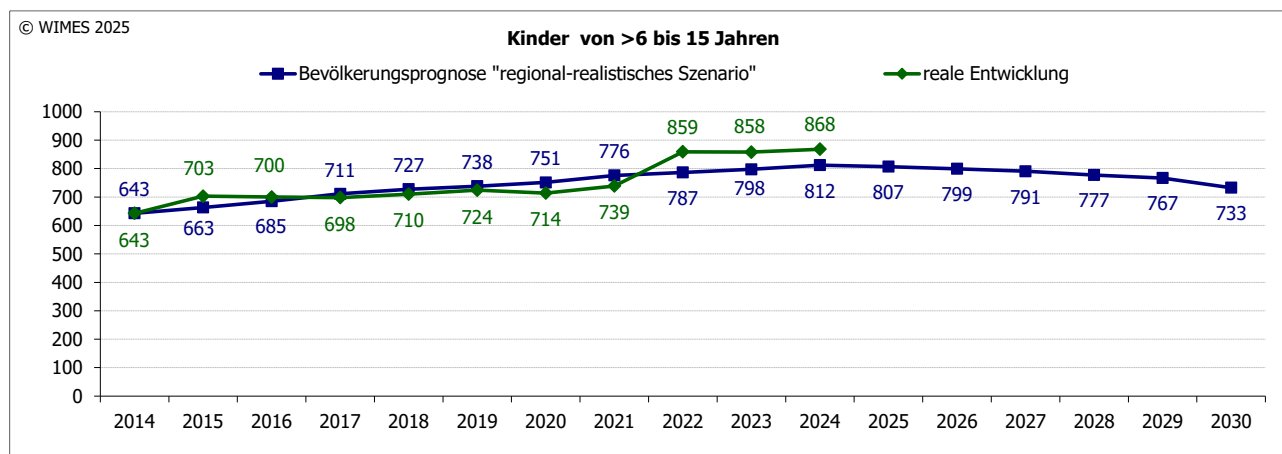
Bei den Kindern im Kita-Alter betrug die Abweichung der Realentwicklung vom Prognosewert im Jahr 2021 noch -59 Kinder. Durch die Flüchtlingszuwanderungen haben sich die Linien Realentwicklung und Prognose wieder etwas angeglichen.

Abbildung 21: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis 6 Jahre



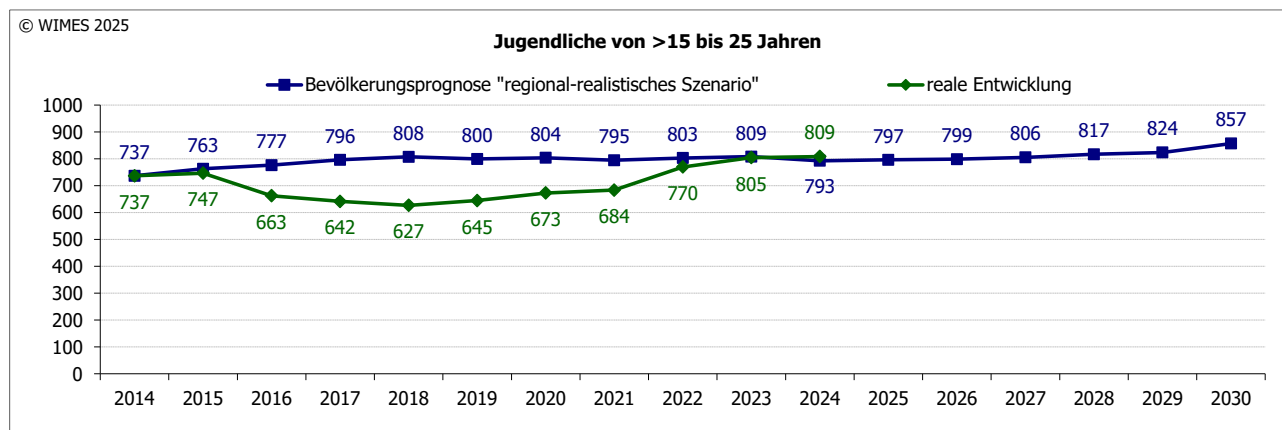
Auch in der Altersgruppe der Kinder im Schulalter gab es in den Jahren 2022 und 2023 aus den o.g. Gründen einen sprunghaften Anstieg der Kinderzahl. Die Realzahl lag im Jahr 2024 um 56 Personen über dem Prognosewert. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf die Grundschulversorgung in Torgelow. Knapp 20 % der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft sind im Alter von >6 bis 15 Jahren. Sollten die ausländischen Familien mit Kindern dauerhaft in Torgelow bleiben, muss die Prognose neu gerechnet werden.

Abbildung 22: Realentwicklung und Prognose – Kinder im Schulalter



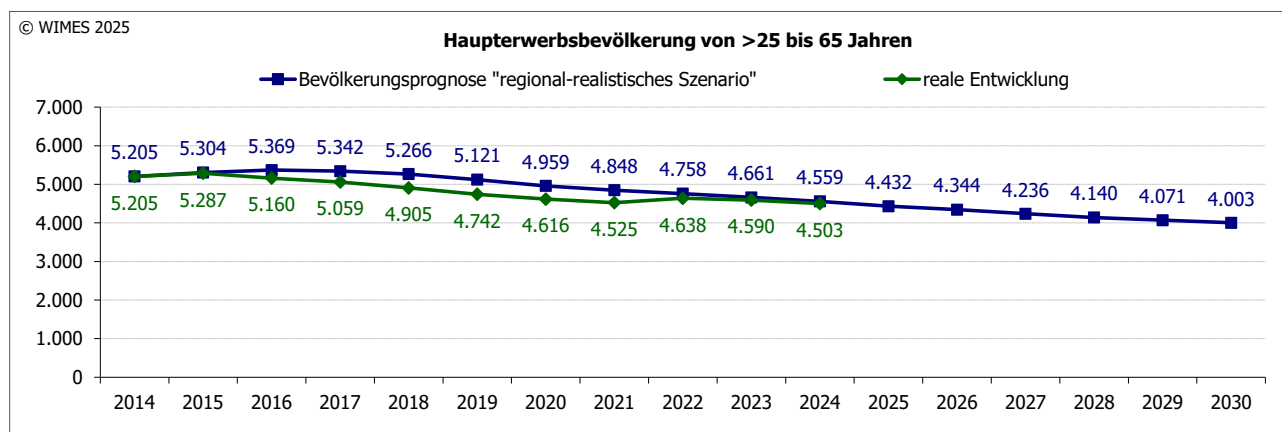
Die höchste Abweichung zwischen Realentwicklung und Prognose war in der Vergangenheit in der Altersgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen eingetreten. Hier betrug der Abstand zur Bevölkerungsprognose in dieser Altersgruppe -131 Personen (-16,3 %) im Jahr 2020 und -111 (-13,9 %) im Jahr 2021. Aufgrund des hohen Zuzugs von Geflüchteten im Jugendalter haben sich Realentwicklung und Prognosewert angeglichen, der Abstand betrug 2024 nur 6 Personen.

Abbildung 23: Realentwicklung und Prognose – Jugendliche und junge Erwachsene



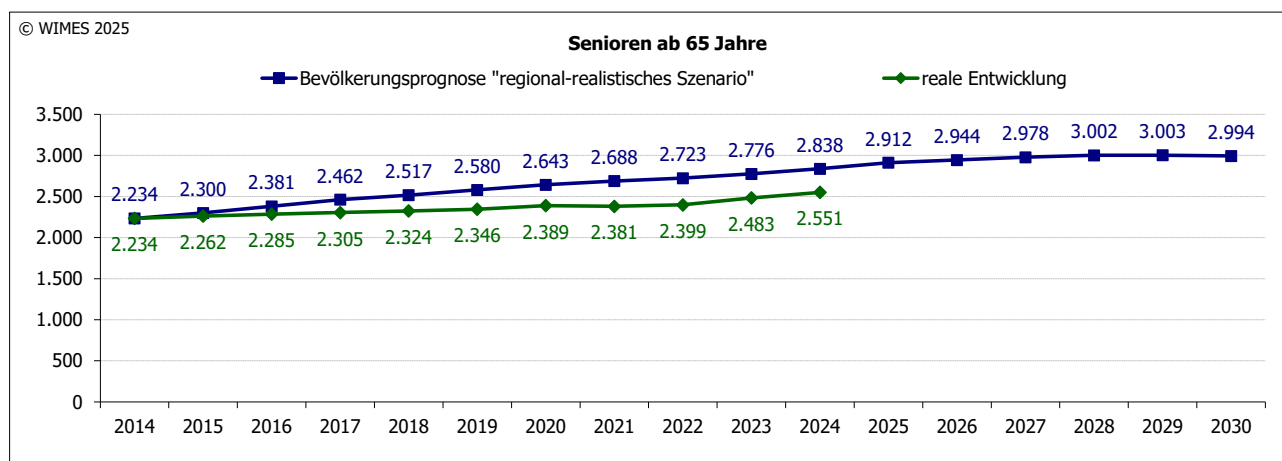
Auch in der Altersgruppe der 25- bis 65-Jährigen verlief die Realentwicklung bis 2021 deutlich negativer als angenommen. Im Jahr 2024 betrug die Abweichung nur noch -1,2 %.

Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter



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

Abbildung 25: Realentwicklung und Prognose – Seniorenalter ab 65 Jahre





2.2 Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung

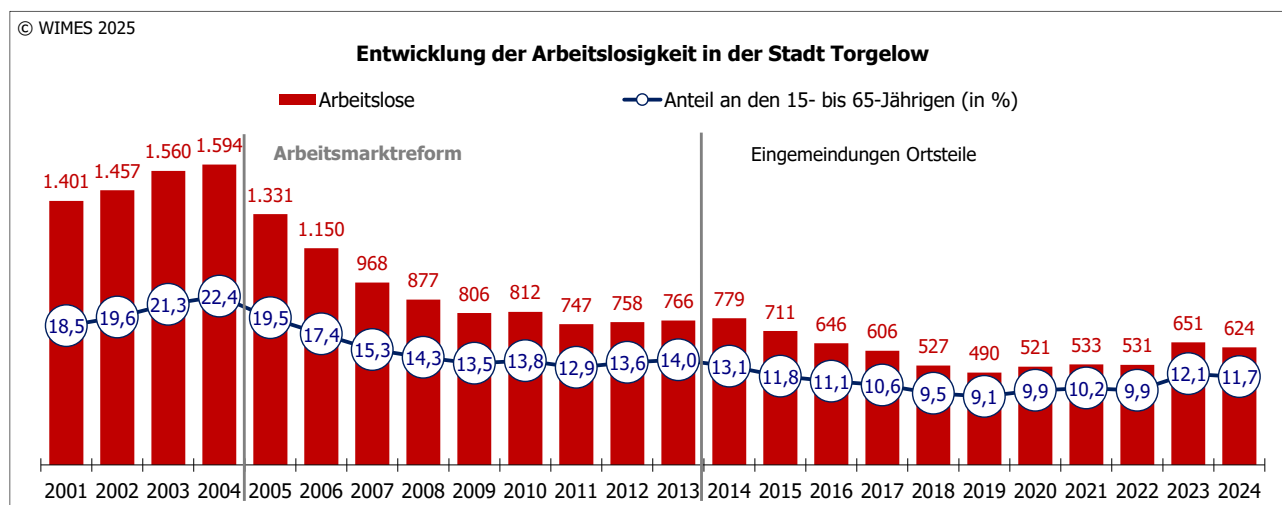
Bei den Ausführungen zur Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung sowie den Pendlerverflechtungen wurden die neu eingemeindeten Ortsteile ab dem Jahr 2014 in die Betrachtung miteinbezogen.

2.2.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

In Torgelow gab es im Jahr 2024 insgesamt 624 Arbeitslose. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre ergab sich eine Arbeitslosenquote von 11,7 %. Davon erhielt der Großteil (79,2 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen 20,8 % Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III).

Von 2023 zu 2024 verringerte sich die Zahl der Arbeitslosen um 27 Personen. Der Arbeitslosenanteil nahm um 0,4 Prozentpunkte ab.

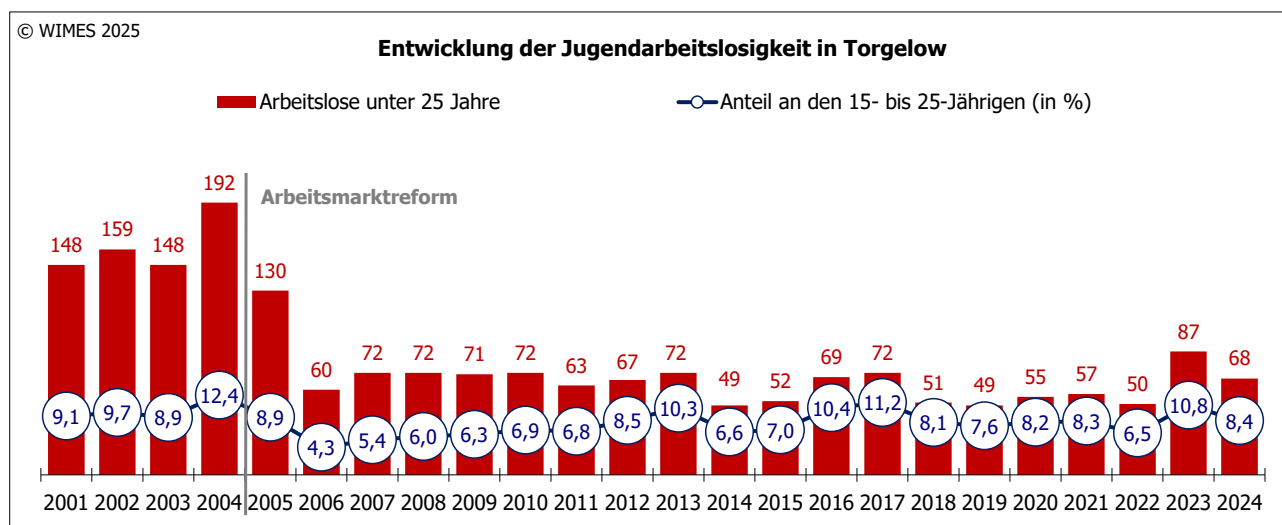
Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Die Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre lag im Jahr 2024 bei 68 Personen. Im Jahr 2001 gab es in Torgelow 148 arbeitslose Jugendliche. Im Jahr 2004 war mit 192 jugendlichen Arbeitslosen der höchste absolute Wert zu verzeichnen. Der Anteil der jugendlichen Arbeitslosen, gemessen an den Einwohnern im Alter 15 bis 25 Jahre, lag im Jahr 2024 bei 8,4 %.

Auch bei den jugendlichen Arbeitslosen ist von 2023 zu 2024 ein Rückgang zu verzeichnen.

