



Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2020



**STADT
TORGELOW**

Impressum

Stadt Torgelow

Monitoring Stadtentwicklung

Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2020

Gesamtstadt Torgelow und Fördergebiete

Auftraggeber:

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

BIG Städtebau GmbH – ein Unternehmen der DSK-BIG
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 im November 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	4
2	Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung - Gesamtstadt (Teil A).....	8
2.1	Bevölkerungsentwicklung gesamt und nach Altersgruppen	8
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung im Rückblick von 1993 bis 2000	8
2.1.2	Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen seit dem Basisjahr des Monitorings	9
2.1.3	Ausländische Bevölkerungsentwicklung	10
2.1.4	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen.....	11
2.1.5	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	15
2.1.6	Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose.....	19
2.2	Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung	22
2.2.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	22
2.2.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	23
2.2.3	SV-Arbeitsplätze in Torgelow und Pendlerverflechtungen.....	24
2.2.4	Kaufkraft der Bevölkerung	29
2.3	Wohnungswirtschaftliche Daten und Indikatoren	31
2.3.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	31
2.3.2	Entwicklung wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte	34
2.4	Soziale Infrastruktur (ausgewählte Indikatoren).....	36
2.4.1	Sport- und Freizeiteinrichtungen.....	36
2.4.2	Versorgung mit Kindertagesstätten.....	36
2.4.3	Schulversorgung	36
2.4.4	Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen.....	37
3	Fortschreibung Monitoring für die Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen	39
3.1	Sanierungsgebiet Stadtmitte	39
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	39
3.1.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	40
3.2	Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße	43
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	43
3.2.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	44
3.3	Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg.....	48
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	48
3.3.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	50
4	Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK	52
5	Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	60
5.1	Karten.....	60
5.2	Abbildungen	60
5.3	Tabellen.....	61

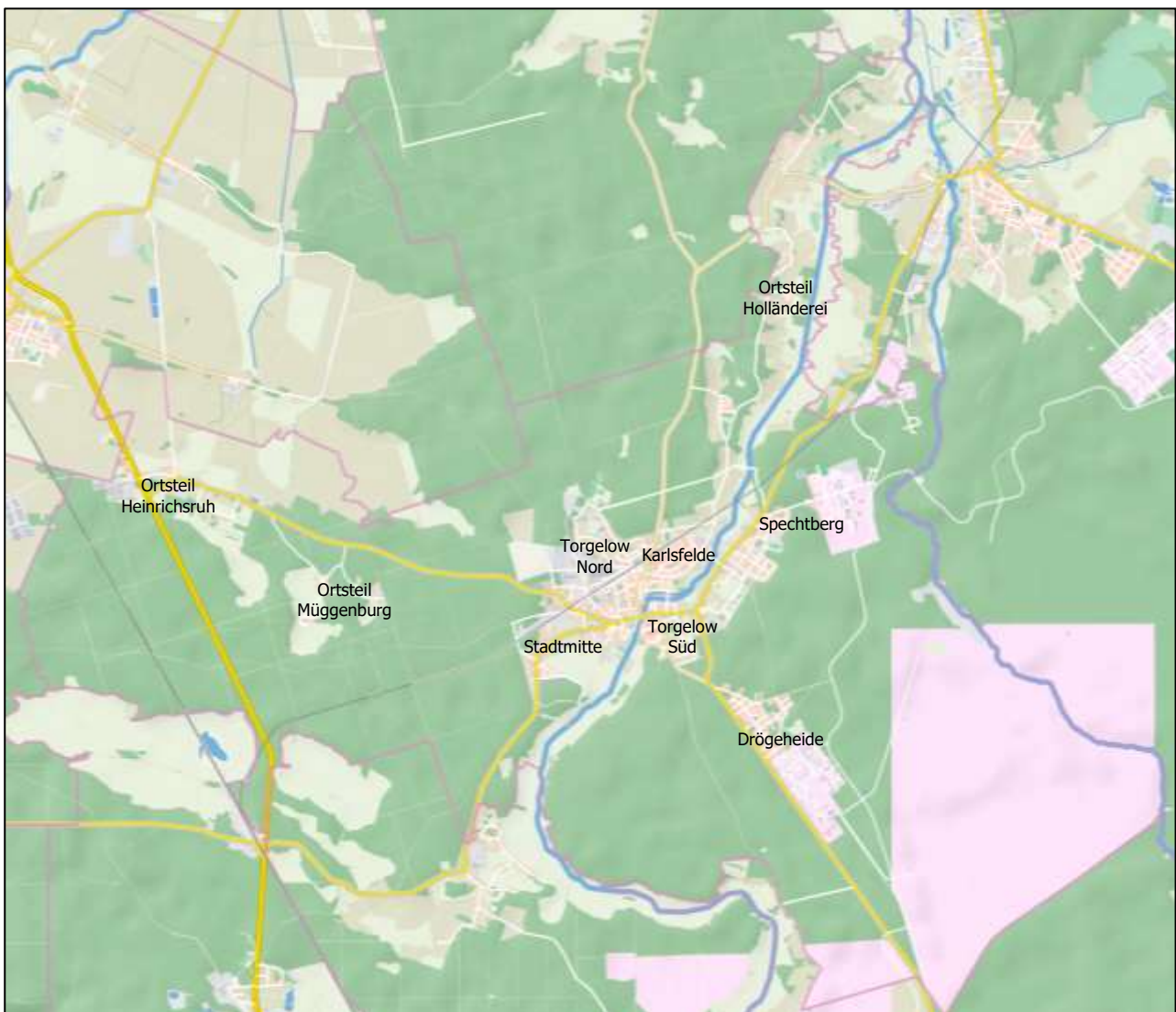
1 Vorbemerkungen

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

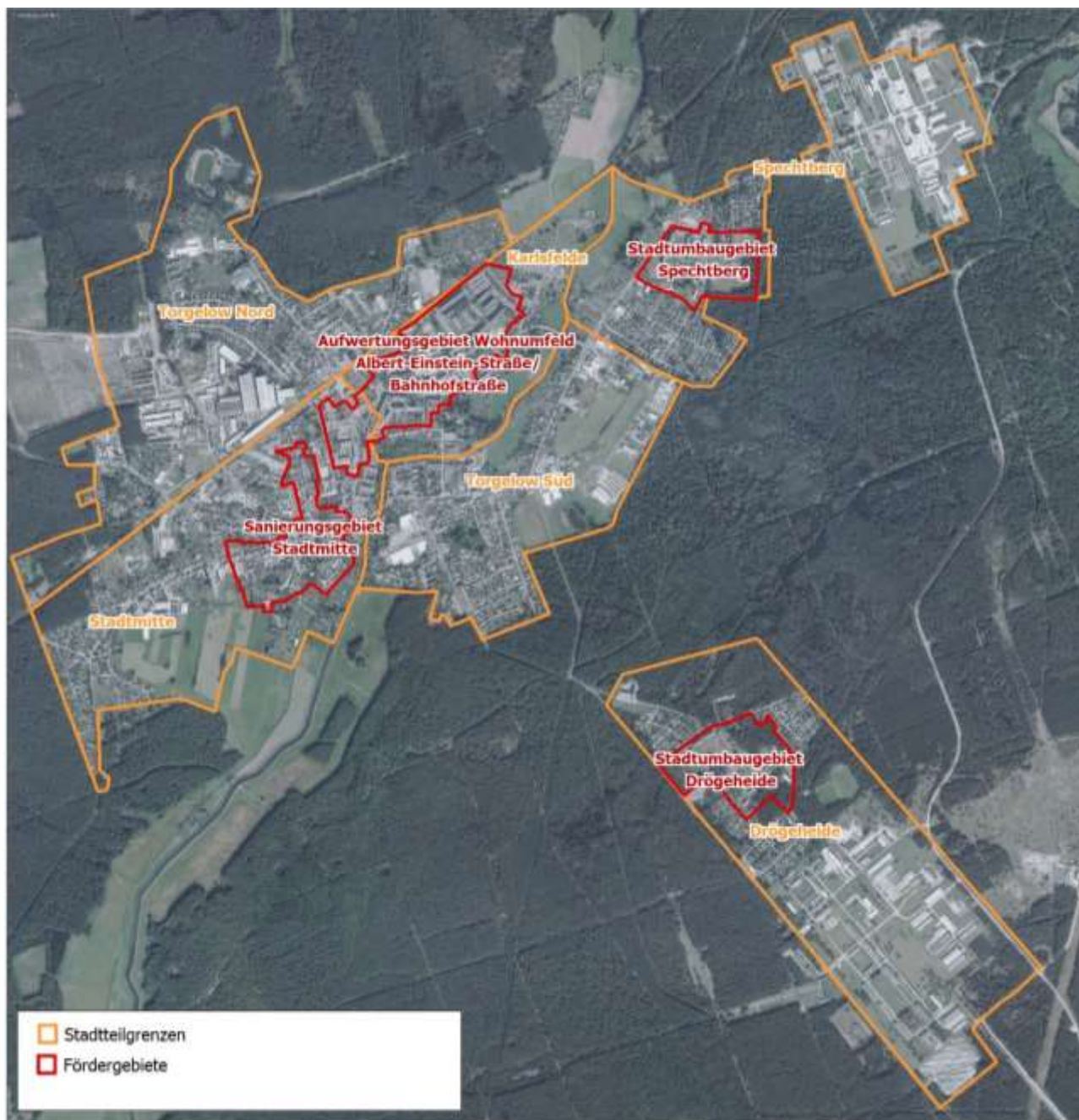


Im Stadtteil Stadtmitte befindet sich das Sanierungsgebiet der Stadt Torgelow. Stadtumbaugebiete befinden sich in Spechtberg und Drögeheide, das Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/ Bahnhofstraße¹ erstreckt sich über die Stadtteile Stadtmitte und Karlsfelde.

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

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

Karte 2: Städtische Gliederung (ohne Eingemeindungen 2014)



Ortsteil Heinrichsruh

Die ehemals eigenständige Gemeinde Heinrichsruh wurde zum 25. Mai 2014 nach Torgelow eingemeindet. Zum 31.12.2020 lag die Einwohnerzahl in Heinrichsruh bei 265 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.



Herrenhaus und Park Heinrichsruh²

Karte 3: Ortsteil Heinrichsruh



Ortsteil Holländerei

Die ehemals eigenständige Gemeinde Torgelow-Holländerei wurde ebenfalls zum 25. Mai 2014 nach Torgelow eingemeindet. Am 31.12.2020 Einwohnerzahl bei 380 Personen.

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

² Fotos: www.gutshaeuser.de/guts_herrenhaeuser/gutshaeuser_h/gutshaus_heinrichsruh

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

Karte 4: Ortsteil Holländerei



2 Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung - Gesamtstadt (Teil A)

2.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt und nach Altersgruppen

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung im Rückblick 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)

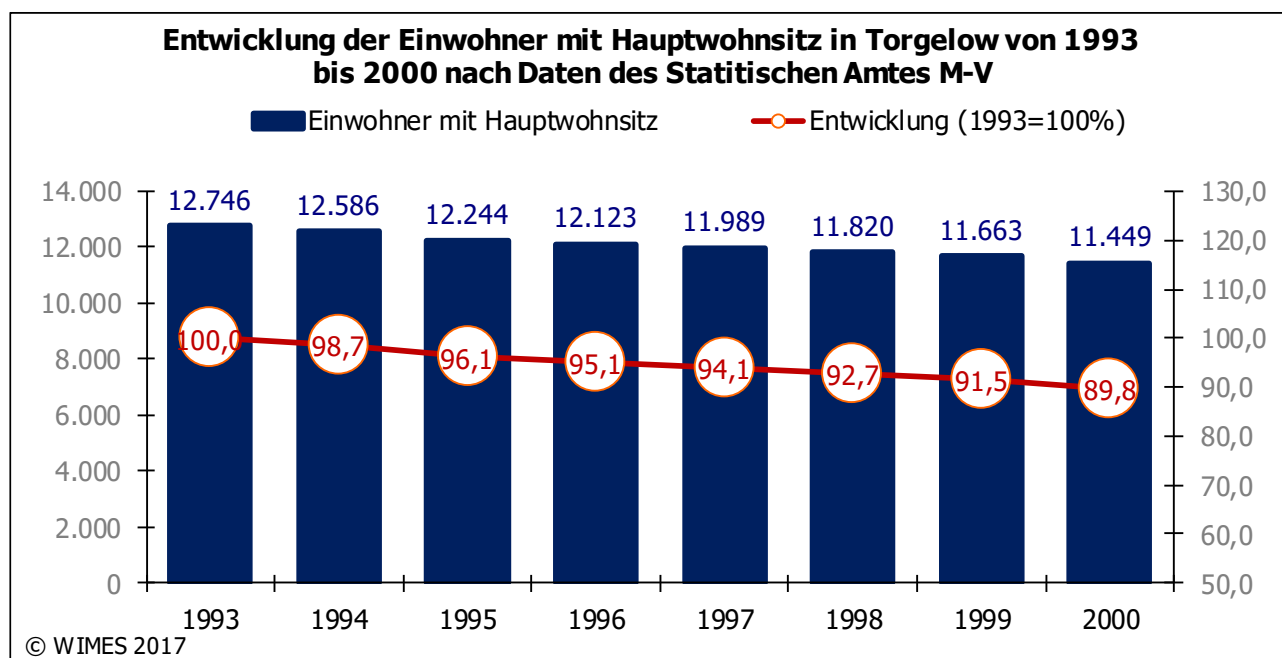
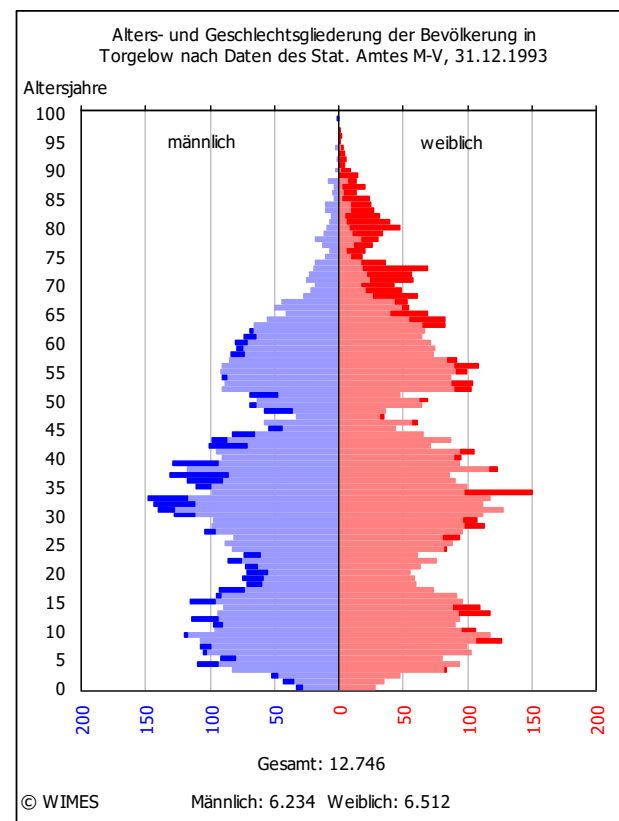


Abbildung 2: Alters- und Geschlechtsgliederung



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 2019 nahm die Einwohnerzahl in der Stadt Torgelow jährlich ab.

Zum 25.05.2014 wurden die ehemals eigenständigen Gemeinden Heinrichsruh und Torgelow-Holländerei in die Stadt Torgelow eingemeindet. Ende 2020 wohnten in der Kernstadt Torgelow 8.273 Personen, im OT Heinrichsruh 191 Personen, im OT Holländerei 380 Personen und im OT Müggenburg 74 Personen. Insgesamt lag die Bevölkerungszahl am 31.12.2020 bei 8.918 Personen.

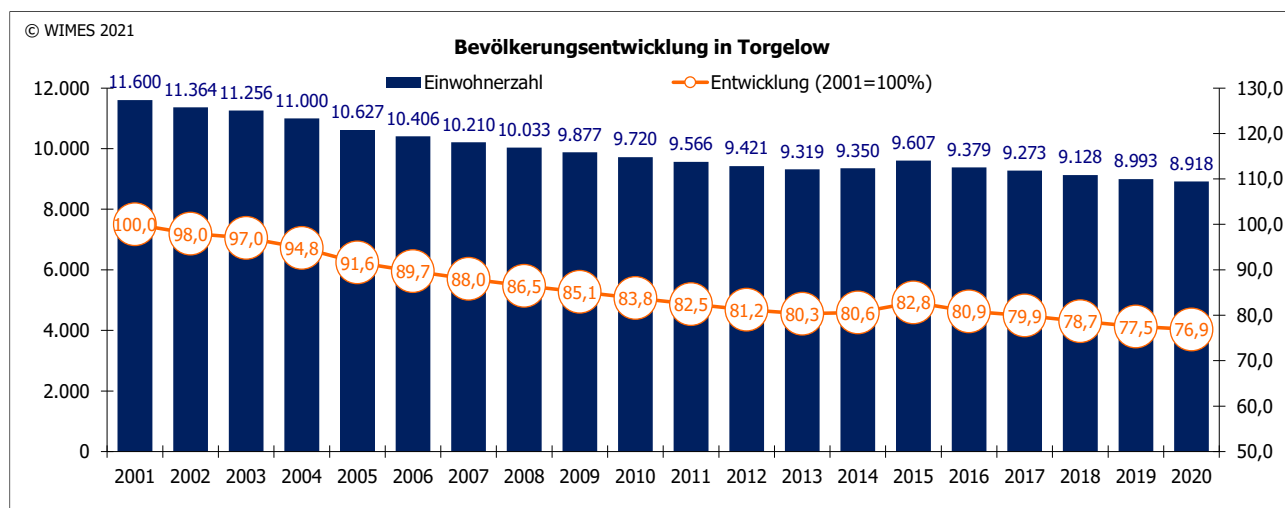
Der Bevölkerungsrückgang im Betrachtungszeitraum betrifft alle Stadtteile Torgelows. Den höchsten Bevölkerungsverlust im städtischen Vergleich weist der Stadtteil Karlsfelde mit -33,9 % (-1.199 Personen), gefolgt von Spechtberg mit -24,8 % (-308 Personen).

Bevölkerungsgewinne sind 2020 gegenüber 2019 nur in Spechtberg und im Ortsteil Heinrichsruh eingetreten. In Torgelow Süd und OT Müggenburg veränderte sich die Einwohnerzahl nicht. In allen anderen Stadtteilen und im Ortsteil Holländerei ergaben sich Bevölkerungsverluste.

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow

Bevölkerungsentwicklung (Einwohner mit Hauptwohnsitz)											
	Stadtmitte	NORD	Karlsfelde	SÜD	Spechtberg	Drögeheide	Kernstadt	Holländerei	Heinrichsruh	Müggenburg	Gesamtstadt
2001	2.316	1.157	3.542	1.458	1.242	1.137	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
absol	-326	-231	-1.199	-275	-308	-240	-2.579				
in %	-14,1	-20,0	-33,9	-18,9	-24,8	-21,1	-23,8				

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 im Jahr 2015 (Jahr der höchsten Flüchtlingsankünfte in Deutschland) sprunghaft an.

Besonders hoch sind die Ausländeranteile in Drögeheide und Spechtberg. Grund dafür ist die Umnutzung eines leerstehenden Wohnblockes und mehrerer Wohnaufgänge für die zentrale Unterbringung Asylsuchender im Stadtteil Drögeheide. Auch in Spechtberg wurden Wohnaufgänge für die zentrale Unterbringung Asylsuchender umgenutzt.

Der Ausländeranteil lag 2020 bei 5,8 %, gemessen an der Gesamtbevölkerung. Seit dem Jahr 2017 bewegt sich die Zahl der ausländischen Bevölkerung auf einem relativ stabilen Niveau.

