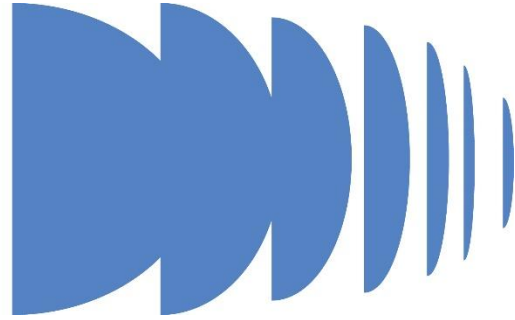


Torgelow
bewegt.



Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2025



Stadt Torgelow

Monitoring Stadtentwicklung – Berichtsjahr 2025

■ 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 Juni 2026



Inhaltsverzeichnis

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
2.3.3	Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte	34
2.4	Soziale Infrastruktur.....	35
2.4.1	Versorgung mit Kindertagesstätten.....	35
2.4.2	Schulversorgung	36
2.4.3	Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen.....	37
3	Fortschreibung Monitoring für Fördergebiete	39
3.1	Stadtmitte (ehem. Sanierungsgebiet).....	39
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	39
3.1.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	40
3.2	Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße	42
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	42
3.2.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	43
3.3	Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg.....	46
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	46
3.3.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	48
4	Stand der Zielerreichung der 3. ISEK-Fortschreibung	50
5	Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	53
5.1	Karten.....	53
5.2	Abbildungen	53
5.3	Tabellen.....	55

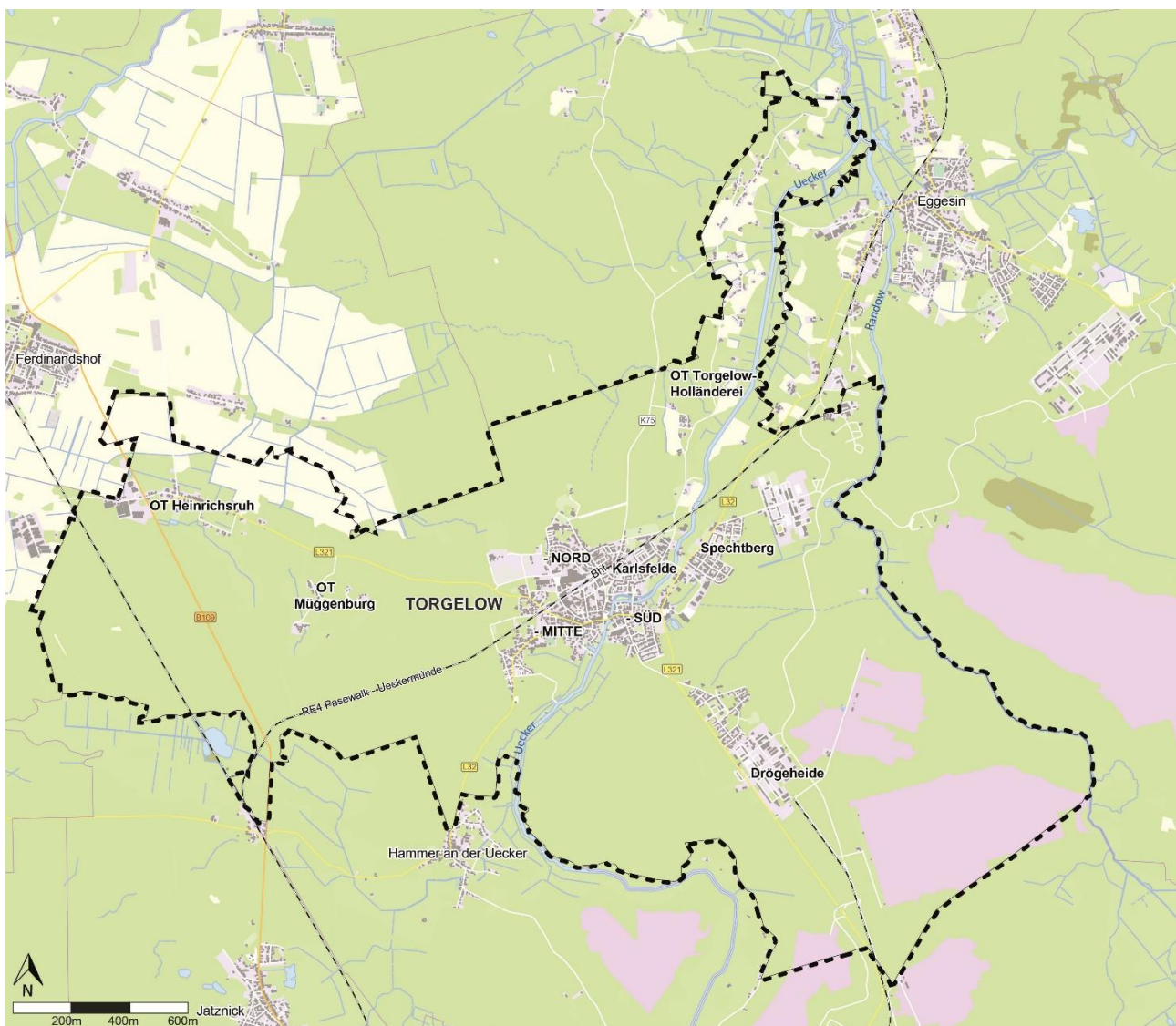
1 Vorbemerkungen

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 Muggenburg. 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 war das Sanierungsgebiet der Stadt Torgelow. Stadtumbaugebiete sind 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 31.12.2025 lag die Einwohnerzahl in Heinrichsruh bei 183 Personen.

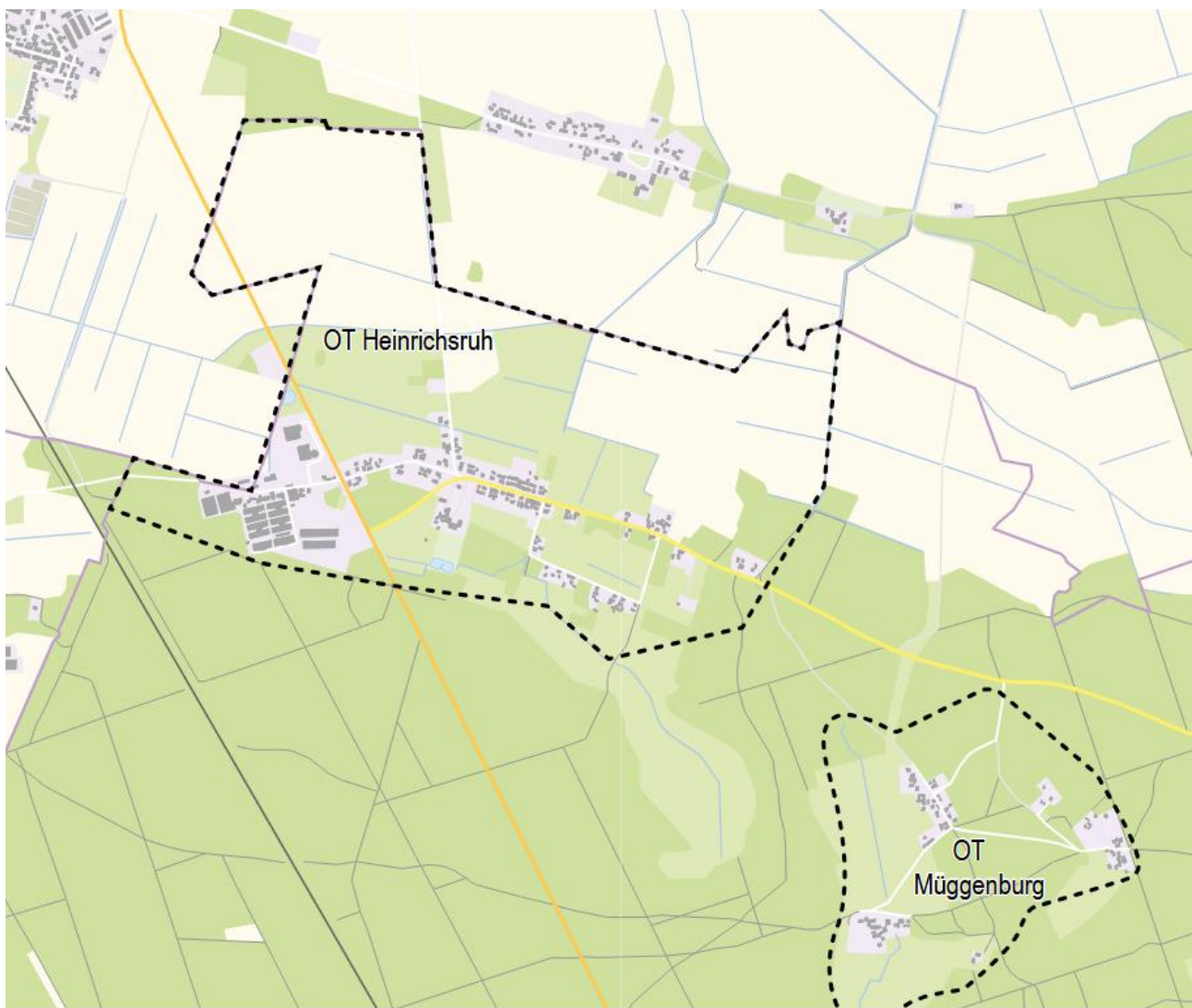
Zu Heinrichsruh gehörten ursprünglich die Orte Müggenburg und Müggenburger Teerofen. Der Ortsteil erstreckt sich insgesamt über eine Fläche von 17,0 km².

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



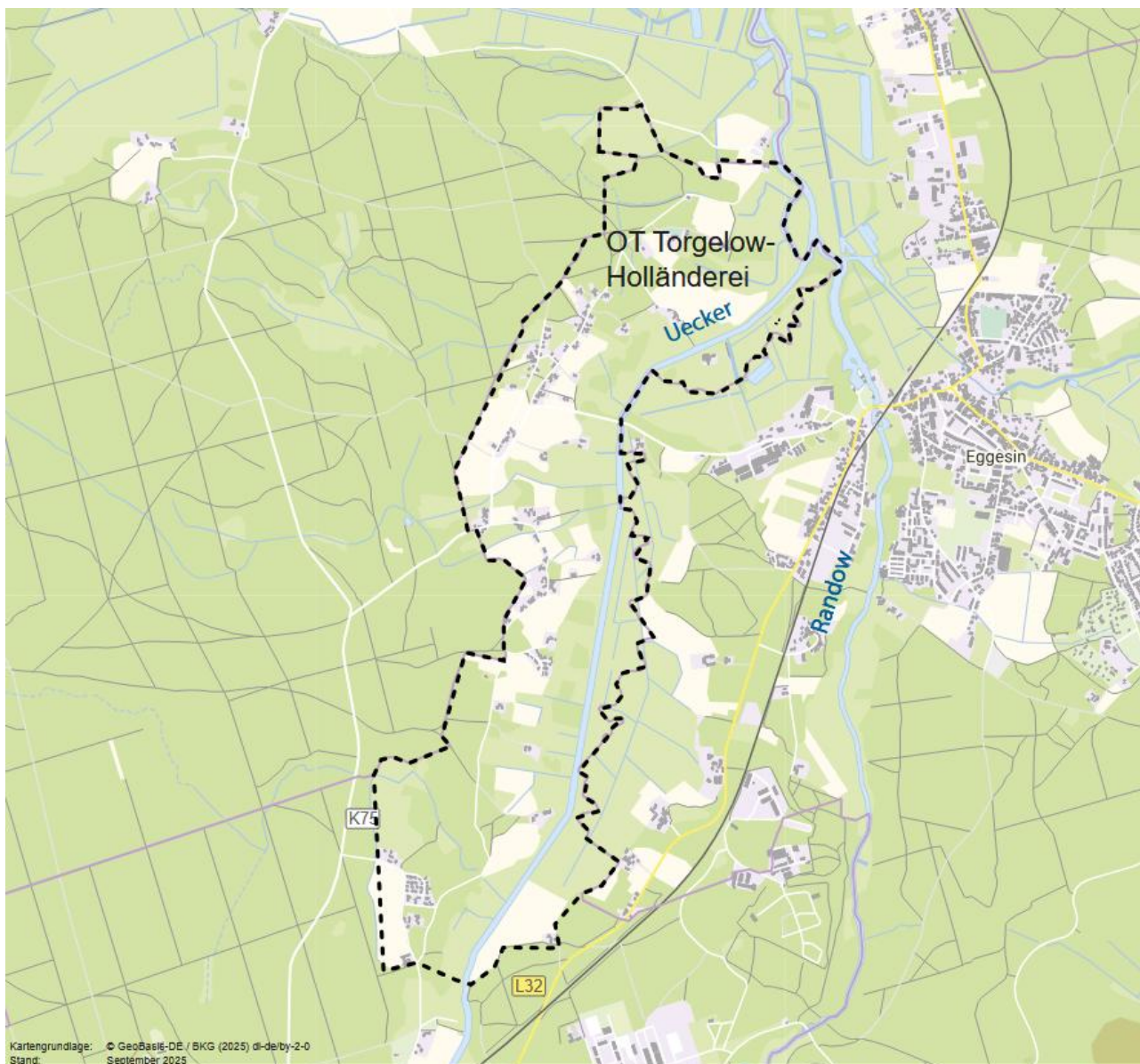
Ortsteil Holländerei

Die ehemals eigenständige Gemeinde Torgelow-Holländerei wurde ebenfalls zum 25. Mai 2014 nach Torgelow eingemeindet. Am 31.12.2025 lag die Einwohnerzahl bei 342 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)

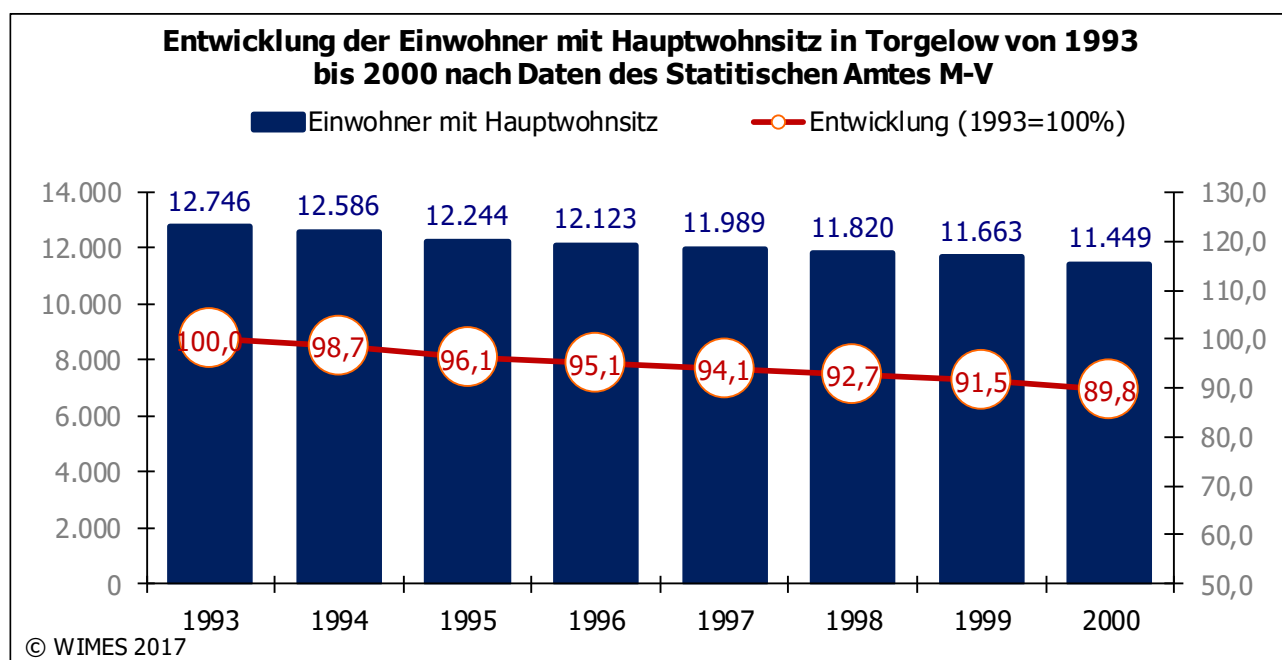
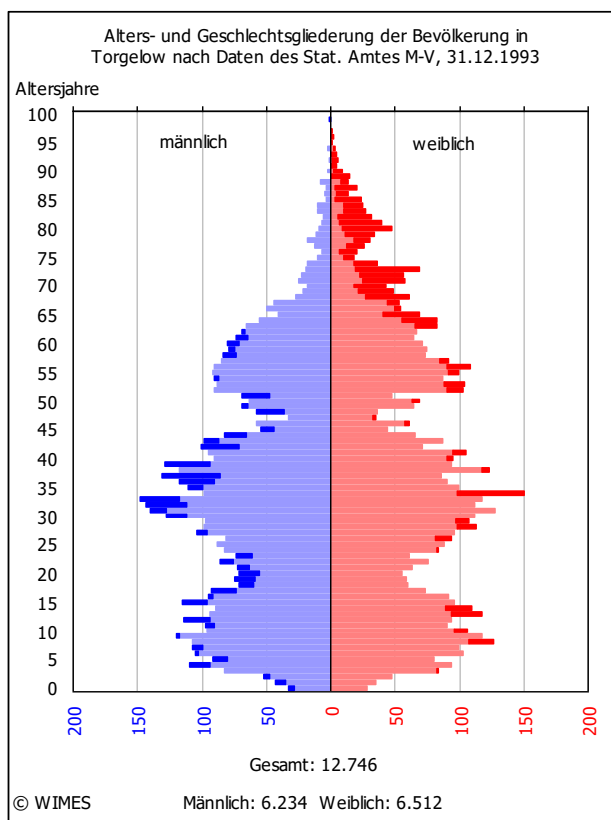


Abbildung 2: Alters- und Geschlechtsgliederung



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. Von 2024 zu 2025 verringerte sich die Einwohnerzahl um 160 Personen.

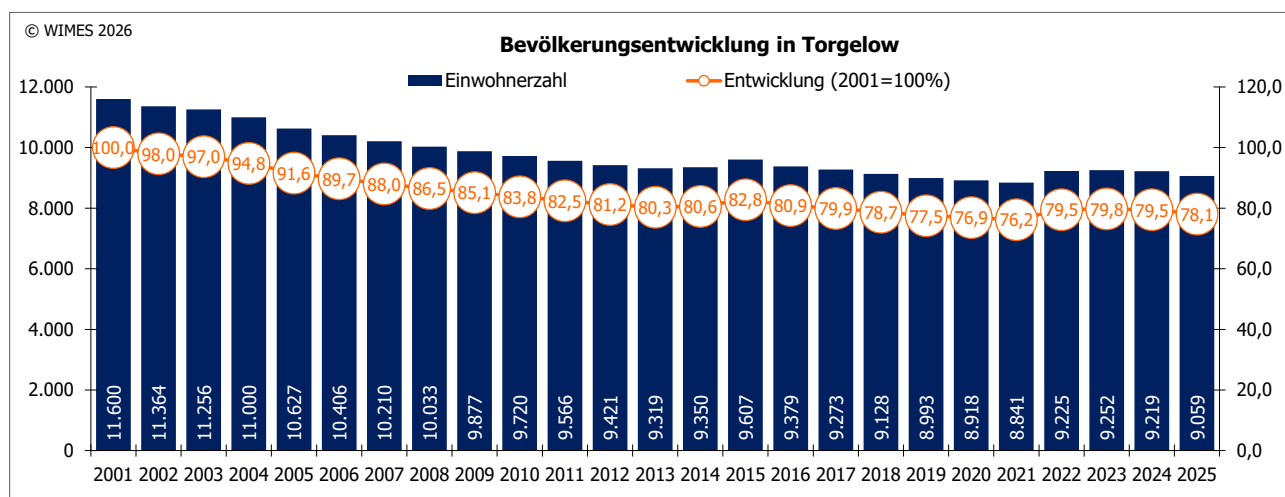
Zum 25.05.2014 wurden die ehemals eigenständigen Gemeinden Heinrichsruh und Torgelow-Holländerei in die Stadt Torgelow eingemeindet. Ende 2025 wohnten in der Kernstadt Torgelow 8.469 Personen, im OT Heinrichsruh 183 Personen, im OT Holländerei 342 Personen und im OT Müggenburg 65 Personen. Insgesamt lag die Bevölkerungszahl am 31.12.2025 bei 9.059 Personen.

Der Bevölkerungsrückgang 2025 gegenüber 2001 betrifft alle Stadtteile Torgelows. Den höchsten Bevölkerungsverlust im städtischen Vergleich weist Karlsfelde mit -33,5 % (-1.187 Personen), gefolgt von Torgelow Nord mit -20,5 % (-237 Personen) und Süd mit -20,0 % (-292 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
2025	2.016	920	2.355	1.166	1.024	988	8.469	342	183	65	9.059
absolut	-300	-237	-1.187	-292	-218	-149	-2.383				
in %	-13,0	-20,5	-33,5	-20,0	-17,6	-13,1	-22,0				

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. Von 2024 zu 2025 verringerte sich die Zahl ausländischer Einwohner in Torgelow um 63 Personen. Der Ausländeranteil lag 2025 bei 12,4 %, gemessen an der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 4: Ausländische Bevölkerung in Torgelow

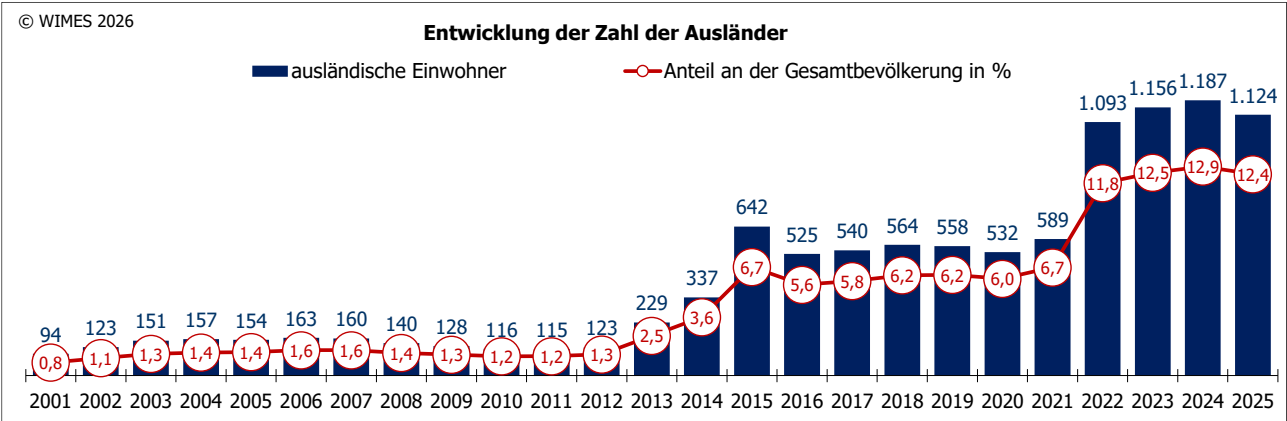
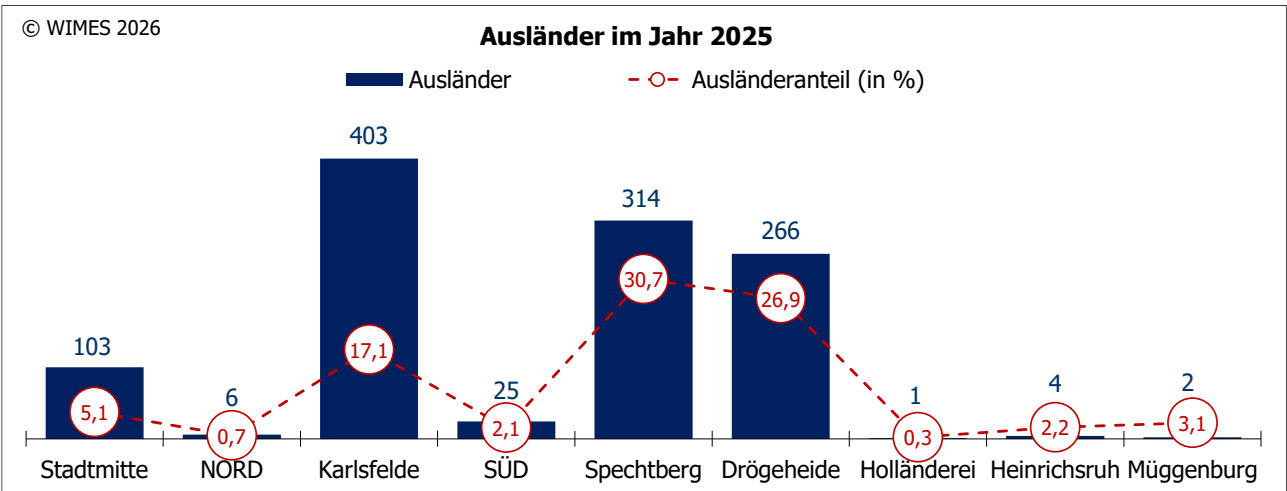


Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung nach Stadt- und Ortsteilen

Stadtteile	Einwohner (HW) gesamt					Ausländer (HW) gesamt					Ausländeranteil (in %)				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
Stadtmitte	1.988	1.989	2.040	2.046	2.016	37	67	85	106	103	1,9	3,4	4,2	5,2	5,1
NORD	918	920	921	932	920	4	5	4	4	6	0,4	0,5	0,4	0,4	0,7
Karlsfelde	2.278	2.403	2.418	2.353	2.355	181	394	410	407	403	7,9	16,4	17,0	17,3	17,1
SÜD	1.178	1.180	1.166	1.172	1.166	11	15	18	20	25	0,9	1,3	1,5	1,7	2,1
Spechtberg	975	1.070	1.041	1.070	1.024	207	301	308	329	314	21,2	28,1	29,6	30,7	30,7
Drögeheide	877	1.043	1.046	1.038	988	140	298	318	311	266	16,0	28,6	30,4	30,0	26,9
Holländerei	371	364	364	356	342	1	1	1	1	1	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Heinrichsruh	187	192	193	187	183	7	11	10	7	4	3,7	5,7	5,2	3,7	2,2
Müggensburg	69	64	63	65	65	1	1	2	2	2	1,4	1,6	3,2	3,1	3,1
Gesamtstadt	8.841	9.225	9.252	9.219	9.059	589	1.093	1.156	1.187	1.124	6,7	11,8	12,5	12,9	12,4

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. Die meisten Ausländer wohnen in Karlsfelde, der Ausländeranteil lag hier im Jahr 2025 bei 17,1 %.