Abbildung 27: Jugendarbeitslosigkeit

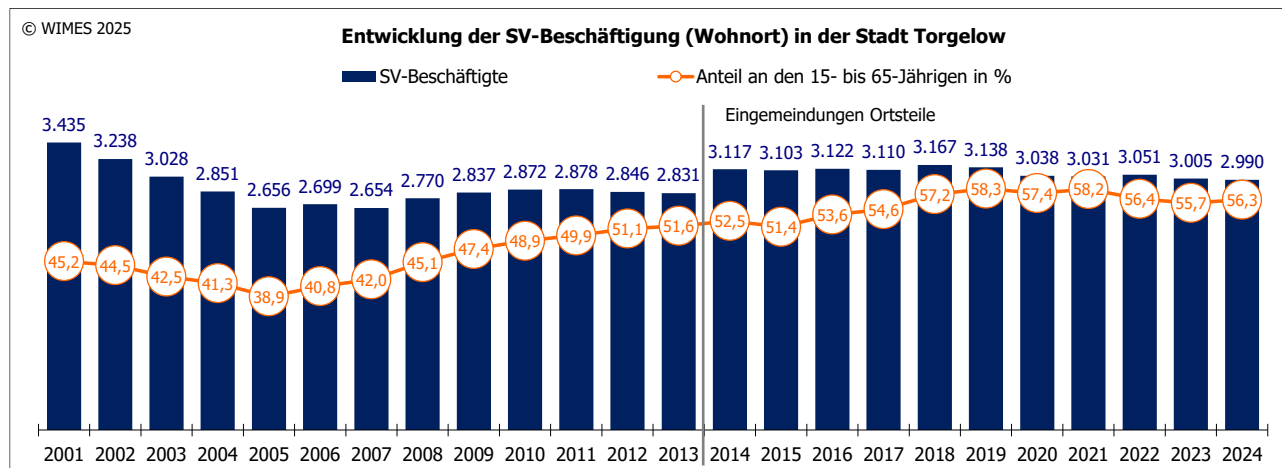


2.2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SV-Beschäftigte mit Wohnort sind die Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort (dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb der Stadt). Im Zeitraum 2001 bis 2005 sank die Zahl der SV-Beschäftigten merklich ab, in den Folgejahren nahm die Zahl dann wieder zu.

Der deutliche Anstieg der Zahl der SV-Beschäftigten von 2013 zu 2014 ist auf die Eingemeindungen zurückzuführen. Im Jahr 2014 gab es in Torgelow, einschließlich der neu eingemeindeten Ortsteile, 3.117 SV-Beschäftigte (im Jahr 2013 gab es in den Ortsteilen 233 SV-Beschäftigte am Wohnort). Im Jahr 2024 lag die Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort bei 2.990 Personen. Von 2023 zu 2024 nahm die Zahl erneut leicht ab. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen erreichte 56,3 %.

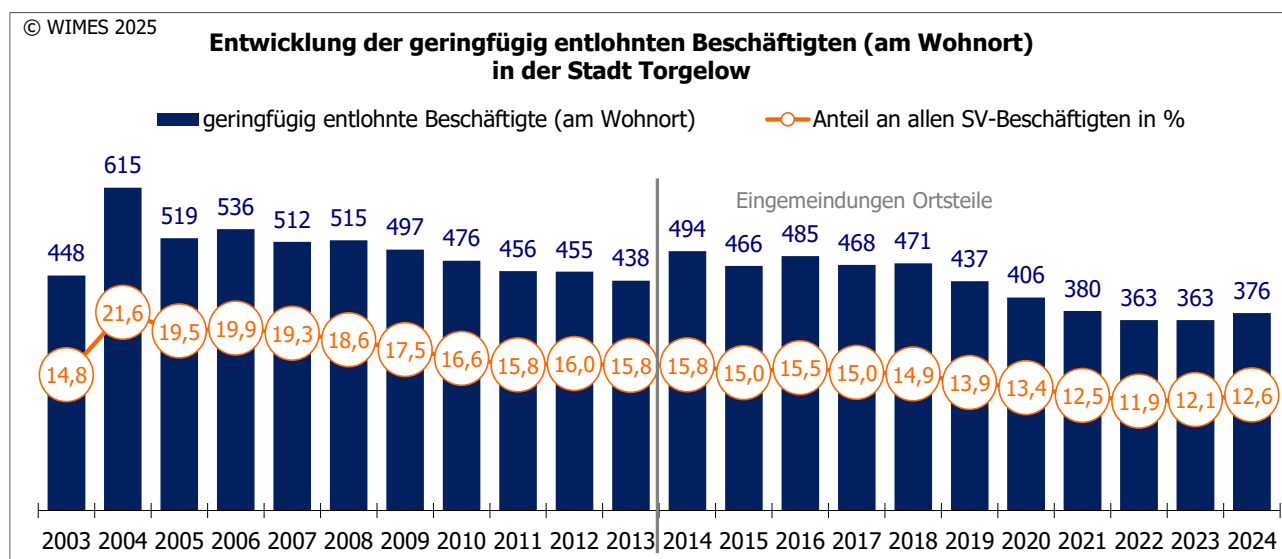
Abbildung 28: Entwicklung der SV-Beschäftigung



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2024 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 55,3 % der Männer SV-Beschäftigte und 57,3 % der Frauen.

Im Jahr 2024 gab es in Torgelow 376 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 538 € nicht übersteigt (von Oktober 2022 bis Dezember 2023 lag die Obergrenze bei 520 €). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich.

Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)



Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohten Beschäftigten mit Wohnort in Torgelow bei 12,6 %. Die Zahl der insgesamt 376 geringfügig entlohten Beschäftigten in Torgelow setzt sich zusammen aus 272 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (72,3 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 104 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (27,7 %).



2.2.3 SV-Arbeitsplätze in Torgelow und Pendlerverflechtungen

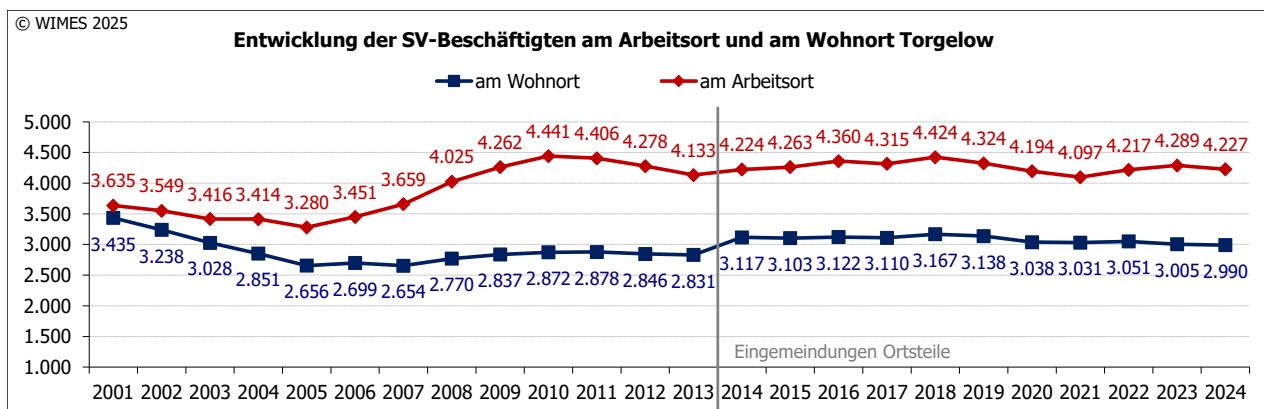
SV-Arbeitsplätze

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

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

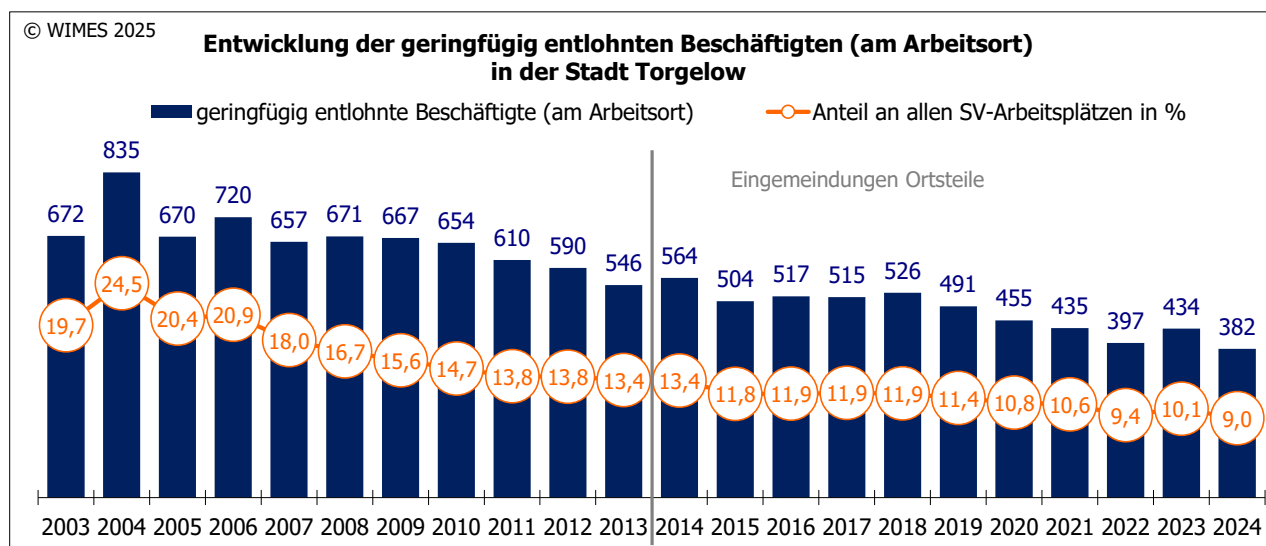
Im Jahr 2014 gab es in Torgelow 4.224 SV-Arbeitsplätze, einschließlich der SV-Arbeitsplätze in den neu eingemeindeten Ortsteilen. Von 2023 zu 2024 verringerte sich die Zahl um 62 SV-Arbeitsplätze.

Abbildung 30: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Torgelow



Von den 4.227 SV-Arbeitsplätzen in Torgelow waren 382 mit geringfügig entlohnnten Beschäftigten besetzt, das waren 9,0 % aller SV-Arbeitsplätze. Die geringfügig entlohnnten Arbeitsplätze waren im Jahr 2024 mit 263 Personen (68,8 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnnten Sektor beschäftigt sind und 31,2 % (119 Personen) mit einem Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

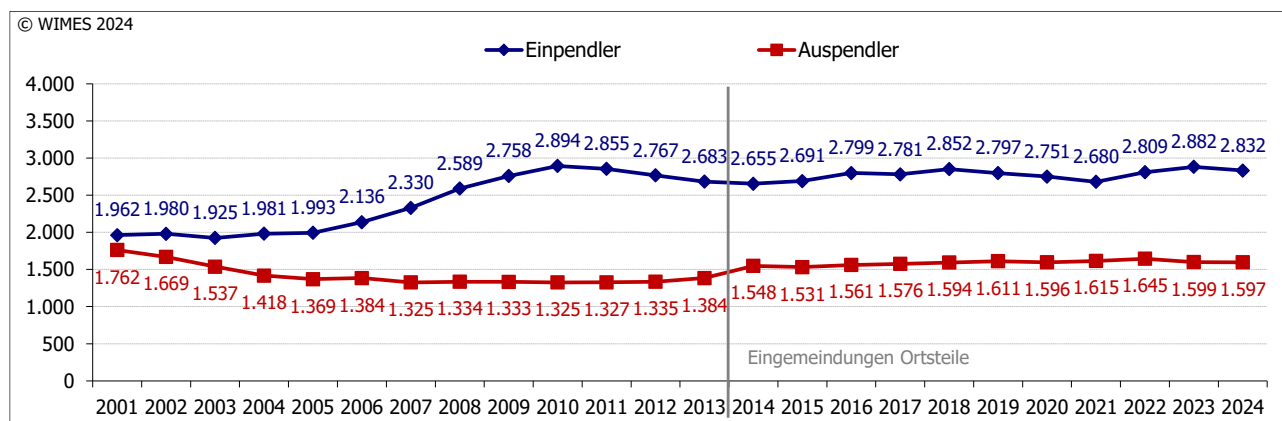
Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)



Ein- und Auspendler

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Der Pendlersaldo gibt darüber Auskunft, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet. Es ergibt sich ein Einpendlerüberschuss, oftmals auch nur Pendlerüberschuss genannt, wenn mehr Pendler in die Gemeinde kommen, als sie zum Arbeiten verlassen. Demgegenüber resultiert ein Auspendlerüberschuss, wenn eine Gemeinde mehr SV-Beschäftigte verlassen als zum Arbeiten hineinkommen. Der Pendlersaldo ist also das Verhältnis der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (=Arbeitsplätze) zu den SV-Beschäftigten am Wohnort.

Abbildung 32: sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler



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

Die Zahl der Einpendler nach Torgelow lag im Jahr 2024 bei 2.832 Personen, diesen standen nur 1.597 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag demnach bei +1.235 Personen.

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

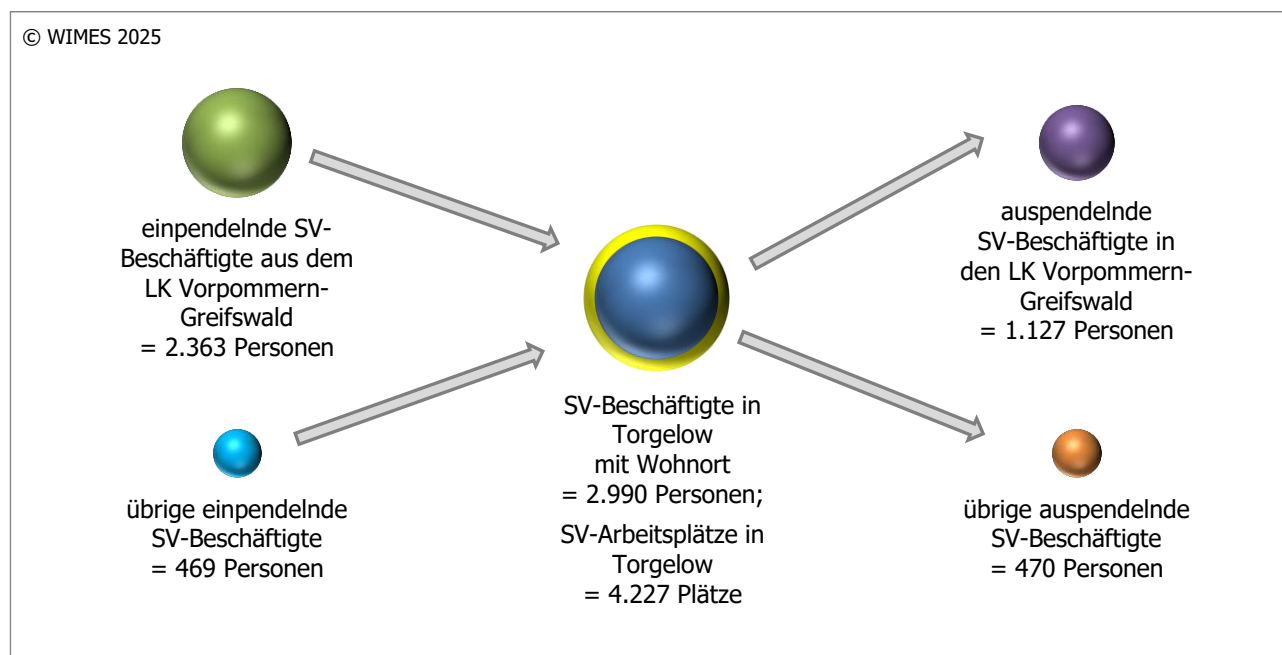
Von den insgesamt 2.882 Einpendlern nach Torgelow im Jahr 2024 stammte der Großteil zu 83,4 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 4,3 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Bei den 1.597 Auspendlern hatten 70,6 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 5,6 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Torgelow pendelte in den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und 17,8 % der Auspendler aus Torgelow hatten ihren Arbeitsort außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns.