Abbildung 4: Ausländische Bevölkerung in Torgelow

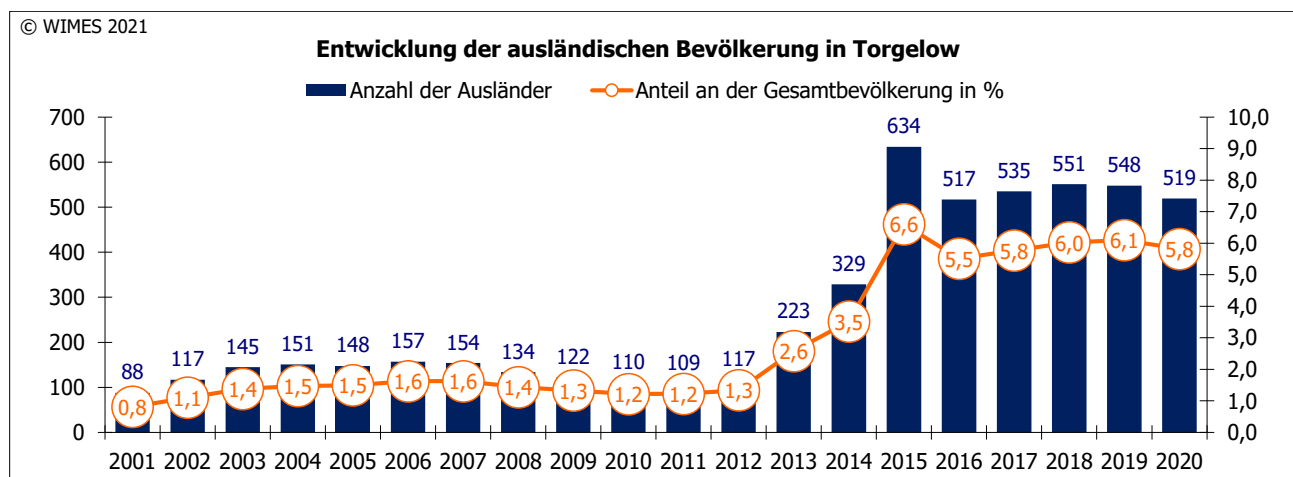
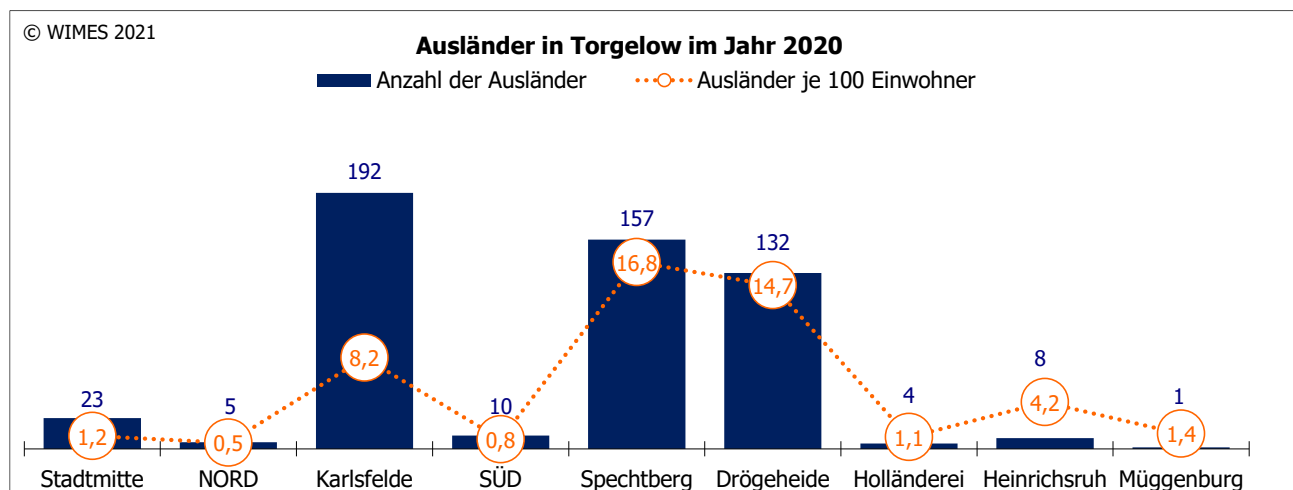


Abbildung 5: Ausländische Bevölkerung nach Stadt- und Ortsteilen



2.1.4 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

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 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.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt Torgelow

Einwohner- zahl	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2020	2001	2020	2001	2020	2001	2020	2001	2020
Stadtmitte	90	109	234	167	394	135	1.255	1.098	343	481
NORD	40	33	104	65	131	38	685	456	197	334
Karlsfelde	171	149	332	192	453	209	1.926	1.169	660	624
SÜD	45	58	108	59	186	60	728	567	391	439
Spechtberg	62	88	146	100	241	78	717	473	76	195
Drögeheide	65	57	141	82	221	97	655	465	55	196
Torgelow	473	494	1.065	665	1.626	617	5.966	4.228	1.722	2.269

Gewinn/ Verlust	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Stadtmitte	19	21,1	-67	-28,6	-259	-65,7	-157	-12,5	138	40,2
NORD	-7	-17,5	-39	-37,5	-93	-71,0	-229	-33,4	137	69,5
Karlsfelde	-22	-12,9	-140	-42,2	-244	-53,9	-757	-39,3	-36	-5,5
SÜD	13	28,9	-49	-45,4	-126	-67,7	-161	-22,1	48	12,3
Spechtberg	26	41,9	-46	-31,5	-163	-67,6	-244	-34,0	119	156,6
Drögeheide	-8	-12,3	-59	-41,8	-124	-56,1	-190	-29,0	141	256,4
Torgelow	21	4,4	-400	-37,6	-1.009	-62,1	-1.738	-29,1	547	31,8

Anteil in %	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2020	2001	2020	2001	2020	2001	2020	2001	2020
Stadtmitte	3,9	5,4	10,1	8,3	17,0	6,7	54,2	54,8	14,8	24,0
NORD	3,5	3,5	9,0	7,0	11,3	4,1	59,2	48,9	17,0	35,8
Karlsfelde	4,8	6,2	9,4	8,0	12,8	8,7	54,4	48,6	18,6	26,0
SÜD	3,1	4,9	7,4	5,0	12,8	5,1	49,9	47,9	26,8	37,1
Spechtberg	5,0	9,5	11,8	10,8	19,4	8,4	57,7	51,1	6,1	21,1
Drögeheide	5,7	6,3	12,4	9,1	19,4	10,8	57,6	51,7	4,8	21,8
Torgelow	4,4	5,9	9,8	8,0	15,0	7,4	55,0	50,7	15,9	27,2

Im Zeitraum von 2001 bis 2020 ergaben in der Kernstadt sich bei den Kinder bis sechs Jahre und bei den Älteren ab 65 Jahre Einwohnergewinne. Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre nahm um 4,4 % (+21 Kinder) zu. Der Bevölkerungsanteil lag 2020 mit 5,9 % um 1,5 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2001. Bei den Älteren wurde ein Zugewinn um 31,8 % (+547 Personen) erzielt, der Bevölkerungsanteil nahm von 15,9 % im Jahr 2001 auf 27,2 % im Jahr 2020 zu.

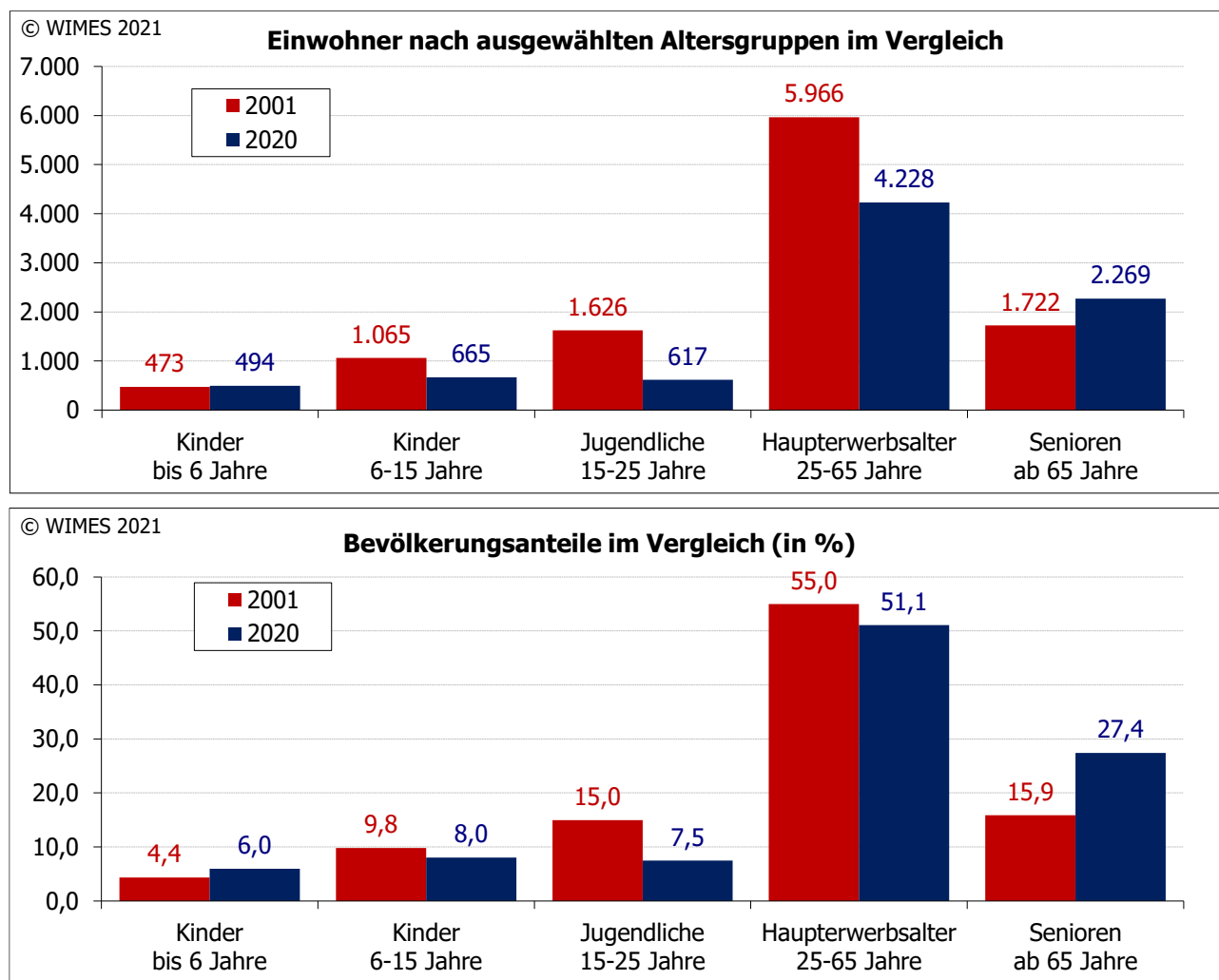
In allen anderen Altersgruppen waren Verluste zu verzeichnen. Der Rückgang bei den Kindern von 6 bis 15 Jahren betrug insgesamt 37,6 % (-400 Kinder). Dieser Verlust ist jedoch auf die Entwicklung der Jahre 2001 bis 2007 zurückzuführen. In diesem Zeitraum verringerte sich die Zahl um 564 Kinder. Von 2008 bis 2020 war hingegen ein Zugewinn um 164 Kinder erzielt worden. Im Jahr 2020 lag der Bevölkerungsanteil der Schulkinder bei 8,0 %.

Bei den Jugendlichen war ein Verlust um 62,1 % (-1.009 Personen) kennzeichnend. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 bei 7,4 %, im Jahr 2001 betrug der Anteil noch 15,0 %.

Bei den Personen im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren lag der Einwohnerrückgang bei 29,1 % (-1.738 Personen). Es waren im Jahr 2020 noch 50,7 % der Einwohner der Kernstadt im Haupterwerbsalter. Im Jahr 2001 lag der Anteil bei 55,0 %.

Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung 2020 im Vergleich zum Basisjahr 2001 (Kernstadt)

Abbildung 6: Einwohnerzahlen ausgewählter Altersgruppen



Altersstruktur der eingemeindeten Ortsteile

Ortsteil Holländerei

Die Einwohnerzusammensetzung im Ortsteil Holländerei unterscheidet sich deutlich gegenüber der Kernstadt. Vor allem der Bevölkerungsanteil der Senioren war im Jahr 2020 mit 20,3 % sehr gering (Kernstadt = 27,2 %), der Anteil der Kinder bis sechs Jahre lag unter dem der Kernstadt. Überdurchschnittlich waren die Anteile der Schulkinder, der Jugendlichen und vor allem der Personen im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren mit einem Anteil von 58,7 % (Kernstadt = 50,7 %).

Ortsteil Holländerei														
	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Kinder bis 6 Jahre	21	5,4	23	5,8	22	5,6	21	5,4	17	4,4	18	4,7	15	3,9
Kinder 6-15 Jahre	34	8,8	38	9,6	37	9,3	37	9,5	35	9,0	35	9,1	34	8,9
Jugendliche 15-25 Jahre	28	7,2	24	6,1	26	6,6	24	6,2	26	6,7	29	7,5	31	8,2
Einwohner 25-65 Jahre	257	66,4	260	65,7	262	66,2	248	63,9	244	62,9	227	58,8	223	58,7
Senioren ab 65 Jahre	47	12,1	51	12,9	49	12,4	58	14,9	66	17,0	77	19,9	77	20,3
gesamt	387	100,0	396	100,0	396	100,0	388	100,0	388	100,0	386	100,0	380	100,0

Ortsteile Heinrichsruh und Müggenburg

Aufgrund der geringen Fallzahlen und aus Datenschutzgründen werden die OT Heinrichsruh und Müggenburg zusammenbetrachtet. Die Anteile der Schulkinder und vor allem der Senioren lagen unter den Werten der Kernstadt. Demgegenüber waren, im Vergleich zur Kernstadt, überdurchschnittliche Anteile der Personen im Haupteerwerbsalter, der Kinder bis sechs Jahre und der Jugendlichen zu verzeichnen.

Ortsteile Heinrichsruh und Müggenburg														
	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Kinder bis 6 Jahre	12	4,6	11	4,1	14	5,4	13	5,1	14	5,4	14	5,3	17	6,4
Kinder 6-15 Jahre	21	8,0	27	10,1	21	8,0	17	6,6	17	6,5	18	6,9	15	5,7
Jugendliche 15-25 Jahre	20	7,6	13	4,9	19	7,3	24	9,4	23	8,8	21	8,0	25	9,4
Einwohner 25-65 Jahre	153	58,4	171	64,0	164	62,8	159	62,1	156	59,8	164	62,6	165	62,3
Senioren ab 65 Jahre	56	21,4	45	16,9	43	16,5	43	16,8	51	19,5	45	17,2	43	16,2
gesamt	262	100.0	267	100.0	261	100.0	256	100.0	261	100.0	262	100.0	265	100.0

Die folgenden Abbildungen zeigen die Bevölkerungsentwicklung in den Altersgruppen einschließlich der Eingemeindungen.

Abbildung 7: Kinder bis sechs Jahre

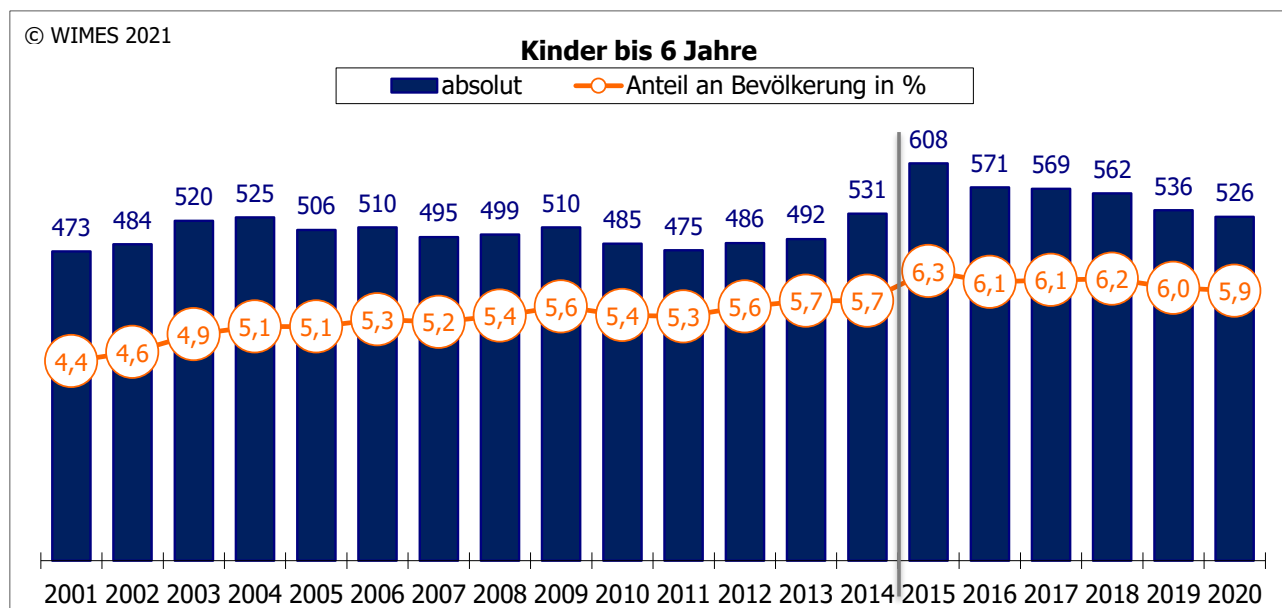


Abbildung 8: Kinder >6 bis 15 Jahren

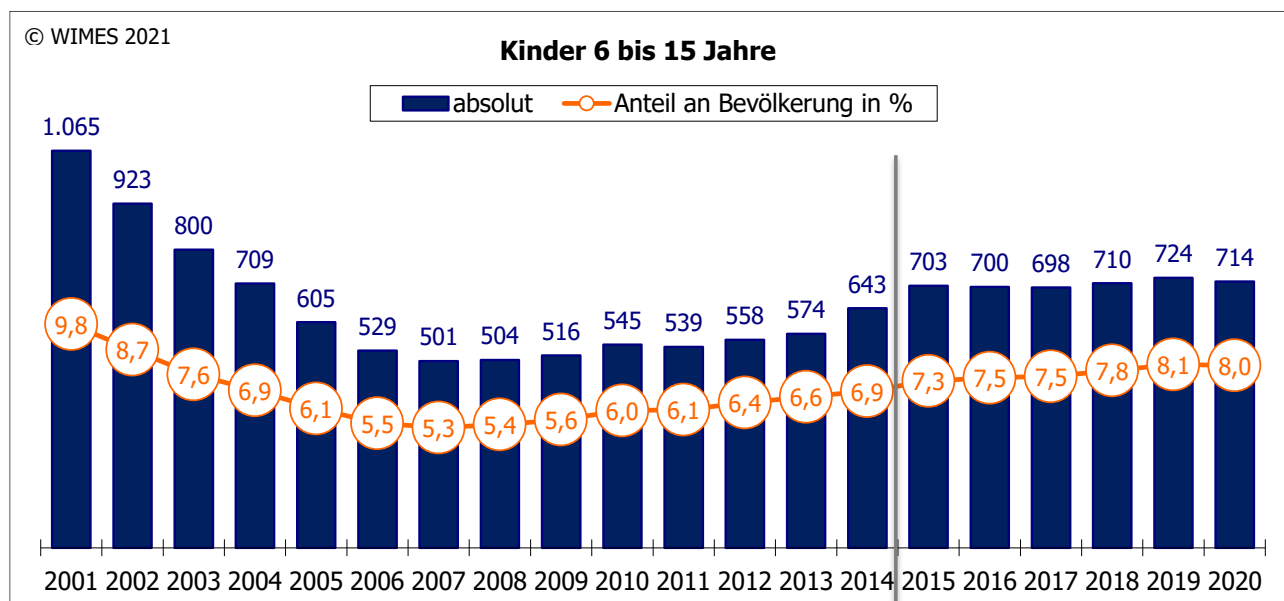


Abbildung 9: Jugendliche im Alter von >15 bis 25 Jahren

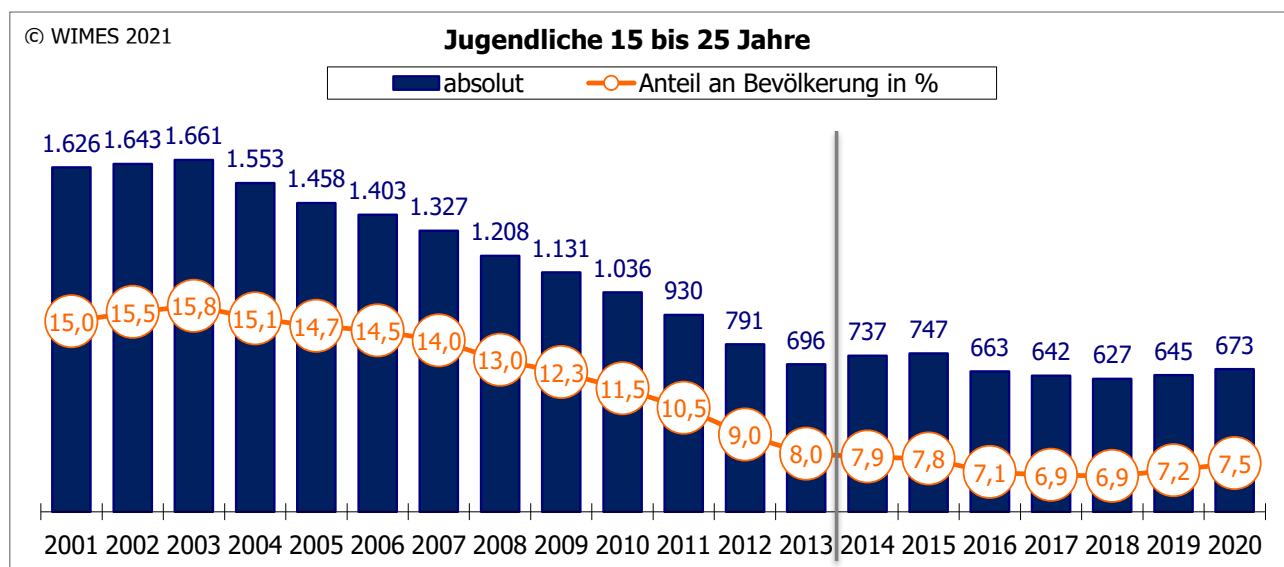


Abbildung 10: Einwohner im Haupterwerbsalter von >25 bis unter 65 Jahren

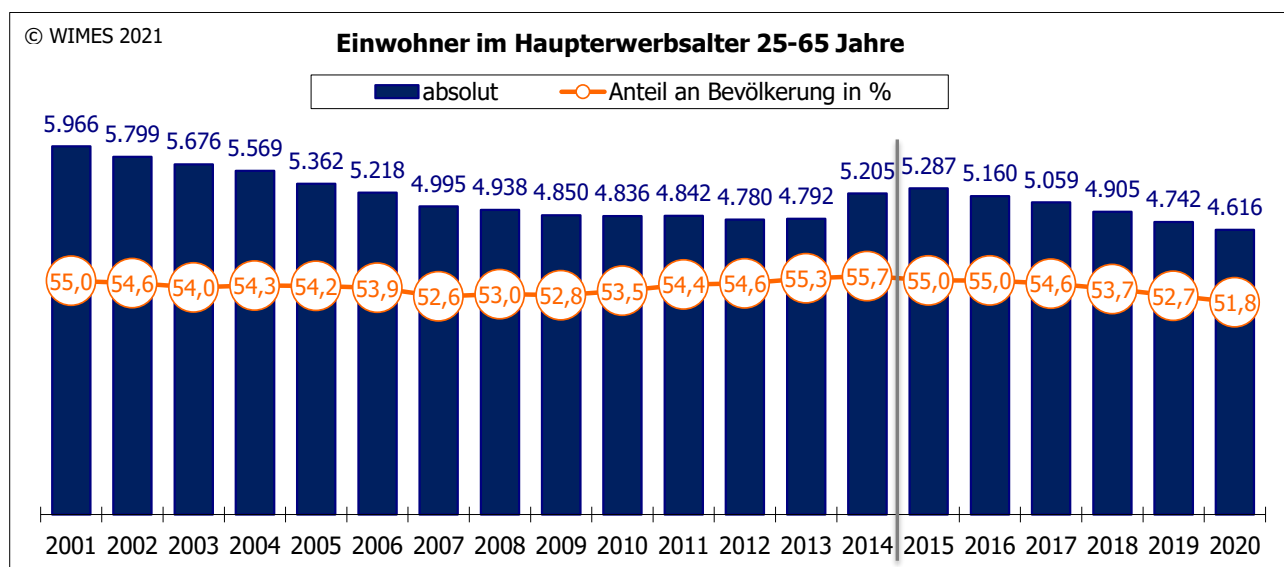
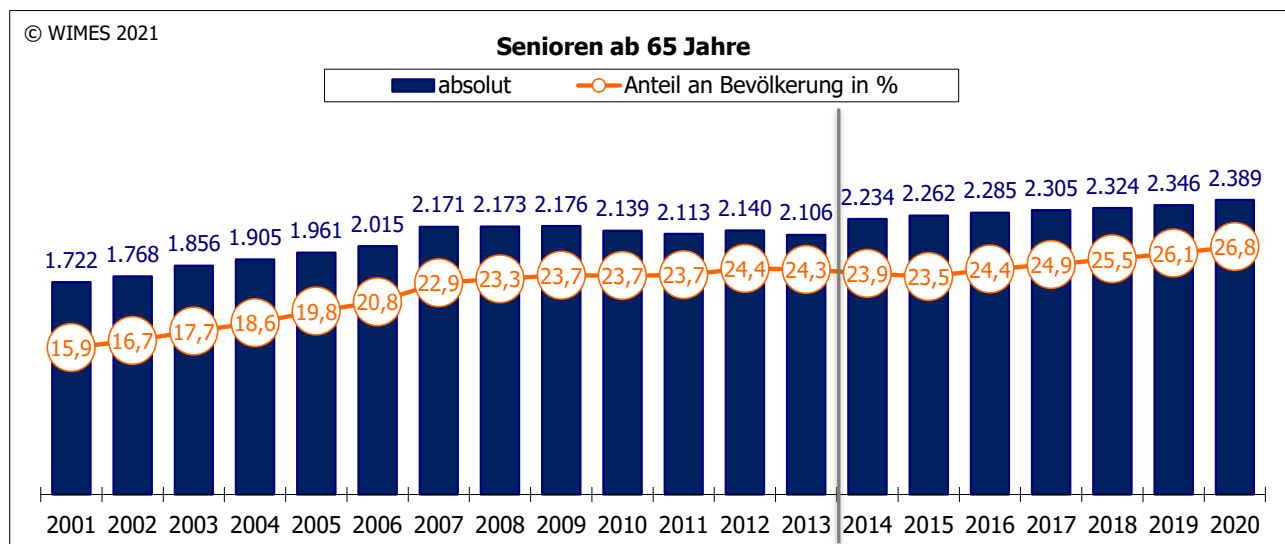