2.1.4 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen (Kernstadt)

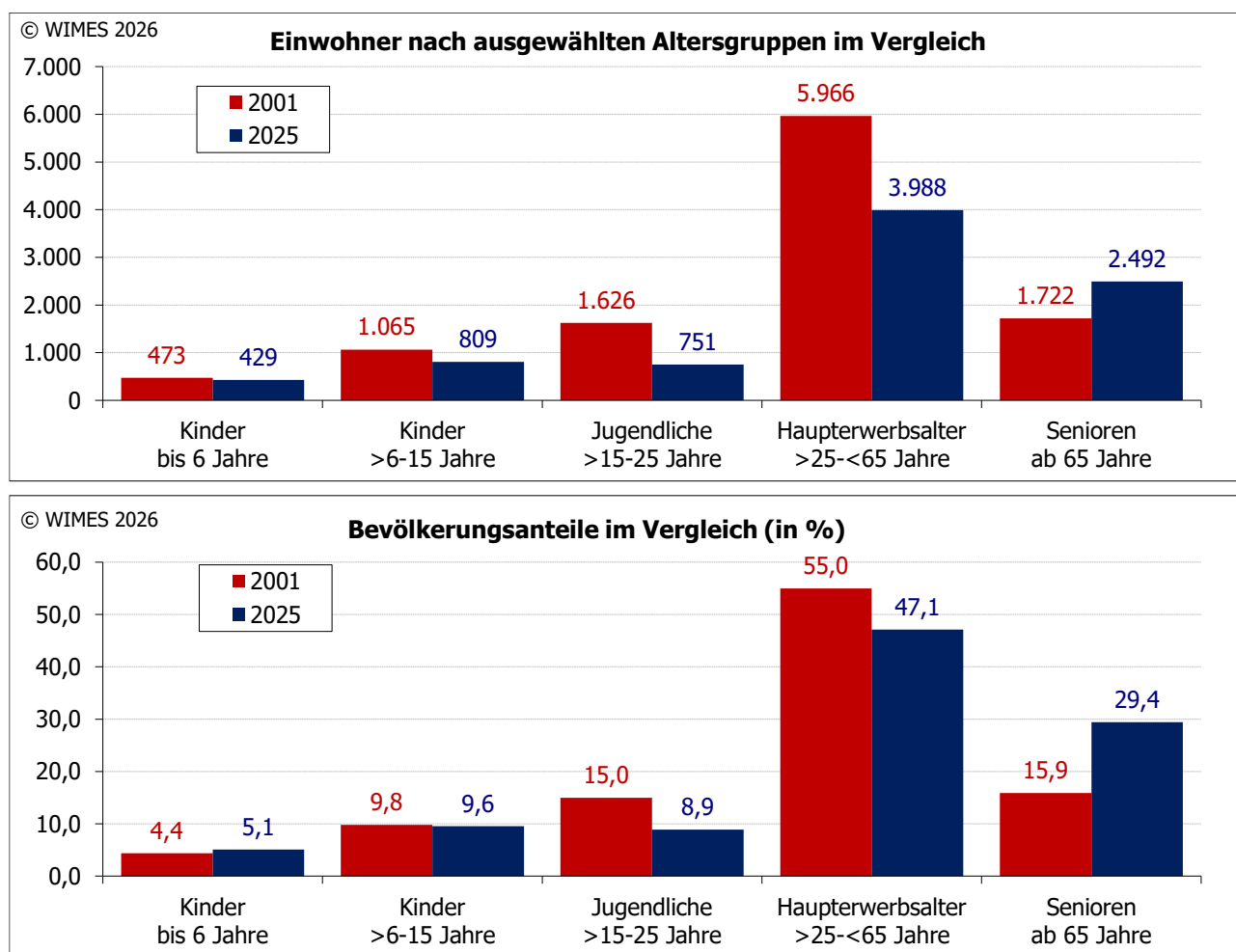
Folgende Altersgruppen wurden ausgewählt:

- 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





Ein Einwohnergewinn von 2001 bis 2025 ergab sich in der Kernstadt Torgelow nur bei den Senioren ab 65 Jahre. Der Bevölkerungsanteil bei den Kindern bis 6 Jahre lag im Jahr 2025, aufgrund höherer Einwohnerverluste in den anderen Altersgruppen, über dem Anteil des Jahres 2001.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt Torgelow

Einwohner-zahl Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder >6-15 Jahre		Jugendliche >15-25 Jahre		Haupterwerbsalter >25-<65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2025	2001	2025	2001	2025	2001	2025	2001	2025
Stadtmitte	90	91	234	169	394	175	1.255	976	343	605
NORD	40	30	104	70	131	57	685	439	197	324
Karlsfelde	171	116	332	230	453	250	1.926	1.146	660	613
SÜD	45	47	108	85	186	63	728	503	391	468
Spechtberg	62	88	146	124	241	112	717	462	76	238
Drögeheide	65	57	141	131	221	94	655	462	55	244
Torgelow	473	429	1.065	809	1.626	751	5.966	3.988	1.722	2.492

Gewinn/ Verlust 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	1	1,1	-65	-27,8	-219	-55,6	-279	-22,2	262	76,4
NORD	-10	-25,0	-34	-32,7	-74	-56,5	-246	-35,9	127	64,5
Karlsfelde	-55	-32,2	-102	-30,7	-203	-44,8	-780	-40,5	-47	-7,1
SÜD	2	4,4	-23	-21,3	-123	-66,1	-225	-30,9	77	19,7
Spechtberg	26	41,9	-22	-15,1	-129	-53,5	-255	-35,6	162	213,2
Drögeheide	-8	-12,3	-10	-7,1	-127	-57,5	-193	-29,5	189	343,6
Torgelow	-44	-9,3	-256	-24,0	-875	-53,8	-1.978	-33,2	770	44,7

Anteil in % Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder >6-15 Jahre		Jugendliche >15-25 Jahre		Haupterwerbsalter >25-<65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2025	2001	2025	2001	2025	2001	2025	2001	2025
Stadtmitte	3,9	4,5	10,1	8,4	17,0	8,7	54,2	48,4	14,8	30,0
NORD	3,5	3,3	9,0	7,6	11,3	6,2	59,2	47,7	17,0	35,2
Karlsfelde	4,8	4,9	9,4	9,8	12,8	10,6	54,4	48,7	18,6	26,0
SÜD	3,1	4,0	7,4	7,3	12,8	5,4	49,9	43,1	26,8	40,1
Spechtberg	5,0	8,6	11,8	12,1	19,4	10,9	57,7	45,1	6,1	23,2
Drögeheide	5,7	5,8	12,4	13,3	19,4	9,5	57,6	46,8	4,8	24,7
Torgelow	4,4	5,1	9,8	9,6	15,0	8,9	55,0	47,1	15,9	29,4

Altersstruktur der eingemeindeten Ortsteile

Ortsteil Holländerei				
	2014		2025	
	absolut	%	absolut	%
Kinder bis 6 Jahre	21	5,4	5	1,5
Kinder >6-15 Jahre	34	8,8	23	6,7
Jugendliche >15-25 Jahre	28	7,2	29	8,5
Einwohner >25-65 Jahre	257	66,4	185	54,1
Senioren ab 65 Jahre	47	12,1	100	29,2
gesamt	387	100,0	342	100,0

Im Ortsteil Holländerei waren im Vergleich zur Kernstadt im Jahr 2025 geringere Bevölkerungsanteile bei den Kindern und Jugendlichen sowie den Senioren zu verzeichnen. Der Anteil Haupterwerbsbevölkerung lag hingegen um sieben Prozentpunkte über dem der Kernstadt Torgelow.

Ortsteile Heinrichsruh und Müggenburg				
	2014		2025	
	absolut	%	absolut	%
Kinder bis 6 Jahre	12	4,6	14	5,6
Kinder >6-15 Jahre	21	8,0	15	6,0
Jugendliche >15-25 Jahre	20	7,6	19	7,7
Einwohner >25-65 Jahre	153	58,4	139	56,0
Senioren ab 65 Jahre	56	21,4	61	24,6
gesamt	262	100,0	248	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 2025 unter den Werten der Kernstadt. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter lag um 8,9 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

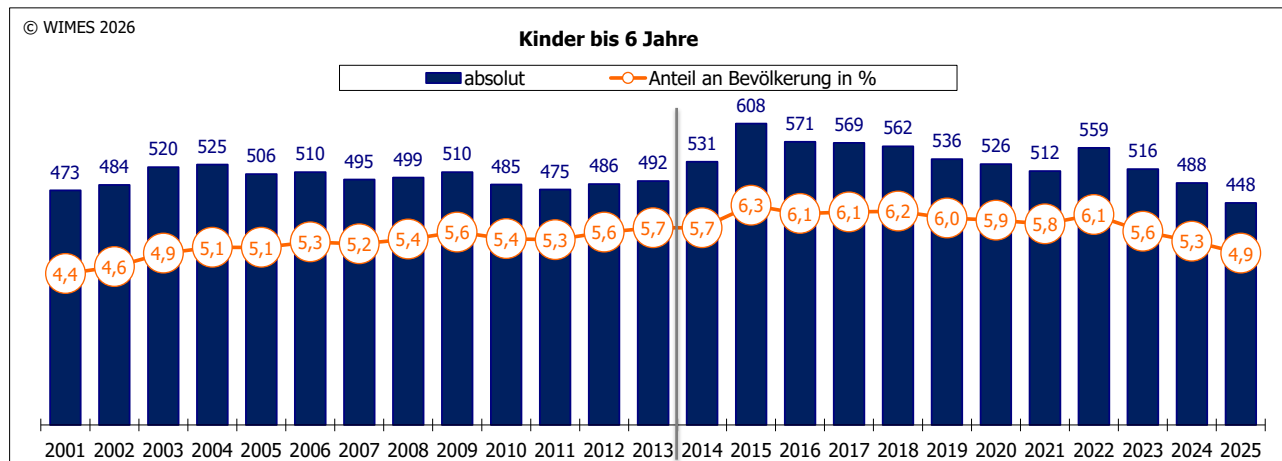


Abbildung 8: Kinder >6 bis 15 Jahren

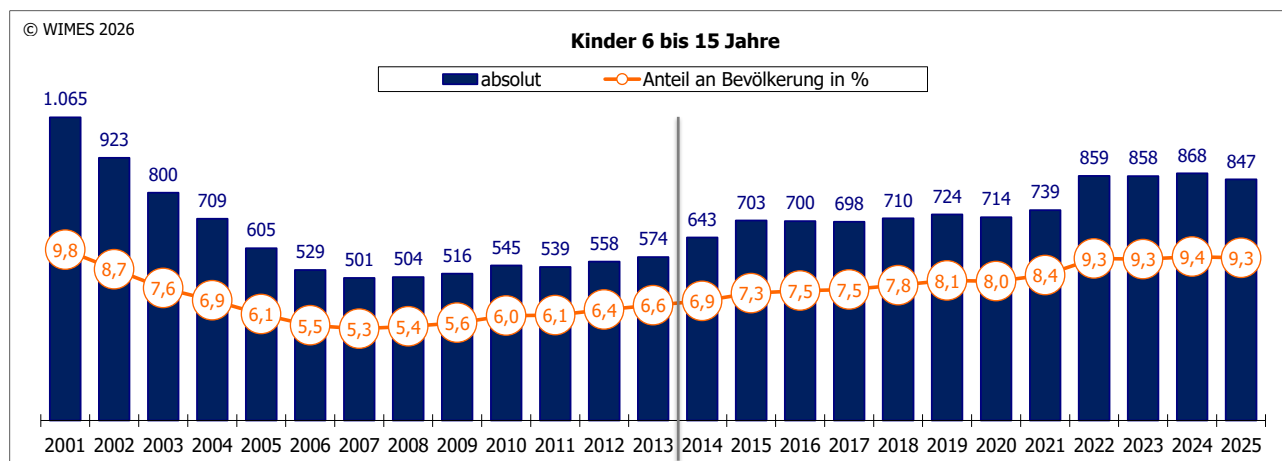


Abbildung 9: Jugendliche im Alter von >15 bis 25 Jahren

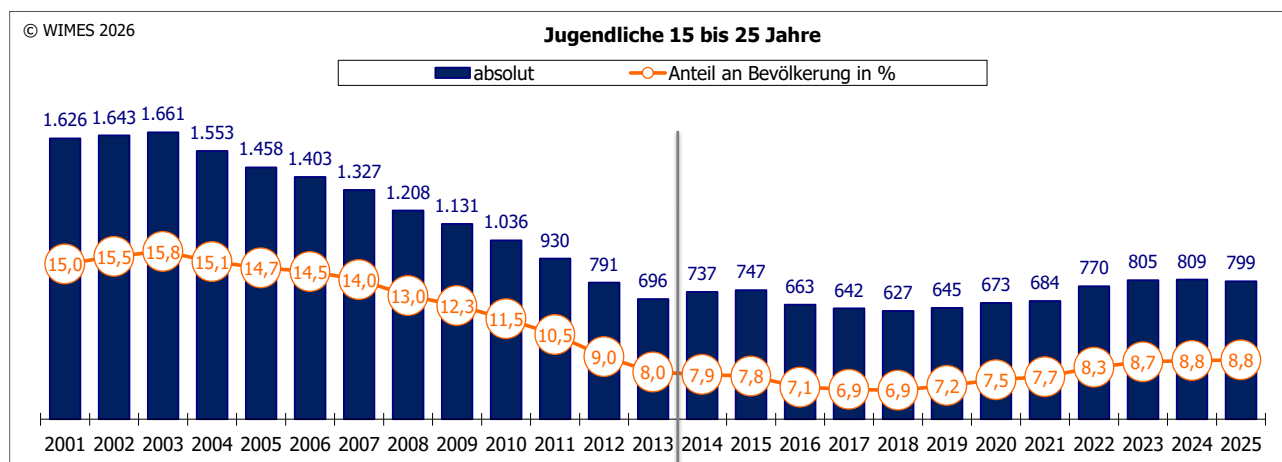


Abbildung 10: Einwohner im Haupterwerbsalter von >25 bis unter 65 Jahren

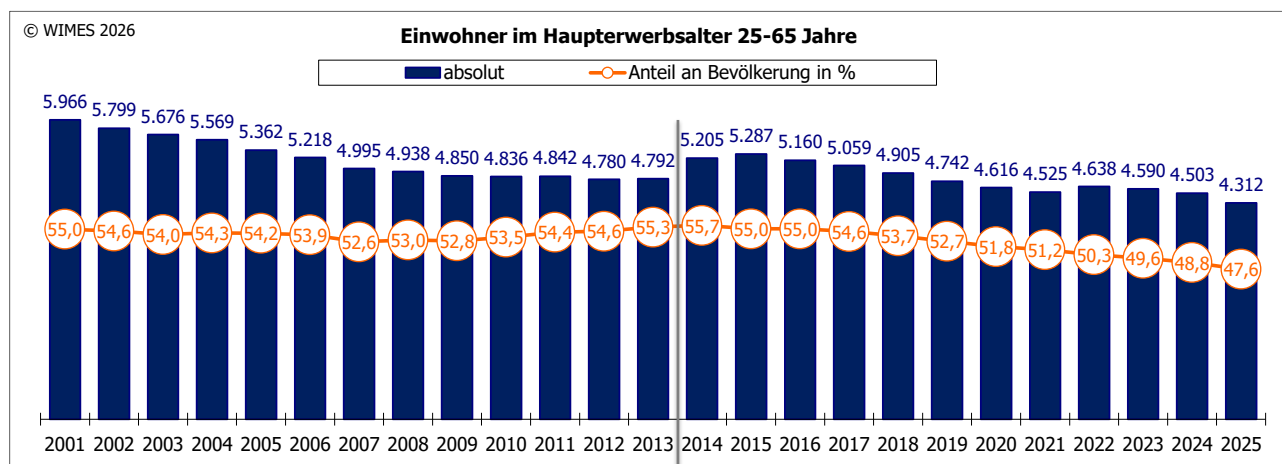


Abbildung 11: Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre

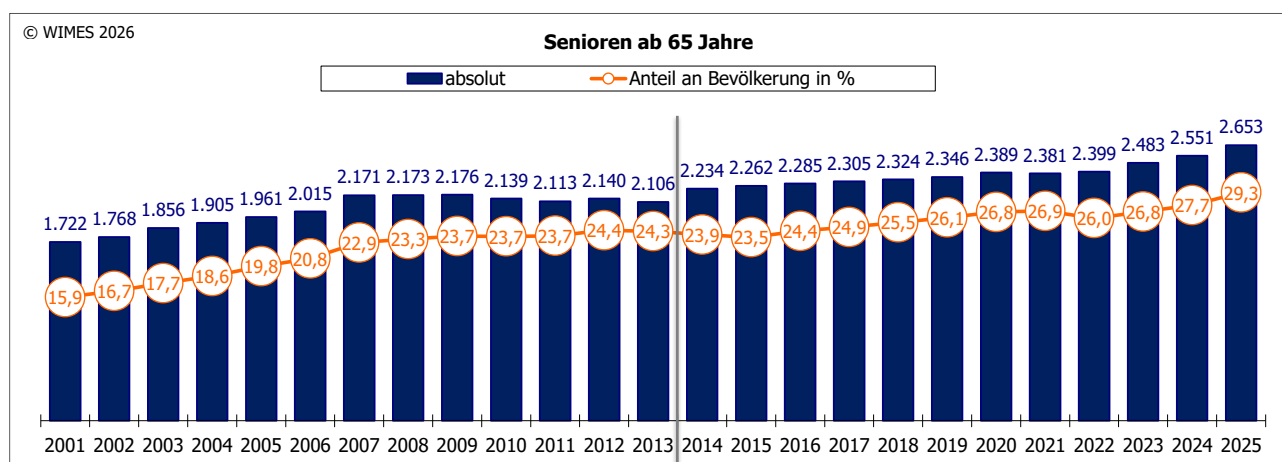
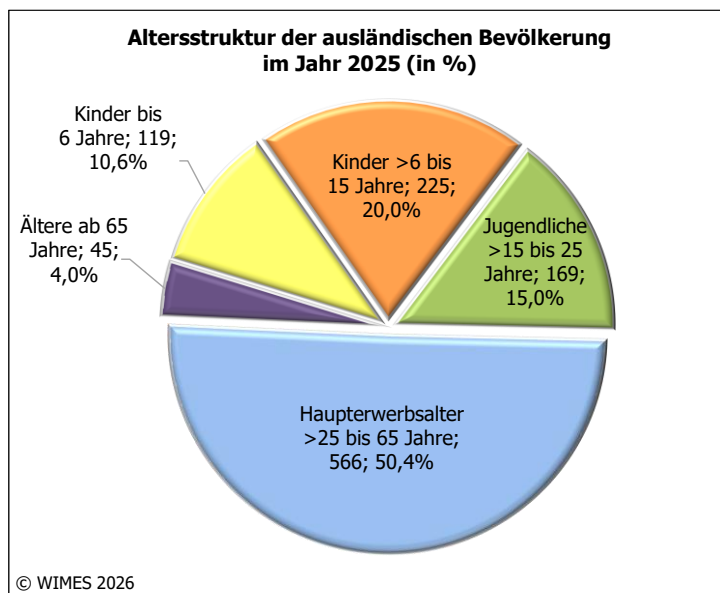


Abbildung 12: Altersstruktur ausländische Bevölkerung im Jahr 2024



Der Bevölkerungsanteil der Kinder bis sechs Jahre lag bei den Ausländern mit 10,6 % um 5,7 Prozentpunkte über dem Anteil der Gesamtbevölkerung Torgelows. Bei den Kindern über 6 bis 15 Jahre war bei der ausländischen Bevölkerung ein Anteil von 20,0 % (Gesamtstadt = 9,3 %) und bei den Jugendlichen über 15 bis 25 Jahren von 15,0 % (Gesamtstadt = 8,8 %). Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter lag mit 50,4 % bei den Ausländern über dem der Gesamtbevölkerung von 47,6 %. Nur 45 ausländische Einwohner waren 65 Jahre und älter, der Bevölkerungsanteil somit mit nur 4,0 % entsprechend gering.

2.1.5 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

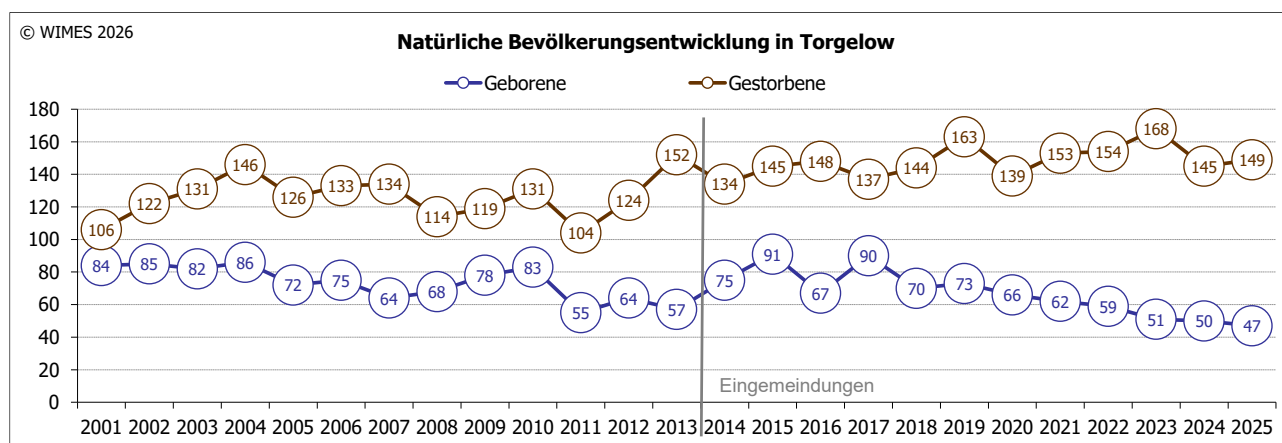
Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Hinzu kommt der Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gebietsgrenze hinweg. Je nach dem Vorzeichen des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

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

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

Im Jahr 2025 lag der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei -102 Personen. Mit nur 47 Geburten war im Jahr 2025 der Tiefstwert seit 2001 zu verzeichnen.

Abbildung 13: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen



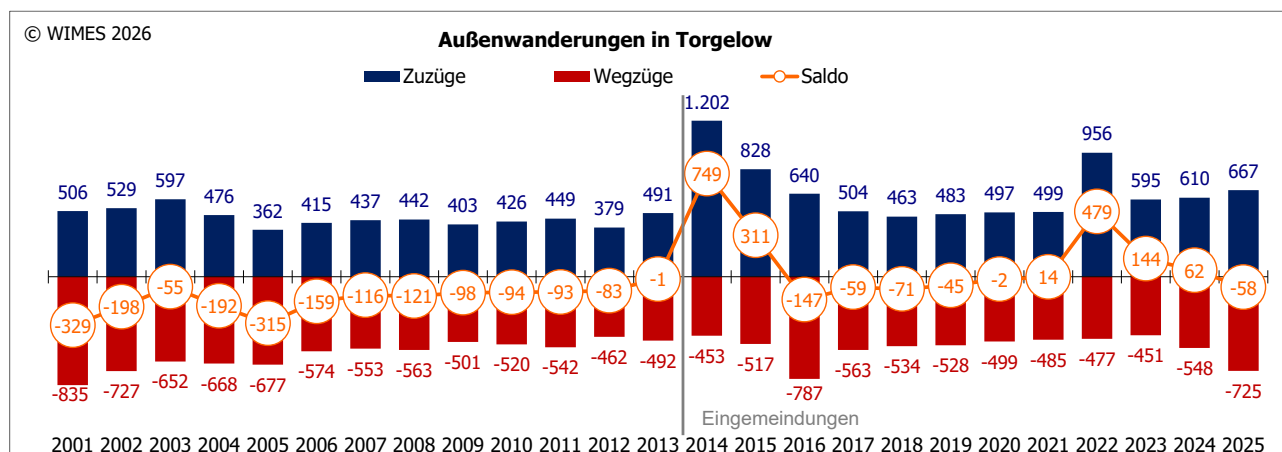
Wanderungen

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.

Der hohe Wanderungsgewinn im Jahr 2015 hängt mit der „ersten Welle“ der massiven Fluchtbewegung nach Europa, ausgelöst durch Krieg in Syrien, zusammen. Die „zweite Welle“ der Flüchtlingsbewegungen im Jahr 2022 ist primär durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine ausgelöst worden, was zu einem massiven Anstieg der Zuwanderung nach Deutschland führte, vor allem aus der Ukraine, aber auch weiterhin aus Syrien und Afghanistan. Die Gesamtzahl der Zugewanderten nach Deutschland erreichte im Jahr 2022 mit über 2,6 Millionen Menschen einen Rekordwert (Quelle Statistisches Bundesamt).

Im Jahr 2025 ergab sich ein Wanderungsverlust von 58 Personen.

Abbildung 14: Zuzüge und Fortzüge



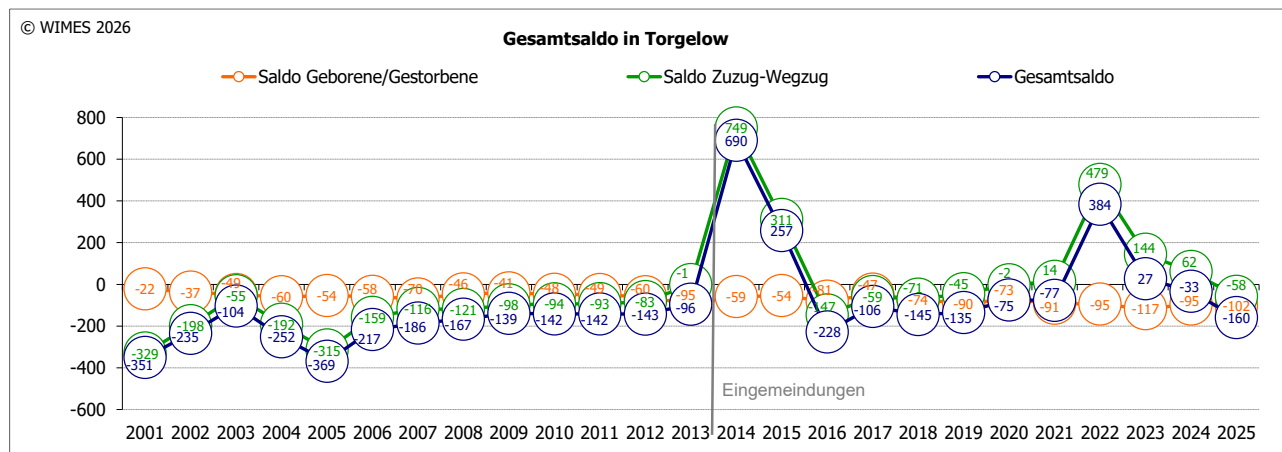


Gesamtsaldo

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

Im Jahr 2025 ergab sich ein Einwohnerverlust von 160 Personen. Der Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag bei 102 Personen und zudem ergab sich ein Wanderungsverlust von 58 Personen.