Tabelle 4: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2024

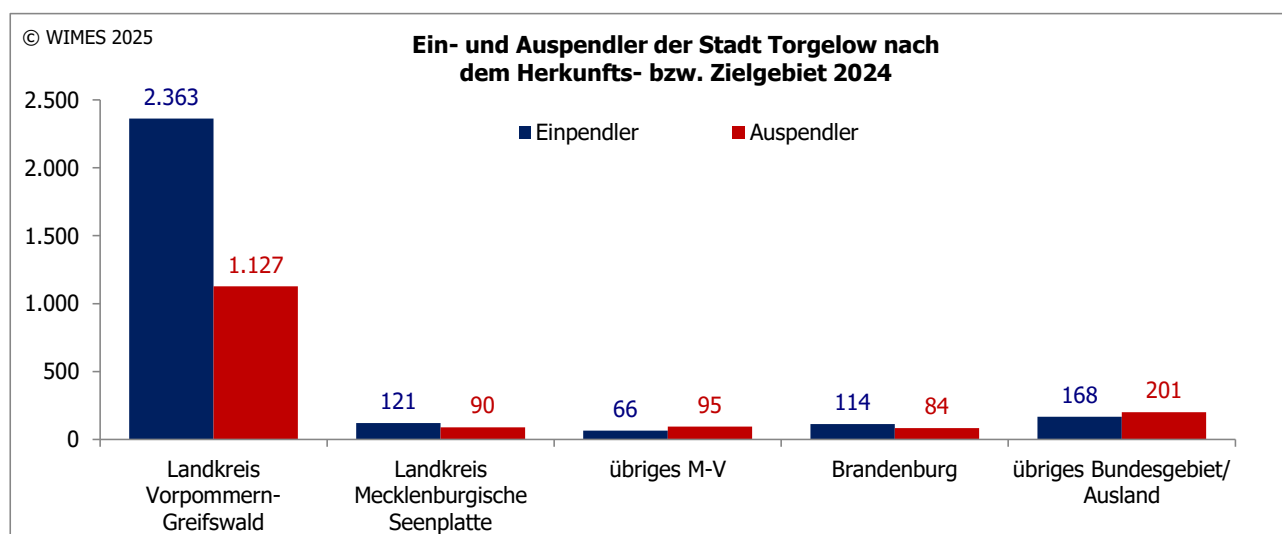
		Einpendler		Auspender		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Vorpommern-Greifswald	2.363	83,4	1.127	70,6	1.236
	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	121	4,3	90	5,6	31
	Landkreis Vorpommern-Rügen	30	1,1	22	1,4	8
	Hansestadt Rostock	23	0,8	51	3,2	-28
	übriges M-V	13	0,5	22	1,4	-9
Brandenburg		114	4,0	84	5,3	30
übriges Bundesgebiet/Ausland		168	5,9	201	12,6	-33
Gesamt		2.832	100,0	1.597	100,0	1.235

Abbildung 33: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten in Torgelow im Jahr 2024



Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 1.236 Personen.

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

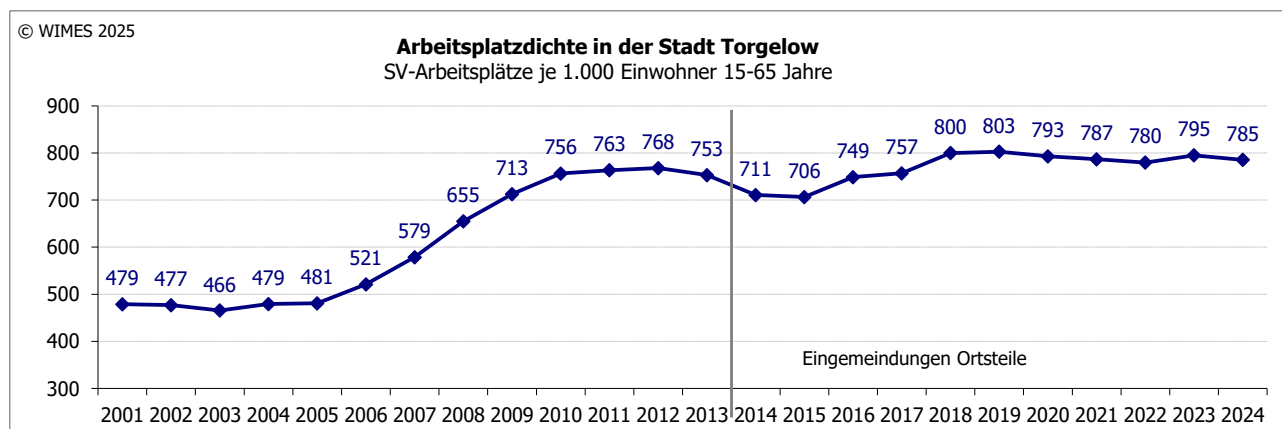




Arbeitsplatzdichte

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

Abbildung 35: Arbeitsplatzdichte



Im Jahr 2024 gab es in Torgelow 4.227 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 785 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein sehr guter Wert. Im Jahr 2001 lag die Arbeitsplatzdichte in Torgelow bei nur 479 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner 15 bis 65 Jahre.

2.2.4 Kaufkraft der Bevölkerung³

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

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

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

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

Für Torgelow wurde für das Jahr 2024 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 20.979 € je Einwohner ermittelt. Im Vergleich zu den dargestellten Städten weist in Torgelow die geringste Kaufkraftwert je Einwohner auf.

³ Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München.

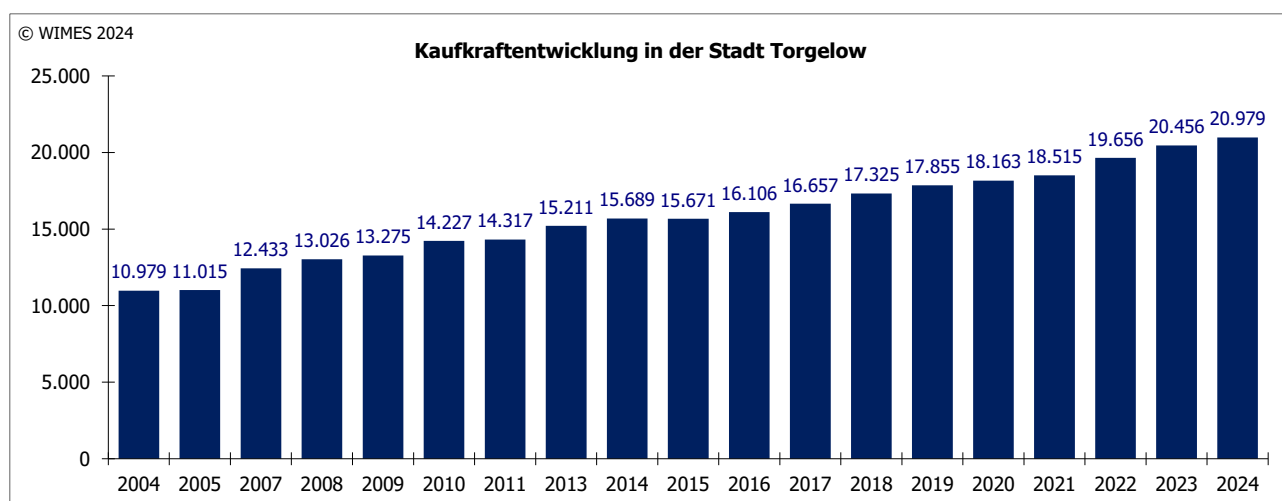


Tabelle 5: Entwicklung der Kaufkraft

	2004	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Entwicklung 2004-2024
Torgelow	10.979	11.015	14.227	15.671	16.106	16.657	17.325	17.855	18.163	18.515	19.656	20.456	20.979	10.000
Ueckermünde	11.929	11.968	14.026	16.794	17.653	18.532	19.371	19.699	19.603	19.939	21.288	22.410	23.142	11.213
Ferdinandshof	10.344	10.378	14.306	15.619	15.975	16.719	17.338	17.855	18.272	18.718	19.900	20.610	21.537	11.193
Eggesin	11.030	11.066	14.646	16.858	17.437	18.121	19.062	19.593	19.885	20.399	21.715	23.037	23.800	12.770
Pasewalk	11.030	11.066	14.646	16.394	16.644	17.413	18.041	18.546	18.908	19.328	20.462	21.381	22.341	11.311
Schwerin	15.053	15.482	17.031	19.090	19.180	19.474	20.205	21.021	21.529	21.979	22.445	24.035	25.318	10.265
Hansestadt Stralsund	13.495	13.664	16.055	17.020	16.991	17.440	17.735	18.363	19.005	19.336	19.690	21.125	21.982	8.487
Hansestadt Rostock	14.343	14.547	16.686	18.244	18.289	18.820	19.411	20.289	20.857	21.309	21.658	23.223	24.288	9.945
M-V	13.089	13.402	16.032	17.882	18.439	19.101	19.999	20.591	21.022	21.423	22.914	23.987	24.749	11.660
Deutschland	17.252	17.438	19.509	21.228	21.720	22.369	23.194	23.616	23.914	24.427	26.121	27.211	27.939	10.687

Datenquelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

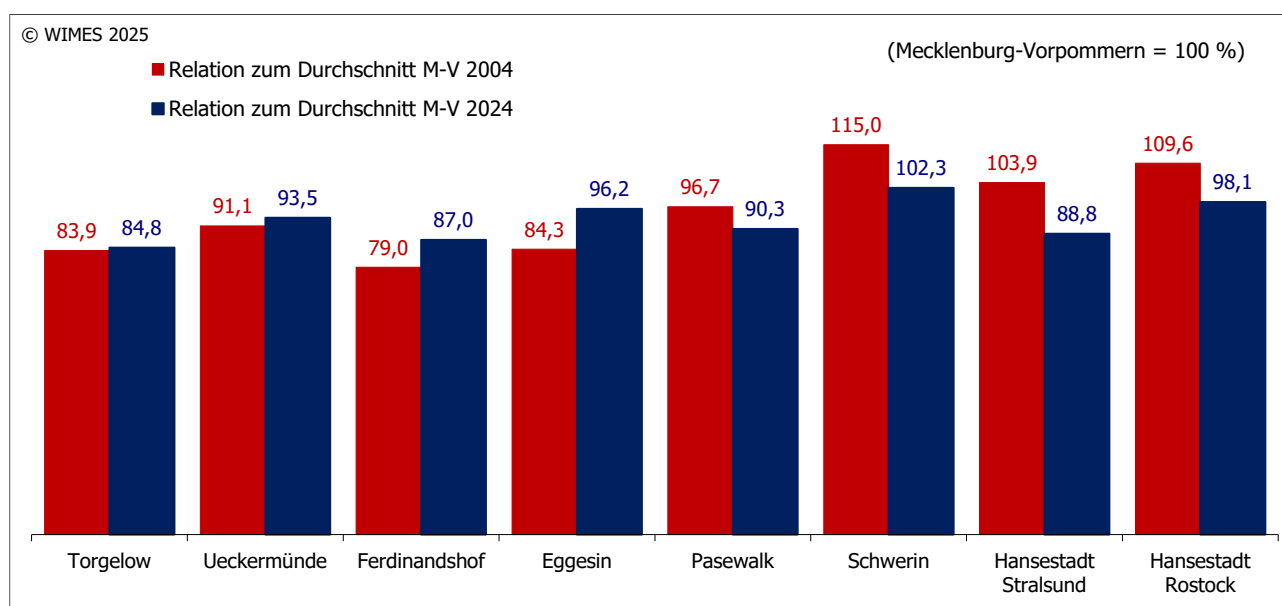
Abbildung 36: Entwicklung der Kaufkraft



Datenquelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Gegenüber dem Jahr 2004 ist der negative Abstand zum Landesdurchschnitt in den Städten Torgelow, Ueckermünde, Ferdinandshof und Eggesin kleiner geworden. In der Stadt Schwerin lag die Kaufkraft im Jahr 2024 zwar über den Landesdurchschnitt, aber der Abstand fällt geringer aus als im Jahr 2004.

Abbildung 37: Kaufkraft in Relation zum Durchschnitt des Landes M-V (in %)



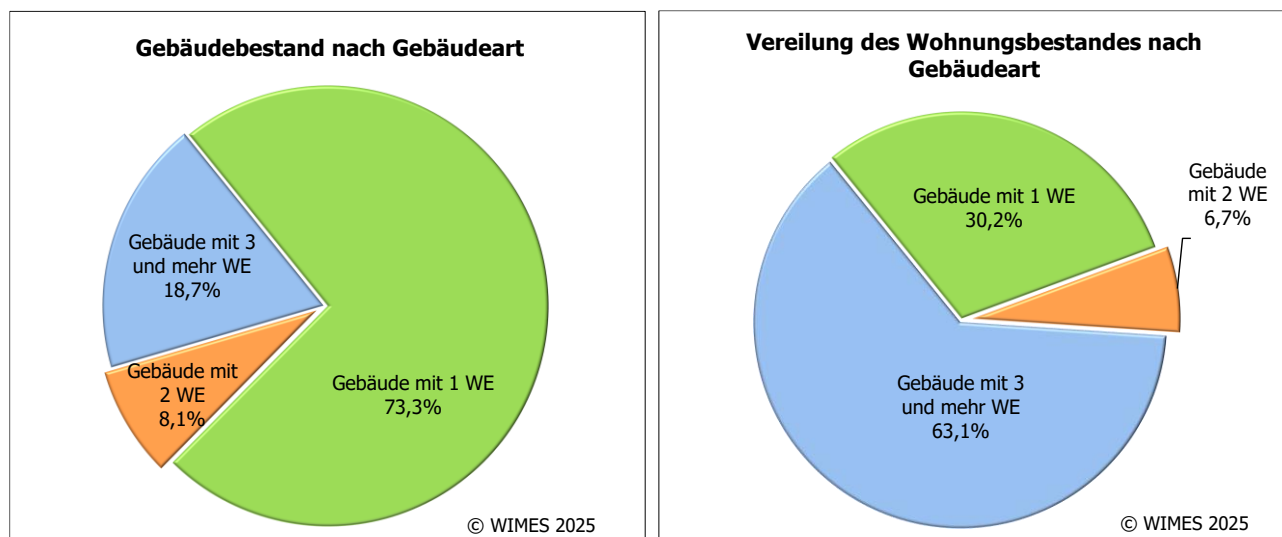
2.3 Wohnungswirtschaftliche Daten und Indikatoren

2.3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Gebäudebestand

Zum Jahresende 2024 gab es in Torgelow 2.266 Gebäude mit Wohnraum. Rund 73 % der Gebäude sind Einfamilienhäuser (Gebäude mit einer WE). Circa 19 % sind Mehrfamilienhäuser, in diesen befinden sich aber 63,1 % aller Wohnungen der Stadt Torgelow.