Abbildung 11: Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre



2.1.5 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

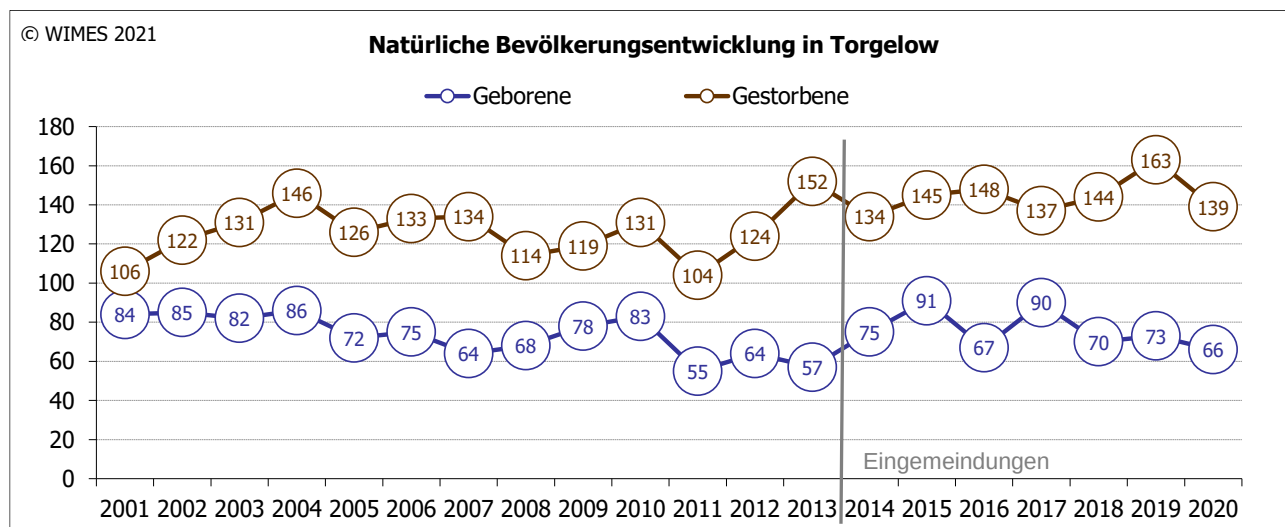
Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Hinzu kommt der Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gebietsgrenze hinweg. Je nach dem Vorzeichen des 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 2020 wurden 66 Kinder geboren und 139 Menschen starben, der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag bei -73 Personen.

Abbildung 12: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen

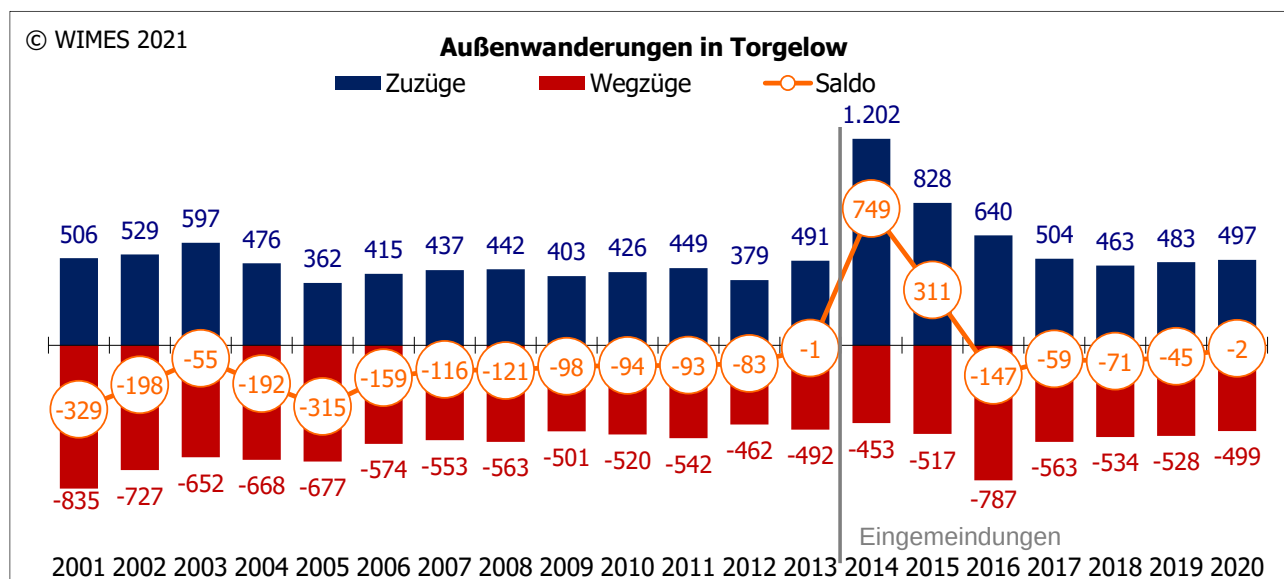


Wanderungen

Mit Ausnahme der Jahre 2014 und 2015 waren in Torgelow stets Wanderungsverluste zu verzeichnen. Der hohe Zuzug im Jahr 2014 (+1.202 Personen) ist durch die Eingemeindungen der Ortsteile Holländerei und Heinrichsruh begründet. Die positiven Wanderungssalden im Jahr 2015 sind vor dem Hintergrund der Flüchtlingszuwanderung zu sehen.

Im Jahr 2020 standen 497 Zuzügen 499 Fortzüge gegenüber, der Saldo lag bei -2 Personen.

Abbildung 13: Zuzüge und Fortzüge

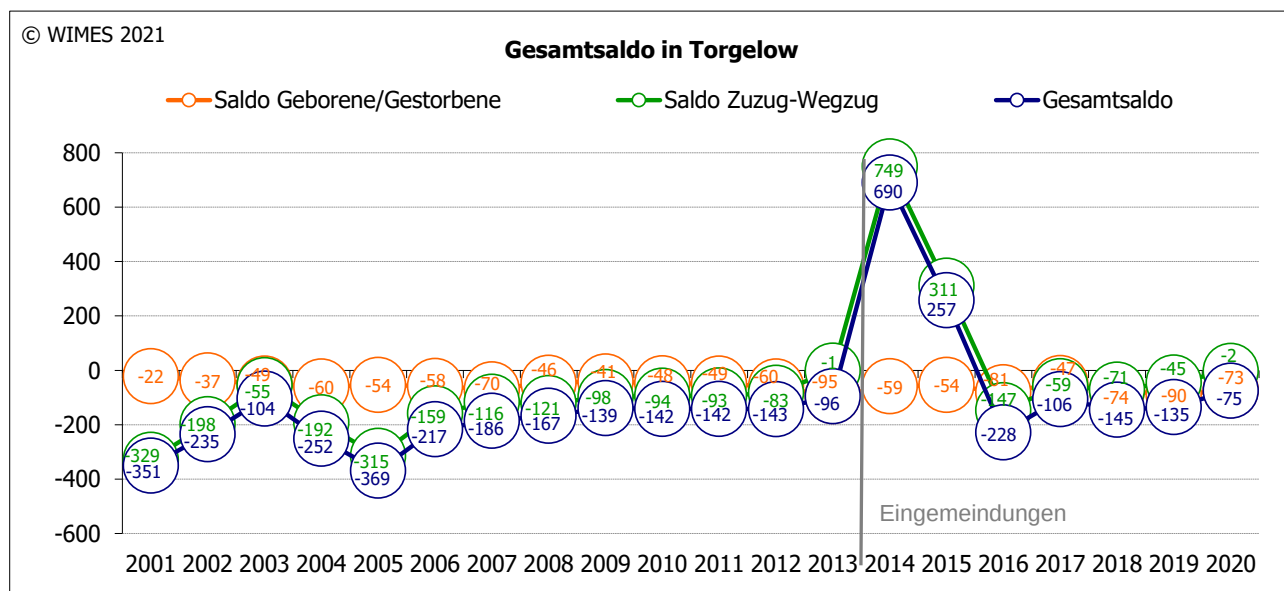


Gesamtsaldo

Im Hinblick auf den Gesamtsaldo wird das Verhältnis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu den Wanderungen deutlich. Die Einwohnergewinne in den Jahren 2014 und sind auf die positiven Wanderungssalden durch die Eingemeindungen bzw. den Zuzug von Asylberechtigten begründet.

Der Bevölkerungsverlust von 75 Personen im Jahr 2020 resultierte aus dem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (-73 Personen) und den negativen Wanderungssaldo (-2 Personen).

Abbildung 14: Entwicklung des Gesamtsaldos

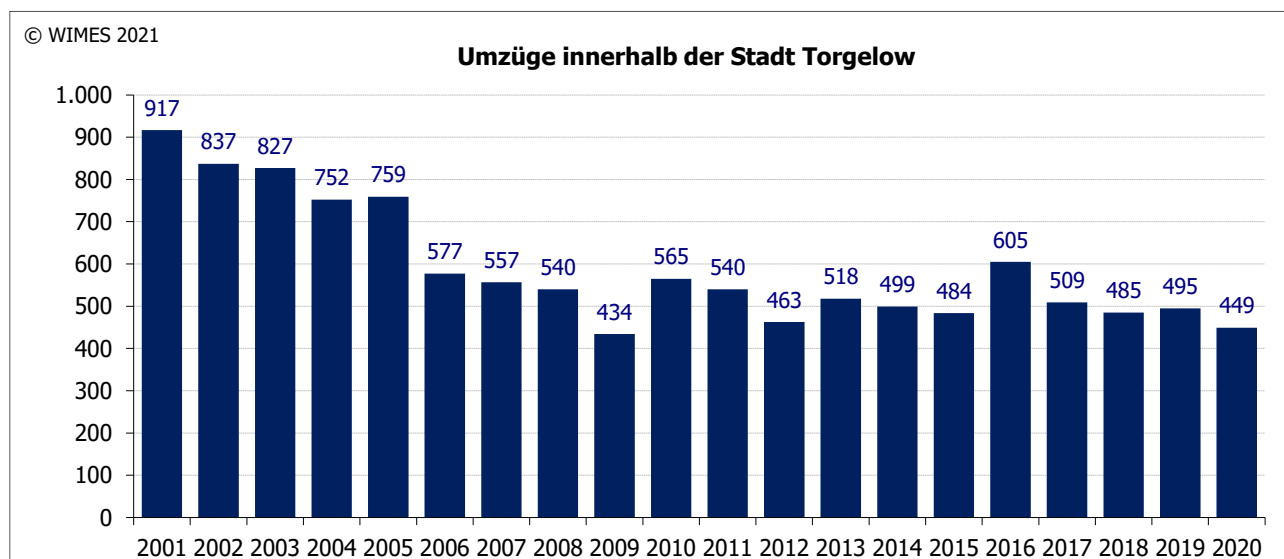


Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow

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 2020 zogen 449 Personen innerhalb der Stadt Torgelow um, im Jahr 2001 waren es 917 Personen.

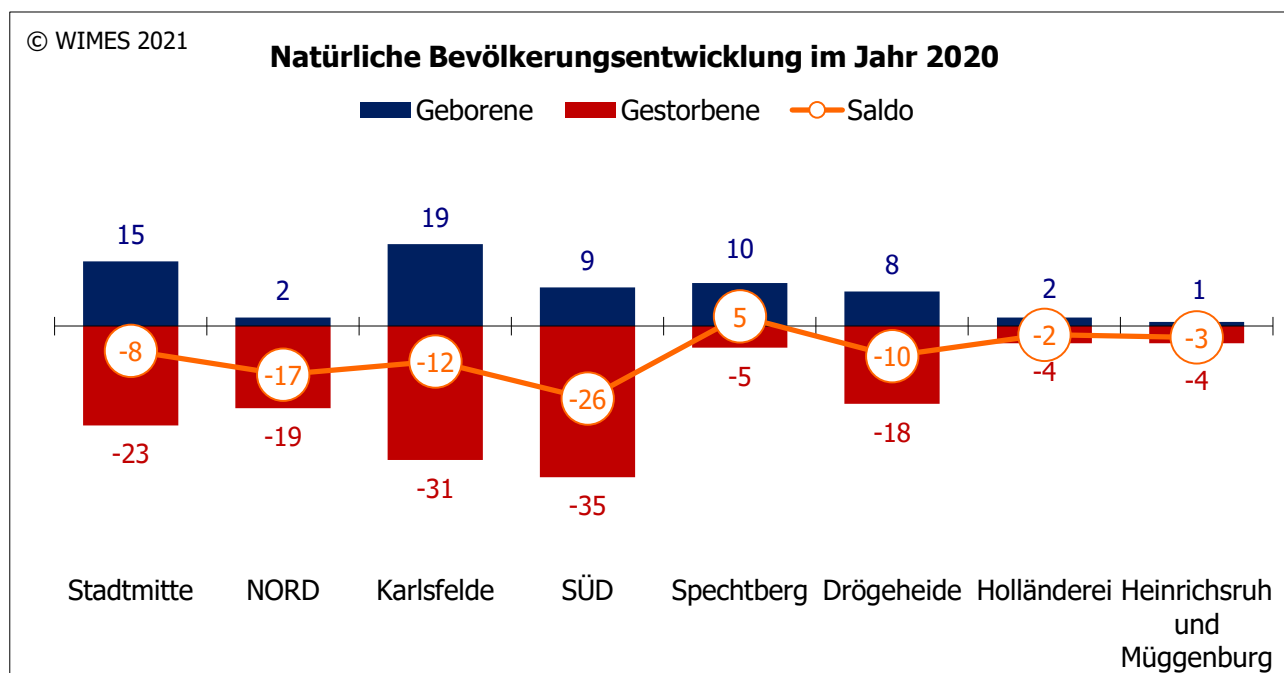
Abbildung 15: Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow



Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen nach Stadt- und Ortsteilen³ im Jahr 2020

Mit Ausnahme von Spechtberg waren in den anderen Stadt- und Ortsteilen im Jahr 2020 die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung negativ. Torgelow Süd weist mit -26 Personen den höchsten Wert auf, hier standen 10 Geburten und 35 Sterbefällen gegenüber. Zu berücksichtigen ist, dass sich in diesem Stadtteil eine Einrichtung des betreuten Wohnens und ein Altenpflegeheim befindet.

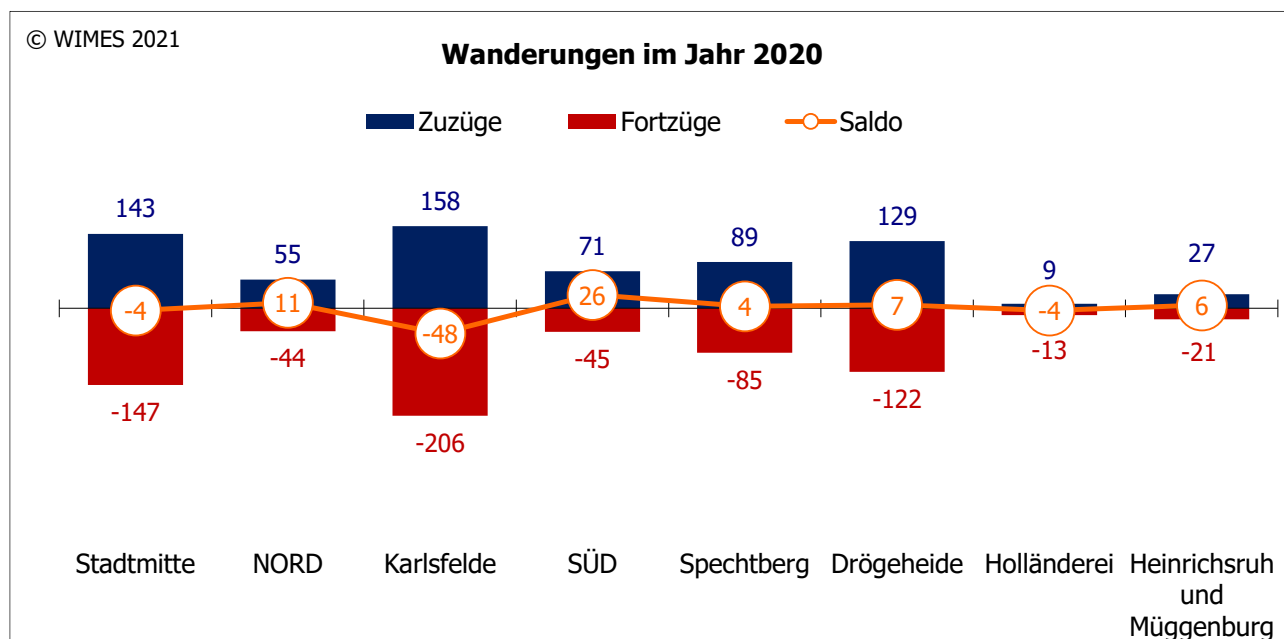
Abbildung 16: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen auf Stadt- und Ortsteilebene



Im einwohnerstärksten Stadtteil Karlsfelde waren die Wanderungsbewegungen im Jahr 2020 besonders hoch, 158 Personen sind von außerhalb bzw. aus anderen Stadtteilen zugezogen und 206 Personen sind aus dem Stadtteil weggezogen. Das entspricht einem negativen Wanderungssaldo von 48 Personen. Auch in Stadtmitte und Drögeheide waren die Zahlen der Zu- und Fortzüge hoch. Positive Wanderungssalden ergaben sich in den Stadtteilen Torgelow Nord und Süd, Spechtberg, Dögeheide sowie in den Ortsteilen Heinrichsruh und Müggenburg.

³ Aufgrund der geringen Fallzahlen wurde die OT Heinrichsruh und Müggenburg zusammengefasst.

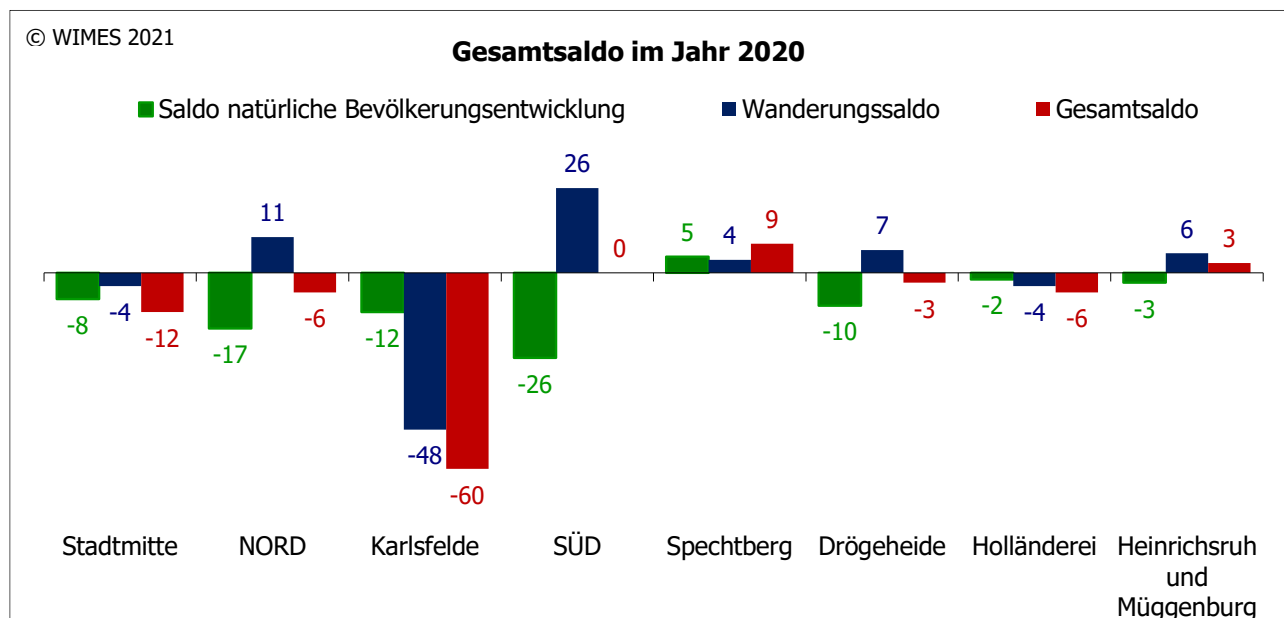
Abbildung 17: Zuzüge und Fortzüge auf Ebene der Stadt- und Ortsteile



Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge). Im Vergleich der Stadt- und Ortsteile ist in Spechtberg ein Bevölkerungszuwachs um 10 Personen gegenüber dem Vorjahr eingetreten, der sich aus einem Positivsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von zwei Personen und einem Wanderungsgewinn von acht Personen zusammensetzt.

In Karlsfelde verringerte sich die Einwohnerzahl von 2019 zu 2020 um 60 Personen. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag bei -12 Personen und der Wanderungssaldo bei -48 Personen.

Abbildung 18: 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.