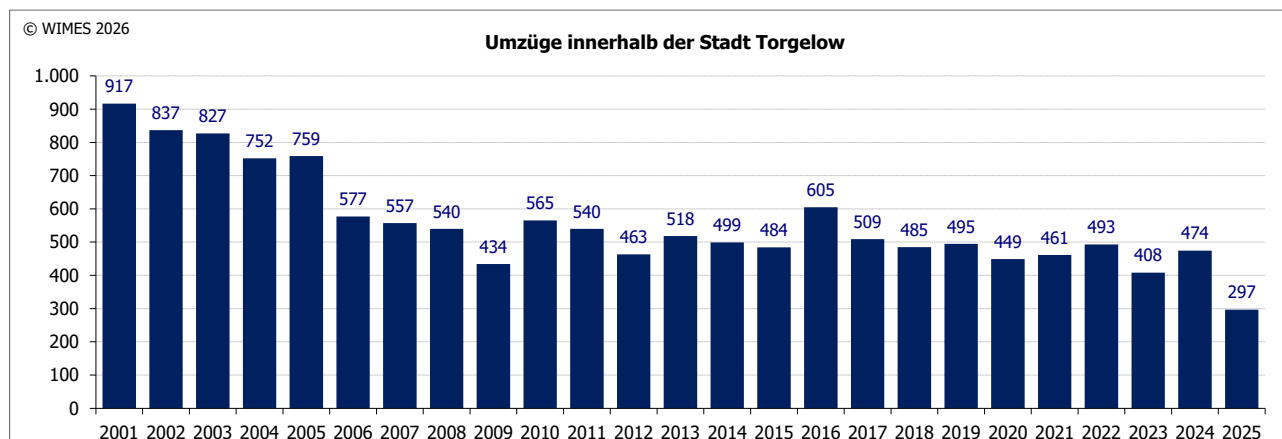
Abbildung 15: Entwicklung des Gesamtsaldos



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 2025 zogen 297 Personen innerhalb der Stadt Torgelow um.

Abbildung 16: Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow

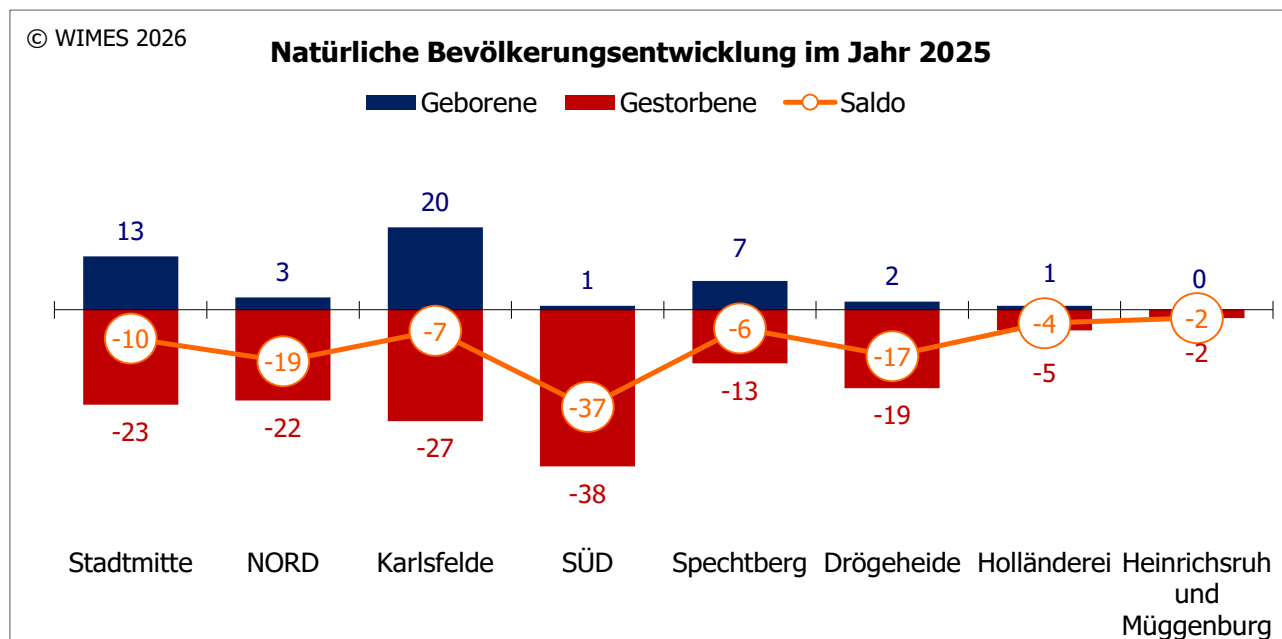




Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen nach Stadt- und Ortsteilen² im Jahr 2024

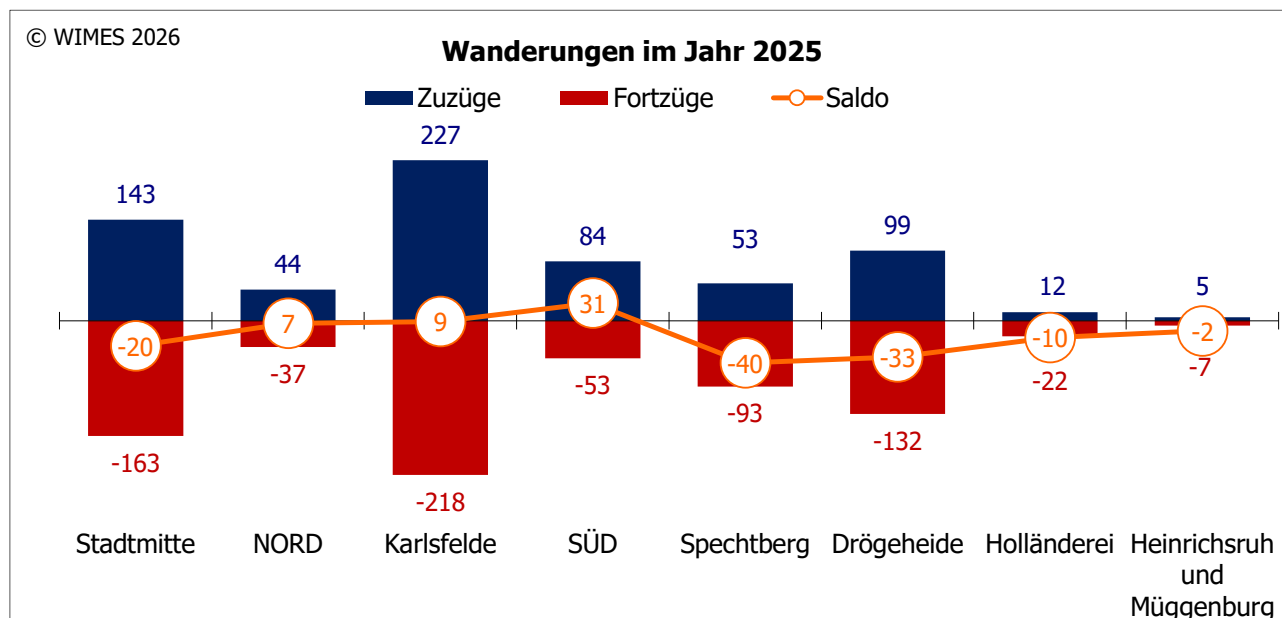
Die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung waren im Jahr 2025 in allen Stadt- und Ortsteilen negativ. Torgelow Süd weist mit -37 Personen den höchsten Verlust auf, gefolgt von Torgelow Nord mit -19 Personen.

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



Bei den Wanderungen ergaben sich im Jahr 2025 in den Stadtteilen Torgelow Nord, Karlsfelde und Torgelow Süd Wanderungsgewinne. In Spechtberg war hingegen mit -40 Personen der größte Wanderungsverlust im innerstädtischen Vergleich zu verzeichnen.

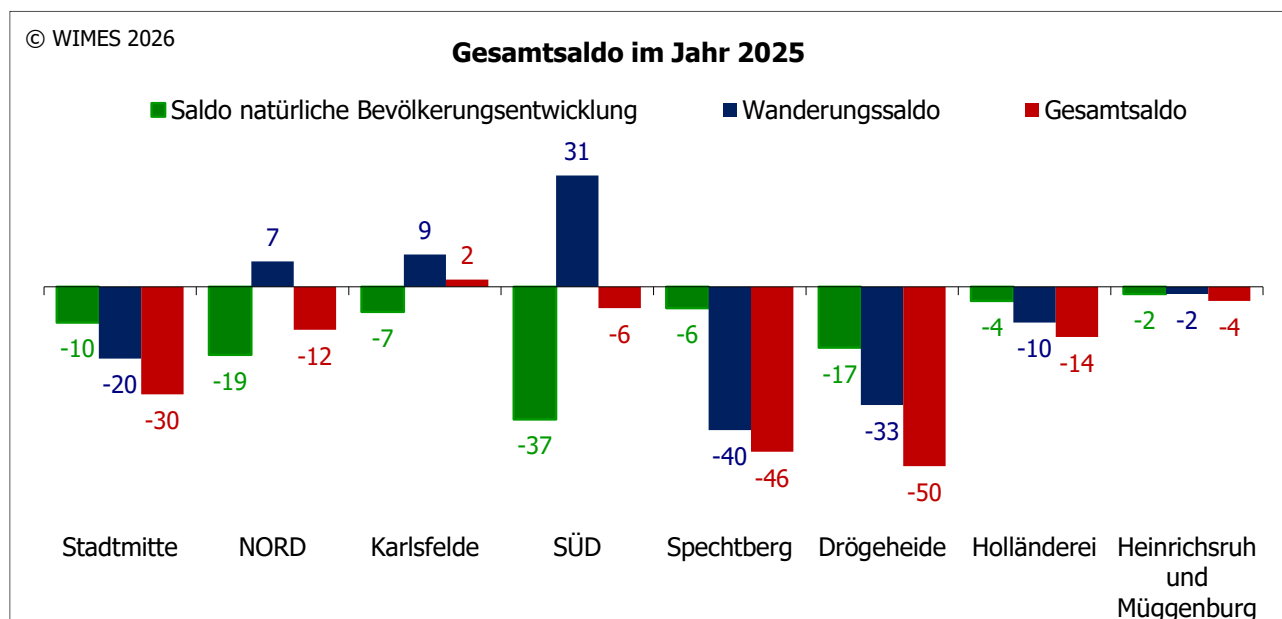
Abbildung 18: Zuzüge und Fortzüge auf Ebene der Stadt- und Ortsteile



Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge). Im Vergleich der Stadt- und Ortsteile sind in Torgelow Nord und Süd sowie in Karlsfelde Einwohnergewinne erzielt worden. In den anderen Stadt- und Ortsteilen ergaben sich 2025 gegenüber dem Jahr 2024 Einwohnerverluste.

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

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.

Hinweis: Im Rahmen der 3. ISEK-Fortschreibung wurde diese Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2030 bis 2040 fortgeschrieben. Für diesen Zeitraum wurde ein weiterer Bevölkerungsverlust um 203 Personen vorausgesagt.

Realentwicklung und Prognose

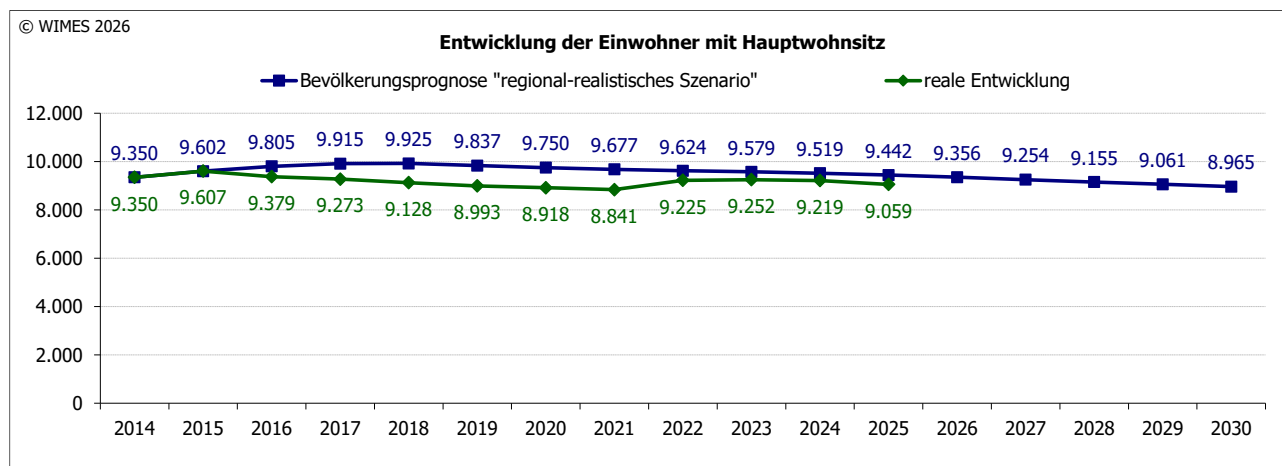
Mit einer Einwohnerzahl von 9.607 Personen entsprach die Realentwicklung im Jahr 2015 nahezu dem Prognosewert. In den Folgejahren sind jedoch die Annahmen, die für die Prognoserechnung unterstellt wurden, nicht eingetreten. Die angenommenen Wanderungsgewinne sind in den Jahren 2016 bis 2019 nicht eingetreten. 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.

Von 2021 zu 2022 stieg die Zahl ausländischer Einwohner in Torgelow um 504 Personen an. Diese Entwicklung wird auch beim Abgleich von Realentwicklung und Prognose deutlich. 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.

Im Jahr 2025 lag der Realwert der Einwohner um 383 Personen unter dem Prognosewert (-4,1 %).

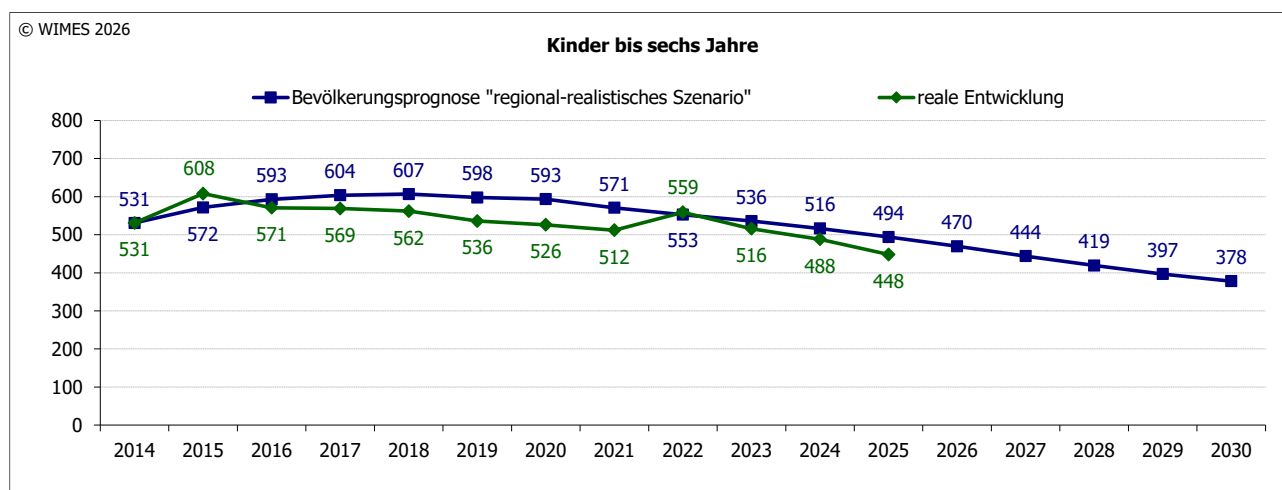


Abbildung 20: Realentwicklung und Prognose - Gesamtbevölkerung



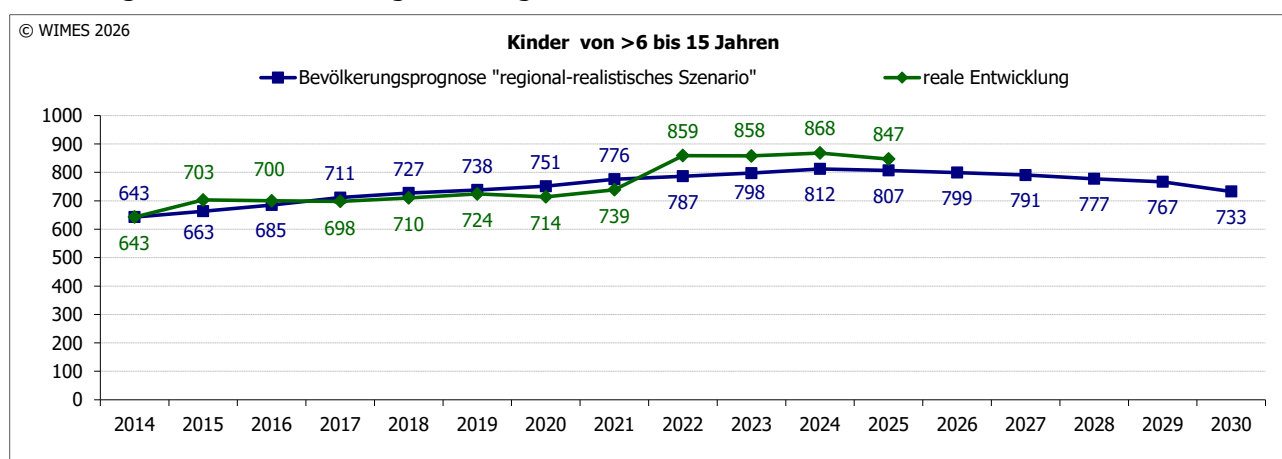
Bei den Kindern im Kita-Alter betrug die Abweichung der Realentwicklung vom Prognosewert im Jahr 2021 noch -59 Kinder. Durch die Flüchtlingszuwanderungen ist auch die Zahl der Kinder bis sechs Jahre deutlich angestiegen und lag 2022 leicht über dem Prognosewert. Danach waren wieder Bevölkerungsverluste durch den Rückgang der Geburten kennzeichnend. Die Zahl der Geburten in Torgelow nimmt seit 2019 jährlich ab und hat 2025 mit nur 47 Geburten einen neuen Tiefpunkt erreicht. Für das Jahr 2040 liegt der Prognosewert bei 346 Kinder im Kita-Alter

Abbildung 21: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis 6 Jahre



Die Zahl der Kinder im Schulalter stieg 2021 zu 2022 aus den o.g. Gründen sprunghaft an. Die Realzahl lag im Jahr 2024 um 56 Kinder und 2025 um 40 Kinder über dem Prognosewert. 20 % der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft sind im Alter von >6 bis 15 Jahren. Im Jahr 2025 näherte sich der Realwert der Prognose. Für das Jahr 2040 wurde ein Prognosewert von 608 Personen ermittelt.

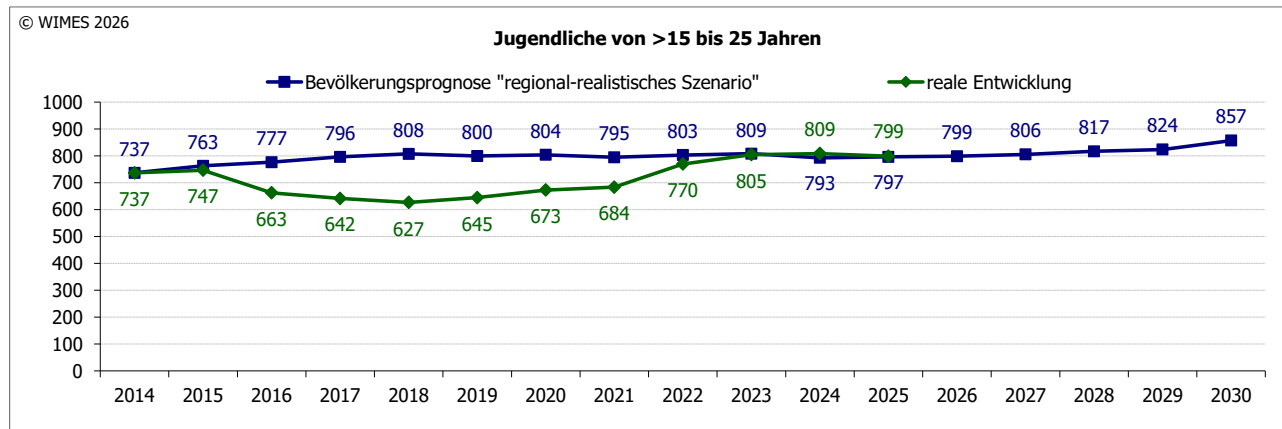
Abbildung 22: Realentwicklung und Prognose – Kinder im Schulalter





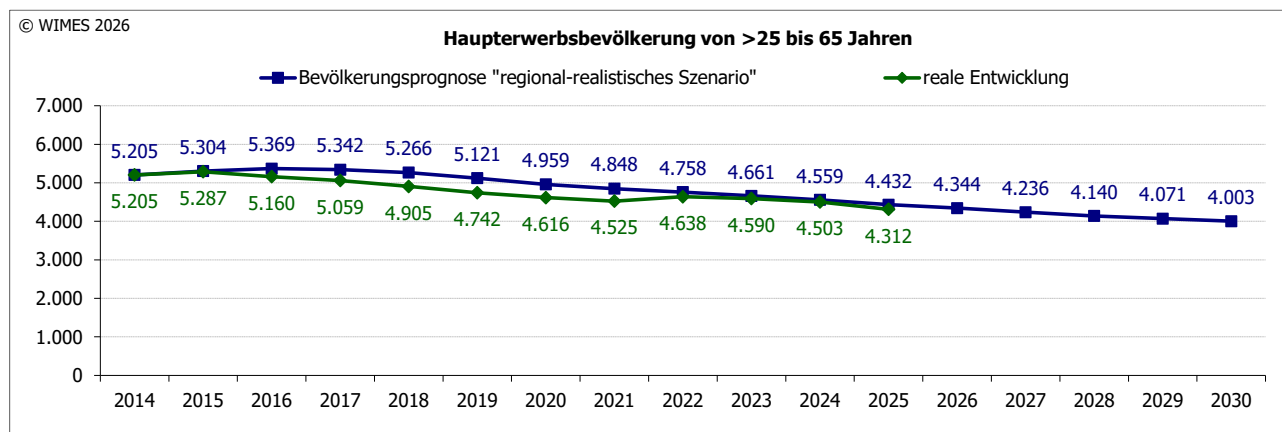
Die höchste Abweichung zwischen Realentwicklung und Prognose war in der Vergangenheit in der Altersgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen eingetreten. Hier betrug der Abstand zur Bevölkerungsprognose in dieser Altersgruppe -131 Personen (-16,3 %) im Jahr 2020 und -111 (-13,9 %) im Jahr 2021. Aufgrund des hohen Zuzugs von Geflüchteten im Jugendalter haben sich Realentwicklung und Prognosewert angeglichen, der Abstand betrug 2025 nur zwei Personen.

Abbildung 23: Realentwicklung und Prognose – Jugendliche und junge Erwachsene



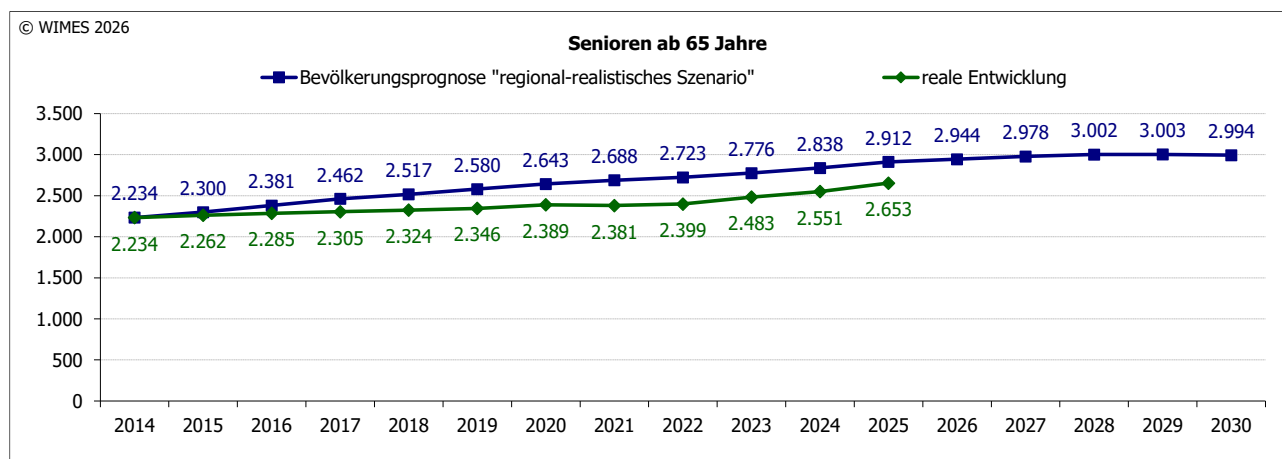
Auch in der Altersgruppe der 25- bis 65-Jährigen verlief die Realentwicklung bis 2021 deutlich negativer als angenommen. Im Jahr 2024 betrug die Abweichung nur noch -1,2 %. Im Jahr 2025 lag die reale Zahl um 120 Personen (-2,7 %) unter dem Prognosewert. Bis zum Jahr 2040 wurde ein Rückgang auf 2.843 Personen in diese Altersgruppe vorausgesagt.

Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter



Für die Altersgruppe ab 65 Jahre wurde ein verstärkter Zuzug aus Umlandgemeinden aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Torgelow unterstellt, dieses ist bisher nicht in dem Volumen eingetreten, wie angenommen. Der Prognosewert für 2040 liegt bei 3.114 Personen.

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.

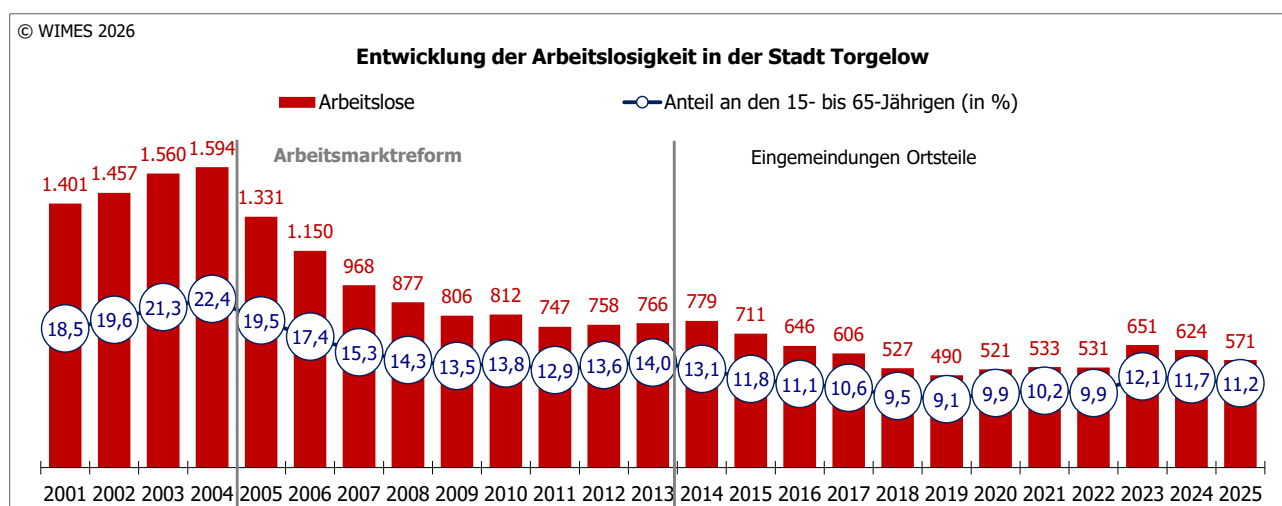
2.2.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

In Torgelow gab es im Jahr 2025 insgesamt 571 Arbeitslose. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre ergab sich eine Arbeitslosenquote von 11,2 %. Davon erhielt der Großteil (79,0 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen 21,0 % Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III).