Abbildung 38: Verteilung der Gebäude nach Bauart und Wohnungen in diesen Gebäuden



Wohnflächen und durchschnittliche Wohnungsgrößen

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

In Mecklenburg-Vorpommern betrug die durchschnittliche Wohnfläche 48,1 m² je Einwohner im Jahr 2024. In Torgelow lag die durchschnittliche Wohnfläche bei 45,0 m² je Einwohner, also unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Wohnfläche je Wohnung lag 2024 in Torgelow bei durchschnittlich 80,2 m² (MV = 82,8 m²). In Einfamilienhäusern war die Wohnfläche mit 114,5 m² je Wohnung am höchsten, in Zweifamilienhäusern waren es 89,6 m² je Wohnung und in Mehrfamilienhäusern 61,3 m² je Wohnung.

Abbildung 39: Durchschnittliche Wohnflächen je Wohnung nach der Gebäudeart

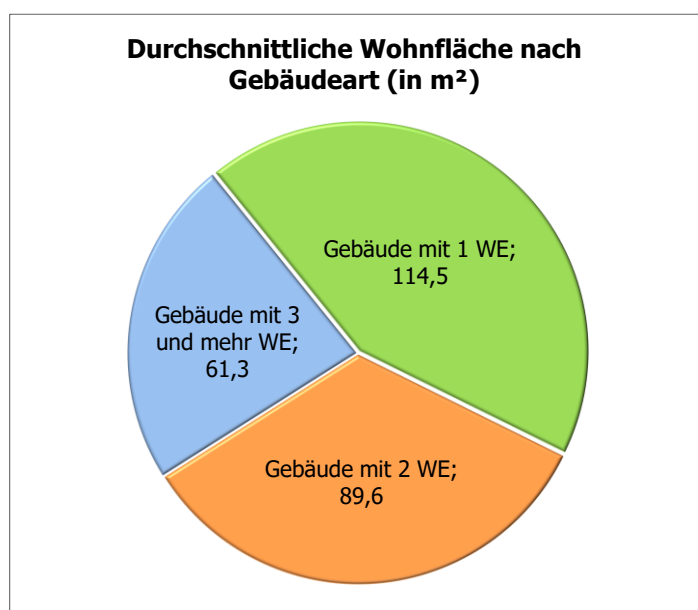
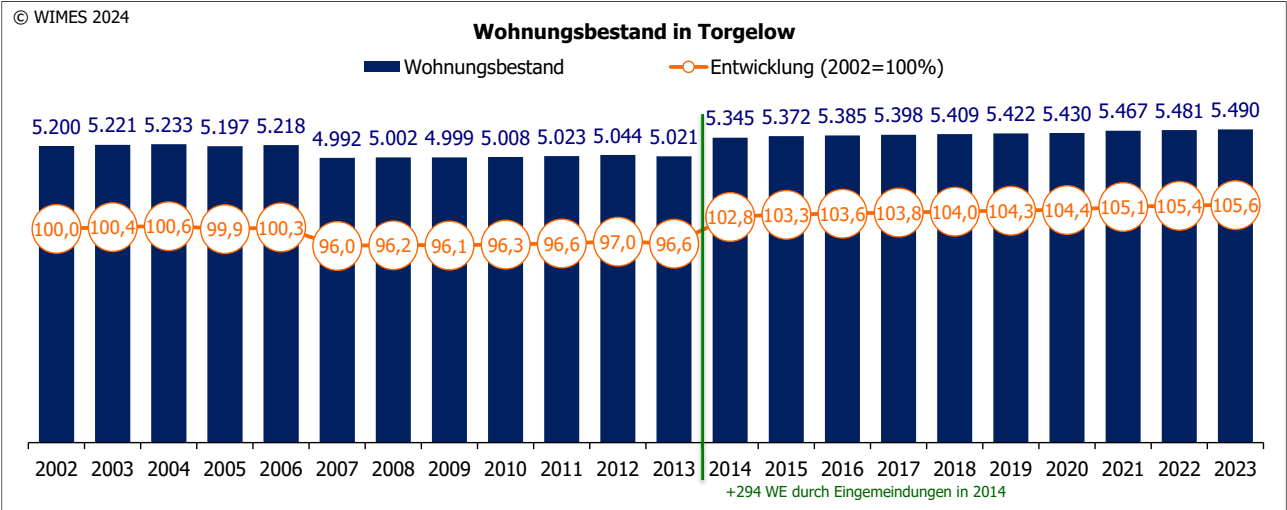




Abbildung 40: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Am 31.12.2024 lag der Wohnungsbestand in Torgelow bei 5.493 Wohneinheiten (WE). Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Zeitraum 31.12.2002 bis 31.12.2024 wurden in der Kernstadt Torgelow 494 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 288 WE 2007, 46 WE 2011, 41 WE 2013 und 23 WE 2016.

Im Betrachtungszeitraum wurden 295 WE neu gebaut und um 182 WE erhöhte sich die Wohnungszahl durch Bestandsveränderungen. So z. B. hat sich der Wohnungsbestand durch den Umbau der ehemaligen Post zu einer altersgerechten Wohnanlage im Jahr 2012 um 24 WE und durch Umbau eines alten NVA-Gebäudes in Drögeheide im Jahr 2011 zu altersgerechten Wohnungen mit 54 WE erhöht. Im Jahr 2024 wurden drei Einfamilienhäuser neu gebaut.

Tabelle 6: Veränderung des Wohnungsbestandes in Torgelow

Bestand	Wohnungsbestandsänderungen durch:			Bestand	Entwicklung	
	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		absolut	in %
31.12.2002				31.12.2024		
5.200	-494	182	295	5.183	-17	-0,3
Holländerei	/			171		
Heinrichsruh				104		
Müggenburg				35		
Gesamtstadt				5.493		

In den im Jahr 2014 eingemeindeten Ortsteilen lag der Wohnungsbestand zusammen bei 301 WE, davon 165 WE Holländerei, 100 WE in Heinrichsruh und 34 WE in Müggenburg. Für die Bebauung in den Ortsteilen sind dabei kleinteilige Strukturen kennzeichnend (Eigenheime). Im Jahr 2019 wurden zwei Einfamilienhäuser in Heinrichsruh neu gebaut. Im Jahr 2020 wurde ein Einfamilienhaus und ein Reihenhau im OT Holländerei gebaut. Im Jahr 2023 wurden Im OT Holländerei zwei Doppelhäuser (4 WE), in Heinrichsruh und in Müggenburg je ein Einfamilienhau neu errichtet. Zum 31.12.2024 gab es in den Ortsteilen insgesamt 310 WE.

Seit 2003 wurden in der Kernstadt 165 Einfamilienhäuser und 35 WE in Doppel-/Reihenhäusern neu errichtet. Hierbei handelt es sich um Wohneigentum. In Mehrfamilienhäusern entstanden 95 neue Wohnungen, darunter drei Mehrfamilienhäuser mit modernen Mieterwohnungen TGW (Torgelower gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G.) mit je 12 Wohnungen.

Tabelle 7: Wohnungsneubau nach der Gebäudeart in der [Kernstadt Torgelow](#)

Jahr	gesamt	Wohnungsneubau		
		davon in :		
		EFH	DH/RH	MFH
2003	43	12	2	29
2004	11	9	2	
2005	13	7	3	3
2006	11	4	3	4
2007	13	5	2	6
2008	14	5	9	
2009	6	6		
2010	6	6		
2011	7	3		4
2012	23	19		4
2013	8	6	2	
2014	26	26		
2015	14	8	4	2
2016	9	5		4
2017	12	10	2	
2018	8	6	2	
2019	12			12
2020	6	6		
2021	27	10	2	15
2022	14	2		12
2023	9	7	2	
2024	3	3	0	0
Summe	295	165	35	95
Anteil an gesamt in %		55,9	11,9	32,2

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

Nach Stadtteilen zeigt sich, dass die größten Veränderungen in Stadtmitte und in Karlsfelde stattfanden. In Stadtmitte wurden im Zeitraum von 2002 bis 2024 insgesamt 222 nicht mehr sanierungsfähige Wohnungen zurückgebaut und 115 Wohnungen wurden neugebaut. Bedingt durch hohe Wohnungsleerstände im industriell errichteten Bestand wurden in Karlsfelde 187 WE zurückgebaut.

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

	Bestand 31.12.2002	Wohnungsbstandsänderungen durch:			Bestand 31.12.2024	Entwicklung	
		Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		absolut	in %
Stadtmitte	1.332	-222	78	115	1.303	-29	-2,2
NORD	445	-6	-3	76	512	67	15,1
Karlsfelde	1.846	-187	28	11	1.698	-148	-8,0
SÜD	644	-26	11	61	690	46	7,1
Spechtberg	457	0	11	20	488	31	6,8
Drögeheide	476	-53	57	12	492	16	3,4
Torgelow	5.200	-494	182	295	5.183	-17	-0,3
Holländerei	/				171		
Heinrichsruh					104		
Müggenburg					35		
Gesamtstadt					5.493		

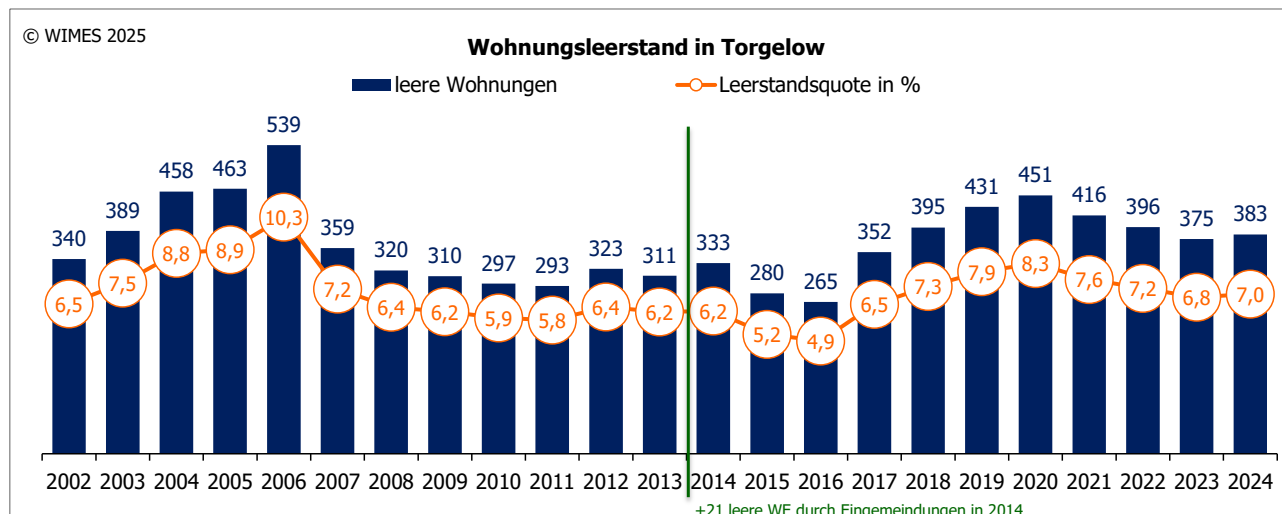


Wohnungsleerstand

Zum Jahresende 2024 standen 383 Wohnungen leer. Gemessen am Wohnungsbestand lag die Leerstandsquote noch bei 7,0 %. Der Höchstwert lag im Jahr 2006 bei 10,3 % (539 leere WE). Durch umfangreichen Wohnungsrückbau trat zu 2007 eine merkliche Reduzierung der Leerstände ein.

Zu beachten ist, dass der Wohnblock Kopernikusstraße 39-46 mit 85 WE der TGW (Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG) bereits im Jahr 2022 für den Rückbau freigezogen wurde. Der Rückbau war Ende 2024 noch nicht realisiert, d.h. von den 383 leerstehenden Wohnungen im Jahr 2024 standen 85 freie WE aufgrund von Rückbau dem Markt nicht mehr zur Verfügung. Der Abriss des Wohnblocks soll im Jahr 2026 erfolgen.

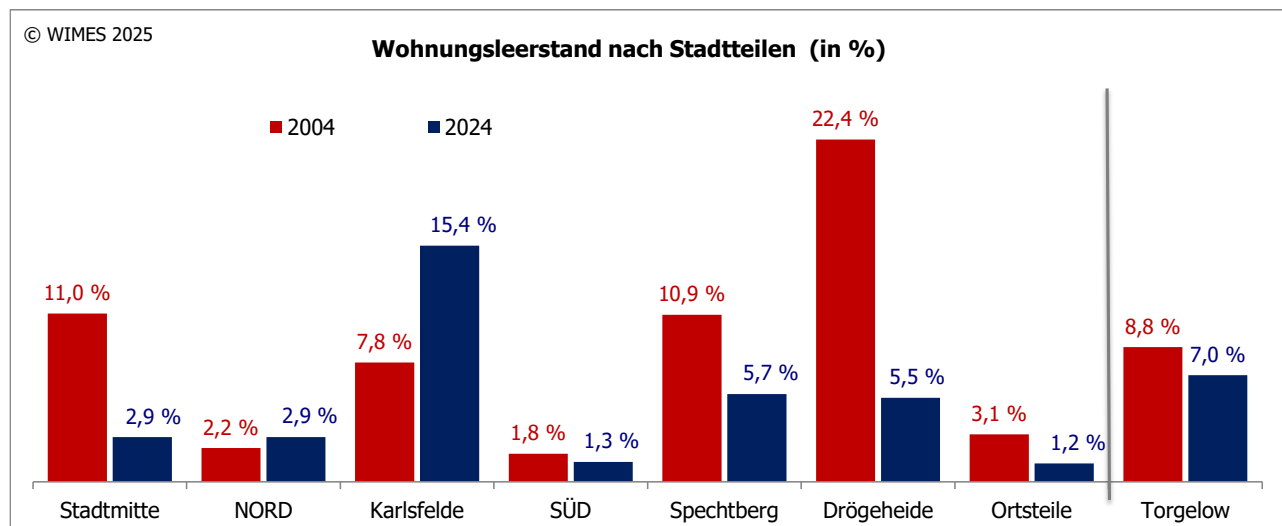
Abbildung 41: Wohnungsleerstand in Torgelow



Die Leerstandsquote im Stadtteil Stadtmitte hat sich von 11,0 % im Jahr 2004 auf 2,9 % im Jahr 2024 verringert. Dies ist vor allem die realisierten Rückbaumaßnahmen eingetreten, aber auch durch den Sanierungsfortschritt. Allein im Jahr 2007 wurden 158 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, die Quote sank dementsprechend von 14,0 % im Jahr 2006 auf 6,6 % im Jahr 2007. Insgesamt wurden im Zeitraum von 2002 bis 2024 in der Stadtmitte 222 WE zurückgebaut.