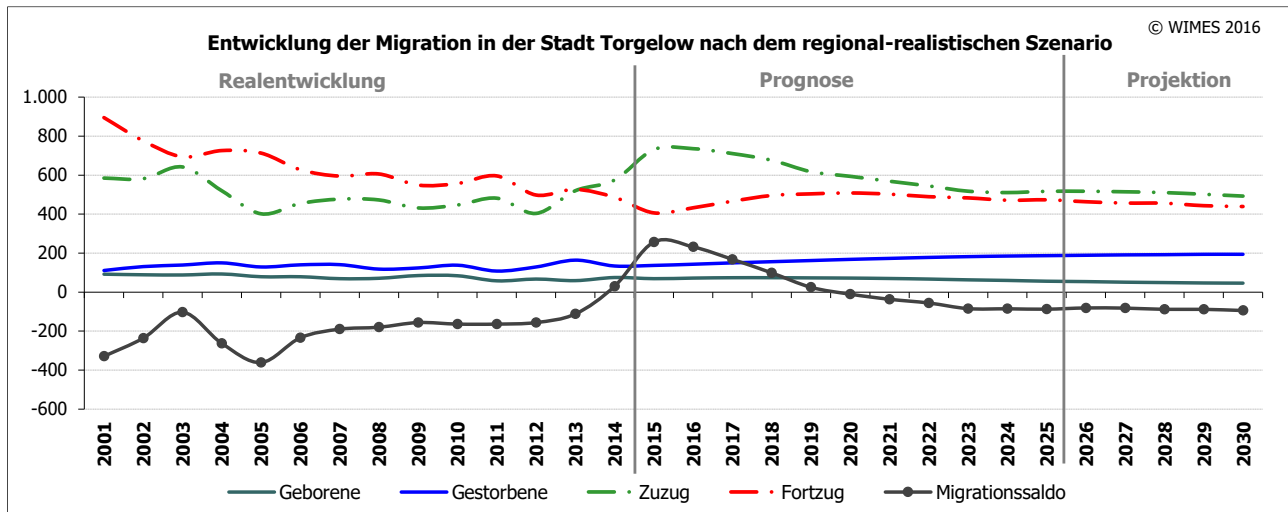
Annahmen für die Berechnung der neuen Bevölkerungsprognose (regional-realistisches Szenario)

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

Nach 2017 wurde ein abnehmendes Wanderungsvolumen angenommen. Dennoch wurden leichte Wanderungsgewinne für die Prognoserechnung unterstellt, da sich künftig die Versorgungsfunktionen im Hinblick auf das Umland zunehmend auf Torgelow konzentrieren. Der gute Ausstattungsgrad mit sozialer Infrastruktur, Handel und Dienstleistungen sowie altersgerechten Wohnungsangeboten in Torgelow wurde als Zuwanderungsmotiv für Familien mit Kindern und älterer Personen unterstellt.

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

Abbildung 19: Realentwicklung 2001-2014 und Prognoseannahmen



Realentwicklung und Prognose

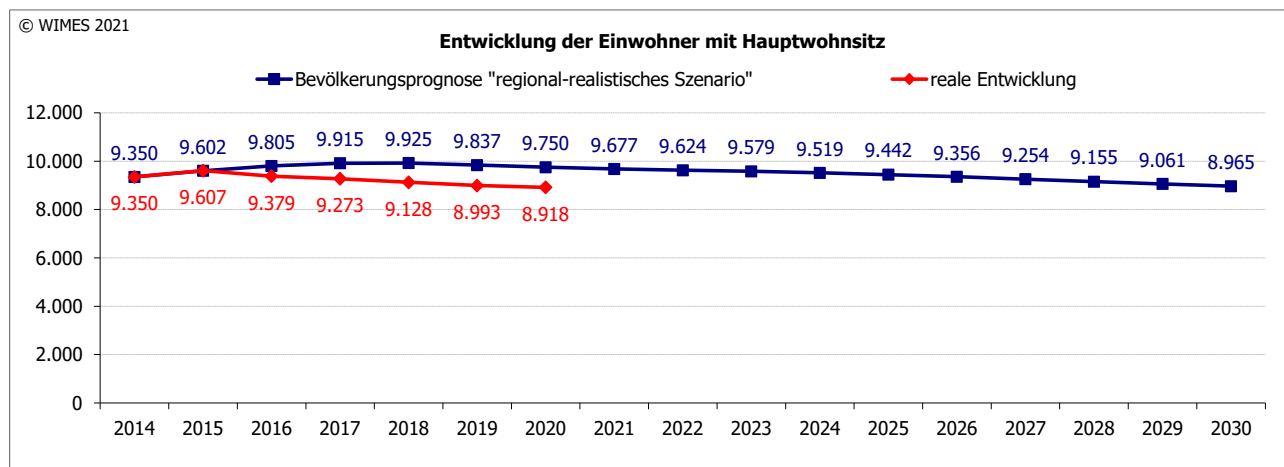
Mit einer Einwohnerzahl von 9.607 Personen entsprach die Realentwicklung im Jahr 2015 nahezu dem Prognosewert. In den Folgejahren sind jedoch die Annahmen, die für die Prognoserechnung unterstellt wurden, nicht eingetreten. Die angenommenen Wanderungsgewinne sind in den Jahren 2016 bis 2019 nicht eingetreten. 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 verläuft gegenwertig die Realentwicklung deutlich negativer als vorausgesagt. Die negative Abweichung zwischen Realentwicklung und Prognose betrifft alle Altersgruppen, insbesondere das Kita- und Jugendalter, aber auch das Haupterwerbs- und Seniorenalter.

Die jetzige Bevölkerungsprognose ist als Planungs- und Entscheidungsgrundlage nicht mehr geeignet und muss neu gerechnet werden.

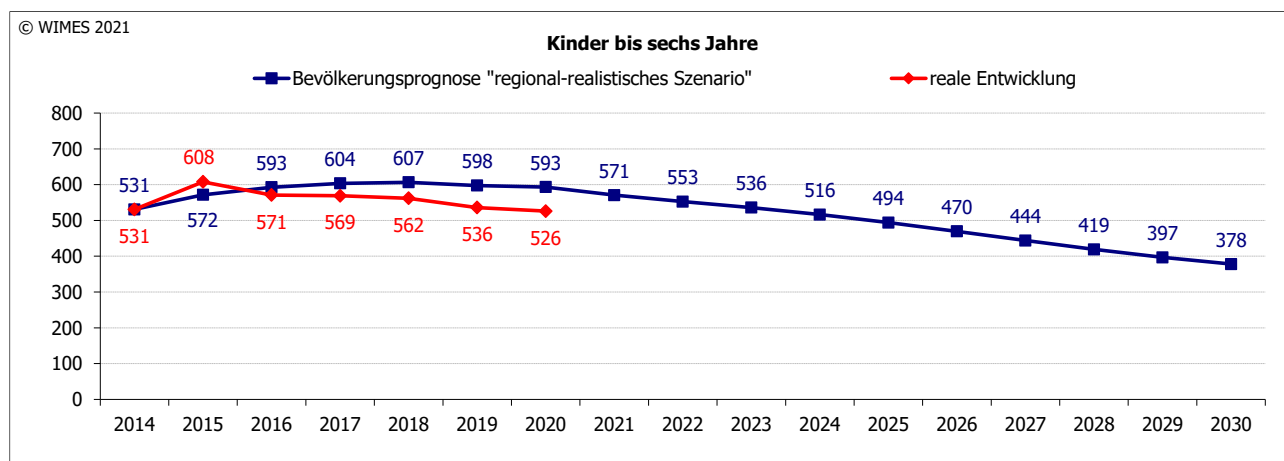
Im Jahr 2020 lag die Realzahl der Bevölkerung um 832 Personen unter dem Prognosewert, das entspricht einer negativen Abweichung von 8,5 Prozentpunkten.

Abbildung 20: Realentwicklung und Prognose - Gesamtbevölkerung



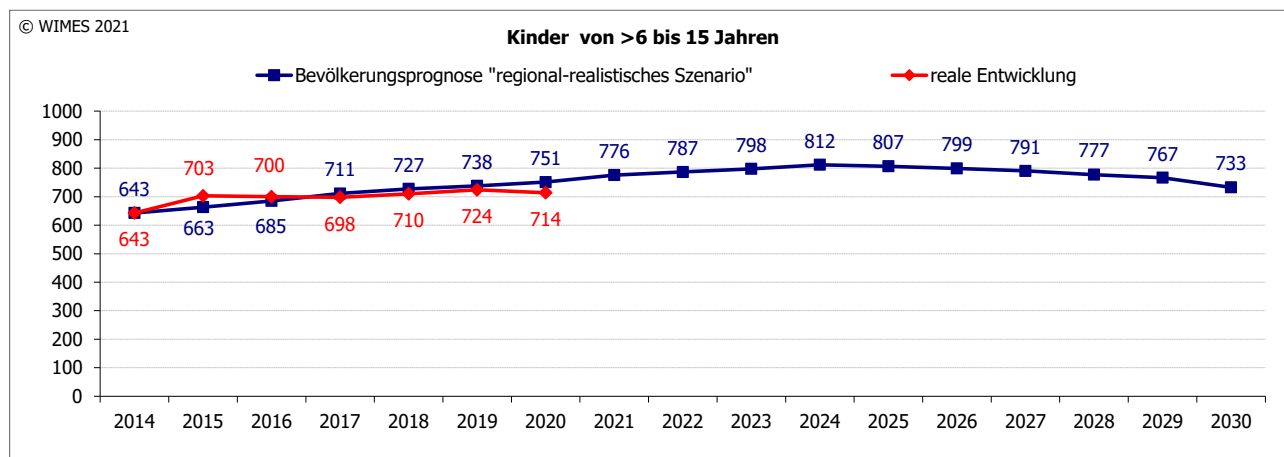
Bei den Kindern im Kita-Alter betrug die Abweichung der Realentwicklung vom Prognosewert -67 Kinder im Jahr 2020.

Abbildung 21: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis 6 Jahre



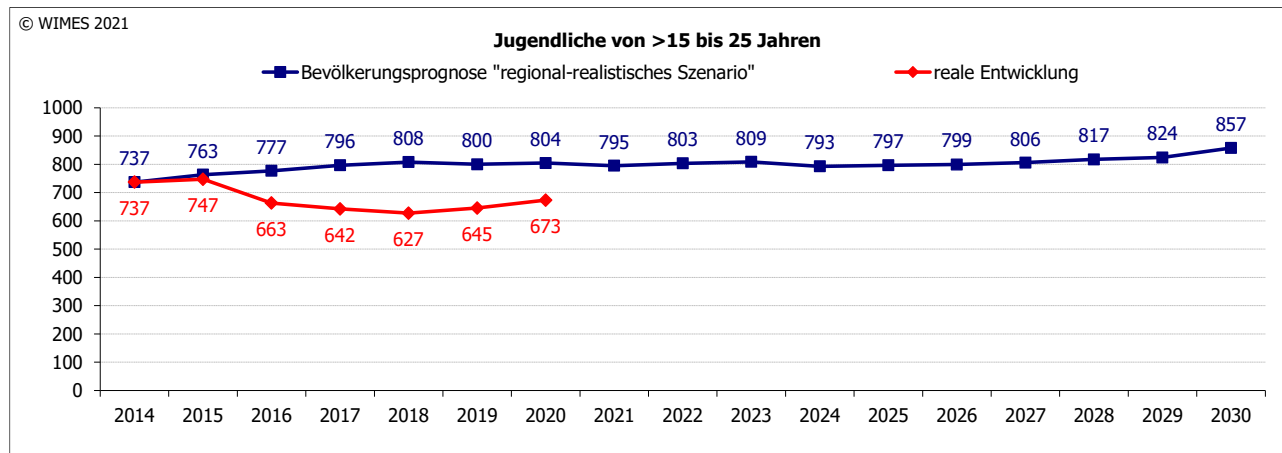
In der Altersgruppe der Kinder im Schulalter war der Anstand zwischen Realentwicklung und Prognosewert auch im Jahr 2020 relativ gering (-37 Personen).

Abbildung 22: Realentwicklung und Prognose – Kinder im Schulalter



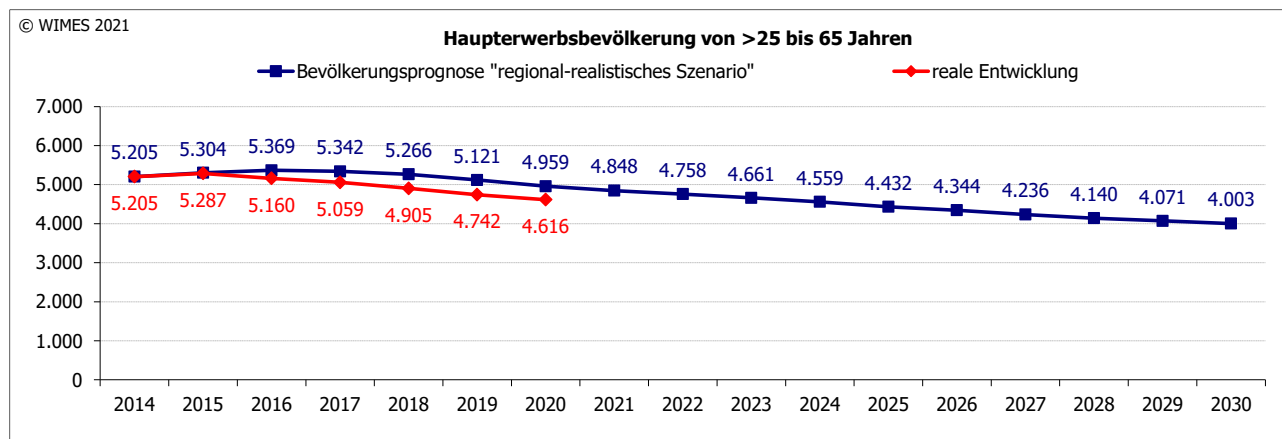
Die höchste Abweichung zwischen Realentwicklung und Prognose ist in der Altersgruppe der Jugendlichen/jungen Erwachsenen eingetreten. Hier betrug der Abstand zur Bevölkerungsprognose in dieser Altersgruppe -155 Personen (-19 %) im Jahr 2019 und -131 (-16,3 %) im Jahr 2020.

Abbildung 23: Realentwicklung und Prognose – Jugendliche und junge Erwachsene



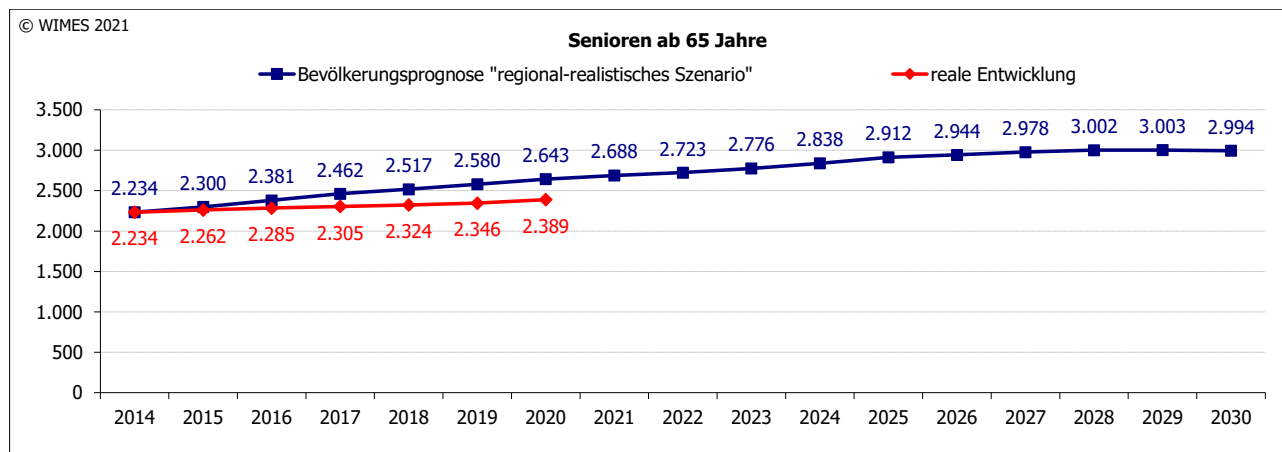
Auch in der Altersgruppe der 25- bis 65-Jährigen verläuft die Realentwicklung negativer als angenommen. Der Abstand zur Prognose betrug -7,4 % (-379 Personen) im Jahr 2019 und -6,9 % (-343 Personen) im Jahr 2020.

Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter



Für die Altersgruppe der Senioren wurde für die Prognoserechnung ein verstärkter Zuzug aus Umlandgemeinden aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Torgelow unterstellt, dieses ist jedoch bisher nicht in dem Volumen eingetreten, wie angenommen. Der Realwert der Bevölkerung lag mit 254 Personen unter dem Prognosewert des Jahres 2020.

Abbildung 25: Realentwicklung und Prognose – Seniorenalter ab 65 Jahre



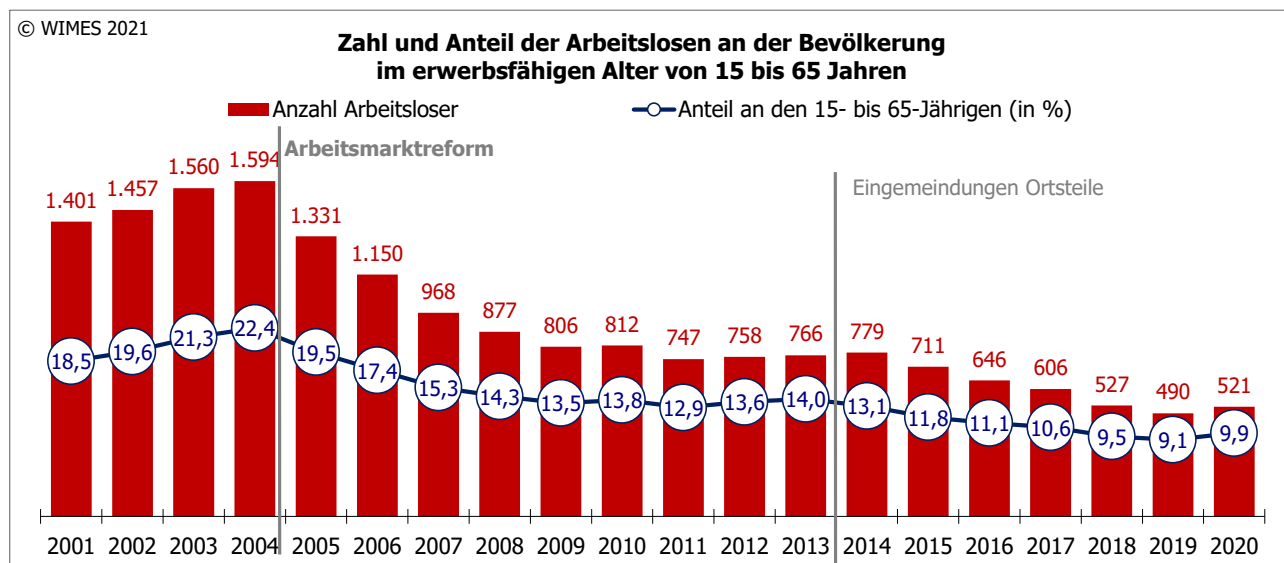
2.2 Wirtschaft und Beschäftigung sowie Kaufkraftentwicklung

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

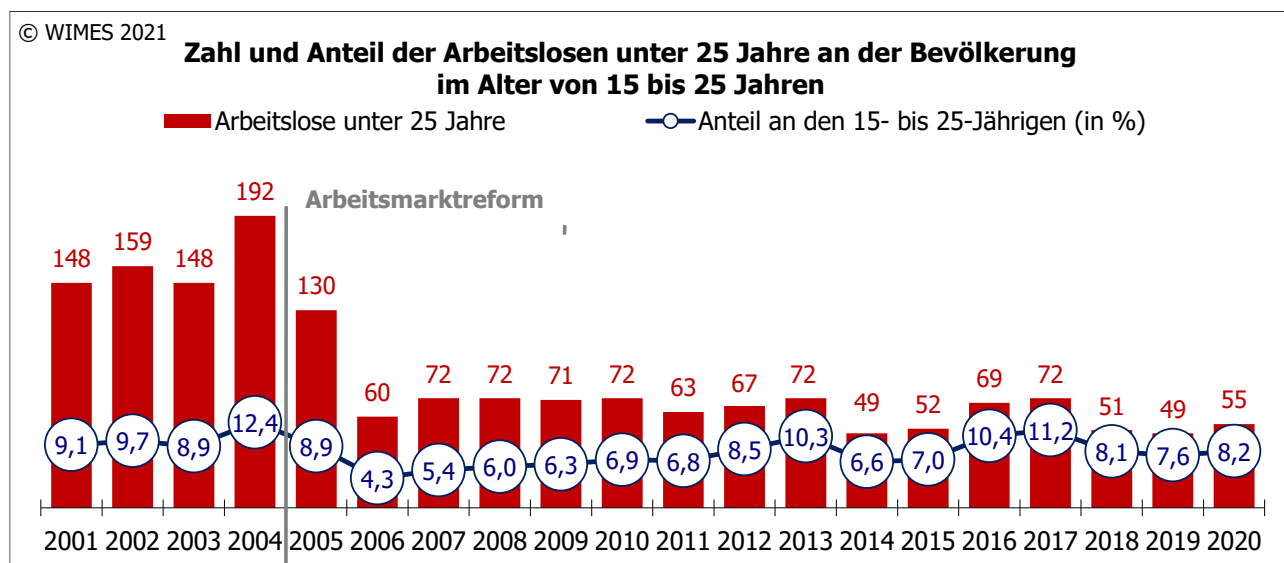
In Torgelow gab es im Jahr 2020 insgesamt 521 Arbeitslose. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre ergab sich eine Arbeitslosenquote von 9,9 %. Davon erhielt der Großteil (54,3 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen 45,7 % Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). Der Anstieg der Arbeitslosigkeit gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Die Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre lag im Jahr 2020 bei 55 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 2020 bei 8,2 %.