Von 2024 zu 2025 verringerte sich die Zahl der Arbeitslosen um 53 Personen. Der Arbeitslosenanteil nahm um einen halben Prozentpunkt ab.

Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den Arbeitslosen im Jahr 2025 eine höhere Arbeitslosenquote bei den Männern. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 11,5 % der Männer und 10,8 % der Frauen arbeitslos.

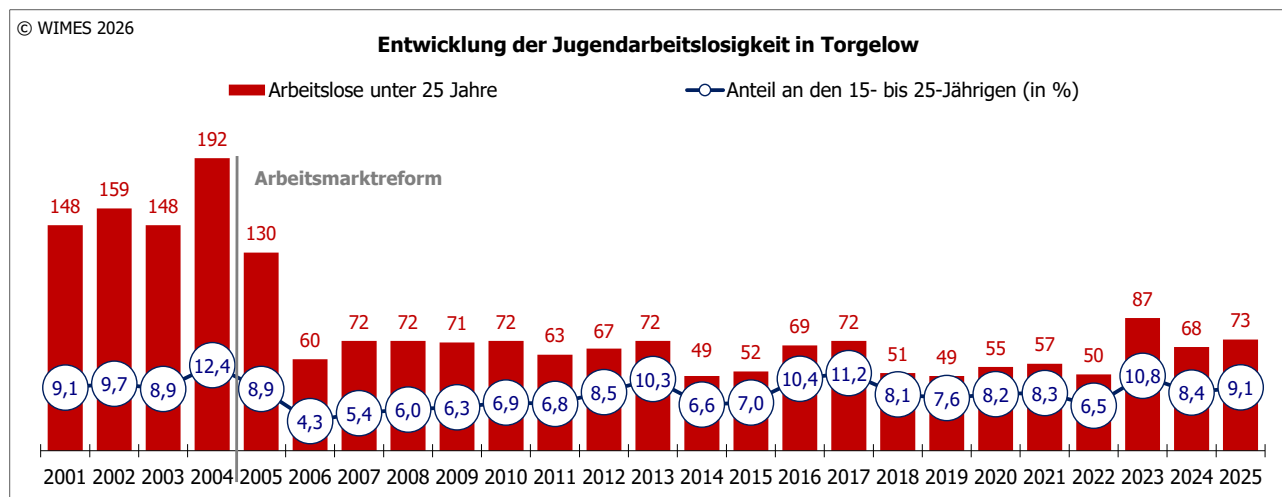
Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Die Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre lag im Jahr 2025 bei 73 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 9,1 %.

Bei den jugendlichen Arbeitslosen ist von 2024 zu 2025 ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Abbildung 27: Jugendarbeitslosigkeit

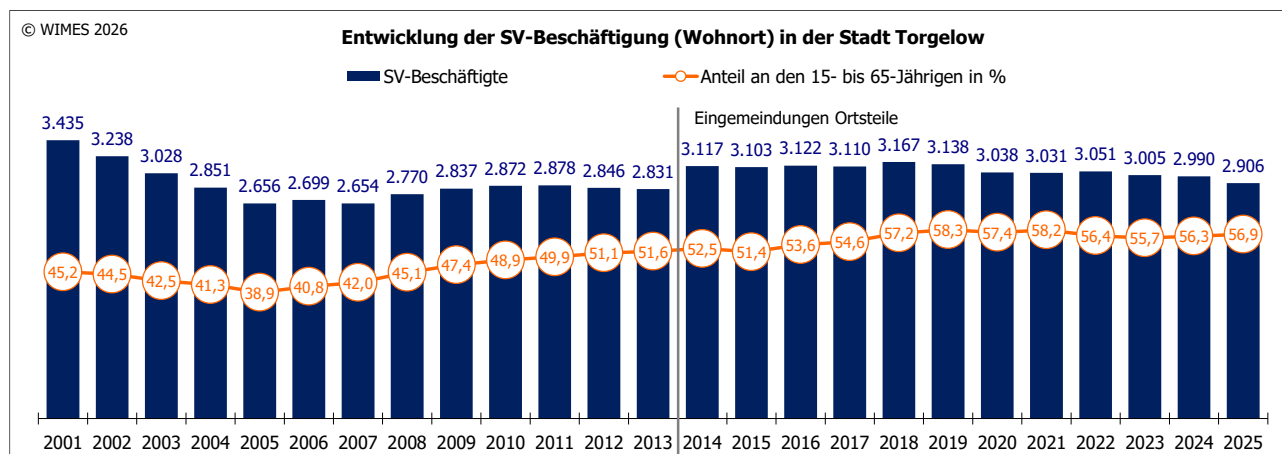


2.2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

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

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 2025 lag die Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort bei 2.906 Personen. Von 2024 zu 2025 nahm die Zahl erneut ab. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen erreichte 56,9 %.

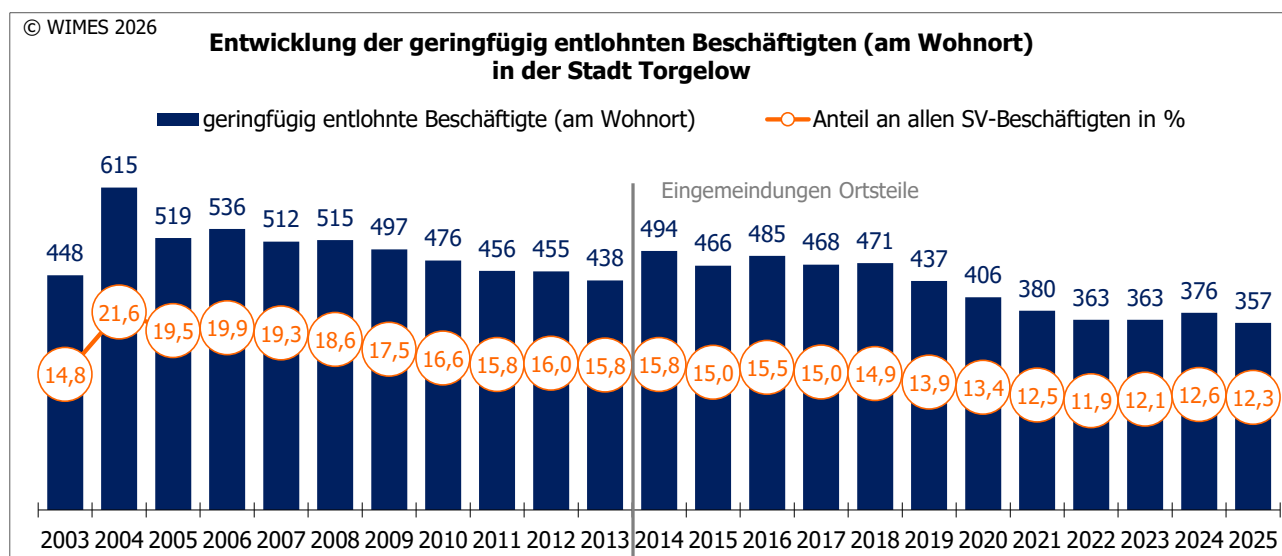
Abbildung 28: Entwicklung der SV-Beschäftigung



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2025 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 55,4 % der Männer SV-Beschäftigte und 58,4 % der Frauen.

Im Jahr 2025 gab es in Torgelow 357 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 556 € nicht übersteigt (ab 01.01.2026 liegt die Obergrenze bei 603 €). 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 12,3 %. Die Zahl der insgesamt 357 geringfügig entlohten Beschäftigten in Torgelow setzt sich zusammen aus 261 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (73,1 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 96 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (26,9 %).



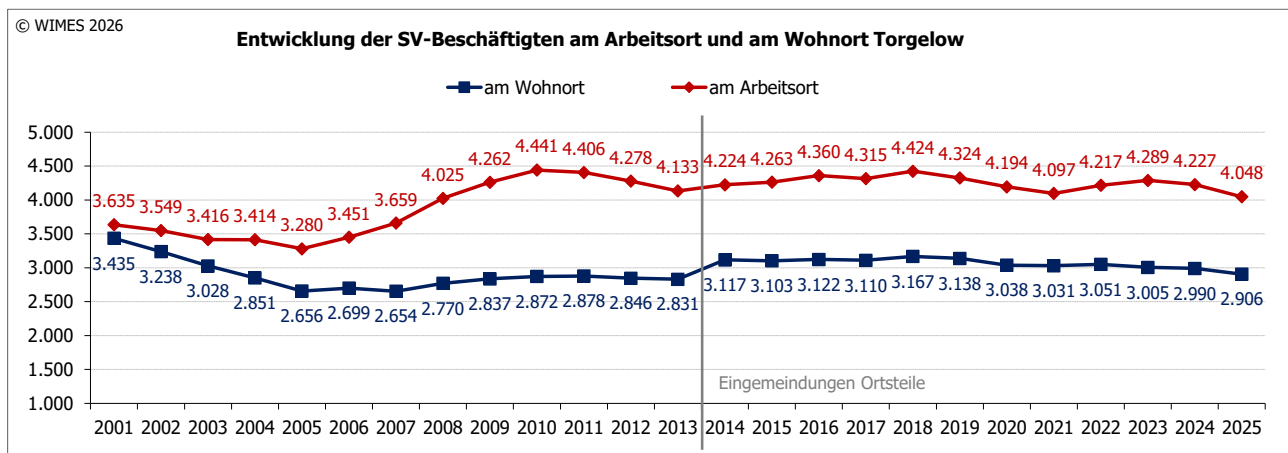
2.2.3 SV-Arbeitsplätze in Torgelow und Pendlerverflechtungen

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.

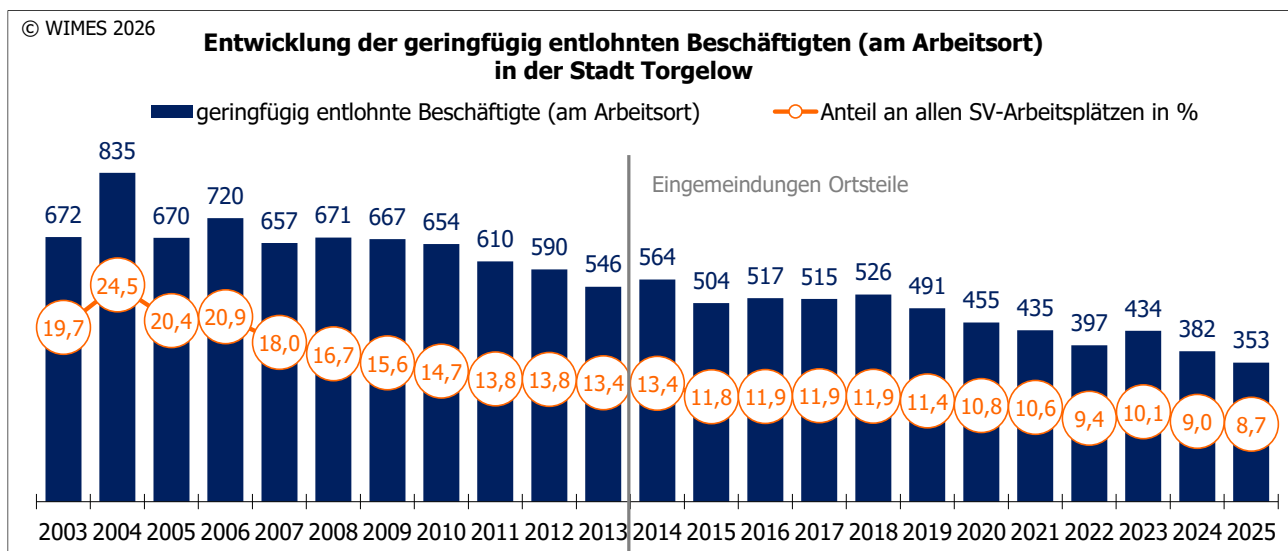
Auch die Zahl der SV-Arbeitsplätze sank von 2001 bis 2005 um 355 Arbeitsplätze (-9,7 %). Zum Jahr 2006 trat auf Grund der Errichtung neuer mechanischer Werkstätten auf dem Gelände der CHL Eisengießerei Torgelow GmbH ein Anstieg der SV-Arbeitsplätze (+171 Arbeitsplätze=5,2 %) ein. Auch in den Folgejahren 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 4.224 SV-Arbeitsplätze, einschl. der SV-Arbeitsplätze in den eingemeindeten Ortsteilen. Im Jahr 2025 gab es in Torgelow 4.048 SV-Arbeitsplätze. Von 2024 zu 2025 verringerte sich die Zahl um 179 SV-Arbeitsplätze.

Abbildung 30: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Torgelow



Von den 4.048 SV-Arbeitsplätzen in Torgelow waren 353 mit geringfügig entlohnnten Beschäftigten besetzt, das waren 8,7 % aller SV-Arbeitsplätze. Die geringfügig entlohnnten Arbeitsplätze waren im Jahr 2025 mit 242 Personen (68,6 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnnten Sektor beschäftigt sind und 31,4 % (111 Personen) mit einem Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

Abbildung 31: Geringfügig entlohnnte Beschäftigte (am Arbeitsort)

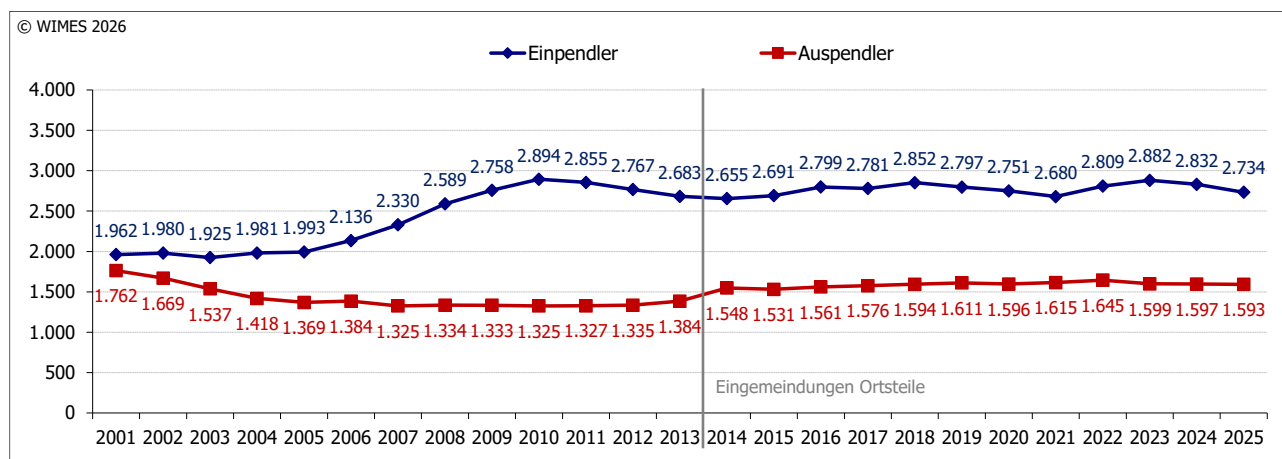




Ein- und Auspendler

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 2025 bei 2.734 Personen, diesen standen nur 1.593 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag demnach bei +1.141 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.

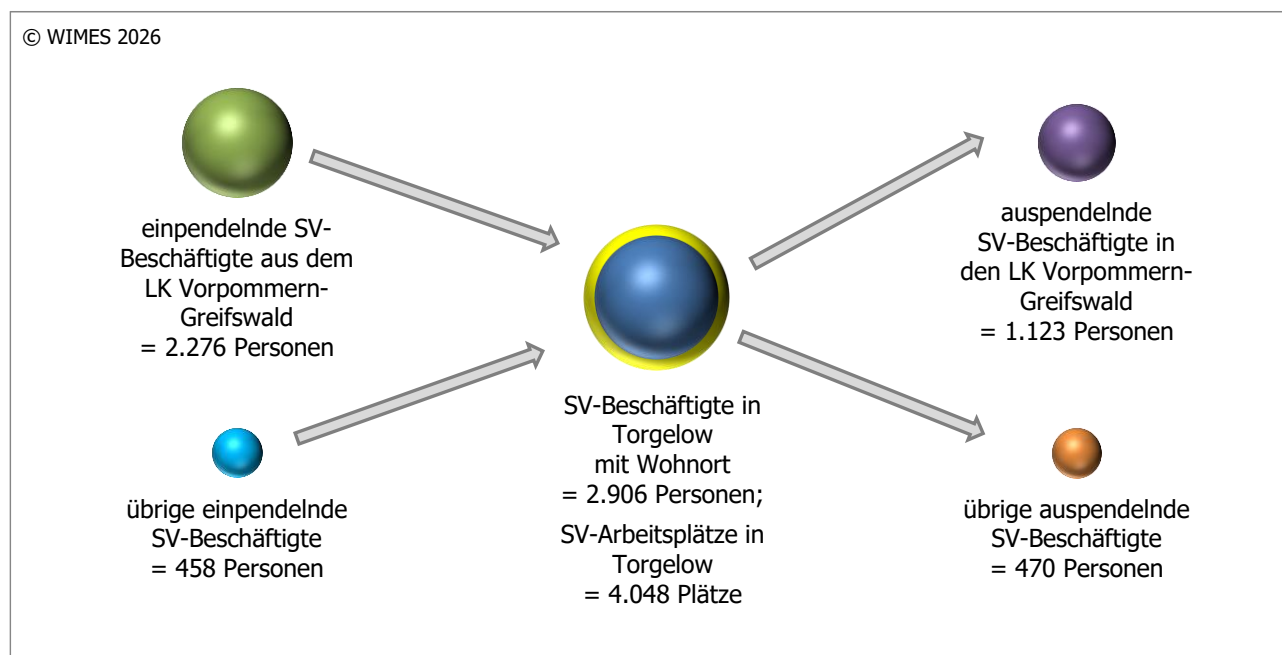
Von den insgesamt 2.734 Einpendlern nach Torgelow im Jahr 2025 stammte der Großteil zu 83,2 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 3,7 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Bei den 1.597 Auspendlern hatten 70,5 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 5,1 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Torgelow pendelte in den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und 18,2 % der Auspendler aus Torgelow hatten ihren Arbeitsort außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns.

Tabelle 4: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2025

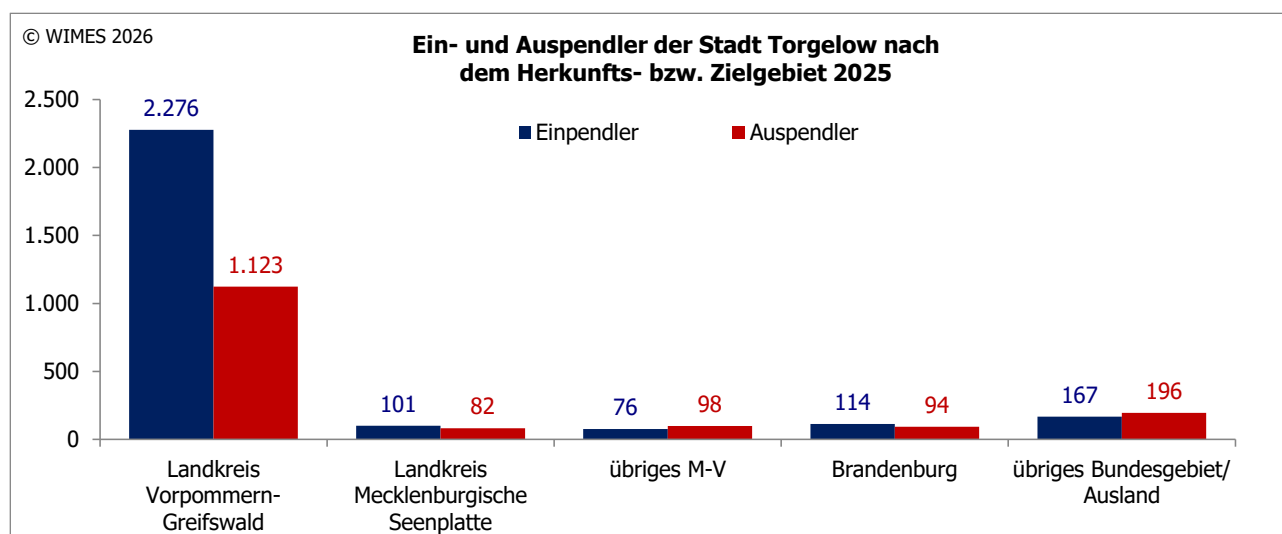
		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Vorpommern-Greifswald	2.276	83,2	1.123	70,5	1.153
	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	101	3,7	82	5,1	19
	Landkreis Vorpommern-Rügen	31	1,1	21	1,3	10
	Hansestadt Rostock	12	0,4	46	2,9	-34
	übriges M-V	33	1,2	31	1,9	2
Brandenburg		114	4,2	94	5,9	20
übriges Bundesgebiet/Ausland		167	6,1	196	12,3	-29
Gesamt		2.734	100,0	1.593	100,0	1.141

Abbildung 33: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten in Torgelow im Jahr 2025



Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 1.153 Personen.

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

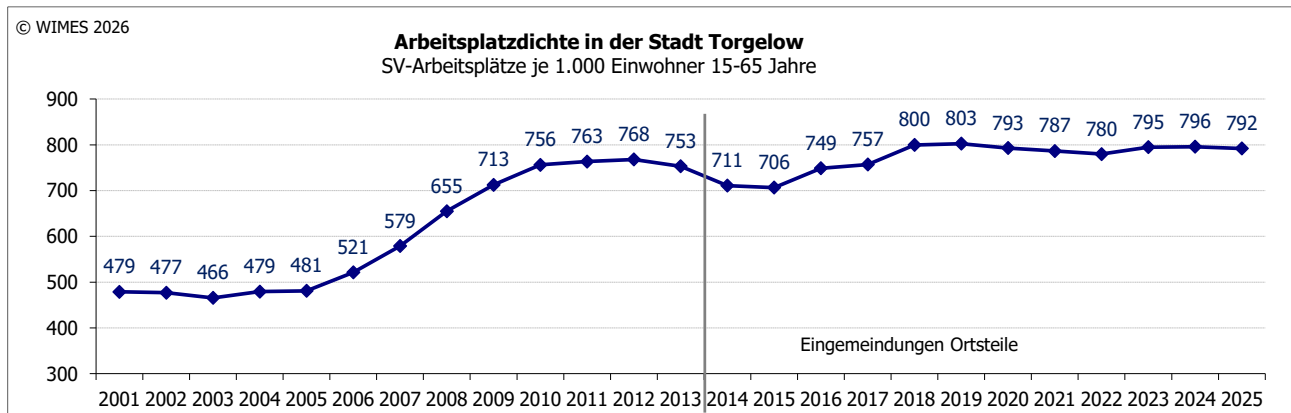




Arbeitsplatzdichte

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 2025 gab es in Torgelow 4.048 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 792 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 2025 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 23.245 € 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.