Mit einer Leerstandsquote von 15,4 % weist der Stadtteil Karlsfelde immer noch den höchsten Wert im innerstädtischen Vergleich auf. Auch wenn man den auf Abriss stehenden Wohnblock abziehen würde, dann würde die Leerstandsquote hier bei 10,4 % liegen. In Drögeheide und Spechtberg haben sich die Leerstandsquoten insbesondere aufgrund des Zuzugs von Flüchtlingen deutlich verringert.

Abbildung 42: Wohnungsleerstand in den Stadt- und Ortsteilen



Mit Ausnahme der Stadtteile Torgelow Nord und Karlsfelde haben sich in allen anderen Stadt- und



Ortsteilen die Wohnungsleerstände verringert. In Karlsfelde liegt trotz Wohnungsrückbau (bisher 187 WE) die Wohnungsleerstandszahl des Jahres 2024 über der Zahl des Jahres 2004.

Abbildung 43: Veränderung der Leerstandszahlen 2024 im Vergleich zu 2004

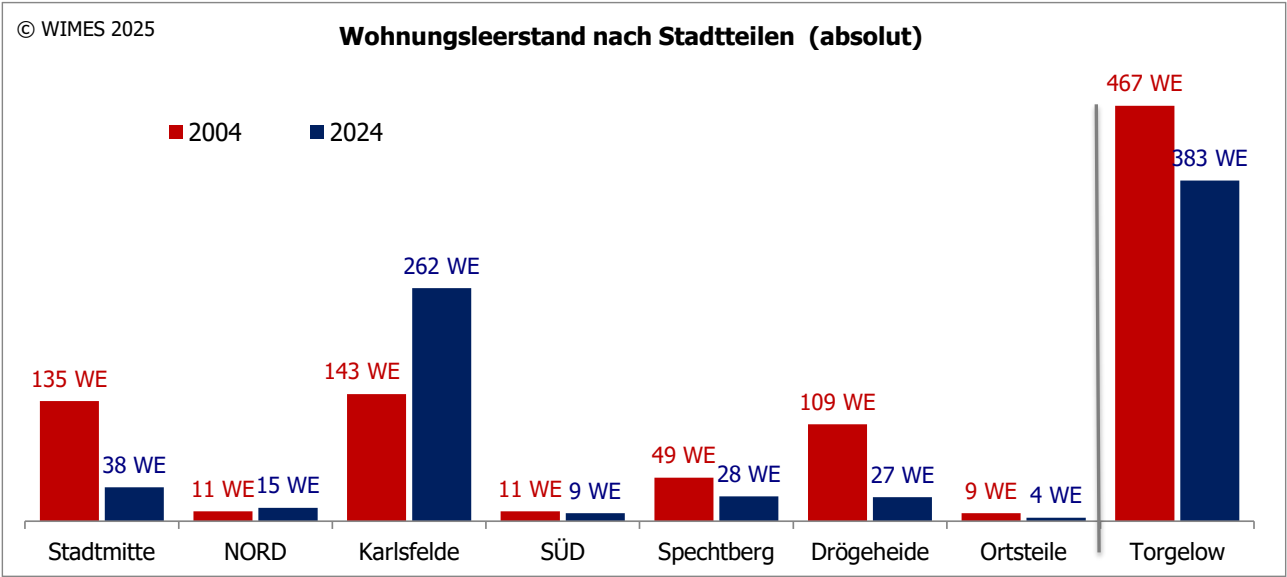


Tabelle 9: Wohnungsleerstandsentwicklung auf Ebene der Stadt- und Ortsteile

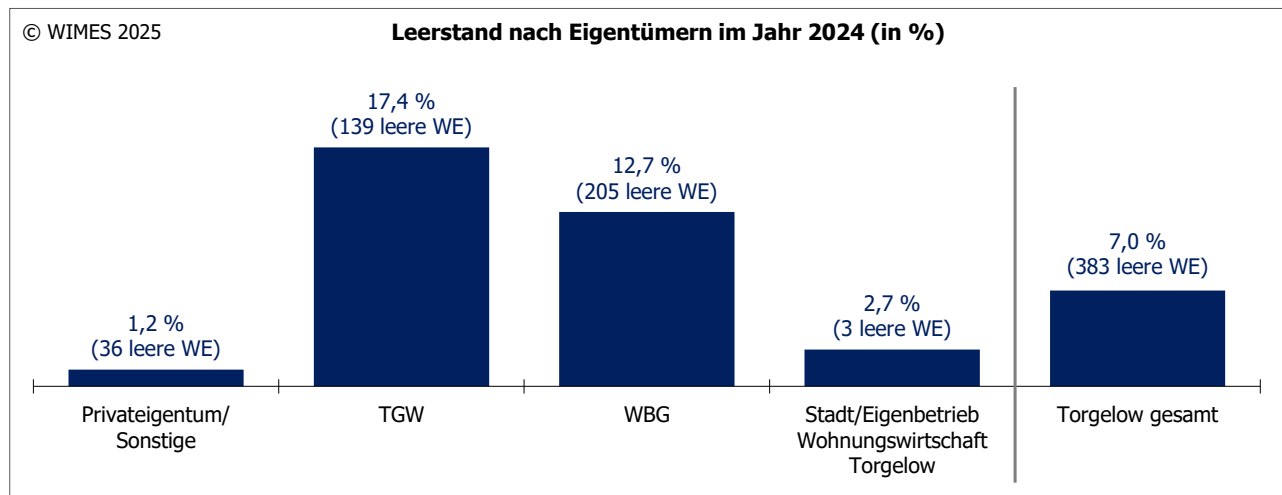
	Zahl leer stehender Wohnungen																					
Stadtteil	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Stadtmitte	135	152	186	76	74	69	39	33	56	40	38	37	36	30	37	43	46	46	45	38	38	
NORD	11	4	6	14	13	12	14	12	12	14	15	14	12	9	9	10	12	12	13	11	15	
Karlsfelde	143	153	210	110	83	80	112	108	134	126	262	119	114	165	198	230	254	258	265	266	262	
SÜD	11	7	5	24	24	24	25	24	21	29	9	29	10	16	19	20	17	16	14	9	9	
Spechtberg	49	42	37	37	39	39	42	39	43	52	28	28	41	61	55	47	52	42	31	28	28	
Drögeheide	109	105	95	97	86	86	65	73	57	50	27	37	35	49	56	62	54	29	19	27	27	
Kernstadt	458	463	539	359	320	310	297	289	323	311	379	264	248	330	374	412	435	403	387	379	379	
Holländerei											3	2	4	7	7	6	5	4	2	1	1	
Heinrichsruh											10	8	7	9	8	7	6	5	4	2	2	
Müggenburg											8	6	6	6	6	6	5	4	3	1	1	
Torgelow											400	280	265	352	395	431	451	416	396	375	383	

	Wohnungsleerstandsquote in %																					
Stadtteil	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Stadtmitte	11,0	11,6	14,0	6,6	6,4	5,4	3,3	2,8	4,7	3,3	4,6	3,0	2,9	2,4	3,0	3,4	3,6	3,6	3,5	2,9	2,9	
NORD	2,2	0,7	1,3	3,0	2,8	2,6	2,6	2,5	2,5	2,9	2,7	2,8	2,4	1,8	1,8	2,0	2,4	2,3	2,5	2,1	2,9	
Karlsfelde	7,8	8,6	11,4	6,4	4,8	5,0	6,7	6,4	7,9	7,5	6,9	7,0	6,7	9,7	11,7	13,5	15,0	15,2	15,6	15,7	15,4	
SÜD	1,8	1,3	0,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,2	4,4	4,1	4,3	1,5	2,4	2,8	2,9	2,5	2,4	2,0	1,3	1,3	
Spechtberg	10,9	9,4	8,1	7,9	8,3	8,3	8,9	8,3	9,1	11,1	11,5	5,8	8,5	12,7	11,4	9,7	10,7	8,6	6,4	5,7	5,7	
Drögeheide	22,4	22,0	19,9	20,6	18,2	18,2	13,9	15,3	11,9	11,4	10,7	7,6	7,1	10,0	11,4	12,6	11,0	5,9	3,9	5,5	5,5	
Kernstadt	8,8	8,9	10,3	7,2	6,4	6,2	5,9	5,8	6,4	6,2	6,2	5,2	4,9	6,5	7,3	8,0	8,5	7,8	7,5	7,3	7,3	
Holländerei	/										1,7	1,1	2,3	4,2	4,2	3,6	3,0	2,4	1,2	0,6	0,3	
Heinrichsruh											10,5	8,3	7,2	9,0	7,8	6,9	5,8	4,8	3,8	1,9	1,9	
Müggenburg											29,6	20,0	20,0	17,6	17,6	17,6	14,7	11,8	8,8	2,9	2,9	
Torgelow											6,3	5,2	4,9	6,5	7,3	7,9	8,3	7,6	7,2	6,8	7,0	

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

Auch im Jahr 2024 wies die Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. (TGW) mit 17,4 % aufgrund des noch nicht realisierten Rückbaus des Wohnblocks Kopernikusstraße 39 bis 46 mit 85 WE die höchste Wohnungsleerstandsquote auf. Abzüglich der 85 WE, die für den Rückbau vorgesehen sind, würde die Wohnungsleerstandsquote bei der TGW nur noch 6,8 %. Bei der Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) lag Wohnungsleerstand Ende 2024 bei 12,7 %.

Abbildung 44: Wohnungsleerstand nach Eigentümern



2.3.2 Entwicklung wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte

Am 31.12.2024 waren in der Gesamtstadt Torgelow 9.219 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 310 Personen mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz) gemeldet.

Tabelle 10: Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz nach Stadt- und Ortsteilen

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz (HW)	Einwohner mit Nebenwohnsitz (NW)	Einwohner gesamt (HW und NW)
Stadtmitte	2.046	65	2.111
NORD	932	37	969
Karlsfelde	2.353	55	2.408
SÜD	1.172	65	1.237
Spechtberg	1.070	29	1.099
Drögeheide	1.038	33	1.071
Kerstadt	8.611	284	8.895
Holländerei	356	12	368
Heinrichsruh	187	9	196
Müggenburg	65	5	70
Gesamtstadt	9.219	310	9.529

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner setzt sich zusammen aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Torgelow plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz abzüglich der Zahl der Einwohner, die in Heimen/Einrichtungen leben. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner lag im Jahr 2024 bei 9.394 Personen.

Der Wohnungsbestand in der Gesamtstadt Torgelow lag im Jahr 2024 bei 5.493 WE, davon standen 383 WE leer (7,0 %). Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen ergibt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, 5.110 Haushalte im Jahr 2024.



Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner je Wohnung) wird berechnet: Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner geteilt durch die Zahl der belegten Wohnungen. Für die Gesamtstadt Torgelow lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2024 bei 1,84 Personen je Haushalt. Im Jahre 2002 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,26 Personen je Haushalt.

2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
2,26	2,29	2,22	2,19	2,18	2,13	2,09	2,05	2,03	1,98	1,94	1,93	1,94	1,87	1,88	1,86	1,84	1,83	1,79	1,85	1,85	1,84

Im Vergleich der Stadt- und Ortsteile wird deutlich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,66 Personen je Haushalt in der Stadtmitte und 1,68 Personen je Haushalt in Karlsfelde am geringsten ist. Demgegenüber ist eine überdurchschnittlich hohe Haushaltsgröße in Drögeheide und Spechtberg zu verzeichnen. Überdurchschnittlich hoch ist die Haushaltsgröße auch in den Ortsteilen. In den Ortsteilen überwiegt die kleinteilige Bebauung und hier wohnen viele Familien mit Kindern.

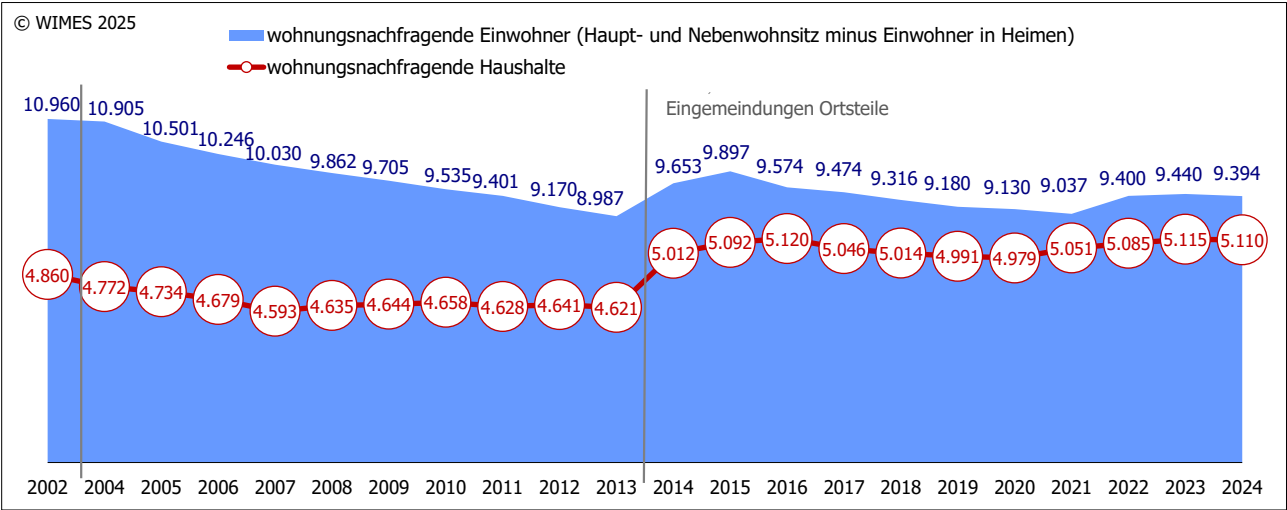
Tabelle 11: Wohnungsbelegungsquote und durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.2024

Stadtteil	WE gesamt	WE leer	Haushalte	Belegungsquote in %	nachfragende Einwohner (HW+NW-EW in Heimen)	Ø Haushaltsgröße
Stadtmitte	1.303	38	1.265	97,1	2.102	1,66
NORD	512	15	497	97,1	916	1,84
Karlsfelde	1.698	262	1.436	84,6	2.408	1,68
SÜD	690	9	681	98,7	1.174	1,72
Spechtberg	488	28	460	94,3	1.099	2,39
Drögeheide	492	27	465	94,5	1.061	2,28
Kernstadt	5.183	379	4.804	92,7	8.760	1,82
Holländerei	171	1	170	99,4	368	2,16
Heinrichsruh	104	2	102	98,1	196	1,92
Müggenburg	35	1	34	97,1	70	2,06
Gesamtstadt	5.493	383	5.110	93,0	9.394	1,84

Von 2002 bis 2024 ist die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 14,3 % (-1.566 Personen) gesunken. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte erhöhte sich hingegen um 5,1 % (+250 Haushalte). Das hängt mit der Verkleinerung der Haushalte zusammen.