Abbildung 27: Jugendarbeitslosigkeit

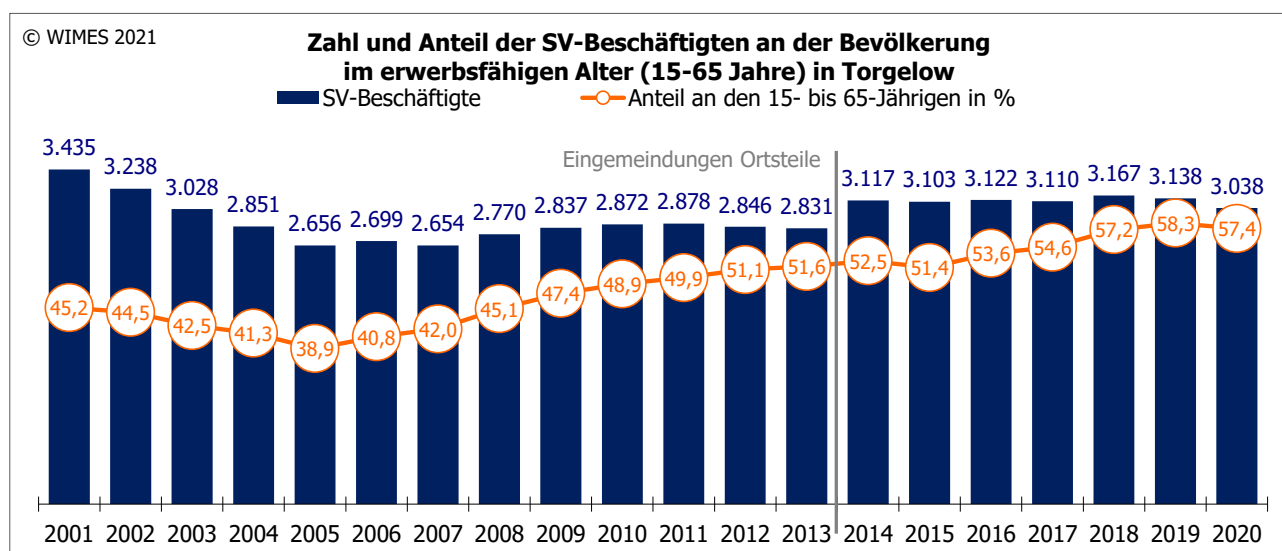


2.2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

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

Der deutliche Anstieg der Zahl der SV-Beschäftigten von 2013 zu 2014 ist auf die Eingemeindungen zurückzuführen. Im Jahr 2014 gab es in Torgelow, einschließlich der neu eingemeindeten Ortsteile, 3.117 SV-Beschäftigte (im Jahr 2013 gab es in den Ortsteilen 233 SV-Beschäftigte am Wohnort). Im Jahr 2020 lag die Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort bei 3.038 Personen. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen lag bei 57,4 %.

Abbildung 28: Entwicklung der SV-Beschäftigung



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

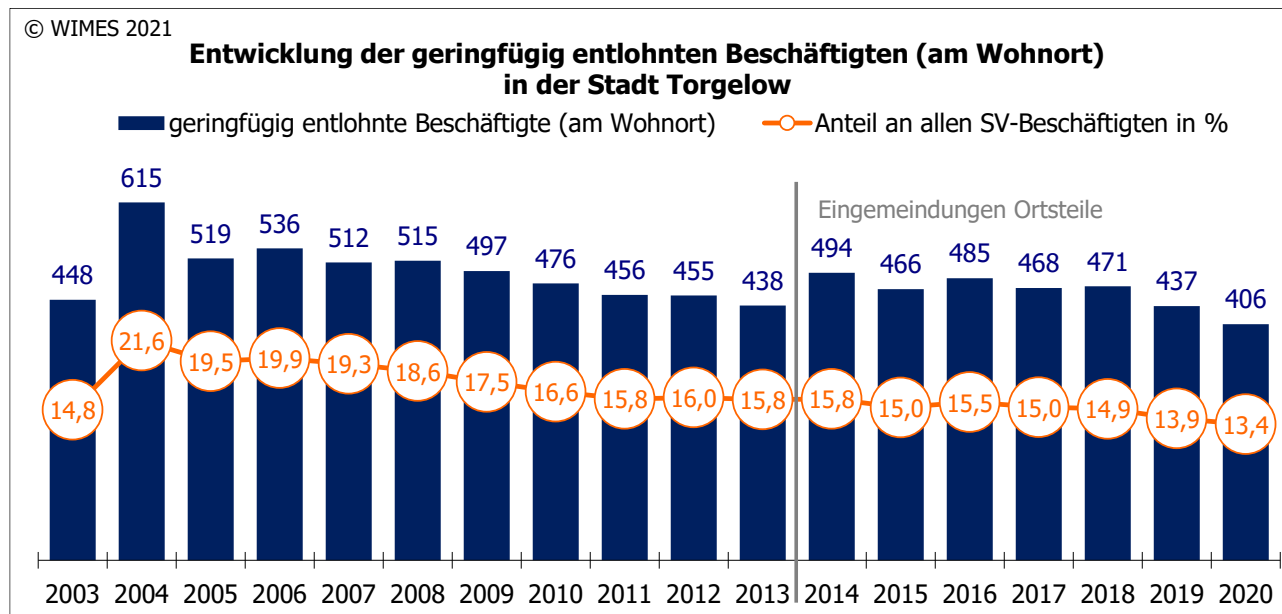
Diese neu hinzugekommenen Personengruppen, müssen zur Sicherung des Lebensunterhalts aber zum Teil noch soziale Leistungen beziehen. So unterliegt beispielsweise die Beschäftigung von behinderten Menschen in geschützten Einrichtungen der Versicherungspflicht in der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung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

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

Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2020 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 55,9 % der Männer SV-Beschäftigte und 59,9 % der Frauen.

Im Jahr 2020 gab es in Torgelow 406 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt).

Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)⁴



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

Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnnten Beschäftigten mit Wohnort in Torgelow bei 13,4 %.

Die Zahl der insgesamt 406 geringfügig entlohnnten Beschäftigten in Torgelow setzt sich zusammen aus 309 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (76,1 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 97 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (23,9 %).

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

2.2.3 SV-Arbeitsplätze in Torgelow und Pendlerverflechtungen

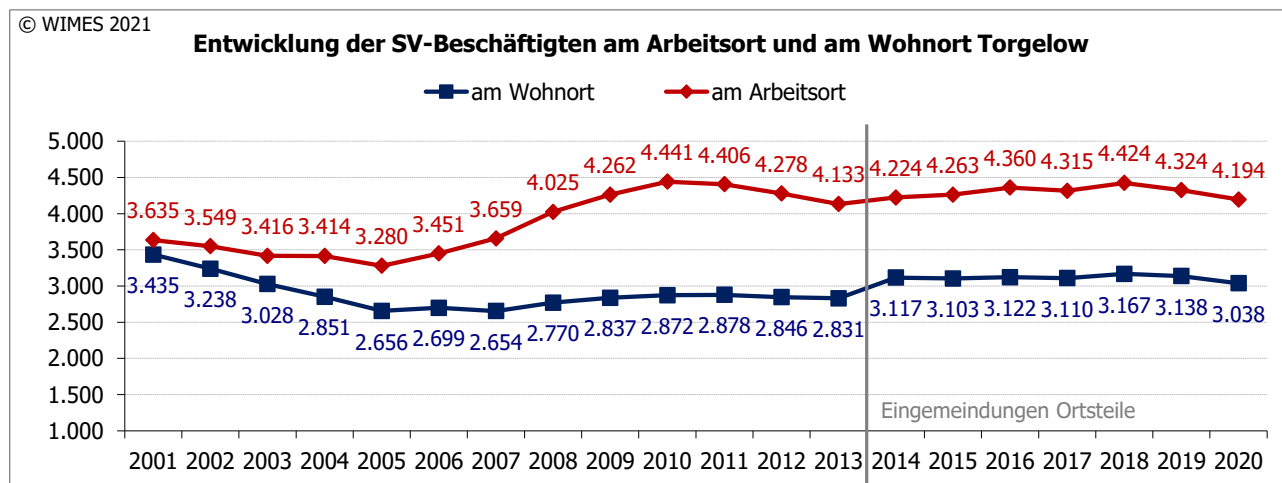
SV-Arbeitsplätze

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

⁴ Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen ab dem Jahr 2003 vor.

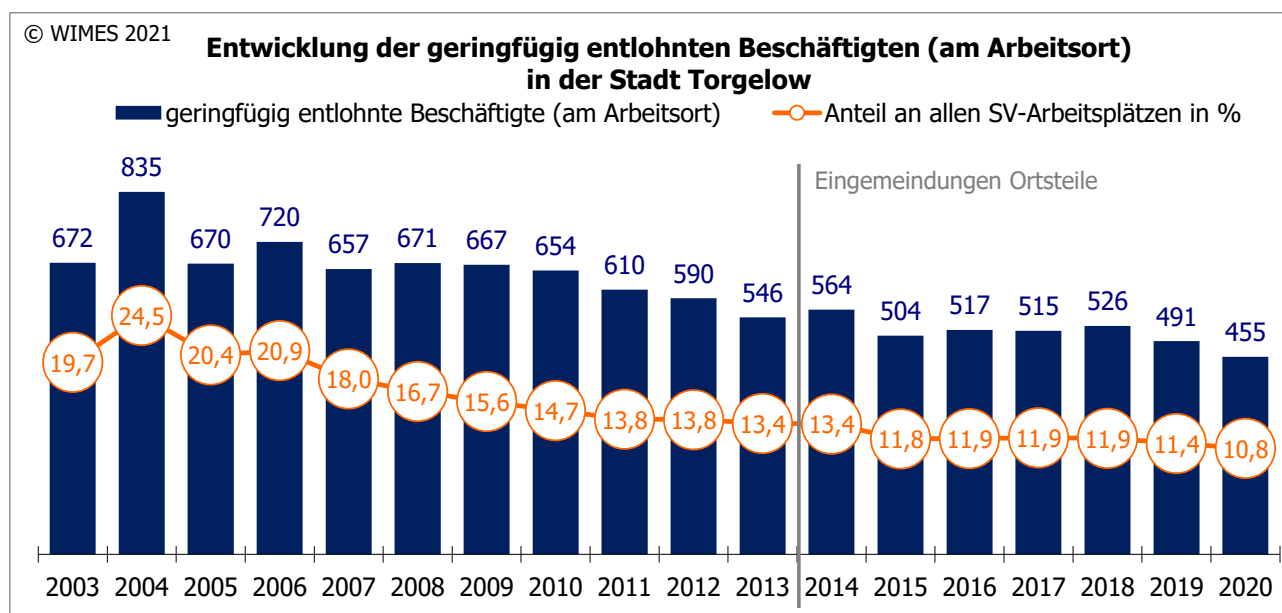
Auch die Zahl der SV-Arbeitsplätze sank von 2001 bis 2005 um 355 Arbeitsplätze (-9,7 %). Zum Jahr 2006 trat auf Grund der Errichtung neuer mechanischer Werkstätten auf dem Gelände der CHL Eisen gießerei Torgelow GmbH ein deutlicher Anstieg der SV-Arbeitsplätze (+171 Arbeitsplätze=5,2 %) ein. Auch in den Folgejahren nahm bis 2010 die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Torgelow weiter jährlich bis auf 4.441 SV-Arbeitsplätze zu. Gegenüber dem Tiefpunkt im Jahr 2005 ist ein Zuwachs um 1.161 SV-Arbeitsplätze bzw. +35,4 %. Von 2011 bis 2013 war die Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort rückläufig, vor allem zurückzuführen auf Stellenabbau in der Eisengießerei (Absatzflaute im Bereich der Windkraft für welche die Eisengießerei als Zulieferer arbeitet). Im Jahr 2014 gab es in Torgelow 4.224 SV-Arbeitsplätze, einschließlich der SV-Arbeitsplätze in den neu eingemeindeten Ortsteilen. In den Jahren 2015, 2016 und 2018 erhöhten sich die Zahlen der SV-Arbeitsplätze gegenüber den Vorjahren. In den Jahren 2017, 2019 und 2020 waren Verluste kennzeichnend.

Abbildung 30: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Torgelow



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

Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)⁵



Von den insgesamt 4.194 SV-Arbeitsplätzen in Torgelow waren 455 mit geringfügig entlohten Beschäftigten besetzt, das waren 10,8 % aller SV-Arbeitsplätze.

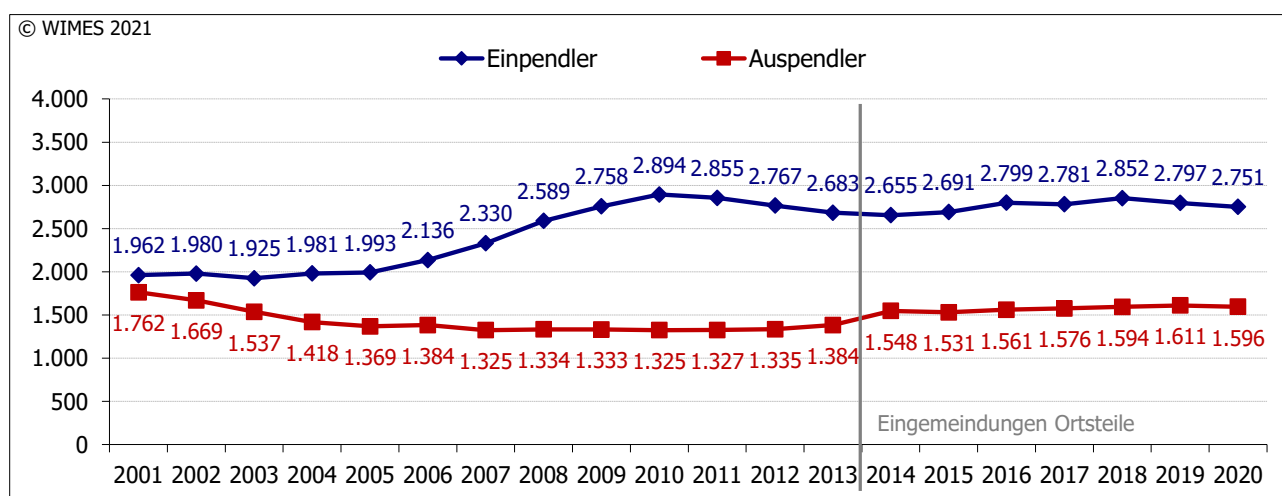
⁵ Angaben zur Zahl geringfügig entlohter Beschäftigter liegen erst ab dem Jahr 2003 vor.

Die geringfügig entlohnnten Arbeitsplätze waren mit 352 Personen (77,4 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnnten Sektor beschäftigt sind, und 22,6 % mit einem Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

Ein- und Auspendler

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Der Pendlersaldo gibt darüber Auskunft, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz 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 2020 bei 2.751 Personen, diesen standen nur 1.596 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag demnach bei +1.155 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 2.751 Einpendlern nach Torgelow im Jahr 2020 stammte der Großteil zu 84,4 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 5,9 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Bei den 1.596 Auspendlern hatten 70,2 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 5,6 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Torgelow pendelte in den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und 12,7 % der Auspendler aus Torgelow hatten ihren Arbeitsort außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns.

Abbildung 33: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten in Torgelow im Jahr 2020

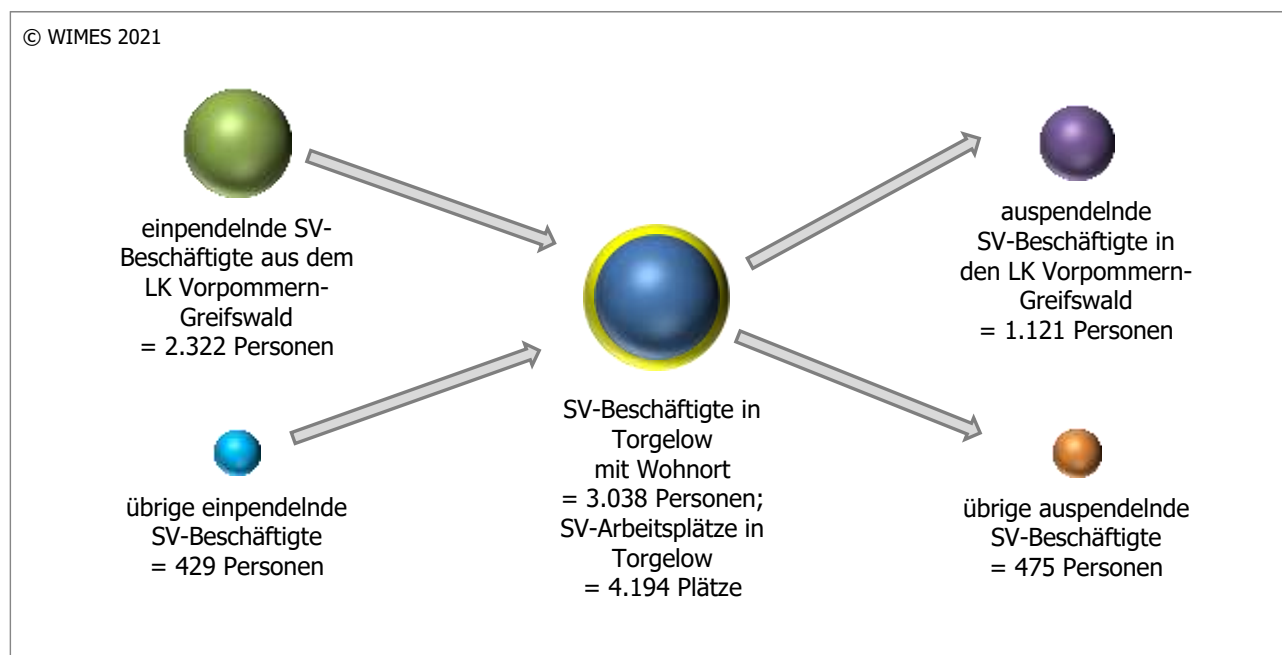
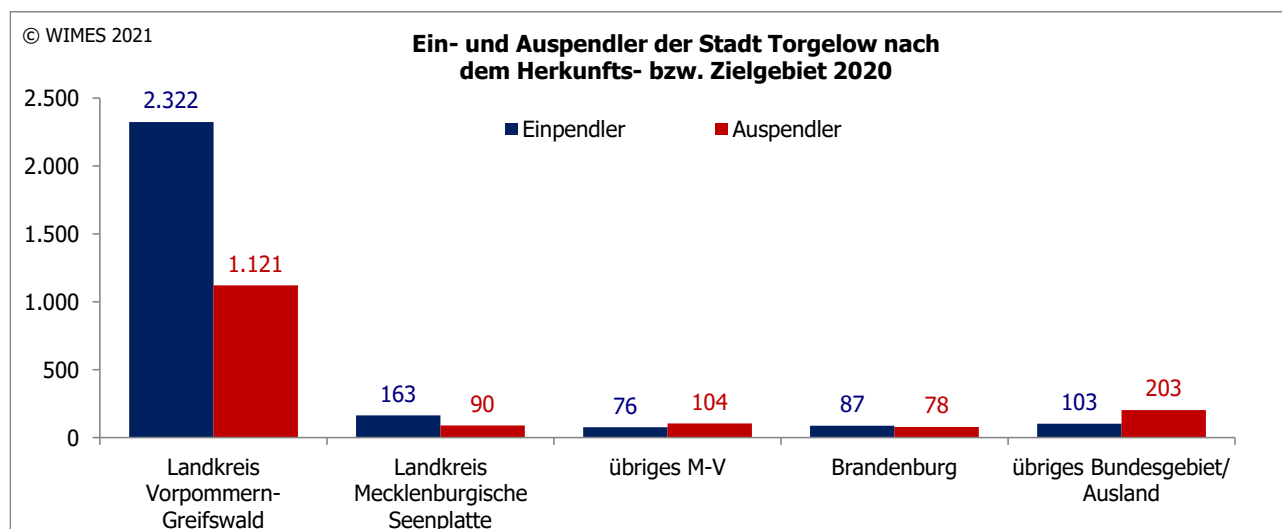


Tabelle 3: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2020

		Einpendler		Auspender		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Vorpommern-Greifswald	2.322	84,4	1.121	70,2	1.201
	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	163	5,9	90	5,6	73
	Landkreis Vorpommern-Rügen	35	1,3	18	1,1	17
	Hansestadt Rostock	18	0,7	54	3,4	-36
	übriges M-V	23	0,8	32	2,0	-9
Brandenburg		87	3,2	78	4,9	9
übriges Bundesgebiet/Ausland		103	3,7	203	12,7	-100
Gesamt		2.751	100,0	1.596	100,0	1.155

Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 1.201 Personen.

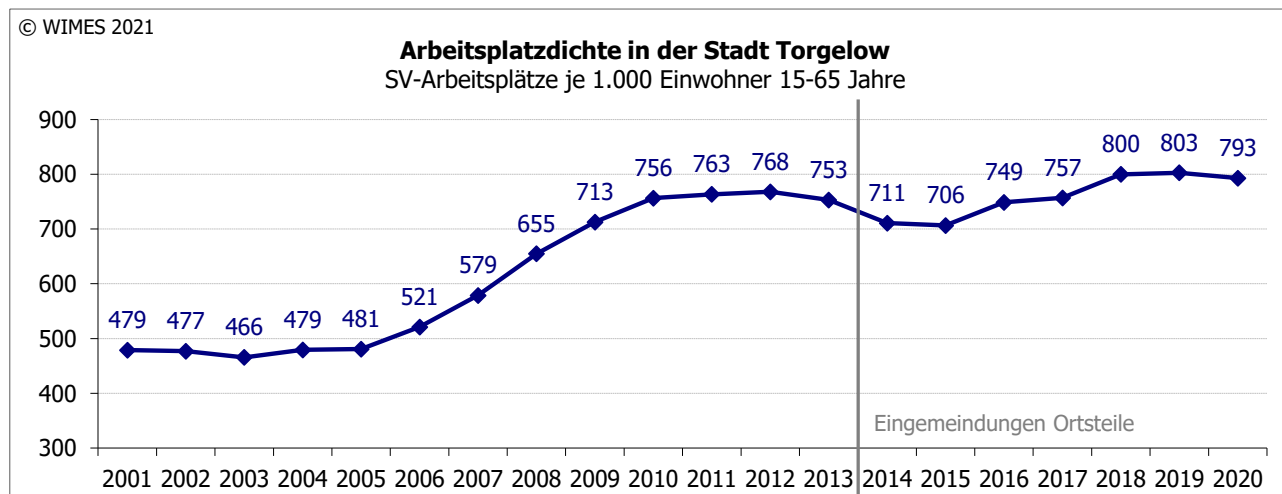
Abbildung 34: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich



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 2020 gab es in Torgelow 4.194 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 793 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein sehr guter Wert. Im Jahr 2001 lag die Arbeitsplatzdichte in Torgelow bei nur 479 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner 15 bis 65 Jahre.

Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur der Stadt Torgelow ist vor allem durch die Bereiche Gesundheits- und Sozialwesen sowie Verarbeitendes Gewerbe geprägt. So befanden sich 28,2 % der Arbeitsplätze im Gesundheits- und Sozialwesen und 19,3 % im Verarbeitenden Gewerbe.

Tabelle 4: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen Jahr 2020

Kunst, Unterhaltung und Erholung	7
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	16
freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen	28
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	31
sonstige Dienstleistungen	48
Gastgewerbe	49
Grundstücks- und Wohnungswesen	50
Energieversorgung und Wasserwirtschaft, Abwasser	78
Erziehung und Unterricht	125
Verkehr und Lagerei, Information und Kommunikation	129
Baugewerbe	254
sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	394
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz	413
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	580
Verarbeitendes Gewerbe	809
Gesundheits- und Sozialwesen	1.183
insgesamt	4.194

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



2.2.4 Kaufkraft

Kaufkraft der Bevölkerung⁶

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

Für Torgelow wurde für das Jahr 2020 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 17.532 € je Einwohner ermittelt. Im Vergleich zu den dargestellten Städten weist in Torgelow die geringste Kaufkraftwert je Einwohner auf. Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich Kaufkraft je Einwohner jedoch um 6.553 € erhöht.