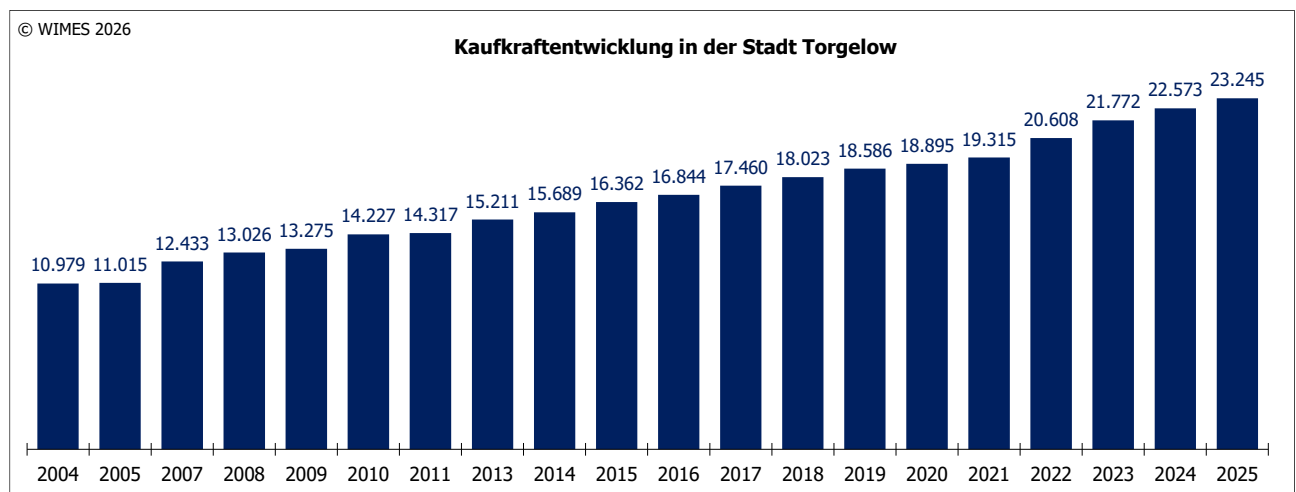


Tabelle 5: Entwicklung der Kaufkraft

	2004	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Entwicklung 2004-2025
Torgelow	10.979	11.015	14.227	16.362	16.844	17.460	18.023	18.586	18.895	19.315	20.608	21.772	22.573	23.245	12.266
Ueckermünde	11.929	11.968	14.026	17.628	18.418	19.326	20.134	20.732	20.497	21.043	22.562	23.827	24.799	25.401	13.472
Ferdinandshof	10.344	10.378	14.306	16.330	16.703	17.255	18.015	18.689	19.189	19.766	21.071	22.162	23.362	24.078	13.734
Eggesin	11.030	11.066	14.646	17.637	18.236	19.111	19.923	20.610	20.648	21.234	22.731	24.243	25.267	26.014	14.984
Pasewalk	11.030	11.066	14.646	17.164	17.620	18.265	18.807	19.363	19.598	20.095	21.390	22.722	23.832	24.414	13.384
Schwerin	15.053	15.482	17.031	19.990	20.244	21.267	22.012	22.840	23.164	23.771	25.352	26.794	27.824	28.314	13.261
Hansestadt Stralsund	13.495	13.664	16.055	17.564	18.067	18.522	19.192	19.762	20.627	21.167	22.823	24.067	24.970	25.549	12.054
Hansestadt Rostock	14.343	14.547	16.686	19.091	19.782	20.428	21.258	21.871	22.184	22.691	24.295	25.715	26.795	27.373	13.030
M-V	13.089	13.402	16.032	18.694	19.310	20.109	20.895	21.628	22.035	22.594	24.261	25.667	26.746	27.344	14.255
Deutschland	17.252	17.438	19.509	22.137	22.640	23.331	24.199	24.735	24.756	25.457	27.201	28.873	29.992	30.555	13.303

Datenquelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

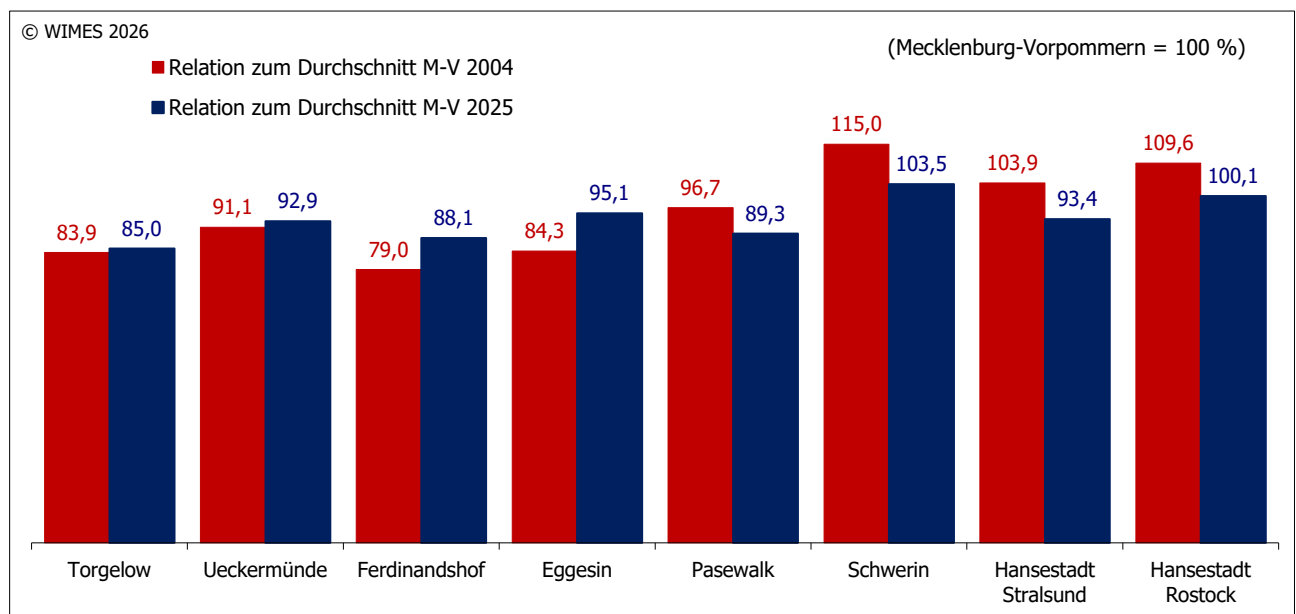
Abbildung 36: Entwicklung der Kaufkraft



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 2025 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 %)



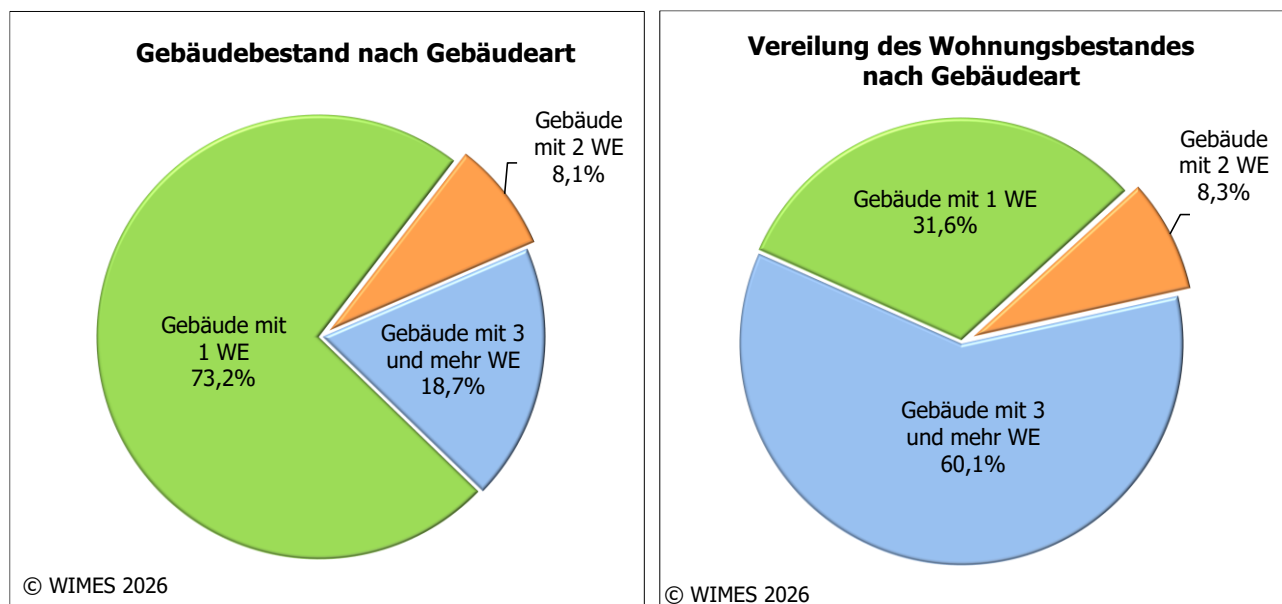
2.3 Wohnungswirtschaftliche Daten und Indikatoren

2.3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Gebäudebestand

Zum Jahresende 2025 gab es in Torgelow 2.266 Gebäude mit Wohnraum. Rund 73 % der Gebäude sind Einfamilienhäuser (Gebäude mit einer WE). Etwa 19 % sind Mehrfamilienhäuser, in diesen befinden sich aber 60,1 % 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. 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 in Torgelow bei durchschnittlich 78,8 m² (MV = 82,8 m²). In Einfamilienhäusern war die Wohnfläche mit 114,2 m² je Wohnung am höchsten, in Zweifamilienhäusern waren es 76,0 m² je Wohnung und in Mehrfamilienhäusern 60,6 m² je Wohnung.

Abbildung 39: Durchschnittliche Wohnflächen je Wohnung nach der Gebäudeart

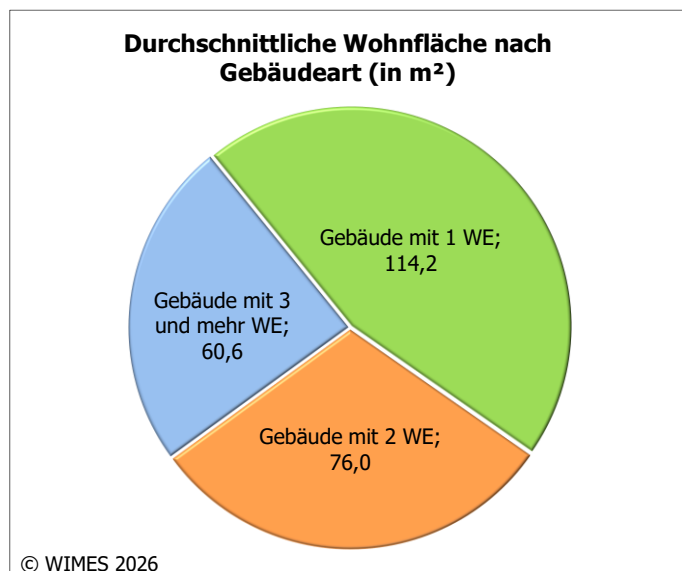
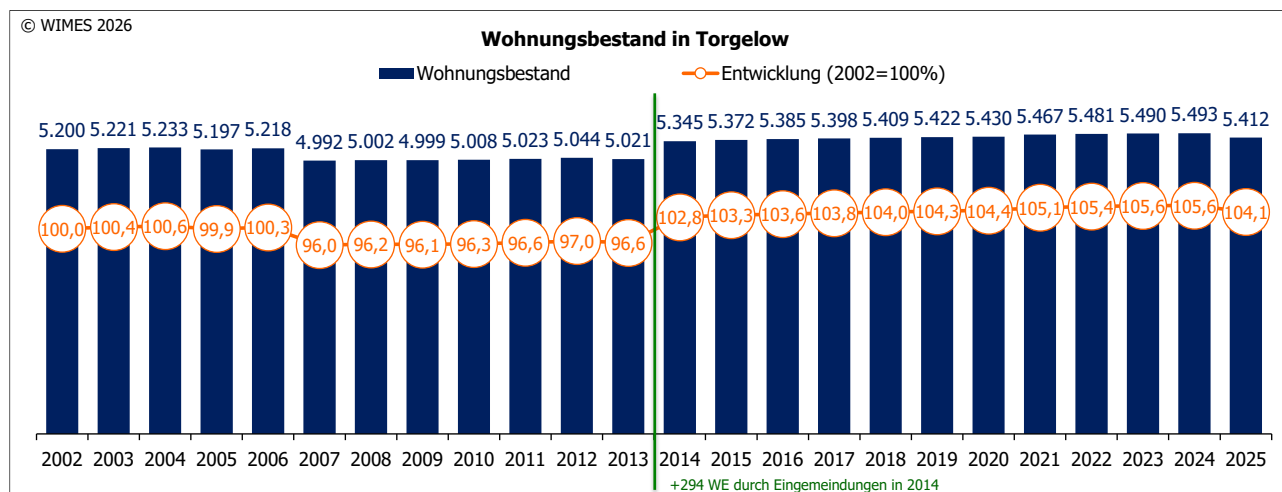


Abbildung 40: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Am 31.12.2025 lag der Wohnungsbestand in Torgelow bei 5.412 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 31.12.2025 wurden in der Kernstadt Torgelow 579 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 288 WE 2007, 46 WE 2011, 41 WE 2013, 23 WE 2016 und 85 WE 2025/2026.

Der Rückbau in der Kopernikusstraße 39-46 (TGW) mit insgesamt 85 WE wird 2026 abgeschlossen. Die Wohnungen wurden schon zum Stichtag 31.12.2025 aus dem Bestand genommen.

Im Betrachtungszeitraum wurden 296 WE neu gebaut und um 185 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 zwei Einfamilienhäuser neu gebaut.

2025 wurde in Heinrichsruh ein Wohnhaus abgerissen und ein Neubau auf der Rückbaufläche errichtet. Ein weiteres Einfamilienhaus wurde in der Fabrikstraße errichtet. Um drei WE erhöhte sich der Wohnungsbestand gegenüber 2024 aufgrund von Umnutzungen von Gewerbeeinheiten zu Wohnraum.

Tabelle 6: Veränderung des Wohnungsbestandes in Torgelow

Bestand	Wohnungsbestandsänderungen durch:			Bestand	Entwicklung	
		Veränderungen im Bestand	Neubau		absolut	in %
31.12.2002	Rückbau			31.12.2025		
5.200	-579	185	296	5.102	-98	-1,9
Holländerei	/			171		
Heinrichsruh				104		
Müggensburg				35		
Gesamtstadt				5.412		

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 Müggensburg. 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 Reihenhaus im OT Holländerei gebaut. Im Jahr 2023 wurden Im OT Holländerei zwei Doppelhäuser (4 WE), in Heinrichsruh und in Müggensburg je ein Einfamilienhaus neu errichtet. Zum 31.12.2025 gab es in den Ortsteilen insgesamt 310 WE.



Seit 2003 wurden in der Kernstadt 166 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
2025	1	1	0	0
Summe	296	166	35	95
Anteil an gesamt in %		56,1	11,8	32,1

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

In Stadtmitte wurden im Zeitraum von 2002 bis 2025 insgesamt 222 nicht mehr sanierungsfähige Wohnungen zurückgebaut und 116 Wohnungen wurden neugebaut. Bedingt durch hohe Wohnungsleerstände im industriell errichteten Bestand wurden in Karlsfelde 272 WE zurückgebaut.

Tabelle 8: Wohnungsbestandsveränderungen nach Stadt- und Ortsteilen

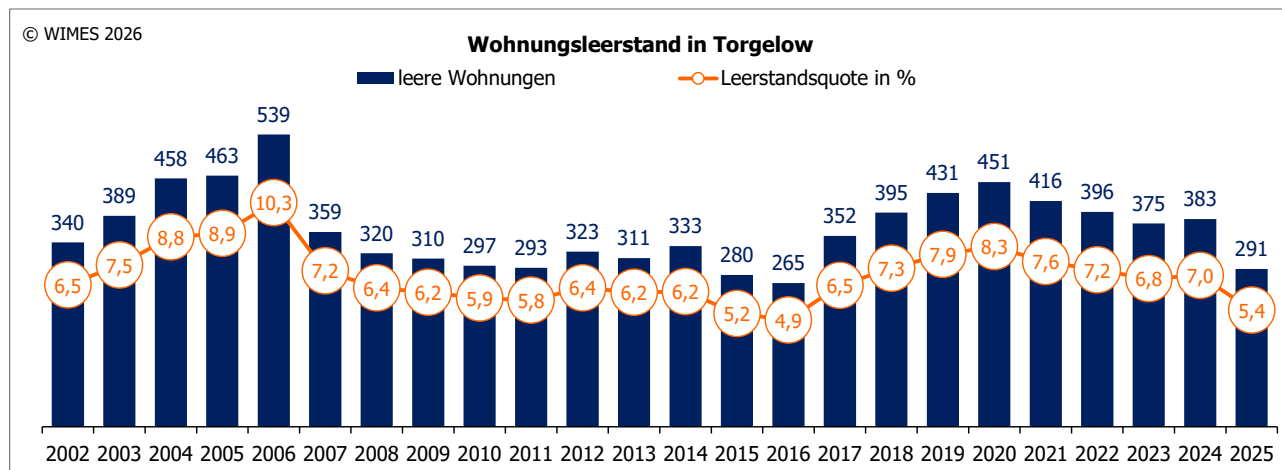
	Bestand	Wohnungsbestandsänderungen durch:			Bestand	Entwicklung	
	31.12.2002	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2025	absolut	in %
Stadtmitte	1.332	-222	81	116	1.307	-25	-1,9
NORD	445	-6	-3	76	512	67	15,1
Karlsfelde	1.846	-272	28	11	1.613	-233	-12,6
SÜD	644	-26	11	61	690	46	7,1
Spechtberg	457	0	11	20	488	31	6,8
Drögeheide	476	-53	57	12	492	16	3,4
Torgelow	5.200	-579	185	296	5.102	-98	-1,9
Holländerei	/				171		
Heinrichsruh					104		
Müggenburg					35		
Gesamtstadt					5.412		

Wohnungsleerstand

Zum Jahresende 2025 standen 291 Wohnungen leer. Gemessen am Wohnungsbestand lag die Leerstandsquote noch bei 5,4 %. 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 im Stadtteil Karlsfelde mit 85 WE der TGW (Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG) bereits 2022 für den Rückbau freigezogen wurde. Das Gebäude wird derzeit zurückgebaut und die 85 leeren WE werden im Wohnungsleerstand 2025 bereits nicht mehr berücksichtigt. Somit steht der Rückgang des Wohnungsleerstands 2024 zu 2025 im Zusammenhang mit dem Rückbau des Wohnblocks in der Kopernikusstraße.

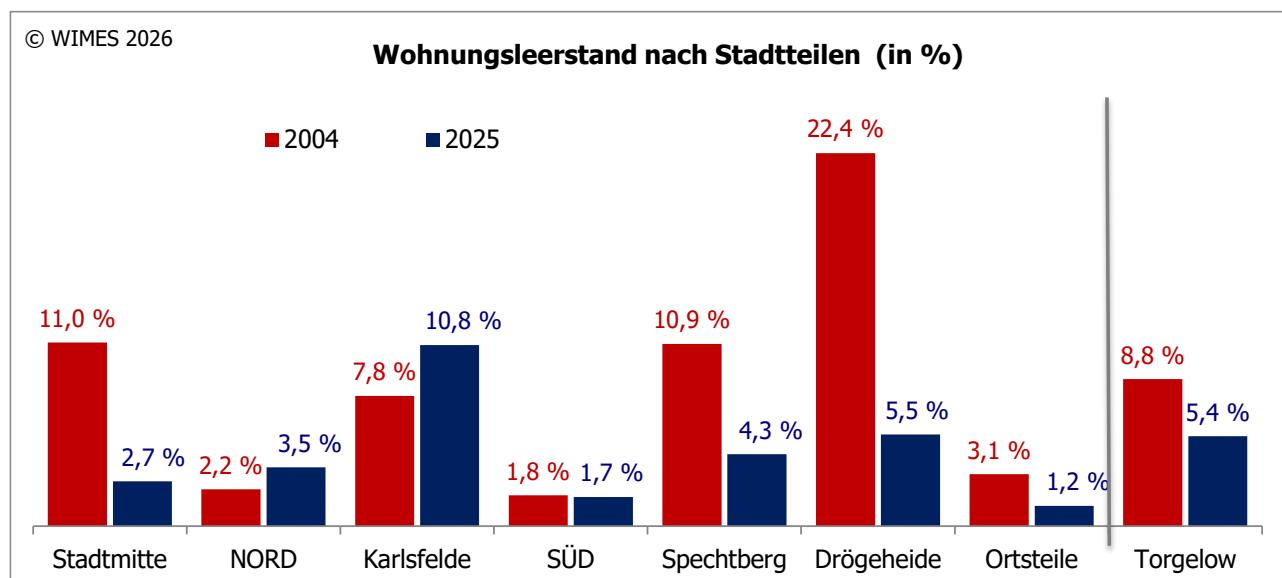
Abbildung 41: Wohnungsleerstand in Torgelow



Die Leerstandsquote im Stadtteil Stadtmitte hat sich von 11,0 % im Jahr 2004 auf 2,7 % im Jahr 2025 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 2025 in der Stadtmitte 222 WE zurückgebaut.

Mit einer Leerstandsquote von 10,8 % weist der Stadtteil Karlsfelde immer noch den höchsten Wert im innerstädtischen Vergleich auf. 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, Karlsfelde und Süd haben sich in allen anderen Stadt- und Ortsteilen die Wohnungsleerstände verringert. In Karlsfelde liegt trotz Wohnungsrückbau (bisher 272 WE) die Wohnungsleerstanzahl des Jahres 2025 über der Zahl des Jahres 2004.



Abbildung 43: Veränderung der Leerstandszahlen 2024 im Vergleich zu 2004

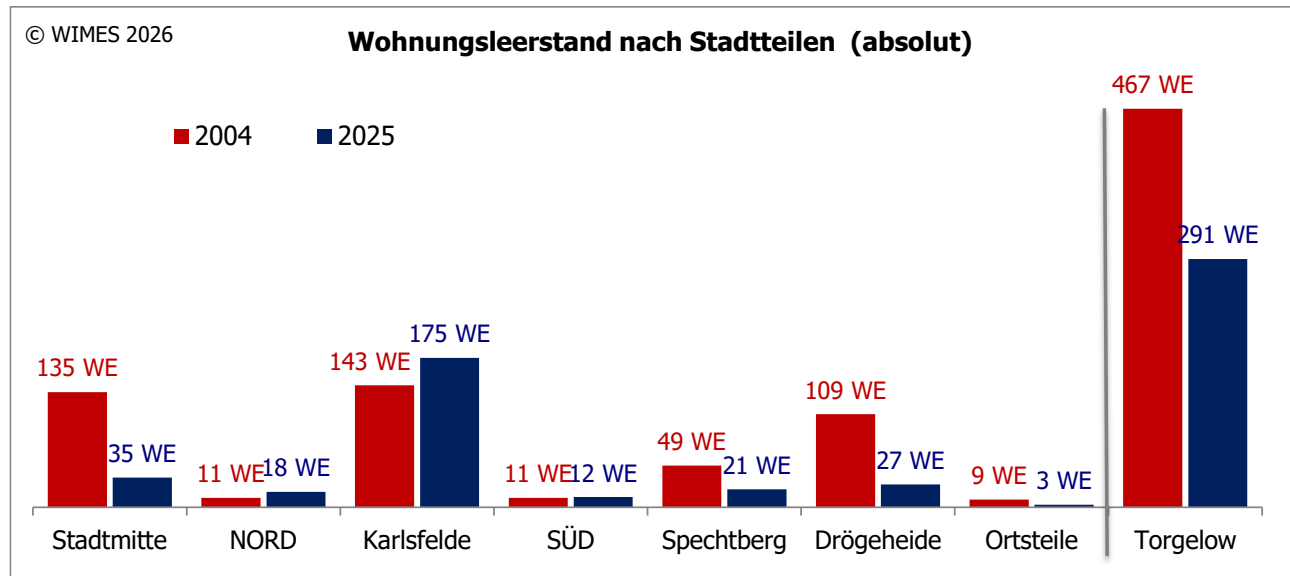


Tabelle 9: Wohnungsleerstandsentwicklung auf Ebene der Stadt- und Ortsteile

	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	2025
Stadtmitte	135	152	186	76	74	69	39	33	56	40	35	37	36	30	37	43	46	46	45	35	38	35
NORD	11	4	6	14	13	12	14	12	12	14	18	14	12	9	9	10	12	12	13	11	15	18
Karlsfelde	143	153	210	110	83	80	112	108	134	126	175	119	114	165	198	230	254	258	265	266	262	175
SÜD	11	7	5	24	24	24	25	24	21	29	12	29	10	16	19	20	17	16	14	12	9	12
Spechtberg	49	42	37	37	39	39	42	39	43	52	21	28	41	61	55	47	52	42	31	21	28	21
Drögeheide	109	105	95	97	86	86	65	73	57	50	27	37	35	49	56	62	54	29	19	27	27	27
Kernstadt	458	463	539	359	320	310	297	289	323	311	288	264	248	330	374	412	435	403	387	372	379	288
Holländerei	/										3	2	4	7	7	6	5	4	2	1	1	1
Heinrichsruh											10	8	7	9	8	7	6	5	4	1	2	1
Müggenburg											8	6	6	6	6	6	5	4	3	1	1	1
Torgelow											309	280	265	352	395	431	451	416	396	375	383	291

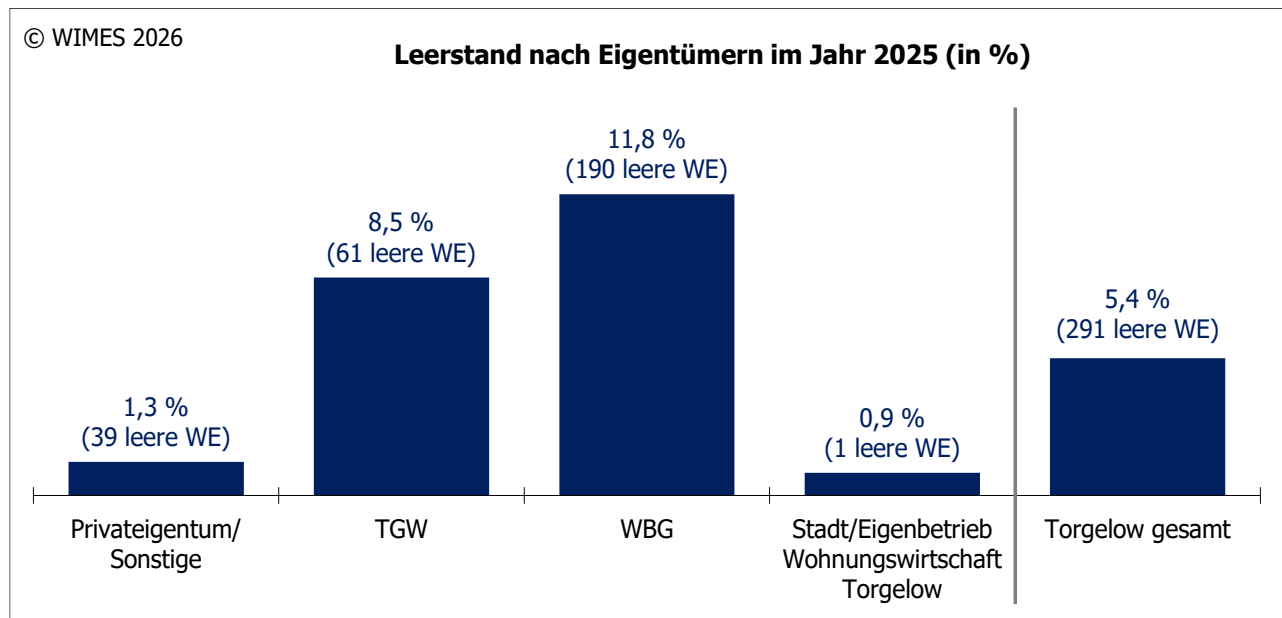
	Wohnungsleerstandquote in %																					
Stadtteil	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stadtmitte	11,0	11,6	14,0	6,6	6,4	5,4	3,3	2,8	4,7	3,3	4,6	3,0	2,9	2,4	3,0	3,4	3,6	3,6	3,5	2,7	2,9	2,7
NORD	2,2	0,7	1,3	3,0	2,8	2,6	2,6	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	3,5
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	10,8
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	1,7	1,3	1,7
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	4,3	5,7	4,3
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	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	7,2	7,3	5,6
Holländerei	/										1,7	1,1	2,3	4,2	4,2	3,6	3,0	2,4	1,2	0,6	0,6	0,6
Heinrichsruh											10,5	8,3	7,2	9,0	7,8	6,9	5,8	4,8	3,8	1,0	1,9	1,0
Müggenburg											29,6	20,0	20,0	17,6	17,6	17,6	14,7	11,8	8,8	2,9	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	5,4

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



Bei der Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) lag der Wohnungsleerstand mit 190 freien WE Ende 2025 bei 11,8 %. Die Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. (TGW) verzeichnete mit 61 leeren WE eine Leerstandsquote von 8,5 %. Im Vorjahr, vor dem Rückbau des Wohnblocks Kopernikusstraße 39 bis 46, lag der Wert noch bei 17,4 %. Im privaten Bestand lag die Wohnungsleerstandsquote bei 1,3 % (39 leere WE).