Die Zugewinne der wohnungsnachfragenden Einwohner und der wohnungsnachfragenden Haushalte im Jahr 2014 begründen sich durch die Eingemeindungen. Der Zuwachs von 2014 zu 2015 und 2021 zu 2024 resultierte durch Zuzug infolge der Flüchtlingszuweisungen.

Abbildung 45: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte





2.4 Soziale Infrastruktur (ausgewählte Indikatoren)

2.4.1 Versorgung mit Kindertagesstätten

In der Stadt Torgelow standen für die Betreuung der 397 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre⁴, die in Torgelow wohnen, in sieben Kindertageseinrichtungen 426 Plätze zur Verfügung, davon 127 Krippenplätze und 299 Kindergartenplätze. Die Auslastung (31.03.2025) der Krippenplätze lag bei 59,1 % und die der Kindergartenplätze bei 92,0 %. Bei fünf Tagespflegepersonen gibt es zusätzlich 23 Plätze, von denen zum 31.03.2025 insgesamt 14 Plätze belegt waren. Ende 2024 gab es in Torgelow 114 Kinder im Krippenalter (1 bis unter 3 Jahre) und 283 Kinder im Kindergartenalter (3 bis 6,5 Jahre).

Tabelle 12: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Torgelow

Einrichtung (Name)	Kapazität 31.03.2025			Belegung 31.03.2025		
	Krippe	Kindergarten	gesamt	Krippe	Kindergarten	gesamt
Kita "Friedrich Fröbel"	18	48	66	13	43	56
Kita "Villa Kunterbunt"	30	71	122	18	65	83
Kita "Hans im Glück"	21	48	99	7	40	47
Kita "Pustebume"	7	19	26	7	18	25
Kita "Sternschnuppe"	15	45	60	6	43	49
Kita "Zwergenland"	24	46	70	13	48	61
Kita "Waldwichtel"	12	22	34	11	18	29
Torgelow gesamt	127	299	426	75	275	350

Im Stadtteil Stadtmitte befindet sich die Kita „Villa Kunterbunt“. Torgelow NORD ist Standort der Kita „Zwergenland“. Im Stadtteil Karlsfelde befindet sich die Kita „Friedrich Fröbel“. Die Kita „Pustebume“ ist im Stadtteil Torgelow Süd. Im Stadtteil Spechtberg ist die Kita „Sternschnuppe“ und im Stadtteil Drögeheide befinden sich die Kneipp-Kita „Hans im Glück“ und die Kita „Waldwichtel“.

2.4.2 Schulversorgung

Für die Kinder im Grundschulalter gibt es in Torgelow die kommunal getragene Grundschule Pestalozzi in der Goethestraße 2. Im Jahr 2022 wurde das Außengelände an der Pestalozzi -Grundschule mit einer Boulderwand neugestaltet. Im Bereich der weiterführenden Schulen gibt es die Regionale Schule „Albert-Einstein“, das vollsanierte Gebäude befindet sich in der A.-Einstein-Straße 3. Zudem befindet sich in Torgelow im Gebäudekomplex Ueckermünder Straße 17 die Berufsschule des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Europa Schule) mit Außenstelle der Kreismusikschule. Damit ist eine vollwertige Versorgung der Schüler in Torgelow gewährleistet. Die Konzentration verschiedener Schultypen am Standort Torgelow erfüllt die Versorgungsfunktion der Stadt für das Umland.

In Torgelow gab es mit Stand 31.03.2025 insgesamt 299 Hortplätze, die zu 94,0 % (281 belegte Plätze) ausgelastet waren. Die Zahl der Kinder im Hortalter (6,5 bis 10,5 Jahre) lag Ende 2024 bei 391 Kindern).

Tabelle 13: Versorgung mit Hortplätzen in Torgelow

Einrichtung (Name)	Hortplätze		
	Kapazität	Belegung	Auslastung in %
Kita "Friedrich Fröbel"	50	52	104,0
Kita "Villa Kunterbunt"	64	58	90,6
Kita "Hans im Glück"	29	25	86,2
Kita "Sternschnuppe"	33	34	103,0
Hort "Zwergenland"	85	76	0,0
Kita "Waldwichtel"	8	7	87,5
Hort am Bahnhof	30	29	96,7
Torgelow gesamt	299	281	94,0

⁴ Es wird davon ausgegangen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege.

2.4.3 Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

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

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

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



Foto: Interpräsenz Kursana Residenzen GmbH

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



Foto: Interpräsenz Kursana Residenzen GmbH

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

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

Eine ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaft – Bahnhofstraße 20a und Wilhelmstraße 60 –

befindet sich in Trägerschaft der Volkssolidarität. Die Einrichtung verfügt über 11 Wohneinheiten mit 19 Plätzen. Ebenfalls in Trägerschaft der Volkssolidarität befindet sich die Wohnanlage „Am Ueckerbogen“ mit 47 WE des betreuten Wohnens.

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



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



Foto: ib-dorn.de

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

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



3 Fortschreibung Monitoring für Fördergebiete

3.1 Sanierungsgebiet Stadtmitte

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) im Sanierungsgebiet lag 31.12.2024 bei 603 Personen. Gegenüber dem Basisjahr ergab sich eine Bevölkerungszunahme um 6,2 % (+35 Personen).

Tabelle 14: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Stadtmitte																
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hauptwohnsitz	568	584	587	596	590	588	590	588	619	613	620	625	629	621	612	598	603
Nebenwohnsitz	6	12	16	15	13	12	17	18	15	14	12	11	13	12	11	12	11

Im Vergleich zur Gesamtstadt waren im Sanierungsgebiet Stadtmitte 2024 überdurchschnittliche Bevölkerungsanteile der Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter zu verzeichnen. Der Anteil der Senioren lag im Sanierungsgebiet Stadtmitte um 5,6 Prozentpunkte unter dem der Stadt Torgelow. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre lag um 0,8 Prozentpunkte und der Anteil der der Kinder von 6 bis 15 Jahren um 0,8 Prozentpunkt unter den gesamtstädtischen Bevölkerungsanteilen.

Abbildung 46: Altersstruktur im Sanierungsgebiet

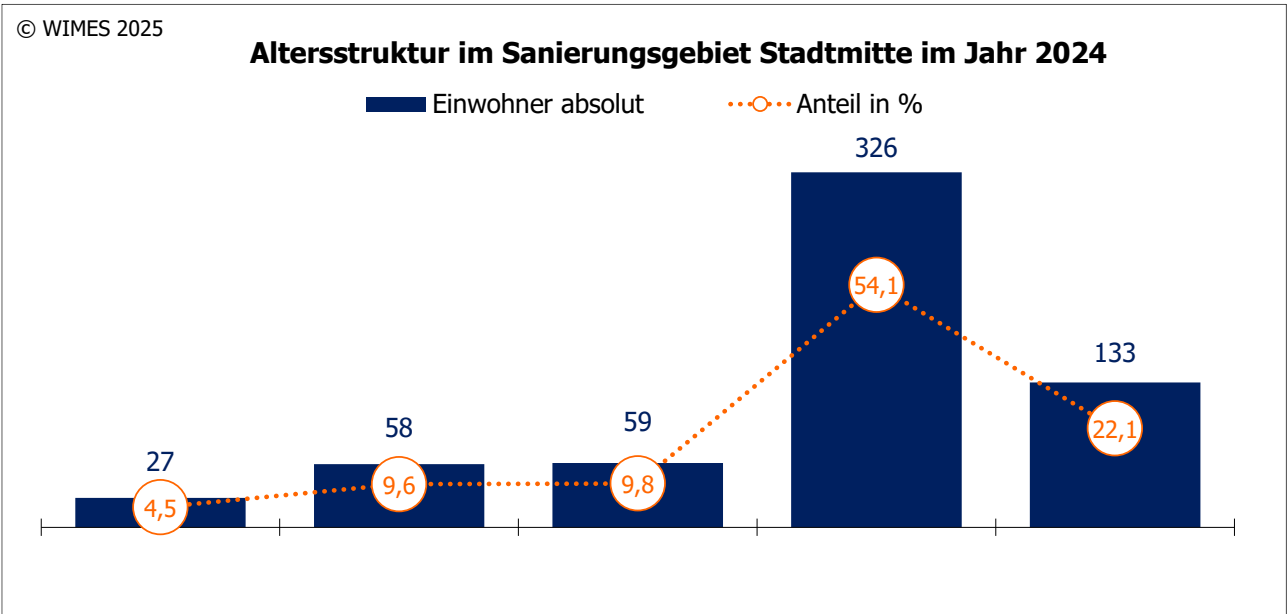
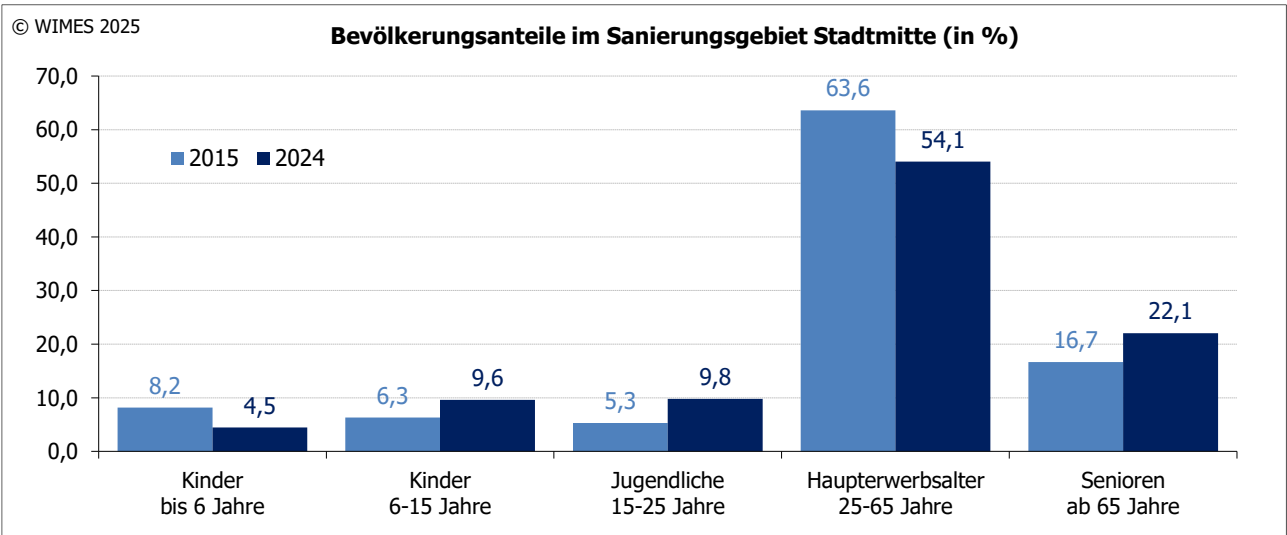


Abbildung 47: Bevölkerungsanteile 2015 und 2024 im Vergleich





3.1.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

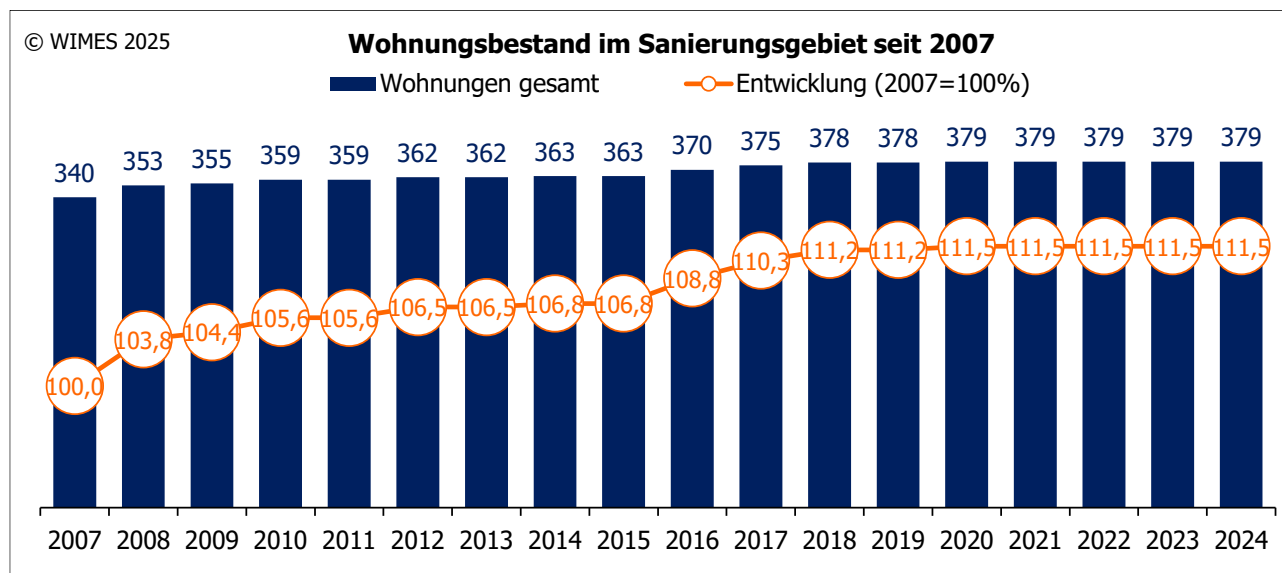
Im Rahmen der Fortschreibung des Monitorings zum Stichtag 31.12.2007 wurde der gesamte Bestand im Sanierungsgebiet nach verschiedenen Kriterien, wie Nutzung, Bauzustand, Leerstand etc., aufgenommen. Ende 2024 gab es im Sanierungsgebiet Stadtmitte 161 Gebäude mit 379 WE. Gegenüber dem Jahr 2007 nahm die Zahl der Wohnungen um 39 WE zu.