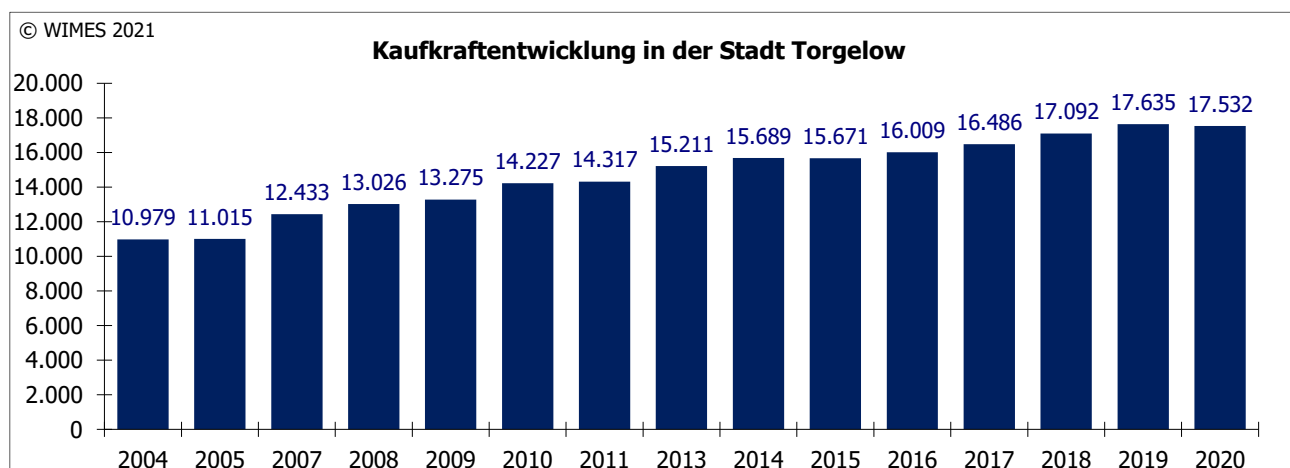
⁶ Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Bezogen von BBE Handelsberatung GmbH München.

Tabelle 5: Entwicklung der Kaufkraft

	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Entwicklung 2004-2020
Torgelow	10.979	14.227	15.671	16.009	16.486	17.092	17.635	17.532	6.553
Ueckermünde	11.929	14.026	16.794	17.603	18.424	19.294	19.661	19.190	7.261
Ferdinandshof	10.344	14.306	15.619	15.886	16.569	17.365	17.917	17.658	7.314
Eggesin	12.660	14.891	16.858	17.328	17.937	18.510	18.997	18.667	6.007
Pasewalk	11.030	14.646	16.394	16.644	17.125	17.614	18.135	17.898	6.868
Schwerin	15.053	17.031	19.180	19.378	19.996	20.576	21.103	20.891	5.838
Hansestadt Stralsund	13.495	16.055	16.991	17.429	17.870	18.507	19.200	18.980	5.485
Hansestadt Rostock	14.343	16.686	18.289	18.686	19.198	19.856	20.473	20.355	6.012
M-V	13.089	16.032	18.169	18.526	19.272	19.773	20.036	19.825	6.736
Deutschland	17.252	19.509	21.598	21.965	22.723	23.321	23.528	23.245	5.993

Datenquelle: © 2021 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

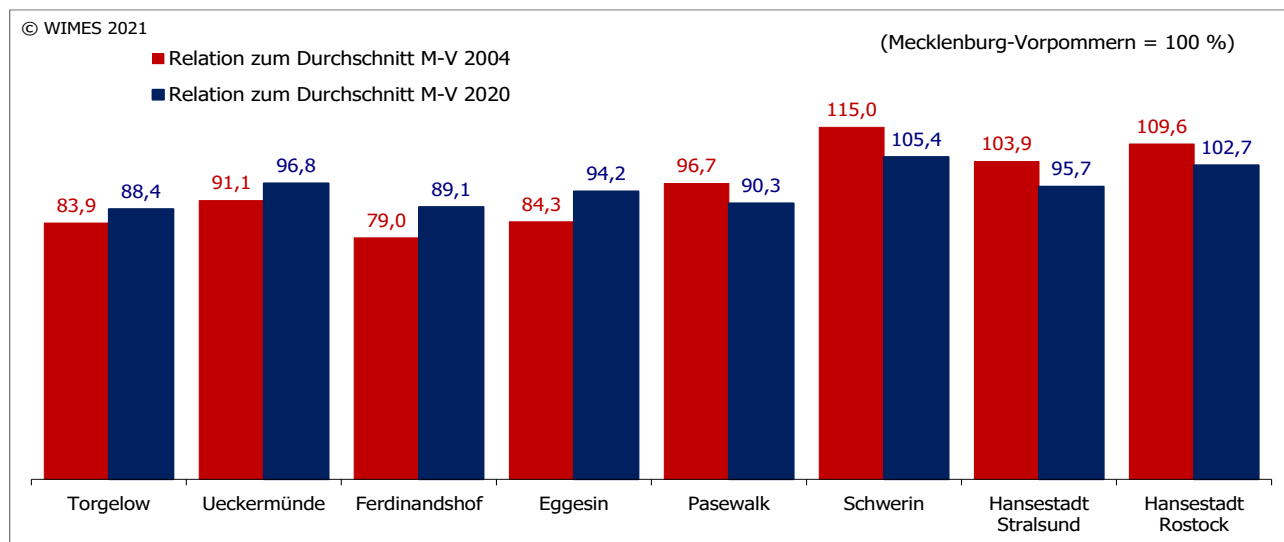
Abbildung 37: Entwicklung der Kaufkraft



Datenquelle: © 2021 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich der negative Abstand zum Landesdurchschnitt in den Städten Torgelow, Ueckermünde, Ferdinandshof und Eggesin kleiner geworden. In den Städten Schwerin und Rostock lag die Kaufkraft im Jahr 2020 zwar über den Landesdurchschnitt, aber der Abstand fällt geringen aus als im Jahr 2004.

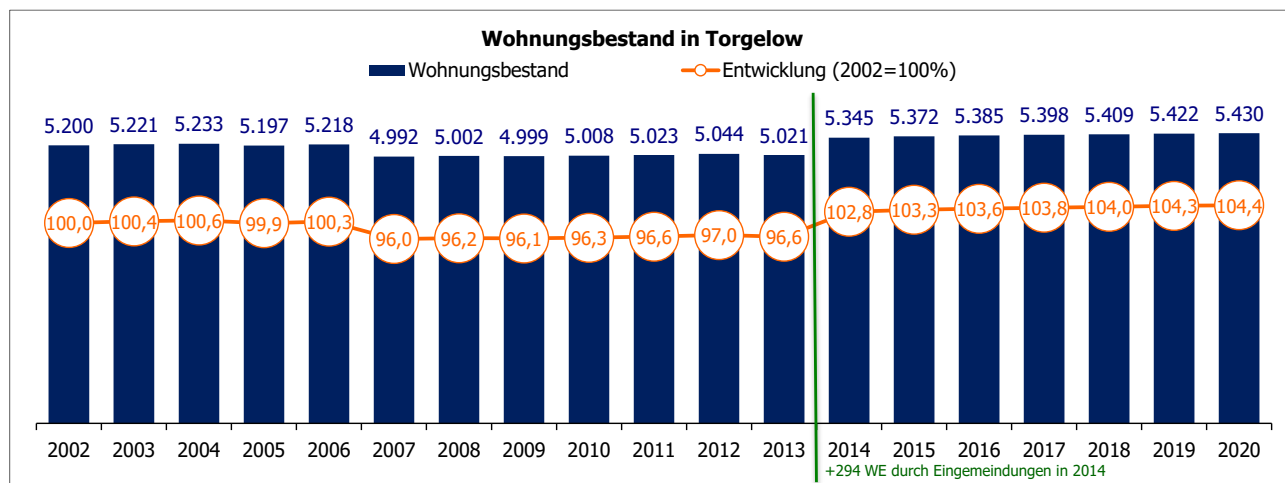
Abbildung 38: Kaufkraft in Relation zum Durchschnitt des Landes M-V (in %)



2.3 Wohnungswirtschaftliche Daten und Indikatoren

2.3.1 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Abbildung 39: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Am 31.12.2020 lag der Wohnungsbestand in Torgelow bei 5.430 Wohneinheiten (WE). Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich der Wohnungsbestand in Torgelow insgesamt um 79 WE verringert. Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Zeitraum seit 2002 wurden in Torgelow insgesamt 493 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 288 WE in 2007, 46 in 2011, 41 WE in 2013 und 23 WE 2016. Im Jahr 2019 wurde ein zusammengefallenes Wohnhaus mit 3 WE Karlsfelder Straße 9 abgebrochen.

Im Betrachtungszeitraum wurden 241 WE neu gebaut und um 178 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.

In den im Jahr 2014 eingemeindeten Ortsteilen lag der Wohnungsbestand zusammen bei 301 WE, davon 165 WE Holländerei, 100 WE in Heinrichsruh und 34 WE in Müggenburg. Für die Bebauung in den Ortsteilen sind dabei kleinteilige Strukturen kennzeichnend (Eigenheime). Im Jahr 2019 wurden zwei Einfamilienhäuser in Heinrichsruh neu gebaut. Im Jahr 2020 wurde ein Einfamilienhaus gebaut und um zwei WE erhöhte sich die Wohnungszahl durch Bestandsveränderungen. Zum 31.12.2020 gab es in den Ortsteilen insgesamt 304 WE.

Tabelle 6: Veränderung des Wohnungsbestandes in Torgelow

	WE-Bestand	Wohnungsbestandsänderungen durch:			WE-Bestand	Entwicklung	
	31.12.2002	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2020	absolut	in %
Stadtmitte	1.332	-221	77	76	1.264	-68	-5,1
NORD	445	-6	-3	73	509	64	14,4
Karlsfelde	1.846	-187	29	10	1.698	-148	-8,0
SÜD	644	-26	7	53	678	34	5,3
Spechtberg	457	0	11	18	486	29	6,3
Drögeheide	476	-53	57	11	491	15	3,2
Torgelow	5.200	-493	178	241	5.126	-74	-1,4
Holländerei	/				167		
Heinrichsruh					103		
Müggenburg					34		
Gesamtstadt					5.430		

Seit 2003 wurden in der Kernstadt 142 Einfamilienhäuser und 31 WE in Doppel-/Reihenhäusern neu errichtet. Hierbei handelt es sich um Wohneigentum. In Mehrfamilienhäusern entstanden 68 neue WE.

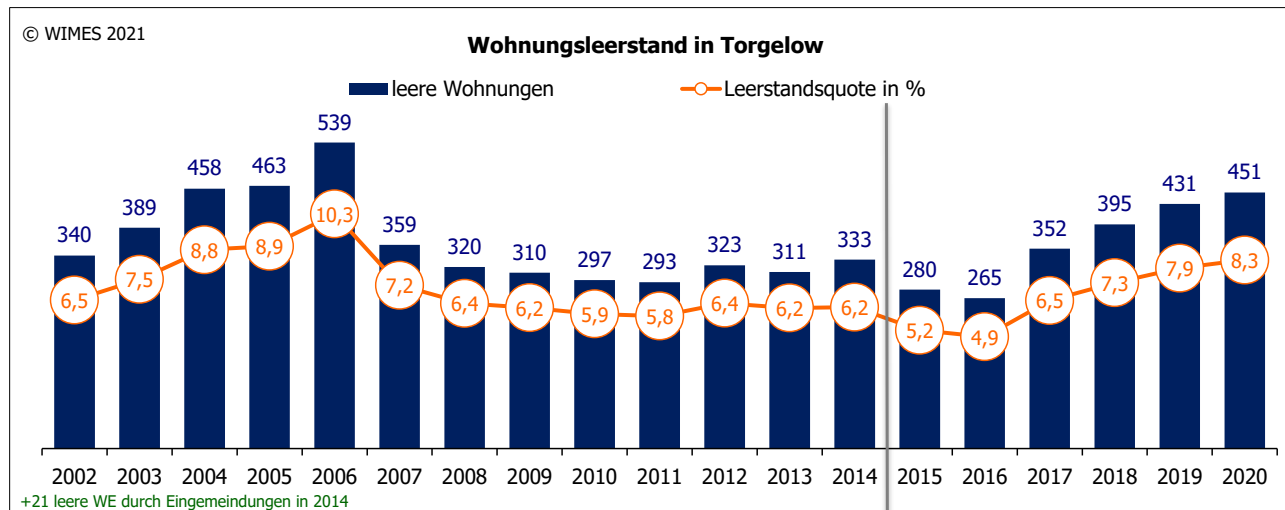
Tabelle 7: Wohnungsneubau nach der Gebäudeart in der Kernstadt Torgelow

Jahr	Wohnungsneubau			
	gesamt	davon in : EFH	DH/RH	MFH
2003	43	12	2	29
2004	11	9	2	
2005	13	7	3	3
2006	11	4	3	4
2007	13	5	2	6
2008	14	5	9	
2009	6	6		
2010	6	6		
2011	7	3		4
2012	23	19		4
2013	8	6	2	
2014	26	26		
2015	14	8	4	2
2016	9	5		4
2017	12	10	2	
2018	8	6	2	
2019	12			12
2020	5	5		
Summe	241	142	31	68
Anteil an gesamt in %		58,9	12,9	28,2

Wohnungsleerstand

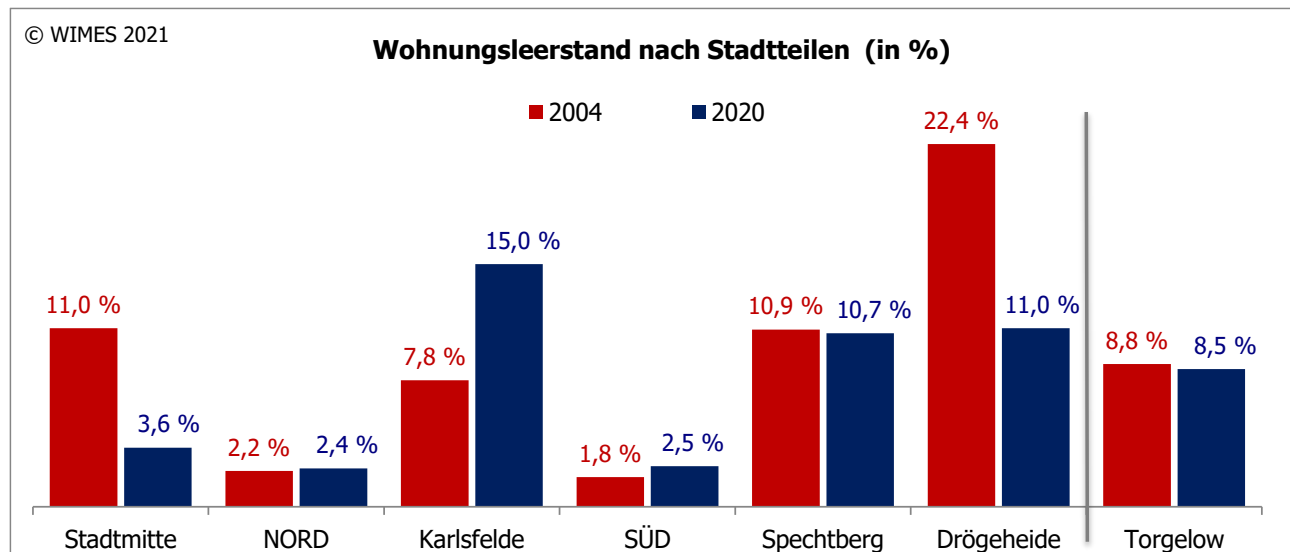
Zum Jahresende 2020 standen 451 Wohnungen leer. Gemessen am Wohnungsbestand gesamt lag die Leerstandsquote bei 8,3 %. Der Höchstwert lag im Jahr 2006 bei 10,3 % (539 leere WE). Durch umfangreichen Wohnungsrückbau trat zu 2007 eine merkliche Reduzierung der Leerstände ein. Der Rückgang der Leerstände 2014 zu 2015 korreliert mit der Einwohnerentwicklung durch den Zuzug von Flüchtlingen. Seit 2017 nehmen die Wohnungsleerstände wieder stetig zu.

Abbildung 40: Wohnungsleerstand in Torgelow



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

Abbildung 41: Wohnungsleerstand in den Stadtteilen der Kernstadt Torgelow



Die Leerstandsquote im Stadtteil Stadtmitte hat sich von 11,0 % im Jahr 2004 auf 3,6 % im Jahr 2020 verringert. Dies ist vor allem den Rückbaumaßnahmen eingetreten. 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 2020 in der Stadtmitte 221 WE zurückgebaut.

Mit einer Leerstandsquote von 15,0 % weist der Stadtteil Karlsfelde den höchsten Wert im innerstädtischen Vergleich auf, es standen 254 der 1.698 WE leer. Auch in Drögeheide und Spechtberg waren die Leerstandsquoten sehr hoch. Hier werden Blöcke aufgrund von Rückbau freigezogen.

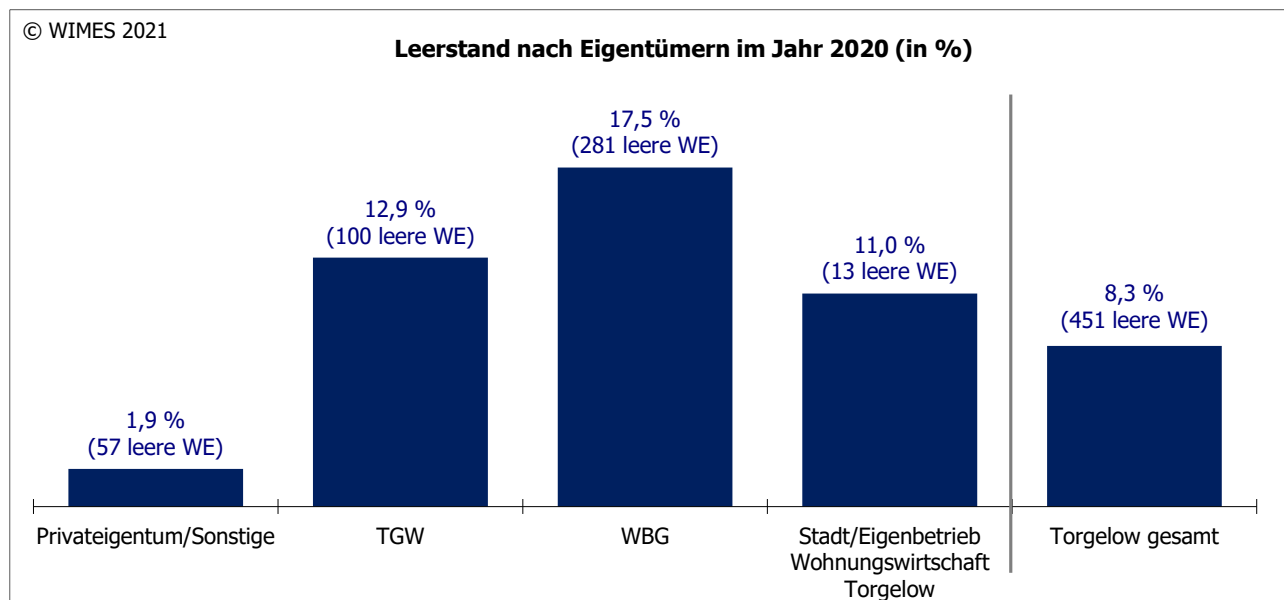
Tabelle 8: Wohnungsleerstand auf Ebene der Stadt- und Ortsteile (ausgewählte Jahre)

Stadtteil	Zahl leer stehender Wohnungen											Entwicklung	
	2004	2008	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut	in %
Stadtmitte	135	74	56	40	46	37	36	30	37	43	46	-89	-65,9
NORD	11	13	12	14	12	14	12	9	9	10	12	1	9,1
Karlsfelde	143	83	134	126	254	119	114	165	198	230	254	111	77,6
SÜD	11	24	21	29	17	29	10	16	19	20	17	6	54,5
Spechtberg	49	39	43	52	52	28	41	61	55	47	52	3	6,1
Drögeheide	109	86	57	50	54	37	35	49	56	62	54	-55	-50,5
Torgelow	458	320	323	311	435	264	248	330	374	412	435	-23	-5,0
Holländerei	/				3	2	4	7	7	6	5		
Heinrichsruh					10	8	7	9	8	7	6		
Müggenburg					8	6	6	6	6	6	5		
Gesamtstadt					456	280	265	352	395	431	451		

Stadtteil	Wohnungsleerstansquote in %											Entwicklung	
	2004	2008	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	in %-Punkten	
Stadtmitte	11,0	6,4	4,7	3,3	4,6	3,1	3,0	2,4	3,0	3,4	3,6	-7,4	
NORD	2,2	2,8	2,5	2,9	2,7	2,9	2,5	1,8	1,8	2,0	2,4	0,2	
Karlsfelde	7,8	4,8	7,9	7,5	6,9	7,1	6,8	9,7	11,7	13,5	15,0	7,2	
SÜD	1,8	3,7	3,2	4,4	4,1	4,4	1,6	2,4	2,8	2,9	2,5	0,7	
Spechtberg	10,9	8,3	9,1	11,1	11,5	5,9	8,7	12,7	11,4	9,7	10,7	-0,2	
Drögeheide	22,4	18,2	11,9	11,4	10,7	8,4	8,0	10,0	11,4	12,6	11,0	-11,4	
Torgelow	8,8	6,4	6,4	6,2	6,2	5,2	4,9	6,5	7,3	8,0	8,5	-0,3	
Holländerei	/				1,7	1,1	2,3	4,2	4,2	3,6	3,0		
Heinrichsruh					10,5	8,4	7,3	9,0	7,8	6,9	5,8		
Müggenburg					29,6	22,2	22,2	17,6	17,6	17,6	14,7		
Gesamtstadt					6,3	5,3	5,0	6,5	7,3	7,9	8,3		

Die höchste Wohnungsleerstandsquote mit 17,5 % weist die Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) auf. In den Jahren 2022/2023 sollen fünf Wohnblöcke mit zusammen 170 WE zurückgebaut werden, um den Wohnungsüberhang durch dauerhaft leerstehende Wohnungen abzubauen. Die Torgelower gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. (TGW) plant den Rückbau zweier Blöcke mit insgesamt 85 WE, davon standen 65 WE bereits Ende 2020 leer.