Abbildung 44: Wohnungsleerstand nach Eigentümern



2.3.2 Entwicklung wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte

Am 31.12.2025 waren in der Gesamtstadt Torgelow 9.059 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 305 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	2.016	76	2.092
NORD	920	36	956
Karlsfelde	2.355	51	2.406
SÜD	1.166	56	1.222
Spechtberg	1.024	31	1.055
Drögeheide	988	39	1.027
Kerstadt	8.469	270	8.739
Holländerei	342	17	359
Heinrichsruh	183	13	196
Müggenburg	65	5	70
Gesamtstadt	9.059	305	9.364

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 2025 bei 9.248 Personen. Der Wohnungsbestand in der Gesamtstadt Torgelow lag im Jahr 2025 bei 5.412 WE, davon standen 291 WE leer (5,4 %). Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen ergibt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, 5.121 Haushalte im Jahr 2025.



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 2025 bei 1,81 Personen je Haushalt.

Im Vergleich der Stadt- und Ortsteile wird deutlich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,64 Personen je Haushalt in der Stadtmitte und 1,67 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 31.12.2025

Stadtteil	WE gesamt	WE leer	Haushalte	Belegungsquote in %	nachfragende Einwohner (HW+NW-EW in Heimen)	Ø Haushaltsgröße
Stadtmitte	1.307	35	1.272	97,3	2.083	1,64
NORD	512	18	494	96,5	903	1,83
Karlsfelde	1.613	175	1.438	89,2	2.406	1,67
SÜD	690	12	678	98,3	1.159	1,71
Spechtberg	488	21	467	95,7	1.055	2,26
Drögeheide	492	27	465	94,5	1.017	2,19
Kernstadt	5.102	288	4.814	94,4	8.623	1,79
Holländerei	171	1	170	99,4	359	2,11
Heinrichsruh	104	1	103	99,0	196	1,90
Müggensburg	35	1	34	97,1	70	2,06
Gesamtstadt	5.412	291	5.121	94,6	9.248	1,81

Die folgende Tabelle zeigt den Verlauf der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte seit dem Jahr 2014, also ab dem Jahr der Eingemeindungen.

Tabelle 12: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Einwohner Hauptwohnsitz	9.350	9.607	9.379	9.273	9.128	8.993	8.918	8.841	9.225	9.252	9.219	9.059
Einwohner Nebenwohnsitz	438	425	330	336	323	322	347	331	310	323	310	305
Einwohner in Pflegeheimen	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106
wohnungsnachfragende Einwohner	9.682	9.926	9.603	9.503	9.345	9.209	9.159	9.066	9.429	9.469	9.423	9.258
Wohnungsbestand	5.345	5.372	5.385	5.398	5.409	5.422	5.430	5.467	5.481	5.490	5.493	5.412
leere Wohnungen	333	280	265	352	395	431	451	416	396	375	383	291
wohnungsnachfragende Haushalte	5.012	5.092	5.120	5.046	5.014	4.991	4.979	5.051	5.085	5.115	5.110	5.121
Ø Haushaltsgröße	1,93	1,95	1,88	1,88	1,86	1,85	1,84	1,79	1,85	1,85	1,84	1,81

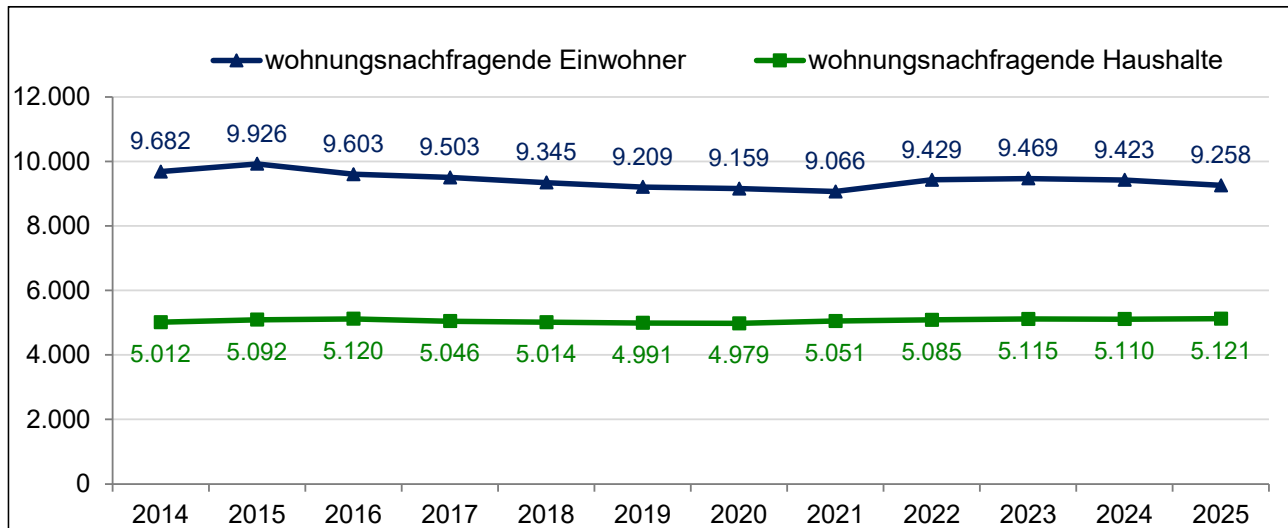
Von 2014 bis 2025 ist die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 4,4 % (-424 Personen) gesunken. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz verringerte sich um 291 Personen und die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz) um 133 Personen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte erhöhte sich hingegen um 2,2 % (+109 Haushalte). Das hängt mit der Verkleinerung der Haushalte zusammen.

Im Jahr 2014 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 1,93 Personen je Haushalt und im Jahr 2025 nur noch bei 1,81 Personen je Haushalt.



Abbildung 45: Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte im Vergleich



2.3.3 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Die Bevölkerungsprognose ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung.

Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsvorausberechnung), sondern Haushalte. Daher wurden Personen in Haushalte umgerechnet. Wohnungsnachfrager am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Torgelow. Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zur Bevölkerungsvorausberechnung, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind. Darum ist die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.

Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte auch künftig fortsetzen wird. Die Zahl der Einwohner im demografisch aktiven Alter sinkt im Prognosezeitraum, aber die Zahl der Einwohner im Seniorenalter steigt und dies bewirkt einen Rückgang der Haushaltsgröße.

Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Durch die zunehmende Individualisierung und die Entstehung neuer Familienformen wohnen überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters allein. Hinzu kommt ein zunehmender Anteil von Paaren mit Kindern, die sich nach der Trennung das Sorgerecht teilen und statt einer Wohnung werden dann zwei Wohnungen benötigt. Demzufolge wird die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte immer deutlich anders (höher) verlaufen als die Einwohnerentwicklung. Die Prognoserechnung erfolgte nach drei Annahmen:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,76 Personen im Jahr 2040
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,72 Personen im Jahr 2040
- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt auf 1,67 Personen im Jahr 2040

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario zugrunde gelegt, zuzüglich der Einwohner mit Zweitwohnsitz und abzüglich der Einwohnern, die in Heimen leben. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner würde sich bis 2040 um 302 Personen sinken, wenn die Annahmen nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario eintreffen.



Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte sinkt bis 2040 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltsgrößen um 32 Haushalte entsprechend Annahme I, erhöht sich um 86 Haushalte entsprechend Annahme II um 242 Haushalte entsprechend Annahme III.

Für künftige Planungs- und Entscheidungsprozesse wurde als Grundlage die Annahme II festgelegt. Das ist das Ergebnis der Berechnungen im Rahmen der 3. ISEK-Fortschreibung. Für die Entwicklung der Single-Haushalte wurde ein Gewinn um rund 9 % vorausgesagt, die Zahl der Zweipersonenhaushalte verläuft gleichbleibend und die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte sinkt. Im Ergebnis dessen verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2030 auf 1,79 Personen je Haushalt und im Jahr 2040 auf 1,72 Personen je Haushalt.

Tabelle 13: Prognose der Wohnungsnachfrage

Regional-realistisches Szenario	Realwert 2014	Realwert 2025	Prognosewerte		Veränderung 2025-2040
			2030	2040	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	9.350	9.059	8.965	8.762	-297
Einwohner (Nebenwohnsitz)	438	305	325	300	-5
Einwohner Heime/Einrichtungen	106	106	106	106	0
wohnungsnachfragenden Einwohner*	9.682	9.258	9.184	8.956	-302

*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen

Haushalte und Haushaltsgröße	Realwert 2014	Realwert 2025	Prognosewerte		Veränderung 2025-2040
			2030	2040	
Annahme I	1,93	1,81	1,80	1,76	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	5.012	5.121	5.102	5.089	-32
Annahme II	1,93	1,81	1,79	1,72	-0,09
wohnungsnachfragende Haushalte	5.012	5.121	5.131	5.207	86
Annahme III	1,93	1,81	1,75	1,67	-0,14
wohnungsnachfragende Haushalte	5.012	5.121	5.248	5.363	242

2.4 Soziale Infrastruktur

2.4.1 Versorgung mit Kindertagesstätten

In Torgelow standen für die Betreuung der 318 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre⁴, in sieben Kindertageseinrichtungen 445 Plätze zur Verfügung, davon 127 Krippenplätze, 295 Kindergartenplätze und 23 Plätze bei Tagespflegepersonen.

Ende 2025 gab es in Torgelow 99 Kinder im Krippenalter (1 bis <3 Jahre) und 256 Kinder im Kindergartenalter (3 bis 6,5 Jahre). Die Belegung der Krippenplätze lag bei 57,5 % und die der Kindergartenplätze bei 83,1 %. Von den 23 Plätzen bei Tagespflegepersonen waren 13 Plätze belegt (56,5 %).

Im Krippenbereich liegt der Versorgungsgrad bei 152 Plätzen je 100 Kinder im Alter von 1 bis 2 Jahren und im Kindergartenbereich bei 117 Plätzen je 100 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren. Das bedeutet, es gibt aktuell deutlich mehr Betreuungsplätze als Kinder im Kita-Alter.

Ursache sind die niedrigen Geburtenzahlen in den vergangenen Jahren. Hauptgrund für den Rückgang der Geburten ist der Geburtenknick in den 1990er Jahren. Die damals Geborenen sind jetzt um die 30 Jahre und damit die Hauptgruppe potenzieller Mütter. Zudem ist die Geburtenrate gesunken, weil angesichts der aktuellen Krisen der Kinderwunsch verschoben wird, besonders bei Frauen mit hohem Bildungsgrad und in der erwerbstätigen Bevölkerung⁵.

⁴ Es wird davon ausgegangen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden.

⁵ Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)



Tabelle 14: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Torgelow

Einrichtung (Name)	Kapazität 31.12.2025			Belegung 31.12.2025			Auslastung 31.12.2025		
	Krippe	Kindergarten	gesamt	Krippe	Kindergarten	gesamt	Krippe	Kindergarten	gesamt
Kita "Friedrich Fröbel"	18	45	63	12	40	52	66,7	88,9	82,5
Kita "Villa Kunterbunt"	30	71	122	19	56	75	63,3	78,9	61,5
Kita "Hans im Glück"	21	48	99	9	29	38	42,9	60,4	38,4
Kita "Pustebume"	7	19	26	7	13	20	100,0	68,4	76,9
Kita "Sternschnuppe"	15	45	60	10	42	52	66,7	93,3	86,7
Kita "Zwergenland"	24	46	70	8	40	48	33,3	87,0	68,6
Kita "Waldwichtel"	12	21	33	8	25	33	66,7	119,0	100,0
Torgelow gesamt	127	295	422	73	245	318	57,5	83,1	75,4
5 Tagespflegepersonen	23			13			56,5		

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“.

Bis auf die Kita „Villa Kunterbunt“ sind alle Kinderbetreuungseinrichtungen vollmodernisiert. die Kita „Villa Kunterbunt“ ist teilmodernisiert.

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.

Für 355 Kinder im Grundschulalter (6,5 bis 10,5 Jahre) gab es mit Stand 31.12.2025 insgesamt 304 Hortplätze. Die vorhandenen Kapazitäten waren zu 97 % ausgelastet.

Tabelle 15: Versorgung mit Hortplätzen in Torgelow

Einrichtung (Name)	Kapazität	Hortplätze	
		Belegung	Auslastung in %
Kita "Friedrich Fröbel"	53	56	105,7
Kita "Villa Kunterbunt"	64	60	93,8
Kita "Hans im Glück"	29	24	82,8
Kita "Sternschnuppe"	33	32	97,0
Hort "Zwergenland"	82	81	98,8
Kita "Waldwichtel"	10	10	100,0
Hort am Bahnhof	33	32	97,0
Torgelow gesamt	304	295	97,0

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 Stadtmitte (ehem. Sanierungsgebiet)

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) im ehem. Sanierungsgebiet lag 31.12.2025 bei 589 Personen. Gegenüber dem Basisjahr ergab sich eine Bevölkerungszunahme um 3,7 % (+21 Personen).

Tabelle 16: Einwohnerentwicklung im ehem. Sanierungsgebiet

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Stadtmitte																	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hauptwohnsitz	568	584	587	596	590	588	590	588	619	613	620	625	629	621	612	598	603	589
Nebenwohnsitz	6	12	16	15	13	12	17	18	15	14	12	11	13	12	11	12	11	13

Im Vergleich zur Gesamtstadt waren im Sanierungsgebiet Stadtmitte 2025 überdurchschnittliche Bevölkerungsanteile der Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter zu verzeichnen. Der Anteil der Senioren lag im Sanierungsgebiet Stadtmitte um 7,7 Prozentpunkte unter dem der Stadt Torgelow. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre lag um einen halben Prozentpunkt und der Anteil der Kinder von 6 bis 15 Jahren um 0,6 Prozentpunkt unter den gesamtstädtischen Anteil.

Abbildung 46: Altersstruktur in Stadtmitte

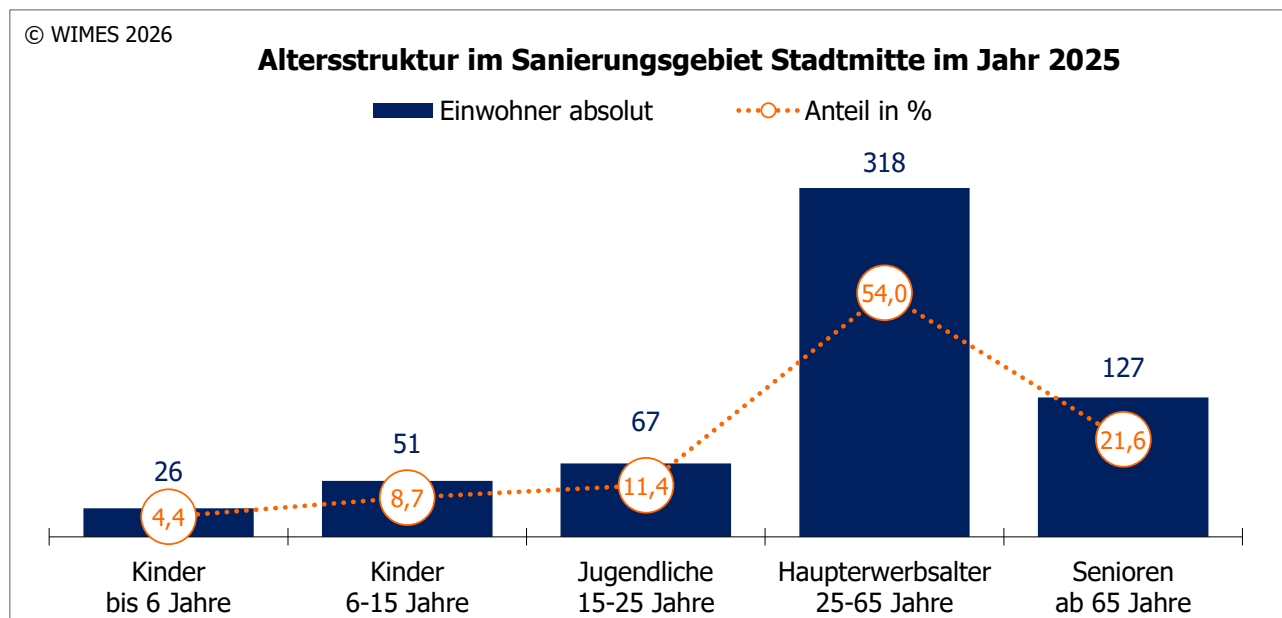
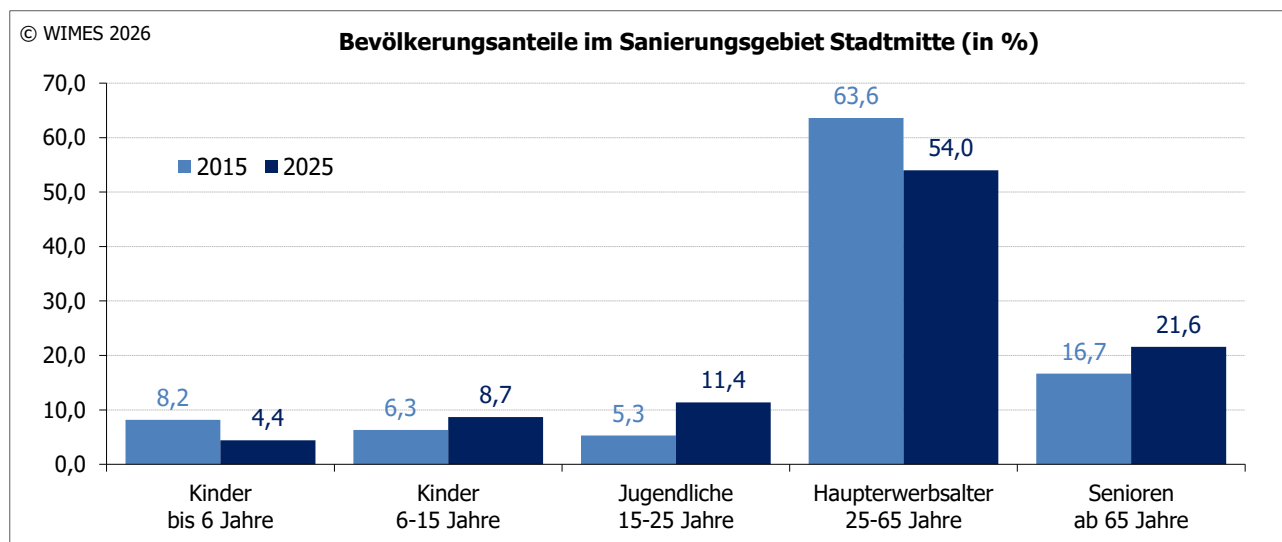


Abbildung 47: Bevölkerungsanteile 2015 und 2025 im Vergleich





3.1.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

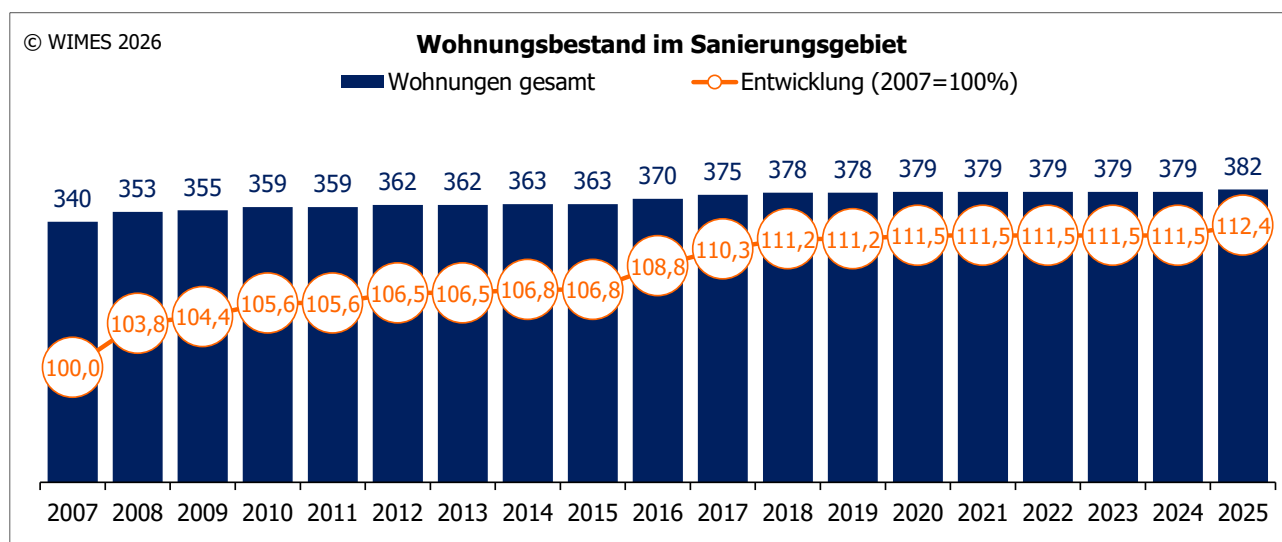
Im Rahmen der Fortschreibung des Monitorings zum Stichtag 31.12.2007 wurde der gesamte Bestand im Sanierungsgebiet nach verschiedenen Kriterien, wie Nutzung, Bauzustand, Leerstand etc., aufgenommen. Ende 2025 gab es im Sanierungsgebiet Stadtmitte 162 Gebäude mit 382 WE. Gegenüber dem Jahr 2007 nahm die Zahl der Wohnungen um 42 WE zu.

Tabelle 17: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in Stadtmitte

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung
31.12.2007	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2025	seit 2007 absolut
340	-3	16	29	382	42

Um 29 WE erhöhte sich die Wohnungszahl im Sanierungsgebiet gegenüber 2007 aufgrund von Wohnungsneubau. Durch Umnutzung infolge von Sanierungsmaßnahmen nahm der Bestand um 16 WE zu (Umwandlung von Gewerbe- zu Wohneinheiten). Drei WE wurden durch Rückbau vom Markt genommen. Im Jahr 2025 wurde ein Einfamilienhaus neu gebaut und um zwei WE erhöhte sich der Bestand durch Umnutzung einer Praxis zu zwei Wohnungen.

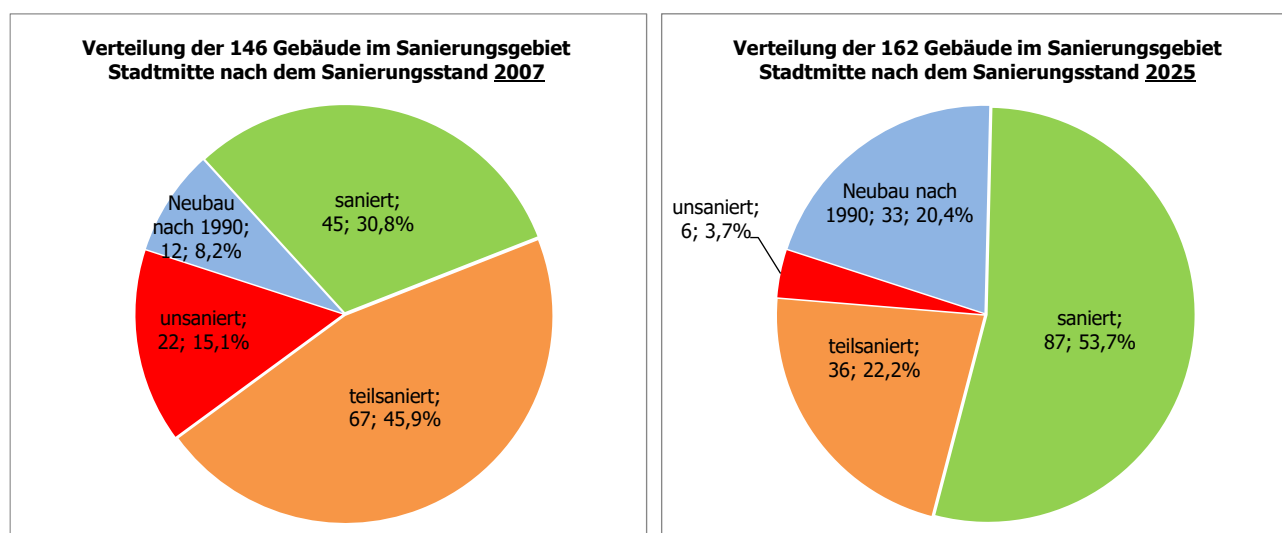
Abbildung 48: Wohnungsbestand in Stadtmitte



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



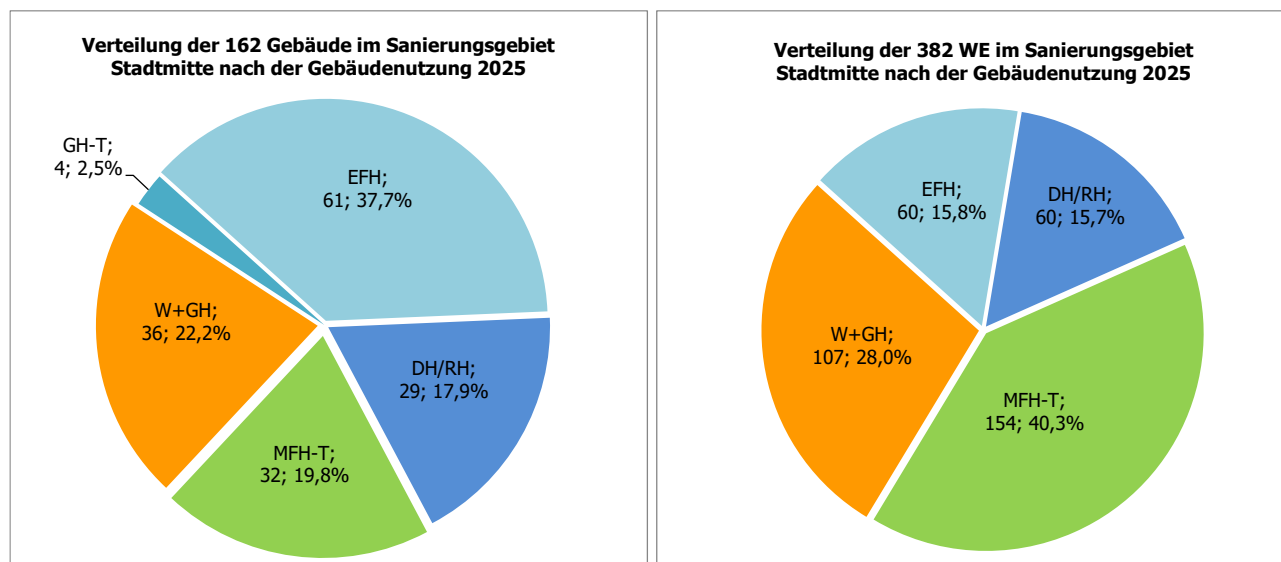
Eigentümerstruktur

Der Großteil der Gebäude im Stadtteil Stadtmitte, 156 von 162 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 sind reine Wohngebäude mit 275 WE. Der Anteil der Wohn- und Geschäftshäuser lag bei 22,2 %, in diesen sind 107 WE.