Tabelle 15: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung
31.12.2007	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2024	seit 2007 absolut
340	-3	14	28	379	39

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

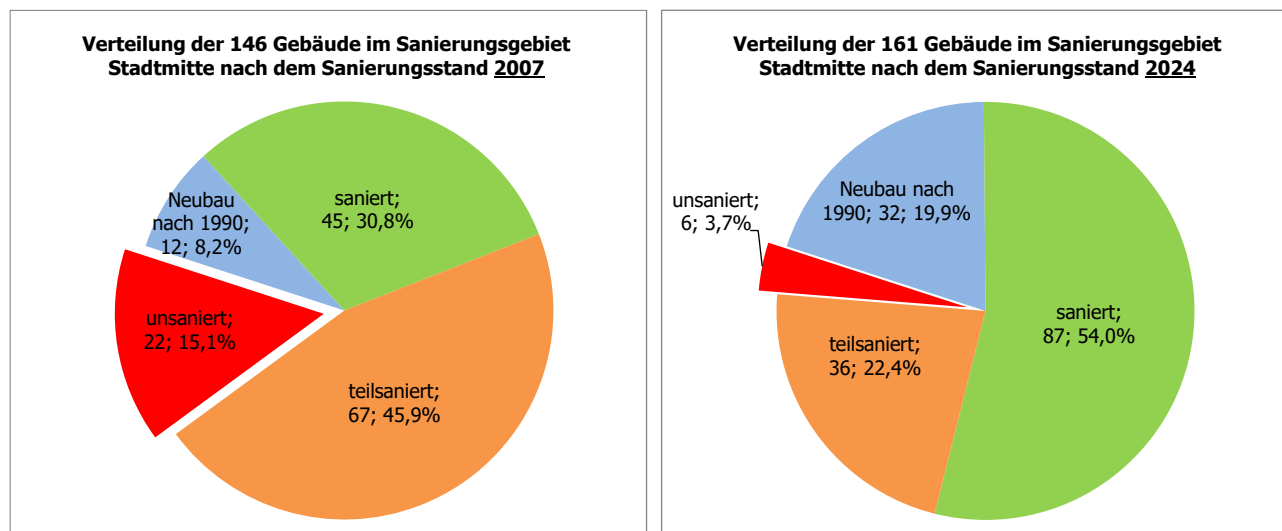
Abbildung 48: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet



Sanierungsstand

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

Abbildung 49: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Sanierungsstand



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





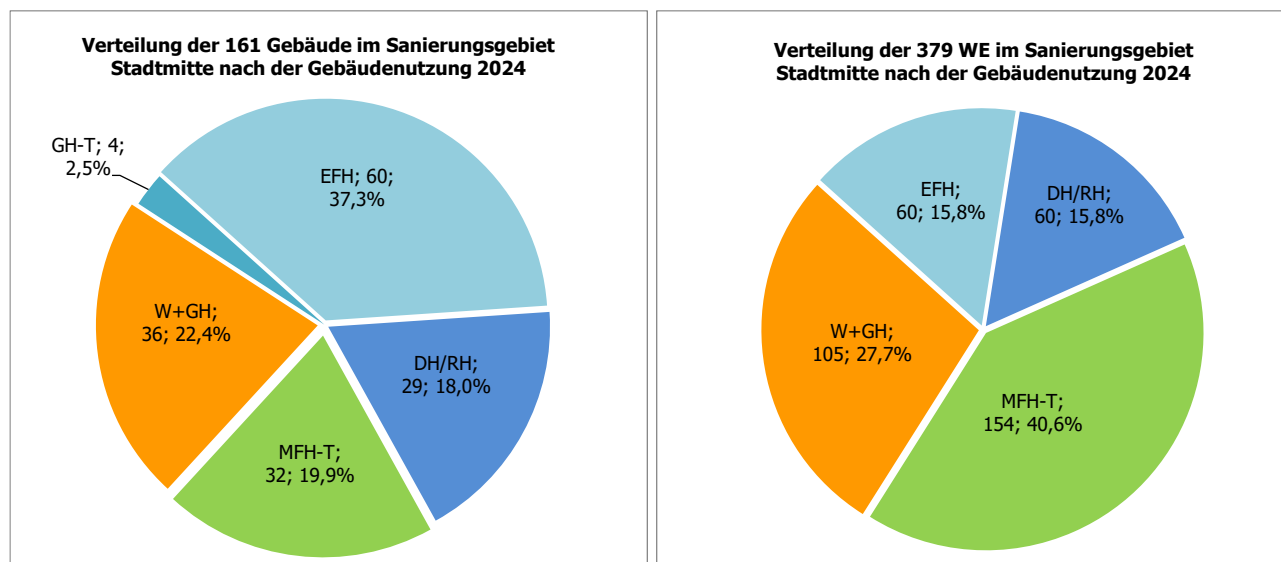
Eigentümerstruktur

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

Nutzung

Drei Viertel aller Gebäude im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude mit 274 WE. Der Anteil der Wohn- und Geschäftshäuser lag bei 22,4 %, in diesen sind 105 WE.

Abbildung 50: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen



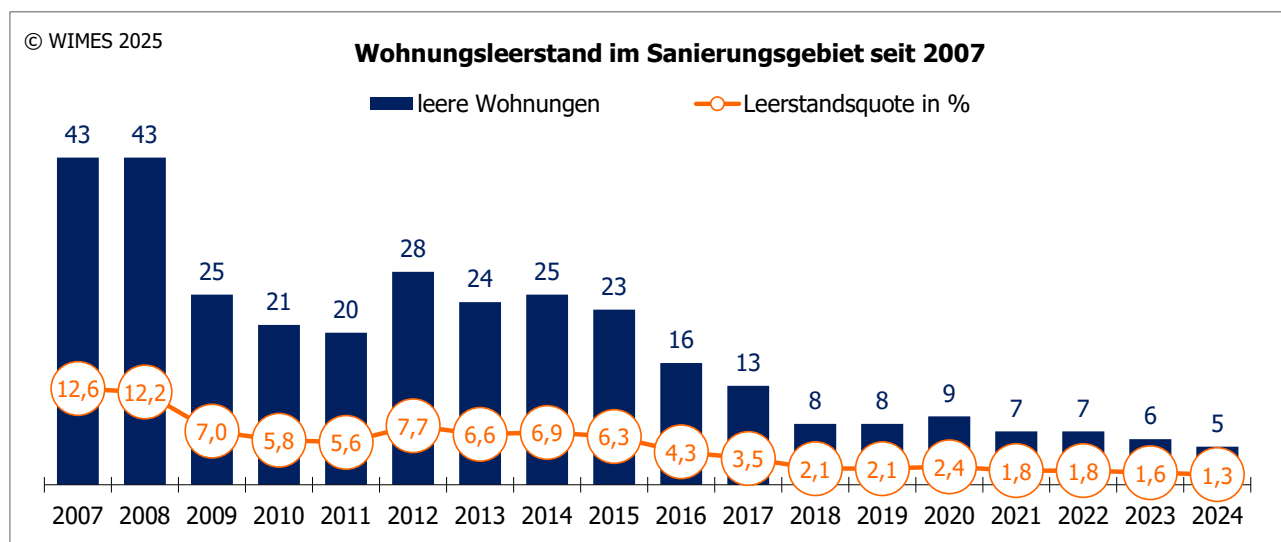
Legende:

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

Wohnungseerstand

Im Jahr 2007 lag die Wohnungseerstandsquote im Sanierungsgebiet Stadtmitte noch bei 12,6 %. Zum Jahresende 2024 standen nur noch fünf WE leer, das entspricht einer Wohnungseerstandsquote von 1,3 %. Die positive Leerstandsentwicklung korreliert mit dem Einwohnerentwicklung und dem Sanierungsfortschritt.

Abbildung 51: Wohnungseerstand im Sanierungsgebiet





3.2 Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße lebten am 31.12.2023 insgesamt 2.388 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Dies entspricht einem Anteil von 25,9 % an der Bevölkerung der Stadt Torgelow. Gegenüber dem Basisjahr ergab sich ein Bevölkerungsverlust von 22,6 % (-699 Personen).

Tabelle 16: Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße																
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hauptwohnsitz	3.087	2.963	2.868	2.805	2.743	2.711	2.694	2.712	2.666	2.630	2.559	2.465	2.392	2.371	2.463	2.474	2.388
Nebenwohnsitz	83	86	78	85	70	66	61	57	55	54	50	47	47	48	46	52	49

Im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße lagen die Bevölkerungsanteile der Kinder und der Jugendlichen über den gesamtstädtischen Anteilen. Die Anteile der Haupterwerbsbevölkerung und der Senioren lagen unter den Werten der Gesamtstadt.

Abbildung 52: Altersstruktur im Aufwertungsgebiet

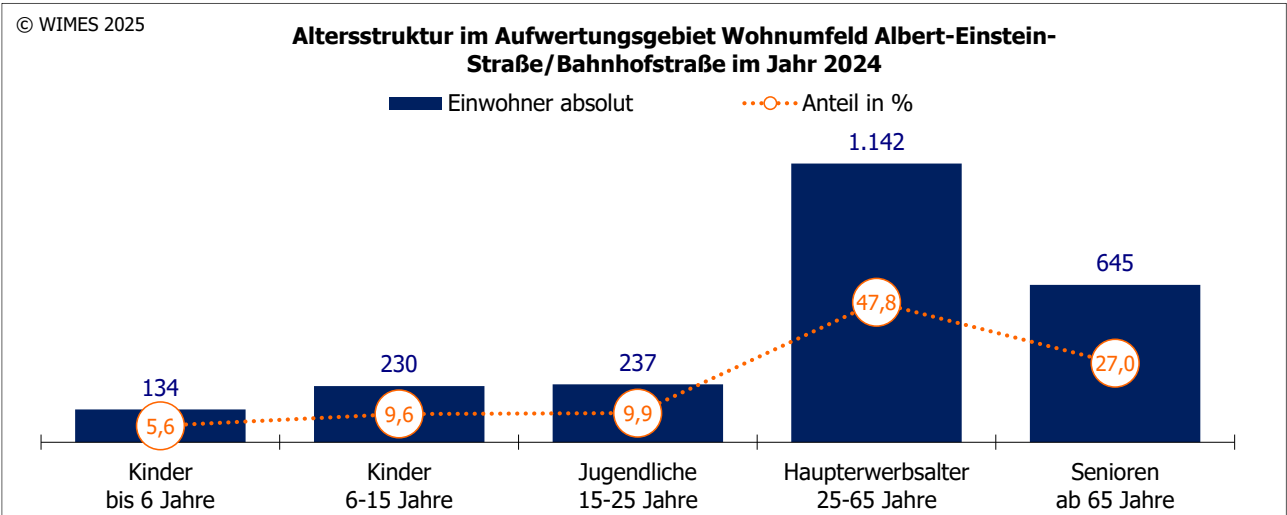
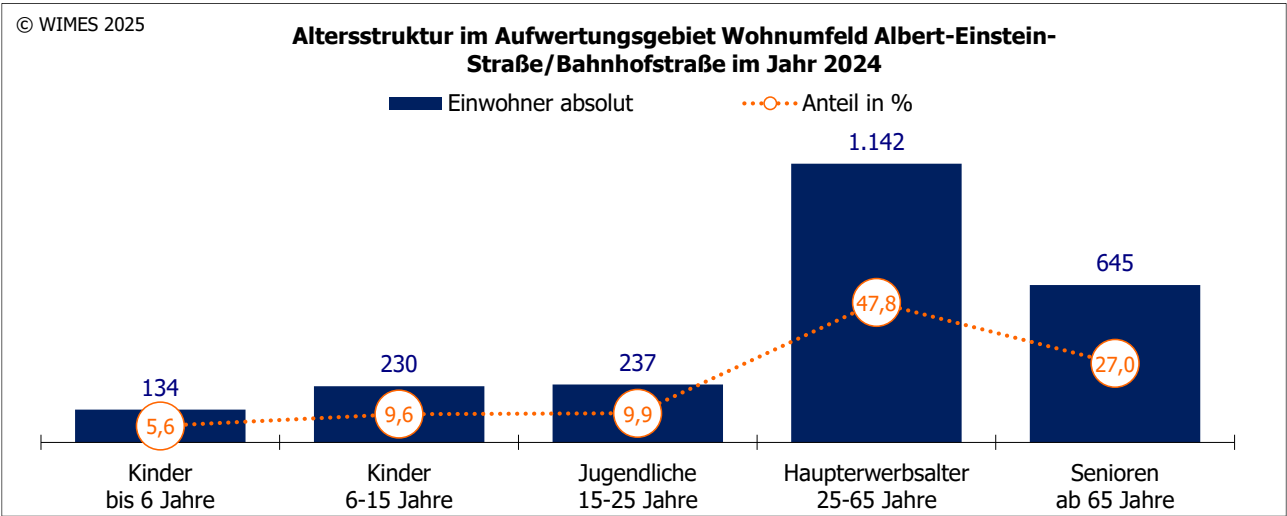


Abbildung 53: Bevölkerungsanteile 2015 und 2024 im Vergleich





3.2.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

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

Im Jahr 2024 gab es im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße 116 Gebäude und insgesamt 1.835 WE, das sind rund ein Drittel aller Wohnungen der Stadt Torgelow.

Abbildung 54: Wohnungsbestand im Aufwertungsgebiet

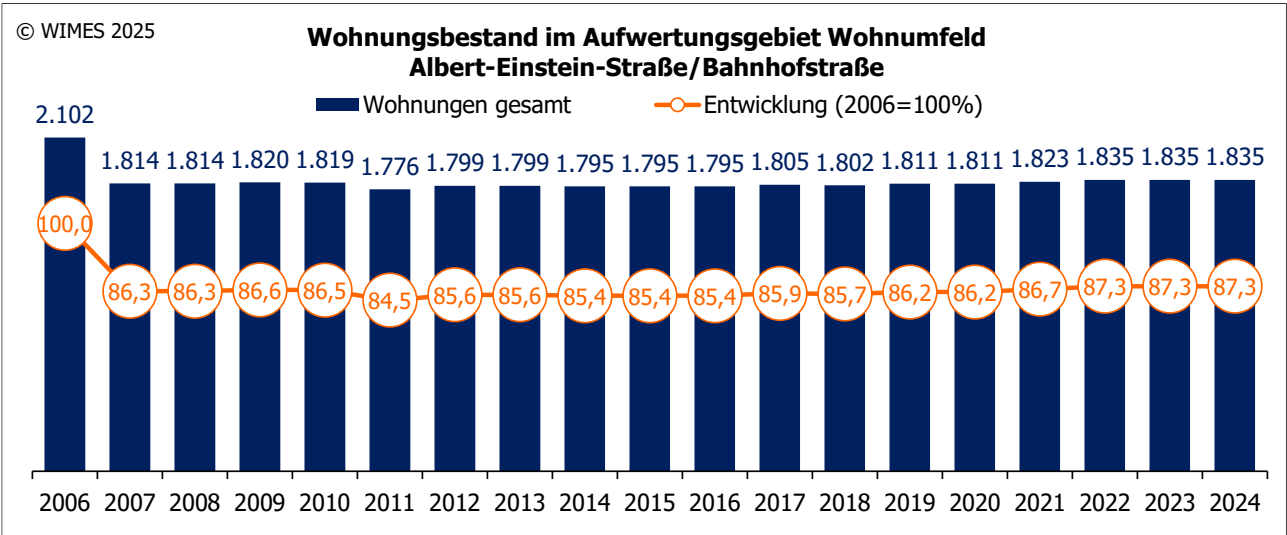


Tabelle 17: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung
31.12.2006	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2024	seit 2006 absolut
2.102	-338	34	37	1.835	-267

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



Neubau Pestalozzistraße 5G

Gegenüber 2006 nahm die Wohnungszahl im Aufwertungsgebiet um 267 WE ab. Dieser Rückgang ist auf Wohnungsrückbau zurückzuführen. Seit 2006 wurden 338 WE zurück gebaut (alle Totalrückbau). Um 34 WE erhöhte sich dagegen die Wohnungszahl aufgrund von Veränderungen im Bestand, davon sind 25 WE auf den Umbau der alten Post zu altersgerechtem Wohnen zurückzuführen. Neu gebaut wurden ein Einfamilienhaus und drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 37 WE.