Abbildung 42: Wohnungsleerstand nach Eigentümern



2.3.2 Entwicklung wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte

Am 31.12.2019 waren in der Gesamtstadt Torgelow 8.993 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 322 Personen mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz) gemeldet.

Tabelle 9: Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz nach Stadt- und Ortsteilen

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz (HW)	Einwohner mit Nebenwohnsitz (NW)	Einwohner gesamt (HW und NW)
Stadtmitte	1.990	77	2.067
NORD	926	46	972
Karlsfelde	2.343	52	2.395
SÜD	1.183	55	1.238
Spechtberg	934	33	967
Drögeheide	897	57	954
Kerstadt Torgelow	8.273	320	8.593
Holländerei	380	15	395
Heinrichsruh	191	9	200
Müggensburg	74	3	77
Gesamtstadt	8.918	347	9.265

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 2020 bei 9.130 Personen.

Der Wohnungsbestand in der Gesamtstadt Torgelow lag im Jahr 2020 bei 5.430 WE, davon standen 451 WE leer (8,3 %). Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen ergibt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, 4.979 Haushalte im Jahr 2020.

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 2020 bei 1,83 Personen je Haushalt. Im Jahre 2002 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,26 Personen je Haushalt.

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

Im Vergleich der Stadt- und Ortsteile wird deutlich, dass in Karlsfelde die Anzahl der Single-Haushalte besonders hoch ist. Demgegenüber ist eine überdurchschnittlich hohe Haushaltsgröße in Drögeheide und Spechtberg zu verzeichnen.

Überdurchschnittlich hoch ist die Haushaltsgröße auch in den eingemeindeten Ortsteilen. In den Ortsteilen überwiegt die kleinteilige Bebauung und hier wohnen viele Familien mit Kindern.

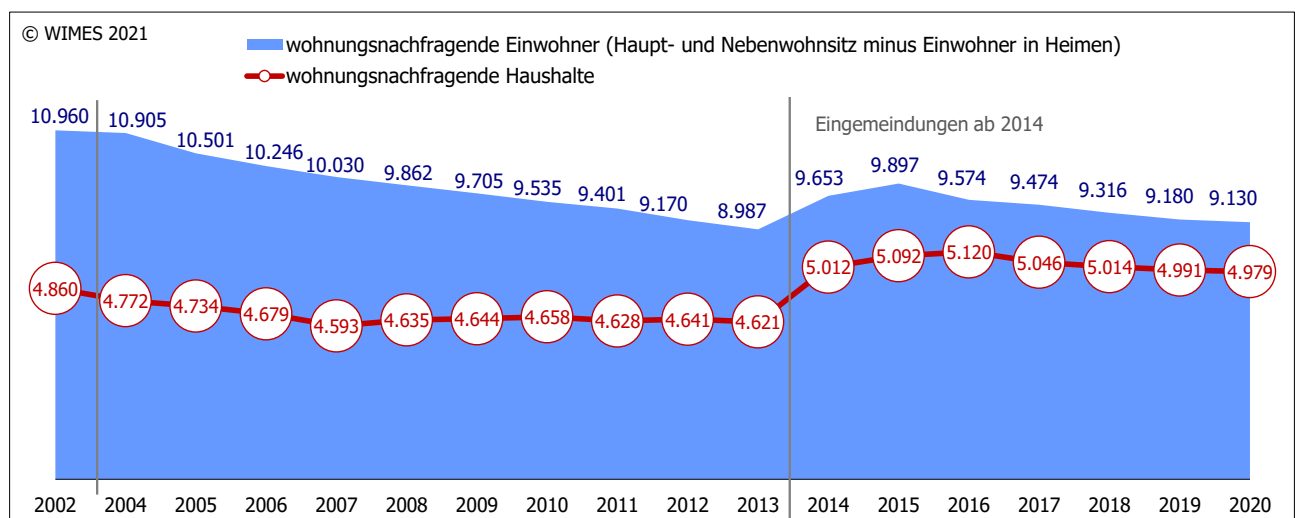
Tabelle 10: Wohnungsbelegungsquote und durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.2020

Stadtteil	WE gesamt	WE leer	Haushalte	Belegungs- quote in %	nachfragende Einwohner (HW + NW - EW in Heimen)	Ø Haus- haltsgröße
Stadtmitte	1.264	46	1.218	96,4	2.058	1,69
NORD	509	12	497	97,6	919	1,85
Karlsfelde	1.698	254	1.444	85,0	2.395	1,66
SÜD	678	17	661	97,5	1.174	1,78
Spechtberg	486	52	434	89,3	967	2,23
Drögeheide	491	54	437	89,0	944	2,16
Kernstadt	5.126	435	4.691	91,5	8.457	1,80
Holländerei	167	5	162	97,0	395	2,44
Heinrichsruh	103	6	97	94,2	200	2,06
Müggenburg	34	5	29	85,3	77	2,66
Gesamtstadt	5.430	451	4.979	91,7	9.129	1,83

Von 2002 bis 2020 ist die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 16,7 % (-1.830 Personen) gesunken. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte erhöhte sich hingegen um 2,4 %. Das hängt mit der Verkleinerung der Haushalte zusammen.

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

Abbildung 43: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte



2.4 Soziale Infrastruktur (ausgewählte Indikatoren)

2.4.1 Sport- und Freizeiteinrichtungen

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

- Gießerei-Arena umgeben von Mischwald mit Sportplatz, Kunstrasenplatz, Parkplatz
- Heidebad als Freibad auf einer über 5.000 m² großen Erholungsfläche (aufwertungsbedürftig) – Im Jahr 2019, pünktlich zum Saisonstart, konnten dank der Unterstützung des Deutschen Kinderhilfswerkes neue Spielgeräte errichtet werden.
- Tennishalle und Tennissportplätze mit Parkplatz
- Heidesportplatz mit Parkplatz
- Volkssporthalle – Im Jahr 2019 wurde die Fassade saniert. Im Jahr 1998 wurde die Volkssporthalle seiner Bestimmung übergeben. Die Witterungseinflüsse der vergangenen Jahre gingen nicht ganz spurlos an der Fassade der Volkssporthalle vorbei. So war es notwendig, die Vorderfront und die Giebel der Nord- und Südseite neu zu beschichten.
- Sportplatz Keilergrund
- Kanustation mit Gebäude und Freifläche
- für Reitturniere steht ein Reitplatz zur Verfügung
- Bolzplätzen in Spechtberg und Drögeheide – diese wurden aufgrund von Vandalismus im Jahr 2019 wieder instandgesetzt

2.4.2 Versorgung mit Kindertagesstätten

In der Stadt Torgelow standen für die Betreuung der 430 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre⁷, die Torgelow wohnen, in sieben Kindertageseinrichtungen 515 Plätze zur Verfügung, davon 165 Krippenplätze und 350 Kindergartenplätze. Zu berücksichtigen ist jedoch. Das im Durchschnitt weitere ca. 40 Kinder aus Umlandgemeinden in Kindertageseinrichtungen der Stadt Torgelow betreut werden.

Tabelle 11: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Torgelow

	Krippe	Kindergarten	gesamt
Kinder im entsprechenden Alter	143	287	430
Kapazität - vorhandene Plätze	165	350	515

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

2.4.3 Schulversorgung

Für die Kinder im Grundschulalter gibt es in der Stadt Torgelow die kommunal getragene Grundschule Pestalozzi in der Goethestraße 2. Im 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.

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

2.4.4 Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen

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

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

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



Foto: Interpräsenz Kursana Residenzen GmbH

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



Foto: Interpräsenz Kursana Residenzen GmbH

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

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

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

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



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



Foto: ib-dorn.de

Im Jahr 2014 wurde das ehemalige Hotel in der Anklamer Straße 10a, das über viele Jahre leer stand, zu einer seniorengeordneten 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.

3 Fortschreibung Monitoring für die Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

3.1 Sanierungsgebiet Stadtmitte

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) im Sanierungsgebiet lag 31.12.2020 bei 629 Personen. Gegenüber dem Basisjahr ergab sich eine Bevölkerungszunahme um 10,7 % (+61 Personen).

Tabelle 12: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Stadtmitte												Entwicklung	
	2001	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut	in %
Hauptwohnsitz	568	587	596	590	588	590	588	619	613	620	625	629	61	10,7
Nebenwohnsitz	6	16	15	13	12	17	18	15	14	12	11	13	7	116,7

Im Vergleich zur Gesamtstadt waren im Sanierungsgebiet Stadtmitte im Jahr 2020 überdurchschnittliche Bevölkerungsanteile der Kinder, der Jugendlichen und der Personen im Haupterwerbsalter zu verzeichnen. Der Anteil der Senioren lag im Sanierungsgebiet Stadtmitte deutlich um 8,3 Prozentpunkte unter dem der Stadt Torgelow gesamt.

Abbildung 44: Altersstruktur im Sanierungsgebiet

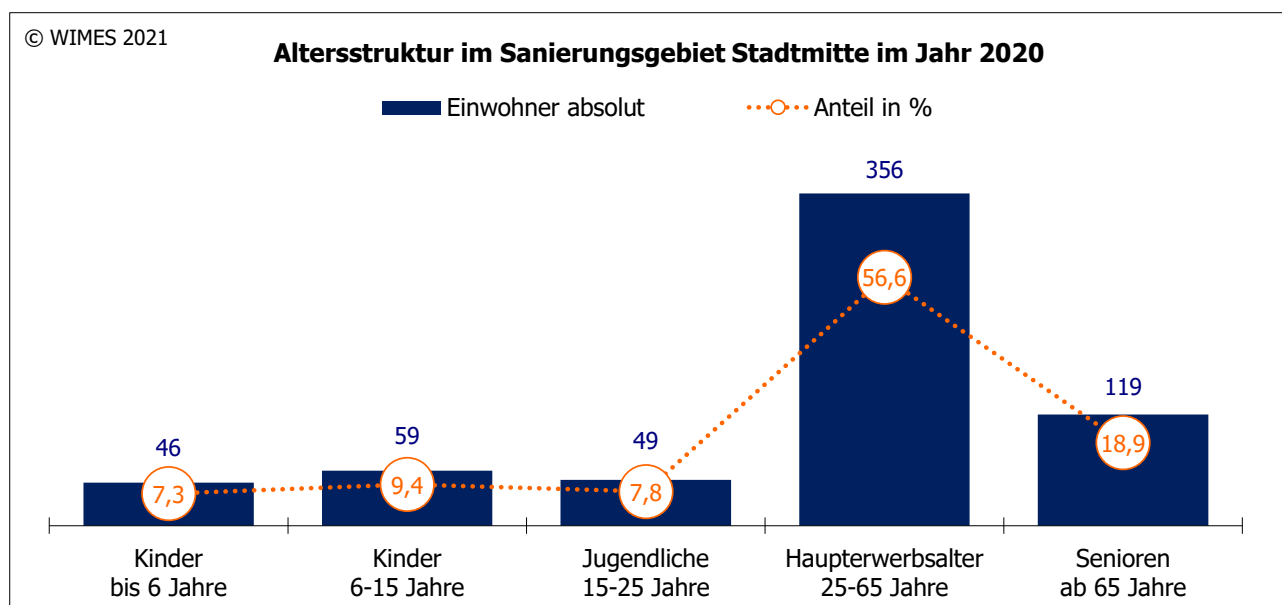
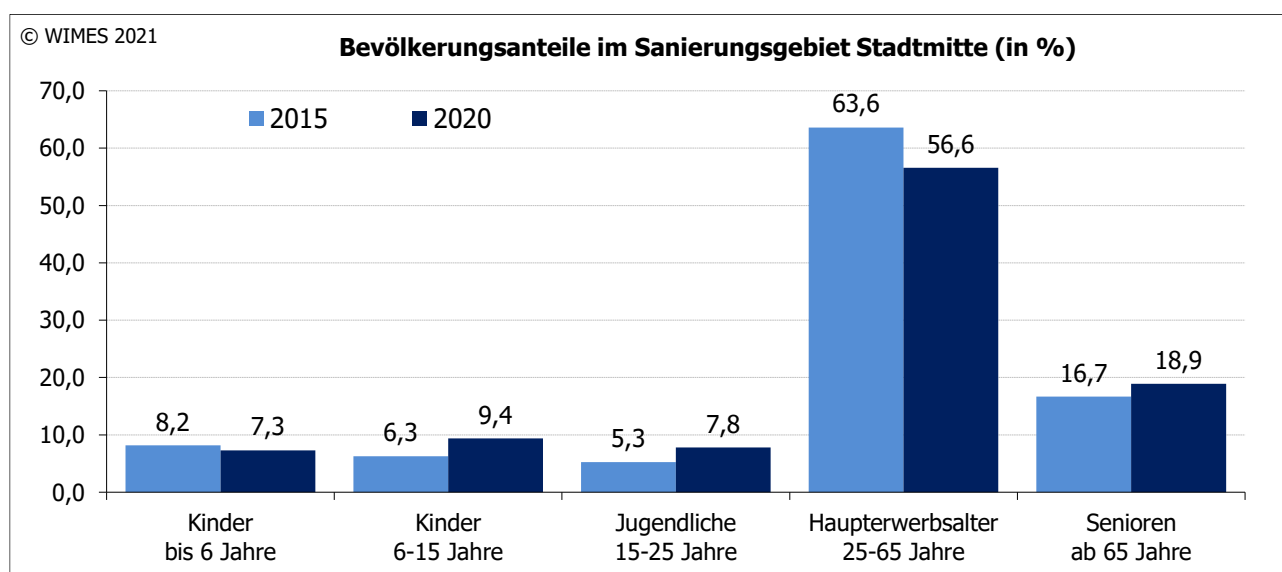


Abbildung 45: Bevölkerungsanteile 2015 und 2020 im Vergleich



3.1.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

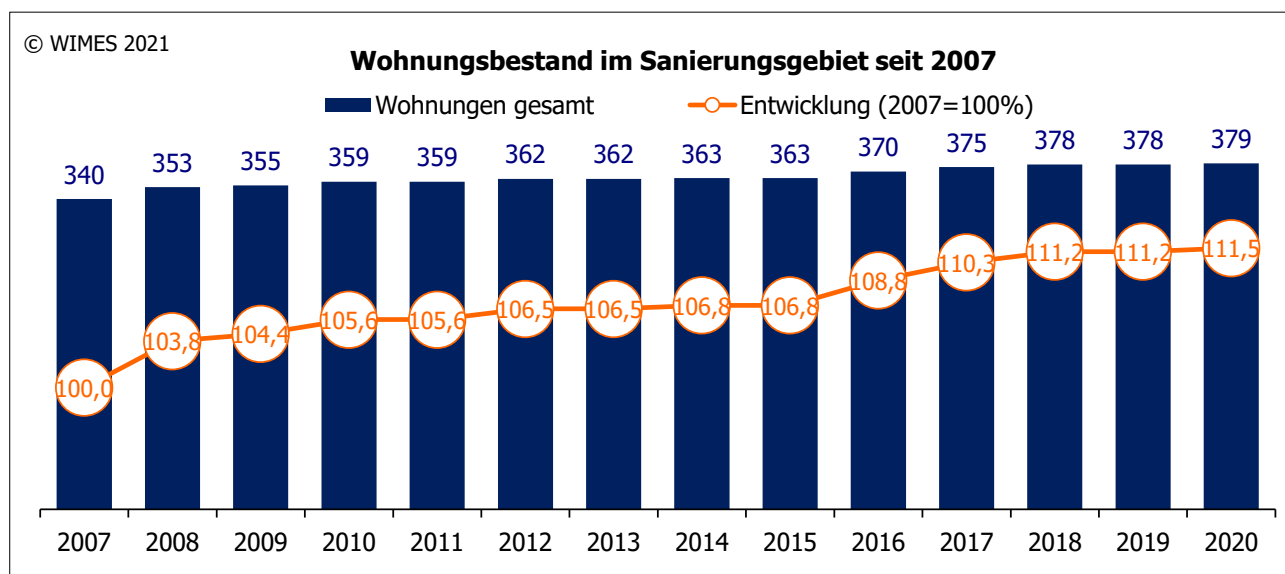
Im Rahmen der Fortschreibung des Monitorings zum Stichtag 31.12.2007 wurde der gesamte Bestand im Sanierungsgebiet nach verschiedenen Kriterien, wie Nutzung, Bauzustand, Leerstand etc., aufgenommen. Ende 2020 gab es im Sanierungsgebiet Stadtmitte 161 Gebäude mit 379 WE. Gegenüber dem Jahr 2007 nahm die Zahl der Wohnungen um 38 WE zu.

Tabelle 13: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung seit 2007 absolut
31.12.2007	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2020	
340	-3	14	28	379	39

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

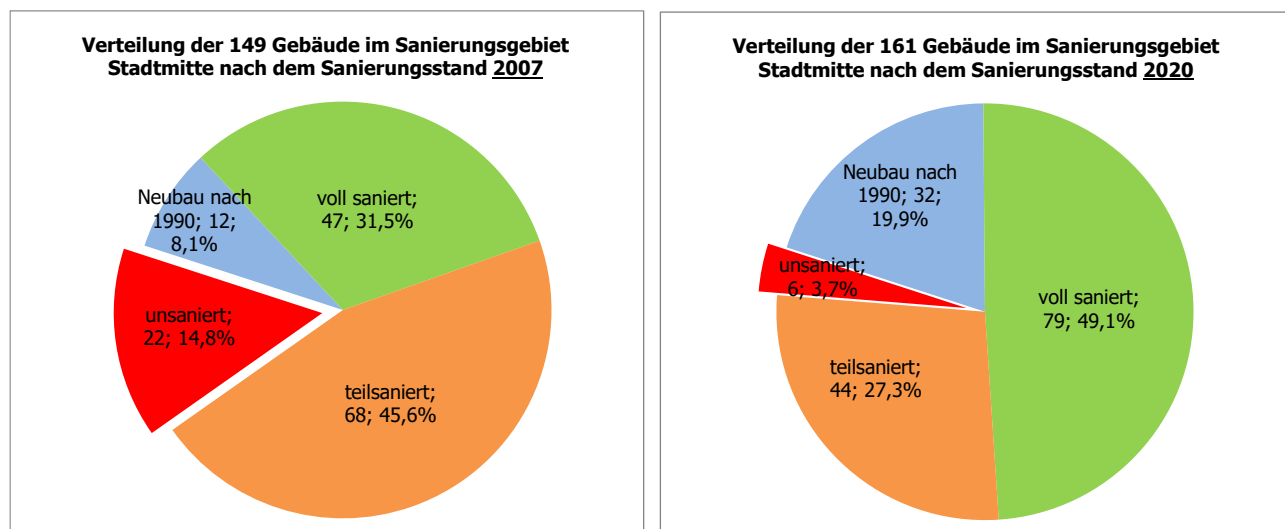
Abbildung 46: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet



Sanierungsstand

Gegenüber dem Jahr 2007 ist ein deutlicher Sanierungsfortschritt eingetreten. Nur noch sechs Gebäude mit 16 WE sind unsaniert. Die Zahl der sanierte Gebäude hat sich von 47 auf 79 Gebäude erhöht.

Abbildung 47: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Sanierungsstand



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



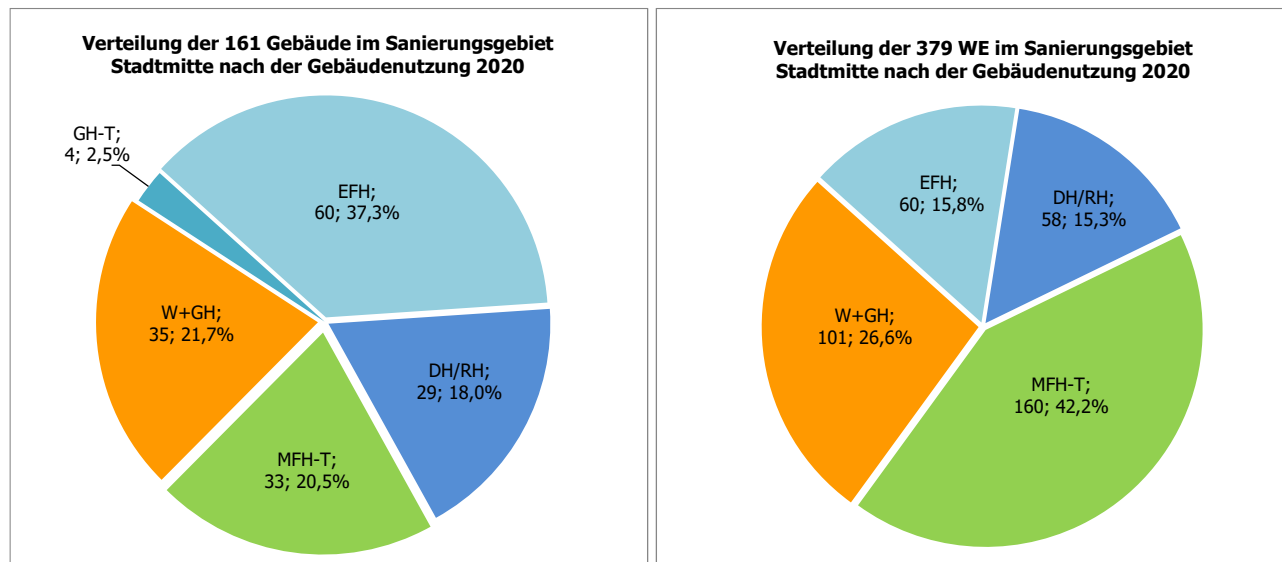
Eigentümerstruktur

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

Nutzung

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

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



Legende:

EFH

Einfamilienhaus

DH/RH

Doppel-/Reihenhaus

MFH-T

Mehrfamilienhaus traditionell

W+GH

Wohn- und Geschäftshaus

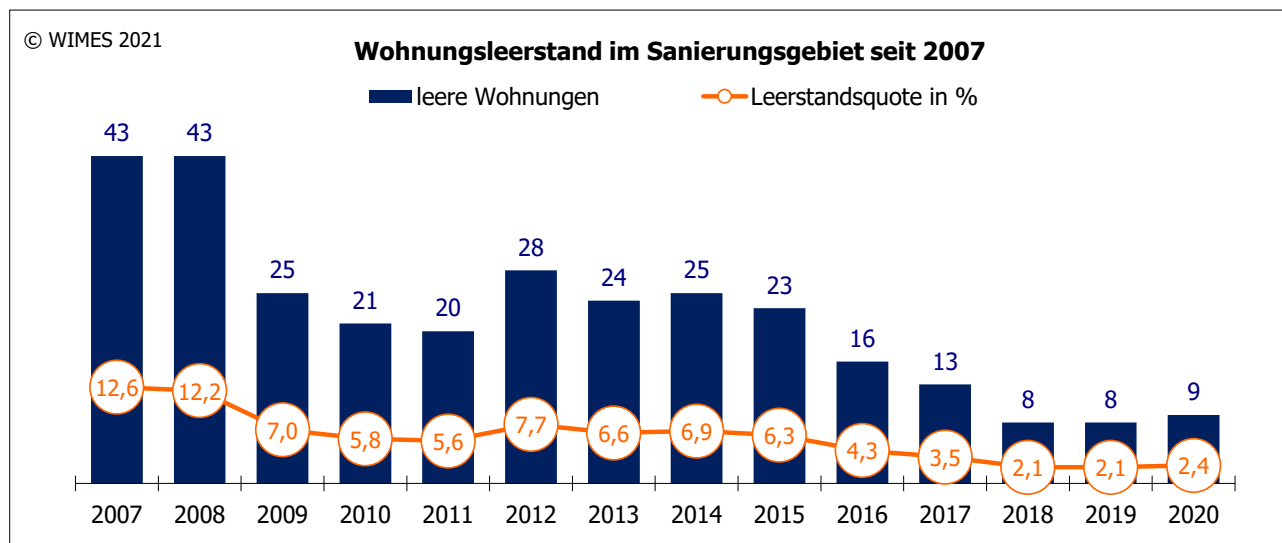
GH-T

Geschäftshaus traditionell

Leerstand

Im Jahr 2007 lag die Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet Stadtmitte noch bei 12,6 %. Zum Jahresende 2020 standen nur noch neun WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 2,4 %. Davon befinden sich sechs leere WE im unbewohnbaren Gebäude Königstraße. Die positive Leerstandsentwicklung korreliert mit dem Einwohnerentwicklung und dem Sanierungsfortschritt.