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



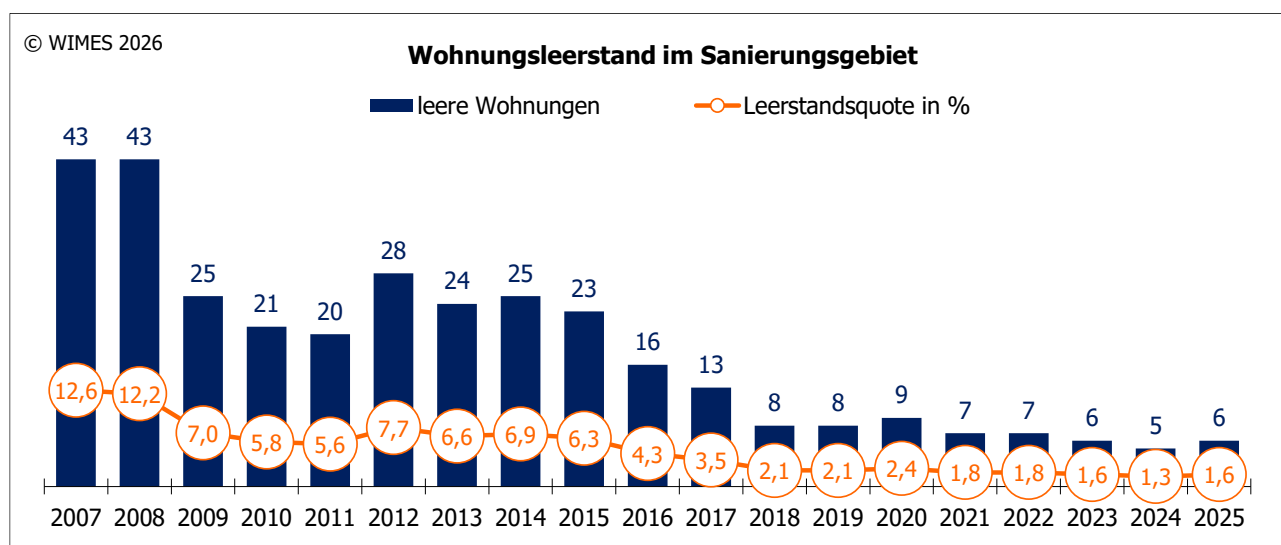
Legende:

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

Wohnungsleerstand

Im Jahr 2007 lag die Wohnungsleerstandsquote in Stadtmitte noch bei 12,6 %. Zum Jahresende 2025 standen nur noch sechs WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 1,6 %. Die positive Leerstandsentwicklung korreliert mit dem Einwohnerentwicklung und dem Sanierungsfortschritt.

Abbildung 51: Wohnungsleerstand im ehem. Sanierungsgebiet





3.2 Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße lebten am 31.12.2025 insgesamt 2.229 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Dies entspricht einem Anteil von 25,7 % an der Bevölkerung der Stadt Torgelow. Gegenüber dem Basisjahr ergab sich ein Bevölkerungsverlust von 24,6 % (-758 Personen).

Tabelle 18: 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	2025
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	2.329
Nebenwohnsitz	83	86	78	85	70	66	61	57	55	54	50	47	47	48	46	52	49	47

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

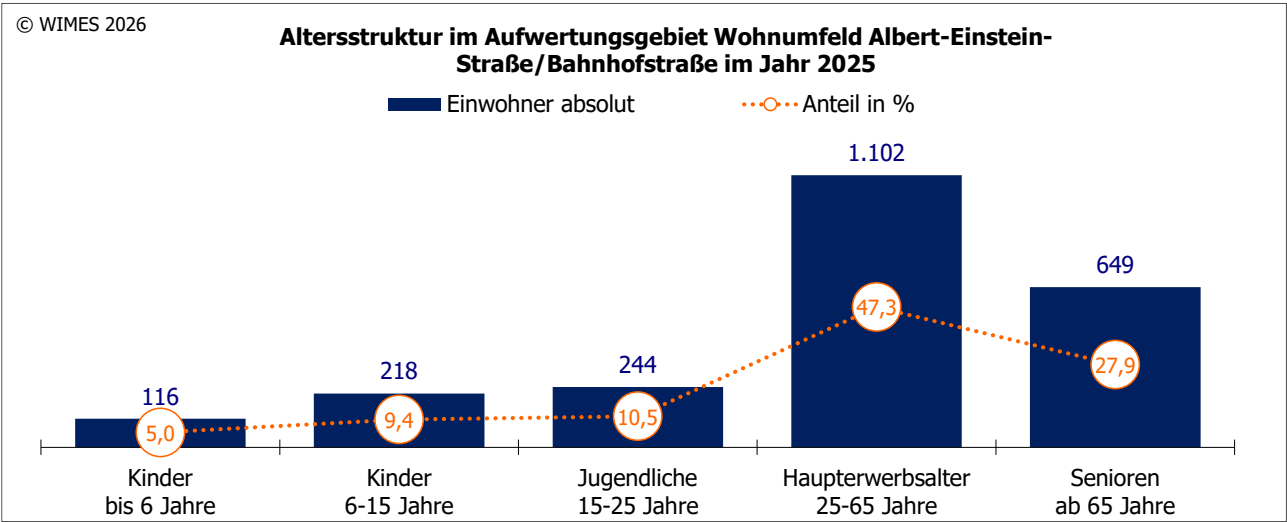
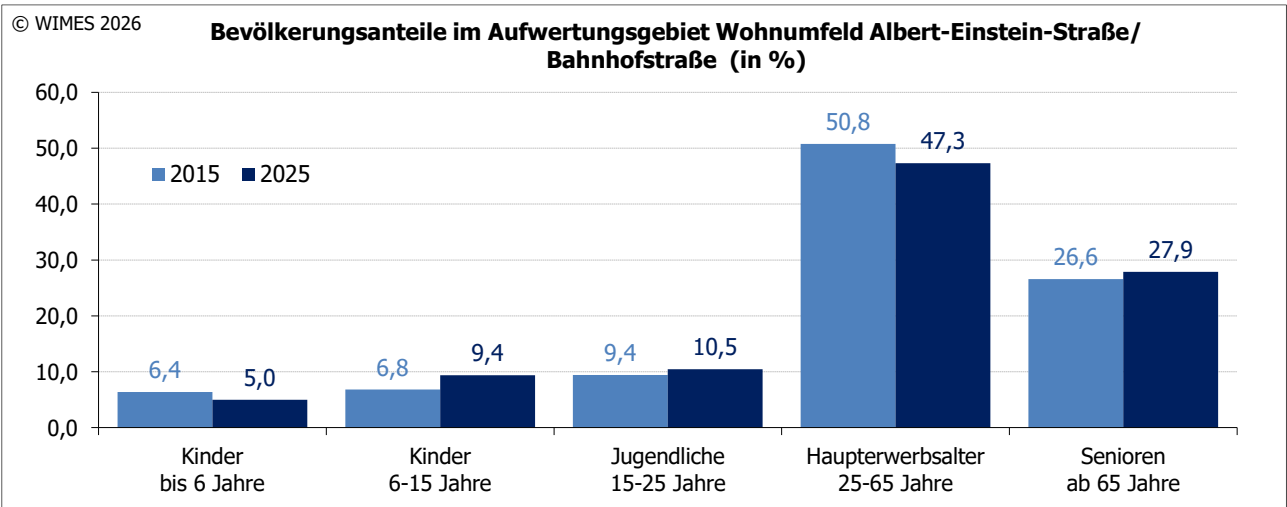


Abbildung 53: Bevölkerungsanteile 2015 und 2025 im Vergleich



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

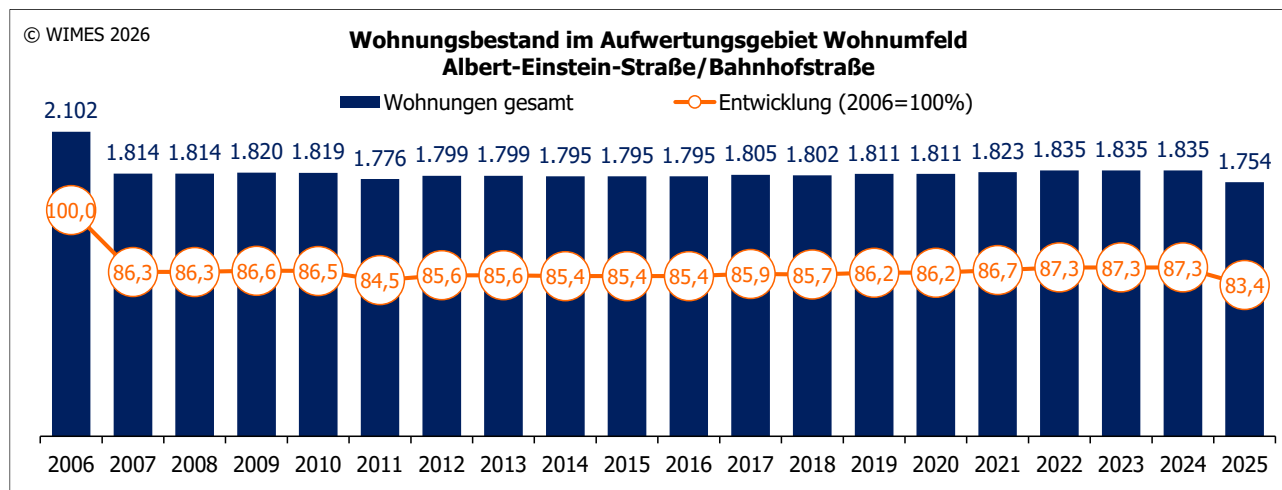


Tabelle 19: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung
31.12.2006	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2025	seit 2006 absolut
2.102	-423	38	37	1.754	-348

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 348 WE ab. Dieser Rückgang ist auf Wohnungsrückbau zurückzuführen. Seit 2006 wurden 423 WE zurück gebaut (alle Totalrückbau). In diesen 423 WE Rückbau sind bereits die 85 WE der Kopernikusstraße 39-46 (TGW) enthalten. Der Abriss des Blocks wird 2026 abgeschlossen.

Um 38 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 20: erfolgter Rückbau im Aufwertungsgebiet seit 2006

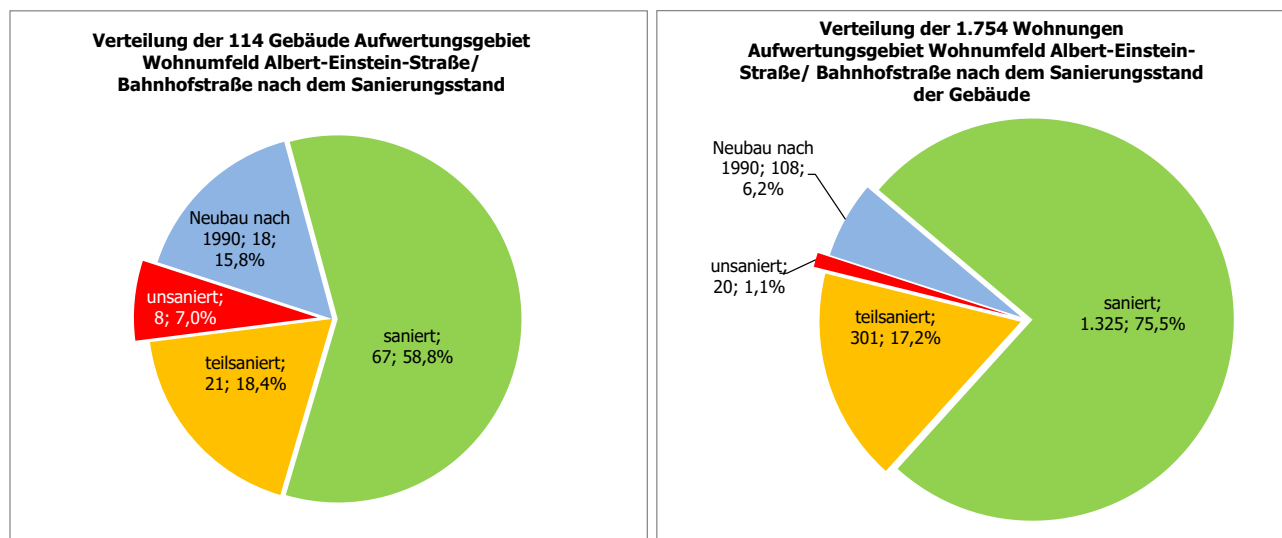
Objekt	Anzahl WE	Rückbaujahr
Am Bahnhof 8-11	39	2007
Am Bahnhof 12-16	54	2007
Bahnhofstraße 16-19	45	2007
Bahnhofstraße 31	10	2007
Bahnhofstraße 40	10	2007
Kopernikusstraße 23-26	40	2007
Kopernikusstraße 31-34	40	2007
Kopernikusstraße 35-38	45	2007
Kopernikusstraße 27-30	45	2011
Bahnhofstraße 9	2	2012
Pestalozzistr. 5/5a ehem. Internat		2013
Ueckermünder Straße 60	5	2014
Karlsfelder Straße 9	3	2019
Kopernikusstraße 39-46	85	2025/2026
gesamt	423	

Sanierungsstand

Von den 114 Gebäuden waren im Jahr 2025 insgesamt 67 Gebäude saniert, in diesen Gebäuden sind 75,5 % aller Wohnungen im Aufwertungsgebiet. Weitere 18 Gebäude mit 108 WE wurden nach 1990 neu gebaut. Teilsaniert waren Ende 2025 noch 21 Gebäude mit 301 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 114 Gebäuden im Aufwertungsgebiet sind fünf 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 65,8 % (1.154 WE).

17,5 % 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 21: 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	7,0	8	0,5
DH/RH	3	2,6	9	0,5
MFH-I	36	31,6	1.154	65,8
MFH-T	42	36,8	567	32,3
W+GH	5	4,4	16	0,9
GH-I	4	3,5	0	0,0
GH-T	7	6,1	0	0,0
GFE	9	7,9	0	0,0
gesamt	114	100	1.754	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 / 50,5 %) befinden sich im Eigentum der WBG. Der Wohnungsbestand der TGW liegt bei 705 WE im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße, das sind 40,2 % des Wohnungsbestandes in diesem Gebiet. 25 WE (1,4 %) sind städtisches Eigentum und 138 WE (7,9 %) sind Privateigentum.

Wohnungslieferstand

Zum Jahresende 2025 standen im Aufwertungsgebiet 186 WE leer. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand lag die Leerstandsquote bei 10,6 %.

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 283 WE, dieser wirkte sich positiv auf die Leerstandsentwicklung aus. So sank der Wohnungslieferstand 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 Wohnungslieferstandsquote aber nur um 0,1 Prozentpunkte und zu 2012 trat wieder ein Anstieg der Leerstände ein.

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

Der Rückgang des Wohnungslieferstandes 2024 zu 2025 erklärt sich durch den Rückbau des Blocks Kopernikusstraße 39-46 mit 85 WE der Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G.



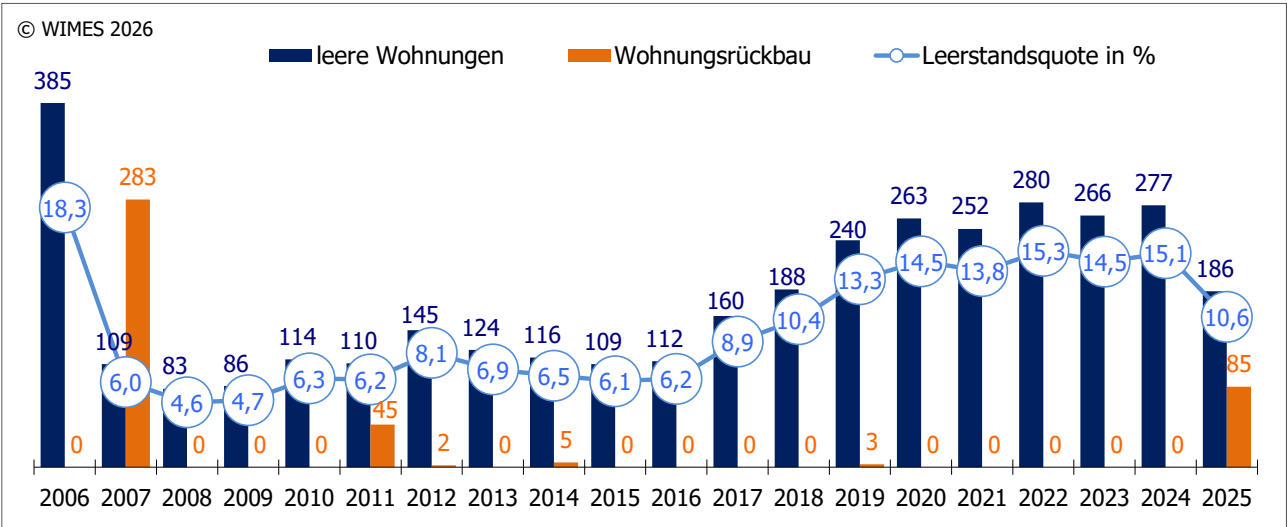
Zu beachten ist, dass der Block zwar erst im Jahr 2026 abgebrochen wurde, aber die Wohnungen wurden bereits im Jahr 2025 nicht mehr zum Bestand gezählt.



Quelle: Stadt Torgelow – Aufnahme 2025

2026 – in Abbruch befindlich

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



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

Nach Eigentümern betrachtet lag die Wohnungsleerstandsquote im Jahr 2025 bei der Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. (TGW) bei 8,7 % (61 leere WE). Der Wohnungsleerstand der Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) lag im Jahr 2025 mit 123 leeren WE bei 13,9 % im Aufwertungsgebiet. Im privaten Wohnungsbestand standen Ende 2025 zwei WE leer, die Leerstandsquote lag bei 1,5 %.

3.3 Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Einwohnerverlust (mit Hauptwohnsitz) lag im Stadtumbaugebiet Drögeheide bei 0,8 % (-4 Personen). Im Stadtumbaugebiet Spechtberg nahm die Einwohnerzahl um 9,3 % (-53 Personen) ab.

Tabelle 22: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide																	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hauptwohnsitz	530	447	432	404	390	435	517	574	484	447	475	435	418	512	581	581	573	526
Nebenwohnsitz	16	85	80	78	65	43	20	18	16	21	20	20	18	13	12	13	12	11

Tabelle 23: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg																	
	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hauptwohnsitz	572	489	461	443	451	436	438	554	452	420	390	405	415	435	540	519	512	508
Nebenwohnsitz	15	13	20	29	27	23	18	17	15	13	9	8	6	6	5	5	5	6



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 2025 deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der Anteil der Senioren lag hingegen im Stadtumbaugebiet Drögeheide um 17,0 Prozentpunkte und im Stadtumbaugebiet Spechtberg um 16,8 Prozentpunkte unter dem Bevölkerungsanteil der Gesamtstadt von 26,8 %. Bei den Personen im Haupterwerbsalter war im Stadtumbaugebiet Spechtberg ein unterdurchschnittlicher Anteil kennzeichnend. Im Stadtumbaugebiet Drögeheide lag der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter um 0,8 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Wert.

Abbildung 57: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Drögeheide

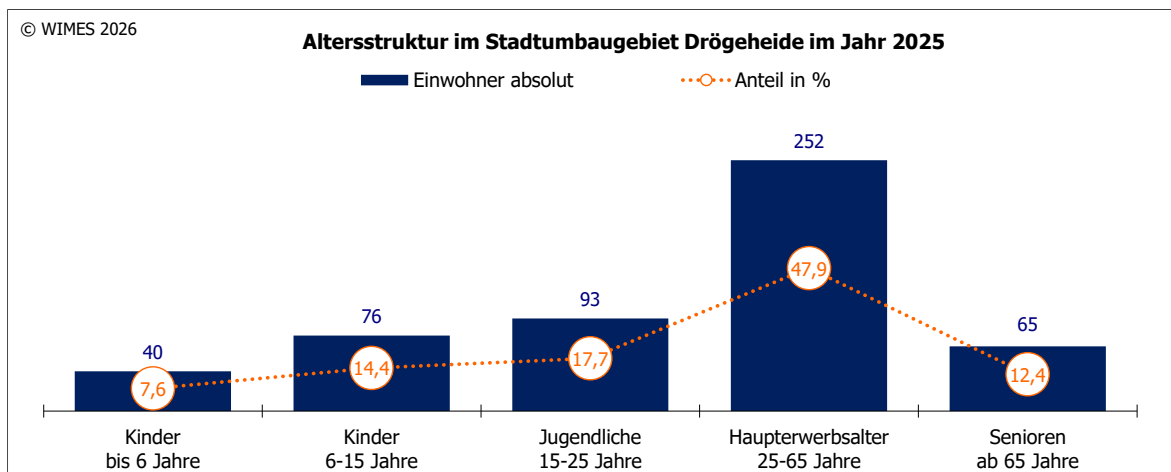


Abbildung 58: Bevölkerungsanteile 2015 und 2025 im Vergleich

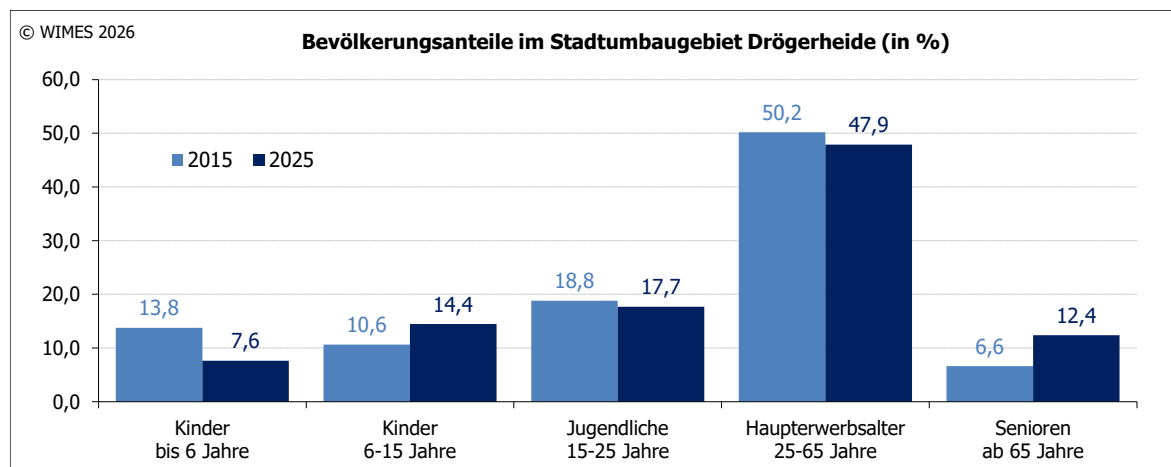


Abbildung 59: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Spechtberg

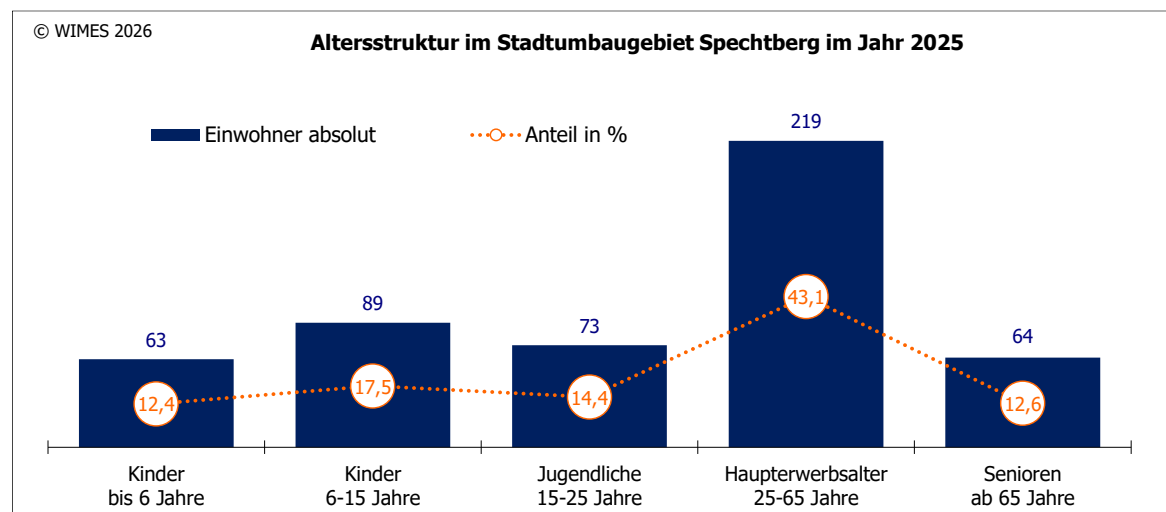
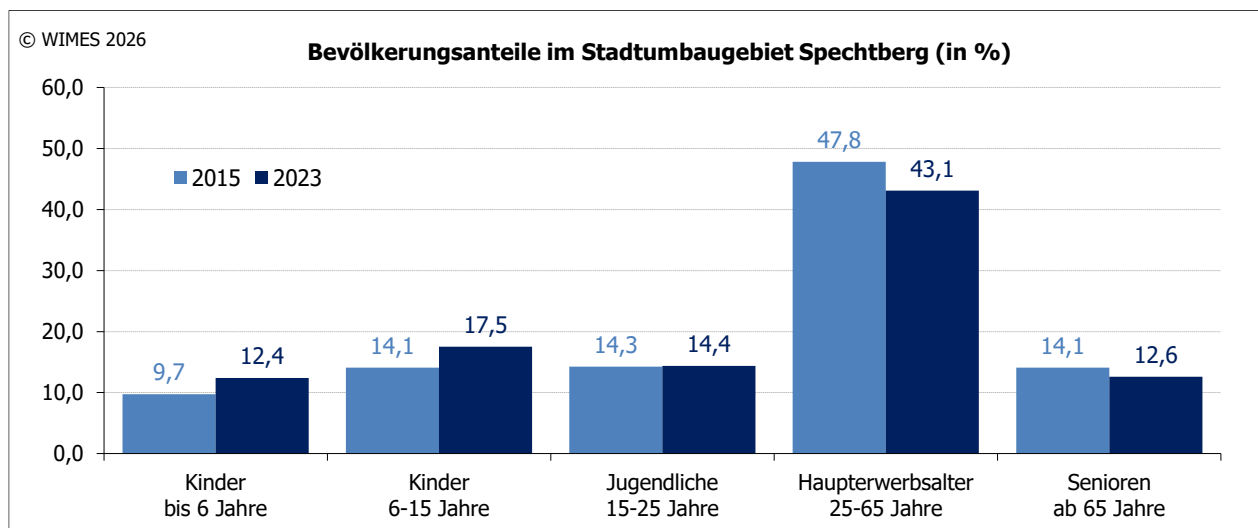


Abbildung 60: Bevölkerungsanteile 2015 und 2025 im Vergleich



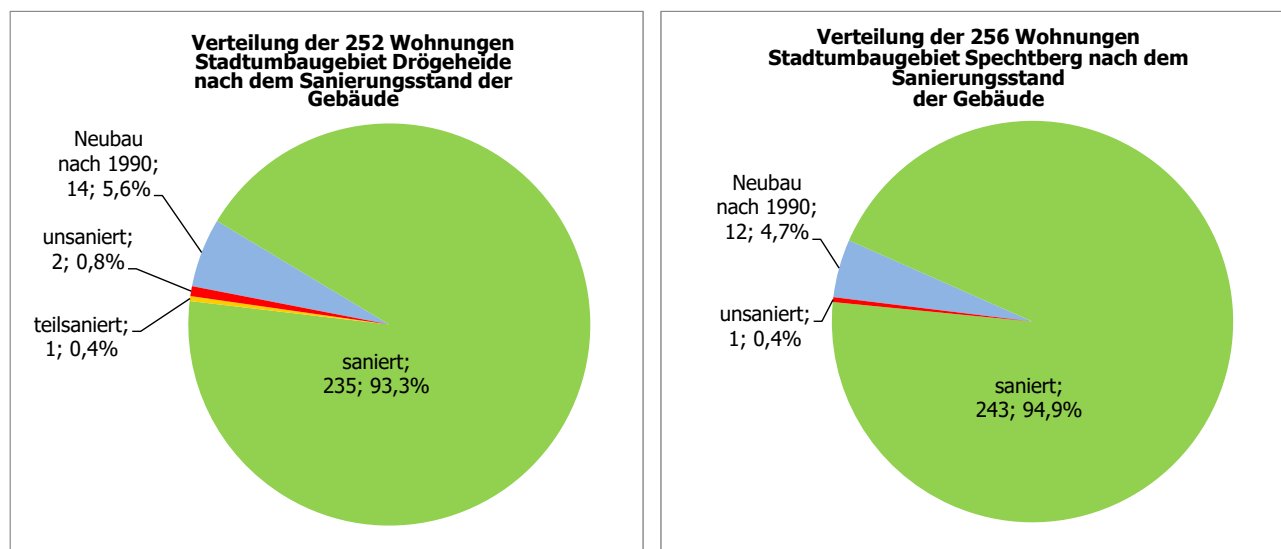
3.3.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Am 31.12.2025 gab es im Stadtumbaugebiet Drögeheide 31 Gebäude und 252 WE. Ende 2012 lag der Wohnungsbestand hier noch bei 291 WE, im Jahr 2013 erfolgte der Rückbau eines Blocks mit 40 WE. Im Jahr 2021 wurde ein Einfamilienhaus neu gebaut.