Tabelle 18: erfolgter Rückbau im Aufwertungsgebiet seit 2006

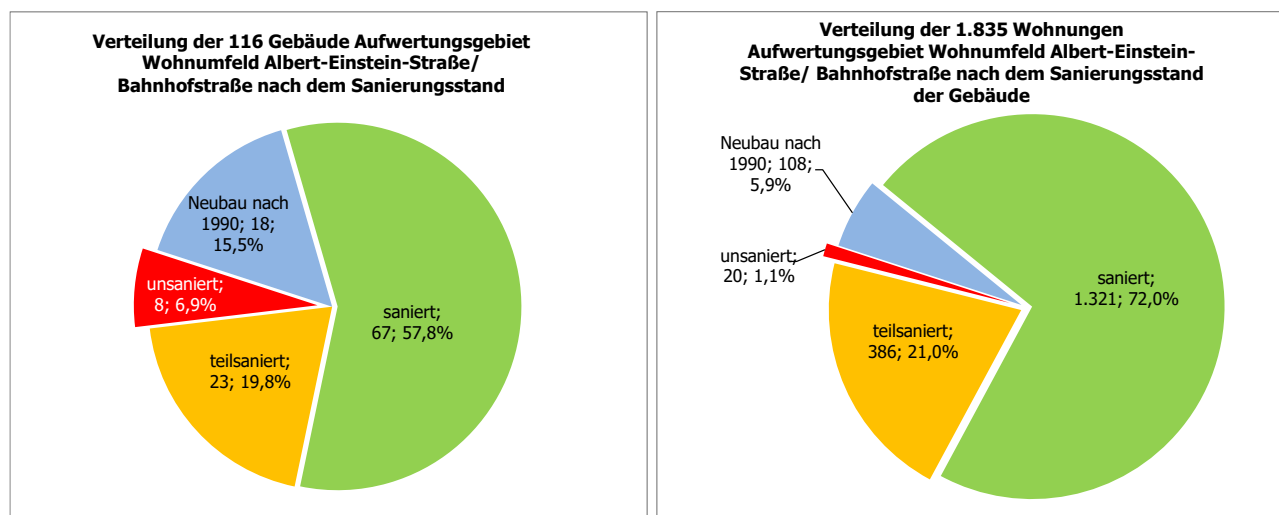
Objekt	Anzahl WE	Rückbaujahr
Am Bahnhof 8-11	39	2007
Am Bahnhof 12-16	54	2007
Bahnhofstraße 16-19	45	2007
Bahnhofstraße 31	10	2007
Bahnhofstraße 40	10	2007
Kopernikusstraße 23-26	40	2007
Kopernikusstraße 31-34	40	2007
Kopernikusstraße 35-38	45	2007
Kopernikusstraße 27-30	45	2011
Bahnhofstraße 9	2	2012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

Sanierungsstand

Von den 116 Gebäuden waren im Jahr 2024 insgesamt 67 Gebäude saniert, in diesen Gebäuden sind 72,0 % aller Wohnungen im Aufwertungsgebiet. Weitere 18 Gebäude mit 108 WE wurden nach 1990 neu gebaut. Teilsaniert waren Ende 2024 noch 23 Gebäude mit 386 WE. Unsaniert waren nur noch acht Gebäude mit 20 WE.

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

Abbildung 55: Gebäude im Aufwertungsgebiet nach Sanierungsstand und darin befindliche WE





Von den 116 Gebäuden im Aufwertungsgebiet sind 5 Gebäude denkmalgeschützt. Das ist der Gebäudekomplex der Zentralen Berufsschule des Landkreises mit Turnhalle (4 Gebäude in der Ueckermünde Straße 17) und die umgebaute ehemalige Alte Post in der Bahnhofstraße 9 zur altersgerechten Wohnanlage.

Nutzung der Gebäude

Im Aufwertungsgebiet sind mehr als zwei Drittel aller Gebäude Mehrfamilienhäuser industrieller und traditioneller Bauweise. Der Anteil des Wohnungsbestandes im industriellen Bestand an allen Wohnungen lag bei 67,5 % (1.239 WE).

17,2 % des Gebäudebestandes im Aufwertungsgebiet sind Nichtwohngebäuden, diese werden gewerblich genutzt oder sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GFE). Hierzu gehören das Gebäude der Albert-Einstein-Schule mit Turnhalle, die AWO Sozialstation, die Bibliothek sowie die Gebäude des Berufsschulkomplexes des Landkreises in der Ueckermünder Straße 17.

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

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
EFH	8	6,9	8	0,4
DH/RH	3	2,6	9	0,5
MFH-I	38	32,8	1.239	67,5
MFH-T	42	36,2	563	30,7
W+GH	5	4,3	16	0,9
GH-I	4	3,4	0	0,0
GH-T	7	6,0	0	0,0
GFE	9	7,8	0	0,0
gesamt	116	100	1.835	100

Legende:

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

Eigentümerstruktur

Die Hälfte aller Wohnungen (886 WE / 48,3 %) befinden sich im Eigentum der WBG. Der Wohnungsbestand der TGW liegt bei 790 WE im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße, das sind 43,1 % des Wohnungsbestandes in diesem Gebiet. 25 WE (1,4 %) sind städtisches Eigentum und 134 WE (7,2 %) sind Privateigentum.

Wohnungsl Leerstand

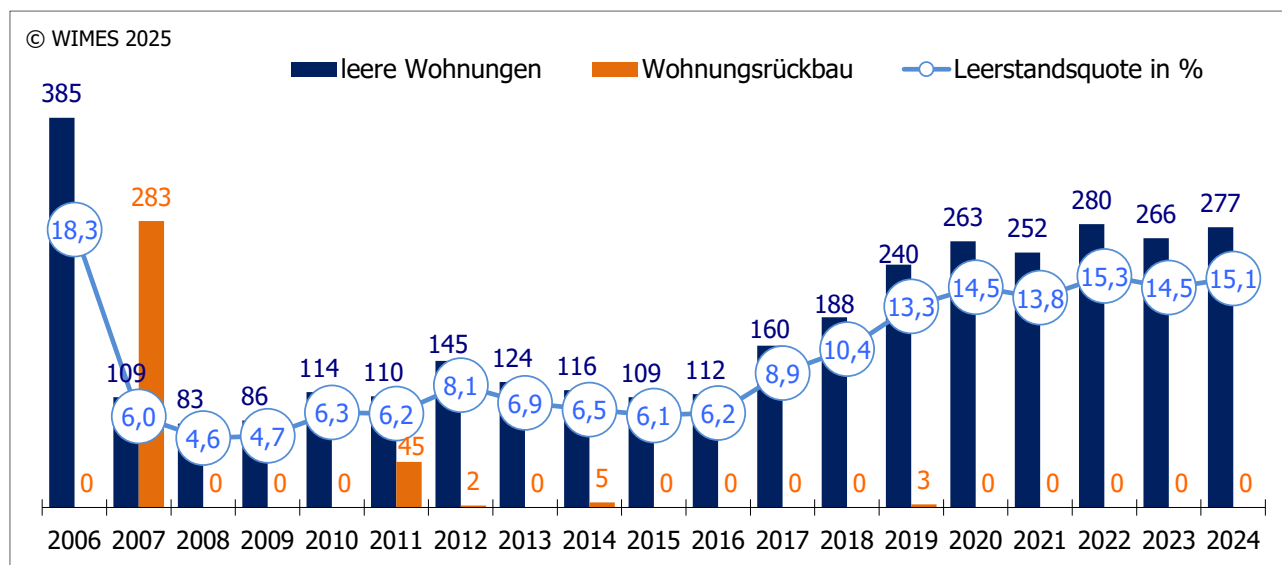
Zum Jahresende 2024 standen im Aufwertungsgebiet 277 WE leer. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand lag die Leerstandsquote bei 15,1 %. Von den 277 leerstehenden Wohnungen standen 85 WE aufgrund von bevorstehendem Rückbau statt.

Im Jahr 2006 lag die Leerstandsquote mit 385 unbewohnten WE noch bei 18,3 %. Im Jahr 2007 erfolgte der Rückbau von 8 Gebäuden mit insgesamt 283 WE, dieser wirkte sich positiv auf die Leerstandsentwicklung aus. So sank der Wohnungsl Leerstand 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 Wohnungsl Leerstandsquote aber nur um 0,1 Prozentpunkte und zu 2012 trat wieder ein Anstieg der Leerstände ein.

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



Abbildung 56: Wohnungsleerstand im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße



Die realisierten Rückbaumaßnahmen haben entscheidend dazu beigetragen, den Wohnungsüberhang abzubauen.

Nach Eigentümern betrachtet war die Wohnungsleerstandsquote im Jahr 2024 mit 17,2 % (136 leere WE) bei der Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. am höchsten, darunter befand sich ein zum Rückbau vorgesehener Wohnblock mit leerstehenden 85 WE. Abzüglich der leerstehenden Wohnungen des Rückbaublocks, Kopernikusstraße 39-46 hätte die TGW nur noch 51 freie Wohnungen.

Der Wohnungsleerstand der Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) lag im Jahr 2024 mit 139 leeren WE bei 15,7 % im Aufwertungsgebiet.



4 Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

4.1 Karten

Karte 1: Gesamtstadt Torgelow.....	4
Karte 2: Ortsteil Heinrichsruh.....	5
Karte 3: Ortsteil Holländerei	6

4.2 Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Torgelow (Statistisches Amt M-V)	7
Abbildung 2: Alters- und Geschlechtsgliederung	7
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Eingemeindungen wurden rückläufig eingearbeitet).....	8
Abbildung 4: Ausländische Bevölkerung in Torgelow	9
Abbildung 5: Ausländische Bevölkerung nach Stadt- und Ortsteilen.....	9
Abbildung 6: Einwohnerzahlen ausgewählter Altersgruppen	10
Abbildung 7: Kinder bis sechs Jahre	12
Abbildung 8: Kinder >6 bis 15 Jahren.....	12
Abbildung 9: Jugendliche im Alter von >15 bis 25 Jahren.....	12
Abbildung 10: Einwohner im Haupterwerbsalter von >25 bis unter 65 Jahren	13
Abbildung 11: Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre.....	13
Abbildung 12: Altersstruktur ausländische Bevölkerung im Jahr 2024	13
Abbildung 13: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen.....	14
Abbildung 14: Zuzüge und Fortzüge	14
Abbildung 15: Entwicklung des Gesamtsaldos	15
Abbildung 16: Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow.....	15
Abbildung 17: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen auf Stadt- und Ortsteilebene.....	16
Abbildung 18: Zuzüge und Fortzüge auf Ebene der Stadt- und Ortsteile	16
Abbildung 19: Gesamtsaldo auf Ebene der Stadt- und Ortsteile	17
Abbildung 20: Realentwicklung und Prognose - Gesamtbevölkerung	18
Abbildung 21: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis 6 Jahre.....	18
Abbildung 22: Realentwicklung und Prognose – Kinder im Schulalter	18
Abbildung 23: Realentwicklung und Prognose – Jugendliche und junge Erwachsene.....	19
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter.....	19
Abbildung 25: Realentwicklung und Prognose – Seniorenalter ab 65 Jahre	19
Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	20
Abbildung 27: Jugendarbeitslosigkeit.....	20
Abbildung 28: Entwicklung der SV-Beschäftigung	21
Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)	21
Abbildung 30: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Torgelow	22
Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)	22
Abbildung 32: sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler	23
Abbildung 33: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten in Torgelow im Jahr 2024	24
Abbildung 34: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich.....	24
Abbildung 35: Arbeitsplatzdichte	25
Abbildung 36: Entwicklung der Kaufkraft	26
Abbildung 37: Kaufkraft in Relation zum Durchschnitt des Landes M-V (in %)......	26



Abbildung 38: Verteilung der Gebäude nach Bauart und Wohnungen in diesen Gebäuden.....	27
Abbildung 39: Durchschnittliche Wohnflächen je Wohnung nach der Gebäudeart	27
Abbildung 40: Entwicklung des Wohnungsbestandes	28
Abbildung 41: Wohnungsleerstand in Torgelow	30
Abbildung 42: Wohnungsleerstand in den Stadt- und Ortsteilen.....	30
Abbildung 43: Veränderung der Leerstandszahlen 2024 im Vergleich zu 2004.....	31
Abbildung 44: Wohnungsleerstand nach Eigentümern.....	32
Abbildung 45: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte	33
Abbildung 46: Altersstruktur im Sanierungsgebiet.....	37
Abbildung 47: Bevölkerungsanteile 2015 und 2024 im Vergleich	37
Abbildung 48: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet	38
Abbildung 49: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Sanierungsstand.....	38
Abbildung 50: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung	40
Abbildung 51: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet.....	40
Abbildung 52: Altersstruktur im Aufwertungsgebiet	41
Abbildung 53: Bevölkerungsanteile 2015 und 2024 im Vergleich	41
Abbildung 54: Wohnungsbestand im Aufwertungsgebiet	42
Abbildung 55: Gebäude im Aufwertungsgebiet nach Sanierungsstand	43
Abbildung 56: Wohnungsleerstand - Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße ...	45

4.3 Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow	8
Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow	9
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt Torgelow .	11
Tabelle 4: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2024.....	23
Tabelle 5: Entwicklung der Kaufkraft	26
Tabelle 6: Veränderung des Wohnungsbestandes in Torgelow.....	28
Tabelle 7: Wohnungsneubau nach der Gebäudeart in der Kernstadt Torgelow	29
Tabelle 8: Wohnungsneubau nach der Gebäudeart in der Kernstadt Torgelow	29
Tabelle 9: Wohnungsleerstandsentwicklung auf Ebene der Stadt- und Ortsteile	31
Tabelle 10: Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz nach Stadt- und Ortsteilen	32
Tabelle 11: Wohnungsbelegungsquote und durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.2024	33
Tabelle 12: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Torgelow	34
Tabelle 13: Versorgung mit Hortplätzen in Torgelow	34
Tabelle 14: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet.....	37
Tabelle 15: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet.....	38
Tabelle 16: Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet.....	41
Tabelle 17: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet	42
Tabelle 18: erfolgter Rückbau im Aufwertungsgebiet seit 2006	43
Tabelle 19: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen	44



Quellenverzeichnis:

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