Im Stadtumbaugebiet Spechtberg lag der Bestand Ende 2025 bei 27 Gebäuden und 256 WE. Im Jahr 2020 wurde ein Einfamilienhaus in der Beethovenstraße und 2021/2022 zwei Einfamilienhäuser in der Mozartstraße fertiggestellt.

Sanierungsstand

Abbildung 61: Verteilung der Wohnungen nach dem Sanierungsstand der Gebäude



93,3 % des Wohnungsbestandes in Drögeheide befanden sich in voll sanierten Gebäuden (235 WE) und im Stadtumbaugebiet Spechtberg lag der Anteil der Wohnungen im voll sanierten Bestand bei 94,9 %.

Gebäudenutzung

Im Stadtumbaugebiet Drögeheide sind 21 der insgesamt 31 Gebäude Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (67,7 %). Sieben Gebäude sind Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. Rund 91 % aller Wohnungen im Stadtumbaugebiet Drögeheide befinden sich in den Mehrfamilienhäusern industrieller Bauweise (230 der insgesamt 252 WE). Von den insgesamt 27 Gebäuden im Stadtumbaugebiet Spechtberg sind acht Gebäude Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. In diesen befinden sich 93,8 % aller Wohnungen im Stadtumbaugebiet (240 der insgesamt 256 WE).



Tabelle 24: 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	15	48,4	14	51,9
DH/RH	6	19,4	1	3,7
MFH-I	7	22,6	8	29,6
GFE	3	9,7	3	11,1
Sonstiges (Heizhaus)		0,0	1	3,7
gesamt	31	100	27	100

Eigentümerstruktur

In den Stadtumbaugebieten Drögeheide und Spechtberg gehört fast der gesamte Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft mbH (470 von insgesamt 508 WE).

Wohnungsleerstand

Ende 2007 lag der Wohnungsleerstand mit 97 leeren WE noch bei 33,9 %. Bei der Leerstandsentwicklung ist der Rückbau von 40 WE im Jahr 2013 zu beachten. Zudem werden mehrere ehemals teilweise leerstehende Wohnaufgänge als Unterkunft für Asylbewerber genutzt. Im Jahr 2020 standen im Stadtumbaugebiet Drögeheide noch 54 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 21,5 %. Zum Jahresende 2025 lag die Leerstandsquote bei 10,7 % (27 leere WE).

Abbildung 62: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Drögeheide

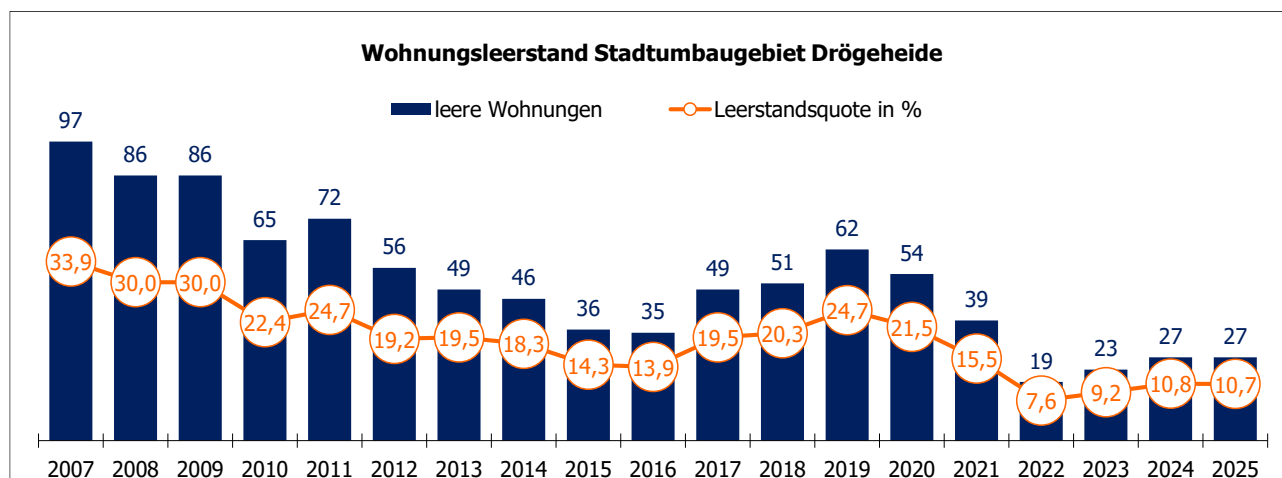
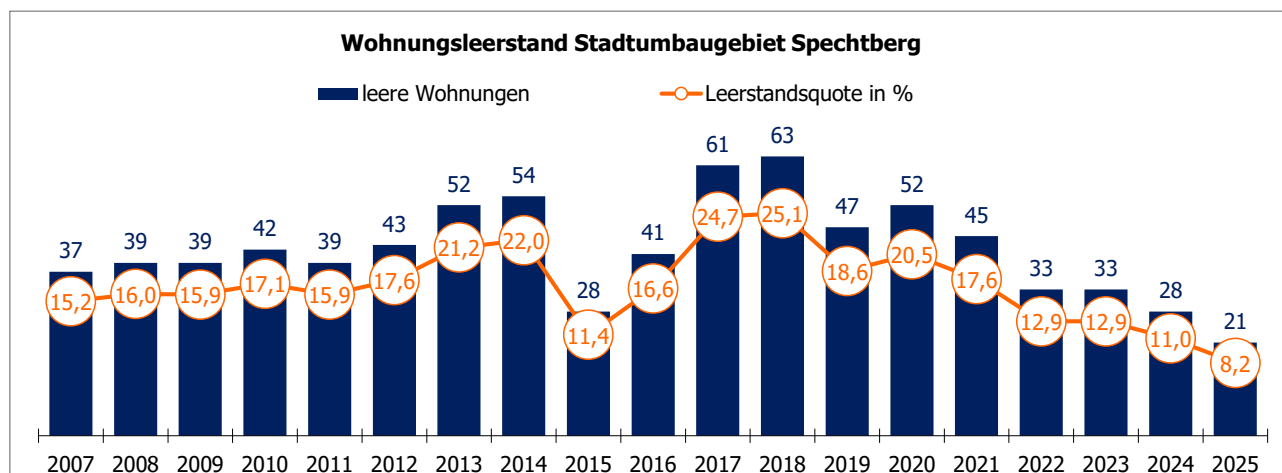


Abbildung 63: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Spechtberg





Im Stadtumbaugebiet Spechtberg lag die Wohnungsleerstandsquote mit 21 leeren WE bei 8,2 %. Ende 2007 standen 37 WE leer, die Wohnungsleerstandsquote lag bei 15,2 %. Mit 25,1 % (63 leere WE) war die Leerstandsquote im Jahr 2018 am höchsten.

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

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

Tabelle 25: Realisierter Wohnungsrückbau in den Stadtumbaugebieten

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

4 Stand der Zielerreichung der 3. ISEK-Fortschreibung

Mit der 3. ISEK-Fortschreibung wurde das Leitbild (gesamstädtischen Ziel- und Maßnahmenpyramide) aktualisiert. Die strategischen Ziele wurden entsprechend den veränderten Rahmenbedingungen angepasst und das Handlungsfeld „Infrastruktur, Umwelt und Energie“ ergänzt. Auch die Handlungsziele wurden auf den Prüfstand gestellt und aktualisiert und zur Umsetzung der Ziele wurde ein Maßnahmenkatalog 2040 erarbeitet.

In dem folgenden Leitbild (gesamstädtische Zielpyramide) sind die Maßnahmen zur Zielerreichung nach den Handlungsfeldern entsprechend ihrem Umsetzungsstand per 31.12.2025 farblich gekennzeichnet. Die bis zum Jahresende 2025 realisierten Maßnahmen sind „grün“ gekennzeichnet und in Durchführung befindliche bzw. laufende Maßnahmen „orange“. Der Umsetzungsstand sieht per 31.12.2025 wie folgt aus:

Sanierung stadteigener Gebäude und Anpassung an aktuelle Gegebenheiten (Glasfaser, energetische Sanierung etc.)

- Die regionale Schule „Albert Einstein“ wurde brandschutztechnisch ertüchtigt. Die Arbeiten würden in diesem Jahr abgeschlossen. Ziel der Maßnahme war die umfangreiche Verbesserung des Brandschutzes im Schulgebäude.

Aktivierung von Flächenreserven zur bedarfsgerechten Wohnungsmarktentwicklung, z.B. durch Änderung und Aufstellung von Bebauungsplänen

- Durch die neuen Regelungen des sogenannten Bauturbos kann nun ein umfangreiches Angebot an Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Dazu hat die Stadt Torgelow einen Grundsatzbeschluss nach § 246 e BauGB gefasst, welcher (ähnlich wie Bebauungspläne) Flächen mit Baufeldern und „örtlichen Bauvorschriften“ als Bauland ausweist.

Abbruch von 60 WE in Spechtberg (2 Blöcke), 90 WE in Drögeheide (3 Blöcke), Abbruch 85 WE Aufwertungsgebiet A.-Einstein-Straße/ Bahnhofstraße (1 Block)

- Der Block in der Kopernikusstraße (85 WE) befindet sich derzeit im Abbruch.

Unterstützung des Landkreises V-G beim Ausbau der beruflichen Schule (Internat, KFZ-Ausbildungshalle etc.)

- Die Errichtung der KFZ-Ausbildungshalle ist nahezu abgeschlossen.

Erschließungsmaßnahmen kurzfristig: Am Bahnhof, Friedrichstraße und Kurze Straße (Werksiedlung)

- Am Bahnhof aktuell im Bau
- Friedrichstraße – Baustart im Herbst 2026 geplant.



Leitbild	Torgelow bewegt - Industrie- und Garnisonsstadt mit Tradition und Zukunft				
	Stärkung, Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes und der Garnisonsstadt				
	Stärkung als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen - Funktionsvielfalt sichern und Versorgungssicherheit ausbauen				
	sozialer, kultureller und wirtschaftlichen Ausbau der Stadt in Verbindung mit Bauflächenentwicklung für junge Familien				
	Erhaltung der kompakten Stadtstruktur und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung				
	Erhalt und weitere Aktivierung der lebendigen Innenstadt (Wohnen, Handel, Gewerbe, Kultur und Freizeit)				
	Nutzung des Naturraumpotentials als Umwelt- und Standortfaktor				
	Sozialen Zusammenhalt fördern, Kooperationen nutzen, Gemeinschaft stärken				
Handlungsfelder	Wirtschaft und Beschäftigung	Städtebau und Wohnen	Tourismus und Freizeit	Soziales, Bildung und Teilhabe	Infrastruktur, Umwelt und Energie
ENTWICKLUNGSZIELE	Anerkennung als "Standort für klassische Industrie- und Gewerbebetriebe" gemäß Landesraumentwicklungsprogramm dauerhaft halten und ausbauen	Fokussierung auf Städtebau und Wohnen mit räumlichen Schwerpunkt auf der Werksiedlung	Erhalt und Weiterentwicklung der Angebote im Bereich Freizeit und Kultur	Ausbau und langfristige Sicherung der Bildungsangebote	Erhalt und Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, gezielte Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen
	Sicherung des Garnisonsstandortes	Nachverdichtung, neue Gebietsausweisungen und effiziente Nutzung von Baulandressourcen	Bessere Nutzung und weiterer Ausbau der naturräumlichen Potentiale	Vielseitige Zusammenarbeit zur Begegnung sozialer Missstände	Ausbau des ÖPNV, Stärkung nachhaltiger Mobilitätsangebote und Optimierung der überregionalen Anbindung
	Erhalt der Einzelhandelsfunktionen mit Schwerpunkt in der Innenstadt	Verbesserung der Standortfaktoren durch zielführende Flächenentwicklung/Bauleitplanung	Entwicklung von Alleinstellungsmerkmalen und Stärkung der örtlichen Identität zur Attraktivierung des Tourismus	Erhalt und Ausbau sozialer Einrichtungen sowie altersgerechter Wohnformen mit und ohne Pflege	Grüne Energie als zentrales Thema der Stadt ausbauen
	Stärkung sowie Ausbau des Industriestandortes und Sicherung von Arbeitsplätzen	Aktive Wohnungsmarktentwicklung in Zusammenarbeit mit den örtlichen Wohnungsunternehmen, insbesondere hinsichtlich qualitativer Bedarfe (bspw. Barrierefreiheit)	Sicherung und Weiterentwicklung des aktiven und identitätsstiftenden Vereinslebens	Bewältigung des hohen Flüchtlingsanteils in der Stadt durch Förderung einer besseren Integration	Förderung von Maßnahmen für Klimaanpassung, Klimaschutz und Biodiversität
	Nutzung und Vermarktung der Lagevorteile zur gezielten Ansiedlung von neuen Gewerbe- und Industrieunternehmen	Erhalt denkmalgeschützter und städtebaulich bedeutsamer Gebäude und Ensembles	Aktive Vermarktung der Freizeitmöglichkeiten in der Stadt für Einheimische und Besuchende, insbesondere auch zur Stärkung des Tourismus		lokale Verfügbarkeiten stärken, externe Abhängigkeit im Energiesektor verringern
	Nutzung von Synergien und Ausbau von regionalen und länderübergreifenden Kooperationen	Bedarfsgerechte Wohnumfeldverbesserung zur Stärkung des Wohnstandortes	Erhalt und Ausbau der Sportstätteninfrastruktur	Erhalt und Ausbau vorhandener Anker/Haltepunkte für Jugendliche, junge Erwachsene und Familien	
	Stärkung des Tourismusstandorts als Wirtschaftsfaktor durch Ausbau der touristischen Infrastruktur	Weitere Belebung der (Innen-)stadt durch Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit und stadträumlichen Vernetzung Steigerung der Attraktivität Torgelows als lebenswerter Ort durch Differenzierung und Qualifizierung der Stadt- und Erholungsräume Erhalt der stadteigenen Gebäude und Einrichtungen für die Öffentlichkeit	Entwicklung einer Marketing- und Tourismusstrategie unter Einbeziehung der Stadtmarke (Branding) Förderung und Unterstützung des kulturellen Angebots (bspw. Kabarett, UER Tanz, Ukrantenland, Mittelalterzentrum, Pommernkogge)	Berücksichtigung der Barrierefreiheit in Stadtentwicklungsmaßnahmen Nutzung von Synergien und Stärkung der Kooperationen	Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung von Aspekten der energetischen Sanierung



Die Maßnahmen und Projekte sind entsprechend ihres Umsetzungsstandes kenntlich gemacht – Stand 31.12.2025

- in Durchführung befindliche / laufenden Maßnahmen
- realisierte Maßnahmen und Projekte

Projekte und Maßnahmen zur Zielerreichung

Handlungsfelder	Wirtschaft und Beschäftigung	Stadtkultur und Wohnen	Tourismus und Freizeit	Soziales, Bildung und Teilhabe	Infrastruktur, Umwelt, Energie
Maßnahmen und Projekte Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte d.h. sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken.	- Stärkung der Wirtschaft durch Weiterentwicklung der Infrastruktur (Nordanbindung), insbesondere mittels Kapazitätserweiterung und Ausbau des Industriehafens Uecker-münde (Schwerlasttransporte) - Wiederbesiedlung von Industriebrachen zur Stärkung des Industrie- und Gewerbestandortes sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen - Pflege der partnerschaftlichen Beziehung zwischen Stadt und Bundeswehr durch regelmäßigen Austausch - Unterstützung der Netzbetreiber bei der Erweiterung des Umspannwerkes im Industriegebiet - Umsetzung 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus 2025, Erhalt und Stärkung der Versorgungsstruktur im Einzelhandel - Erschließung des Försterkamps und anderer Potentialflächen für Industrie und Gewerbe - Nutzung grüner Energie zur Direktverstromung des energieintensiven metallverarbeitenden Gewerbes - Förderung der Ansiedlung wasserstoffaffiner Industrie / Schaffung von Synergien für Klima-schutz und Industriegebiet in Torgelow durch Umstellung der Leitungen (EUGAL, OPAL) auf grünen Wasserstoff (neue Haupttrasse von Lubmin nach Deutschland) - Durchsetzung der Beseitigung grauer Flächen im Breitbandausbau, insbesondere für Gewerbe- und Industrieflächen - Erweiterung und effektivere Vermarktung (der Lage) der Industriegebiete zum besseren Vertrieb von Flächen	- Erhalt der historischen Struktur der Werksiedlung (Sanierungsgebiet Werksiedlung) sowie der Hüttenwerksbebauung mit Ihren Ausläufern bis zum Schleusenufer - Sanierung der Werksiedlung mit Erhalt der historischen Struktur sowie zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen - Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Werksiedlung - Förderung und Umsetzung von privaten und öffentlichen Sanierungen sowie Ordnungsmaßnahmen (u.a. Sanierungsgebiet Werksiedlung) - Sanierung stadteigener Gebäude und Anpassung an aktuelle Gegebenheiten (Glasfaser, energetische Sanierung etc.) - Aktivierung von Flächenreserven zur bedarfsgerechten Wohnungsmarktentwicklung, z.B. durch Änderung / Aufstellung von Bebauungsplänen - Sanierung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes als Sitz der Stadtwerke und Einrichtung einer Mobilitätszentrale - Abbruch von 60 WE in Spechtberg (2 Blöcke), 90 WE in Drögeheide (3 Blöcke), Abbruch 85 WE Aufwertungsgebiet A.-Einstein-Straße/ Bahnhofstraße (1 Block) - Senkung der Leerstandsquote in den Wohnungsbauunternehmen, durch Modernisierung, Ersatzneubau, bedarfsgerechtes Angebot - Ausbau des Fußlaufes der Uecker zur stadträumlichen Vernetzung und Attraktivierung der (Innen-)Stadt - kontinuierliche Fortschreibung des Baulandkatasters	- Aufwertung der Ueckerinsel, durch Gestaltung und Qualifizierung als attraktive Grünfläche - Neugestaltung des ehemaligen Friedhofs u.a. durch Anlage eines Mehrgenerationenspielplatzes (Sanierungsgebiet Werksiedlung) - Stärkung Vereinsnetzwerk, durch regelmäßige Netzwerktreffen, Veranstaltungen und Austausch - Überarbeitung der innerörtlichen Wegweisung - Sanierung und Ausbau von Spiel- und altersgerechten Freizeitplätzen - Sanierung „Haus der Vereine“ und Jugendclub in Spechtberg - Sanierung und Erhalt der Burgruine - Gestaltung und Umsetzung eines Erlebnis- und Lehrpfades an der Uecker - Gestaltung und Umsetzung eines Gesundheitspfades in Zusammenarbeit mit der Landesforst M-V - Fortsetzung der Entwicklung der Stadt im Grünen und am Fluss - Attraktivierung des Wassertourismus durch z.B. Verbesserung der Aus- und Einstiegsmöglichkeiten - Nutzung der attraktiven Räumlichkeiten (Stadthalle, Volkssporthalle, Gießerei-Arena etc.) in der Stadt für vielfältige Freizeitveranstaltungen (Messen, Wettkämpfe, Feierlichkeiten, Tanzveranstaltungen)	- Umsetzung des Erweiterungsbaus für die Pestalozzi-Grundschule - Modernisierung der Pestalozzi-Grundschule und der Regionalen Schule Albert-Einstein im Rahmen des Startchancen-Programms - Inanspruchnahme und Einholen von weiterer Unterstützung durch Land und Landkreis hinsichtlich sozialer Belange (z.B. zusätzlicher Integrationslotse) sowie Prüfung alternativer Fördermittel - Unterstützung bei der Ansiedlung und Erhaltung der Gesundheitsinfrastruktur (Ärzte, Pflegeeinrichtungen, Apotheken etc.) - Unterstützung bei der Vernetzung der Sozialverbände und der Ausweitung von Kooperationen - Barrierefreier Ausbau öffentlicher Gebäude (insbesondere der Schulen und des Rathauses) - Unterstützung des Landkreises V-G beim Ausbau der beruflichen Schule (Internat) Errichtung der Kfz-Ausbildungshalle - Gestaltung und Umsetzung eines Demenzparcours - Stärkung der politischen Einbindung und Mitwirkung von Kinder- und Jugendlichen, um Jugendangebote zu halten und auszubauen - Unterstützung des vorbeugenden Katastrophenschutzes - Verbesserter Hochwasserschutz und Förderung der Biodiversität (bspw. Renaturierung der Uecker durch Land M-V mit Unterstützung Stadt)	- gezielte Erschließungs-/ Ausbau-maßnahmen, um Lagevorteile stärker zu nutzen (z.B. Nordanbindung Torgelower Industriegebiet, Ausbau Ueckermünder Industriehafen) - Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung und Einsatz blaugrüner Infrastruktur als Antwort auf Extremwetterereignisse (Regen, Trockenheit, Hitze) - Erschließungsmaßnahmen kurzfristig: Ueckermünder Straße 3. BA, Pestalozzistraße, Am Bahnhof, Friedrichstraße und Kurze Straße - Erschließungsmaßnahmen mittelfristig: weitere Straßen der Werksiedlung, Heidestraße, Büdnerstraße (Neuerschließung Wohngebiet)" - Erschließungsmaßnahmen langfristig: Dornbergstraße, Fritz-Reuter-Straße, Pappelstraße (westl. Ende), Waldsiedlung, Peckwischreihe, Teerofenrain, Zum Postgestell, Tollbodesteig, Kienheidenweg, Pablo-Neruda-Straße, Buchenstraße (westl. Ende), Am Tanger, Schleusenufer, Alte Dorfstraße (Heinrichsruh)" - Ausbau Fernwärmenetz sowie Entflechtung der Mischwassersysteme durch örtliche Ver- und Entsorger - Erstellung kommunale Wärmeplanung - Ausbau Photovoltaik auf Dachflächen: im genossenschaftlichen Bereich, bei stadteigenen Immobilien, private Bereiche mit Dachanlagen - Unterstützung Ausbaus der Vorpommernmagistrale (Ausbau der Strecke Berlin/Stralsund auf 160 km/h) - Einrichtung einer Mobilitätszentrale im zu sanierenden Bahnhofsgebäude (betrieben durch die Verkehrsgesellschaft V-G mbH)



5 Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

5.1 Karten

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

5.2 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 2025	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: Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte im Vergleich .	34
Abbildung 46: Altersstruktur in Stadtmitte	39
Abbildung 47: Bevölkerungsanteile 2015 und 2025 im Vergleich	39
Abbildung 48: Wohnungsbestand in Stadtmitte	40
Abbildung 49: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Sanierungsstand	40
Abbildung 50: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen ...	41
Abbildung 51: Wohnungsleerstand im ehem. Sanierungsgebiet	41
Abbildung 52: Altersstruktur im Aufwertungsgebiet	42
Abbildung 53: Bevölkerungsanteile 2015 und 2025 im Vergleich	42
Abbildung 54: Wohnungsbestand im Aufwertungsgebiet	43
Abbildung 55: Gebäude im Aufwertungsgebiet nach Sanierungsstand und darin befindliche WE .	44
Abbildung 56: Wohnungsleerstand im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße.	46
Abbildung 57: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Drögeheide	47
Abbildung 58: Bevölkerungsanteile 2015 und 2025 im Vergleich	47
Abbildung 59: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Spechtberg	47
Abbildung 60: Bevölkerungsanteile 2015 und 2025 im Vergleich	48
Abbildung 61: Verteilung der Wohnungen nach dem Sanierungsstand der Gebäude	48
Abbildung 62: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Drögeheide	49
Abbildung 63: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Spechtberg	49



5.3 Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow	8
Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung nach Stadt- und Ortsteilen	9
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt Torgelow .	11
Tabelle 4: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2025.....	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: Wohnungsbestandsveränderungen nach Stadt- und Ortsteilen	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 31.12.2025	33
Tabelle 12: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte	33
Tabelle 13: Prognose der Wohnungsnachfrage.....	35
Tabelle 14: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Torgelow	36
Tabelle 15: Versorgung mit Hortplätzen in Torgelow.....	36
Tabelle 16: Einwohnerentwicklung im ehem. Sanierungsgebiet.....	39
Tabelle 17: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes in Stadtmitte	40
Tabelle 18: Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet.....	42
Tabelle 19: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet	43
Tabelle 20: erfolgter Rückbau im Aufwertungsgebiet seit 2006	44
Tabelle 21: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen	45
Tabelle 22: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide.....	46
Tabelle 23: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg	46
Tabelle 24: Gebäude in den Stadtumbaugebieten nach Bauweise und Gebäudetyp.....	49
Tabelle 25: Realisierter Wohnungsrückbau in den Stadtumbaugebieten.....	50

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.
- Baufertigstellungen: Stadt Torgelow
- Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München bezogen.
- 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, BIG Städtebau GmbH und GEWOS GmbH Hamburg