Abbildung 49: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet



3.2 Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße lebten am 31.12.2020 insgesamt 2.392 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Dies entspricht einem Anteil von 26,8 % an der Bevölkerung der Stadt Torgelow. Gegenüber dem Basisjahr ergab sich ein Bevölkerungsverlust von 22,5 %.

Tabelle 14: Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße												Entwicklung	
	2001	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut	in %
Hauptwohnsitz	3.087	2.868	2.805	2.743	2.711	2.694	2.712	2.666	2.630	2.559	2.465	2.392	-695	-22,5
Nebenwohnsitz	83	78	85	70	66	61	57	55	54	50	47	47	-36	-43,4

Im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße waren im Jahr 2020 im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittliche Bevölkerungsanteile der Kinder bis sechs Jahre, der Kinder von 6 bis 15 Jahren, der Jugendlichen und der Senioren zu verzeichnen. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter lag unter den gesamtstädtischen Werten.

Abbildung 50: Altersstruktur im Aufwertungsgebiet

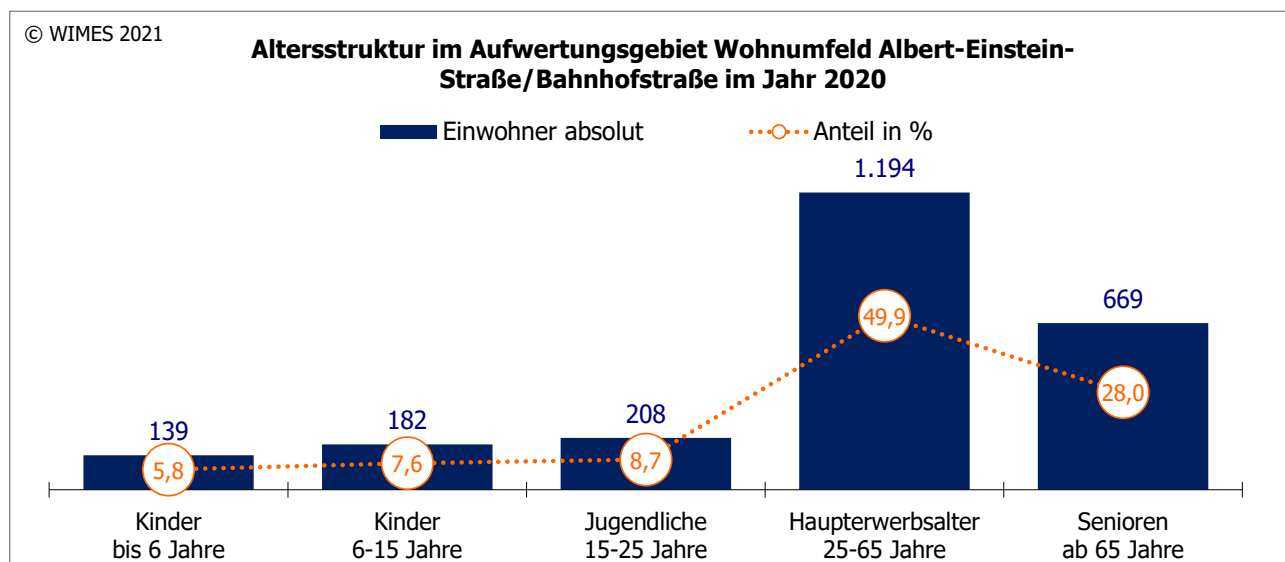
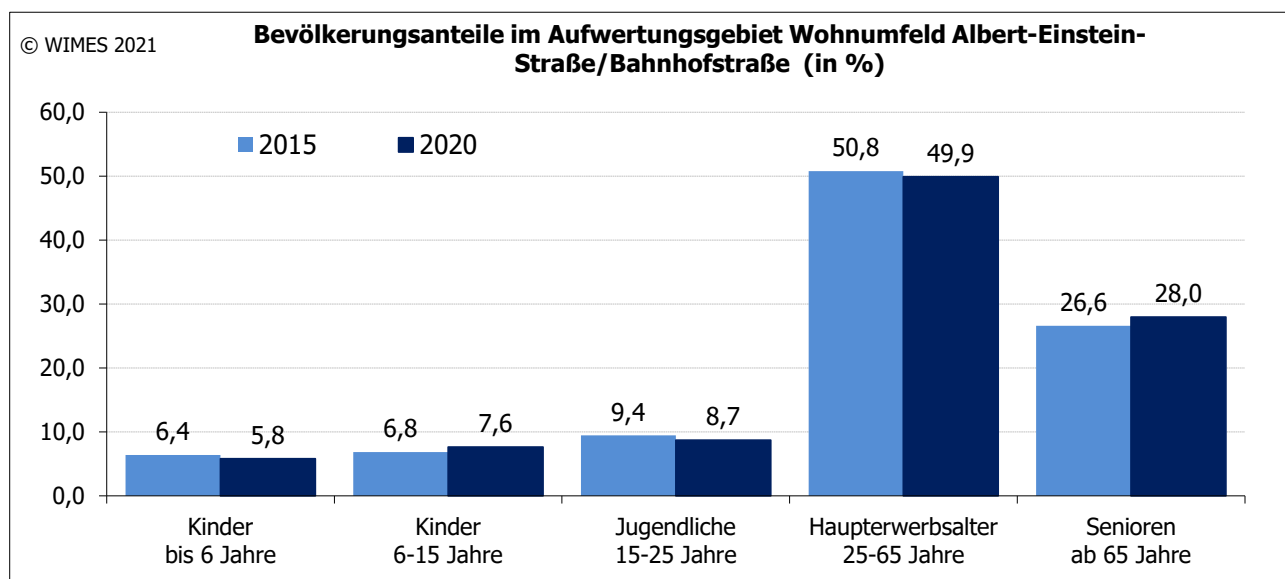


Abbildung 51: Bevölkerungsanteile 2015 und 2020 im Vergleich



3.2.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

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

Im Jahr 2020 gab es im Aufwertungsgebiet Wohnumfeld Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße 113 Gebäude und insgesamt 1.814 WE, das sind rund ein Drittel aller Wohnungen der Stadt Torgelow.

Abbildung 52: Wohnungsbestand im Aufwertungsgebiet

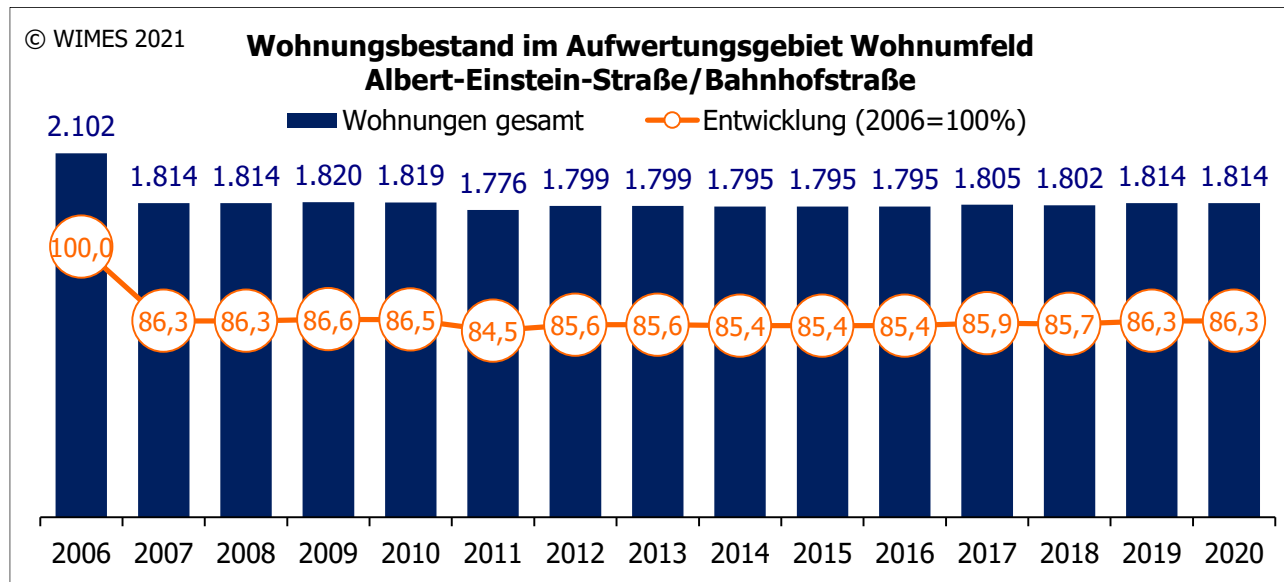


Tabelle 15: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung
31.12.2006	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2020	seit 2006 absolut
2.102	-340	39	13	1.814	-288

Im Jahr 2019 wurde der Neubau des Mehrfamilienhauses Pestalozzistraße 5G der TGW mit 12 barrierefreien WE und modernster Ausstattung fertiggestellt.



Neubau Pestalozzistraße 5G

Gegenüber 2006 nahm die Wohnungszahl im Aufwertungsgebiet um 297 WE ab. Dieser Rückgang ist auf Wohnungsrückbau zurückzuführen. Seit 2006 wurden 340 WE zurück gebaut (alle Totalrückbau). Um 42 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 ein Mehrfamilienhaus mit 12 WE.

Tabelle 16: erfolgter Rückbau im Aufwertungsgebiet seit 2006

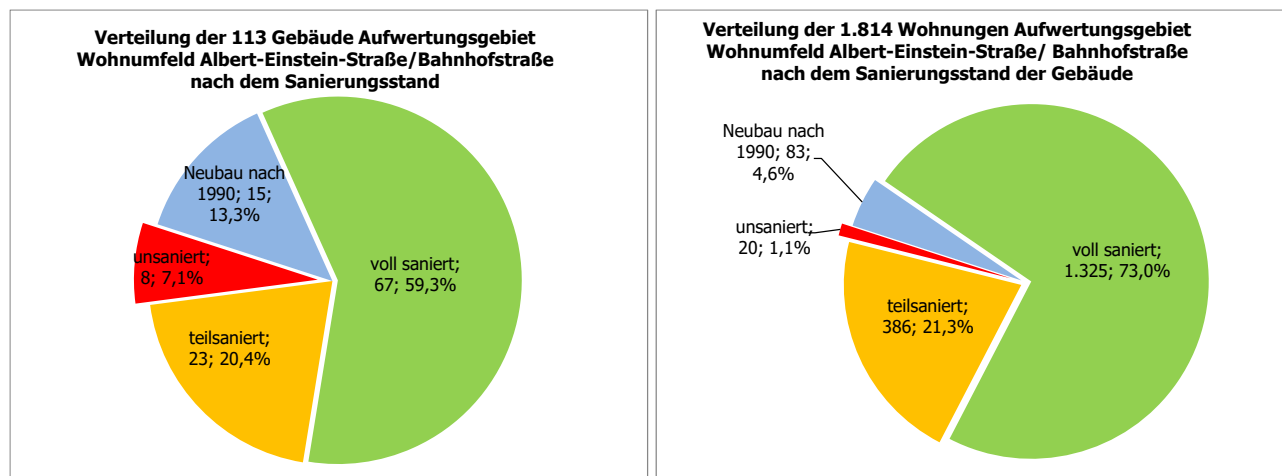
Objekt	Anzahl WE	Rückbaujahr
Am Bahnhof 8-11	39	2007
Am Bahnhof 12-16	54	2007
Bahnhofstraße 16-19	45	2007
Bahnhofstraße 31	10	2007
Bahnhofstraße 40	10	2007
Kopernikusstraße 23-26	40	2007
Kopernikusstraße 31-34	40	2007
Kopernikusstraße 35-38	45	2007
Kopernikusstraße 27-30	45	2011
Bahnhofstraße 9	2	2012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

Sanierungsstand

Von den 113 Gebäuden waren im Jahr 2020 insgesamt 67 Gebäude voll saniert, in diesen Gebäuden sind 73,0 % aller Wohnungen im Aufwertungsgebiet. Weitere 15 Gebäude mit 83 WE wurden nach 1990 neu gebaut. Teilsaniert waren Ende 2020 noch 23 Gebäude mit 386 WE. Unsaniert waren nur noch 8 Gebäude mit 20 WE.

Im Jahr 2014 erfolgte der Totalrückbau des unsanierten Wohnhauses Ueckermünder Straße 60 mit 5 WE. Ein weiteres Gebäude im Aufwertungsgebiet hatte erhebliche Bauschäden, dies ist ein Teil des Schulgebäudekomplexes Ueckermünder Straße 17. Bereits im Frühjahr 2013 wurde das frühere Wohnheim in der 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 53: Gebäude im Aufwertungsgebiet nach Sanierungsstand und darin befindliche WE



Von den 113 Gebäuden im Aufwertungsgebiet sind 5 Gebäude denkmalgeschützt. Das ist der Gebäudekomplex der Zentralen Berufsschule des Landkreises mit Turnhalle (4 Gebäude in der Ueckermünde Straße 17) und die umgebaute ehemalige Alte Post in der Bahnhofstraße 9 zur altersgerechten Wohnanlage.

Nutzung der Gebäude

Im Aufwertungsgebiet sind 69 % aller Gebäude Mehrfamilienhäuser industrieller und traditioneller Bauweise. Der Anteil des Wohnungsbestandes im industriellen Bestand an allen Wohnungen lag bei 68,5 % (1.242 der insgesamt 1.814 WE).

Rund 18 % 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 17: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
EFH	7	6,2	7	0,4
DH/RH	3	2,7	9	0,5
MFH-I	38	33,6	1.242	68,5
MFH-T	40	35,4	540	29,8
W+GH	5	4,4	16	0,9
GH-I	4	3,5	0	0,0
GH-T	7	6,2	0	0,0
GFE	9	8,0	0	0,0
gesamt	113	100	1.814	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

Fast die Hälfte aller Wohnungen (888 WE) befinden sich im Eigentum der WBG. Der Wohnungsbestand der TGW liegt bei 768 WE im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße, das sind 42,3 % des Wohnungsbestandes in diesem Umbaugebiet. 25 WE sind städtisches Eigentum und 130 WE sind Privateigentum.

Wohnungsleerstand

Zum Jahresende 2020 standen im Aufwertungsgebiet 263 WE leer. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand lag die Leerstandsquote bei 14,5 %.

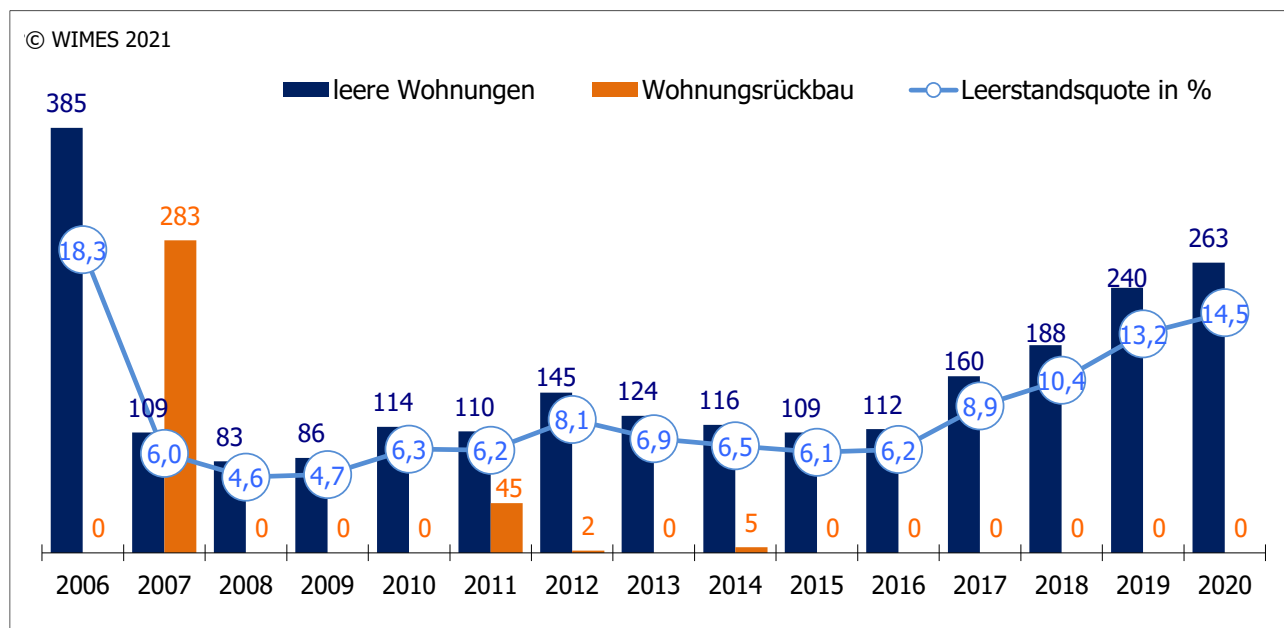
Im Jahr 2006 lag die Leerstandsquote mit 385 unbewohnten WE noch bei 18,3 %. Im Jahr 2007 erfolgte der Rückbau von 8 Gebäuden mit insgesamt 283 WE, dieser wirkte sich positiv auf die Leerstandsentwicklung aus. So sank der Wohnungsleerstand aufgrund von Rückbau auf 6,0 % im Jahr 2007.

Im Dezember 2011 erfolgte ein weiterer Rückbau eines Gebäudes mit 45 WE in der Kopernikusstraße 27-30. Aufgrund der rückläufigen Einwohnerentwicklung sank die Wohnungsleerstandsquote aber nur um 0,1 Prozentpunkte und zu 2012 trat wieder ein Anstieg der Leerstände ein.

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

In den Jahren 2016 bis 2020 erhöhte sich der Wohnungsleerstand stetig. Diese Entwicklung korreliert mit den Einwohnerverlusten in diesem Zeitraum, im Jahr 2020 lag die Bevölkerungszahl im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße um 320 Personen unter der des Jahres 2015.

Abbildung 54: Wohnungsleerstand im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße



Die realisierten Rückbaumaßnahmen haben entscheidend dazu beigetragen, den Wohnungsüberhang abzubauen. Ohne Umsetzung der umfangreichen Rückbaumaßnahmen würde die Wohnungsleerstandquote heute wahrscheinlich bei rund 32 % liegen.

Nach Eigentümern betrachtet ist die Wohnungsleerstandquote im Jahr 2020 mit 17,7 % (157 leere WE) bei der Wohnungsbaugesellschaft mbH aber immer noch sehr hoch. Der Leerstand bei der Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. lag bei 12,9 % (99 leere WE). Von den 99 leeren WE der TGW standen allein 65 WE im Block Kopernikusstraße 39-46 leer, für den der Abriss geplant ist.

Tabelle 18: Wohnungsleerstand nach Eigentümern

Eigentümer	freie Wohnungen	
	absolut	Leerstandsquote (%)
Privateigentum (selbst genutzt/ vermietet)	7	5,4
Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG)	157	17,7
Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. (TGW)	99	12,9
gesamt	263	14,5

3.3 Stadtumbaugebiete Drögeheide und Spechtberg

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Einwohnerverlust (mit Hauptwohnsitz) lag im Stadtumbaugebiet Drögeheide bei 21,1 % (-112 Personen). Im Stadtumbaugebiet Spechtberg nahm die Einwohnerzahl um 27,4 % (-157 Personen) ab.

Bei der Entwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide in den Jahren 2013 bis 2015 und im Stadtumbaugebiet Spechtberg von 2014 zu 2015 ist der Zuzug von Asylbewerbern in mehrere Wohnaufgänge zu beachten, die als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden. Der Einwohnerverlust in den Jahren 2016, 2017, 2019 und 2020 im Stadtumbaugebiet Drögeheide erklärt sich vor allem durch den Fortzug von Asylberechtigten. Die Zahl der Ausländer nahm von 2019 zu 2020 um 29 Personen ab.

Im Stadtumbaugebiet Spechtberg nahm die Zahl der Ausländer von 2015 zu 2016 (-45 Personen) ab, von 2016 zu 2017 erhöhte sich die Zahl der Ausländer dann wieder um 22 Personen. Im Jahr 2018 war die Zahl stabil und 2019 und 2020 nahm die Zahl ausländischer Einwohner leicht zu.

Tabelle 19: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide												Entwicklung	
	2001	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut	in %
Hauptwohnsitz	530	432	404	390	435	517	574	484	447	475	435	418	-112	-21,1
Nebenwohnsitz	16	80	78	65	43	20	18	16	21	20	20	18	2	12,5

Tabelle 20: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg

Einwohner	Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg												Entwicklung	
	2001	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut	in %
Hauptwohnsitz	572	461	443	451	436	438	554	452	420	390	405	415	-157	-27,4
Nebenwohnsitz	15	20	29	27	23	18	17	15	13	9	8	6	-9	-60,0

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 2020 deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der Anteil der Senioren lag hingegen im Stadtumbaugebiet Drögeheide um 12,8 Prozentpunkte und im Stadtumbaugebiet Spechtberg um 11,1 Prozentpunkte unter dem Bevölkerungsanteil der Gesamtstadt von 26,1 %. Bei den Personen im Haupterwerbsalter war im Stadtumbaugebiet Drögeheide ein unterdurchschnittlicher Anteil kennzeichnend.

Abbildung 55: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Drögeheide

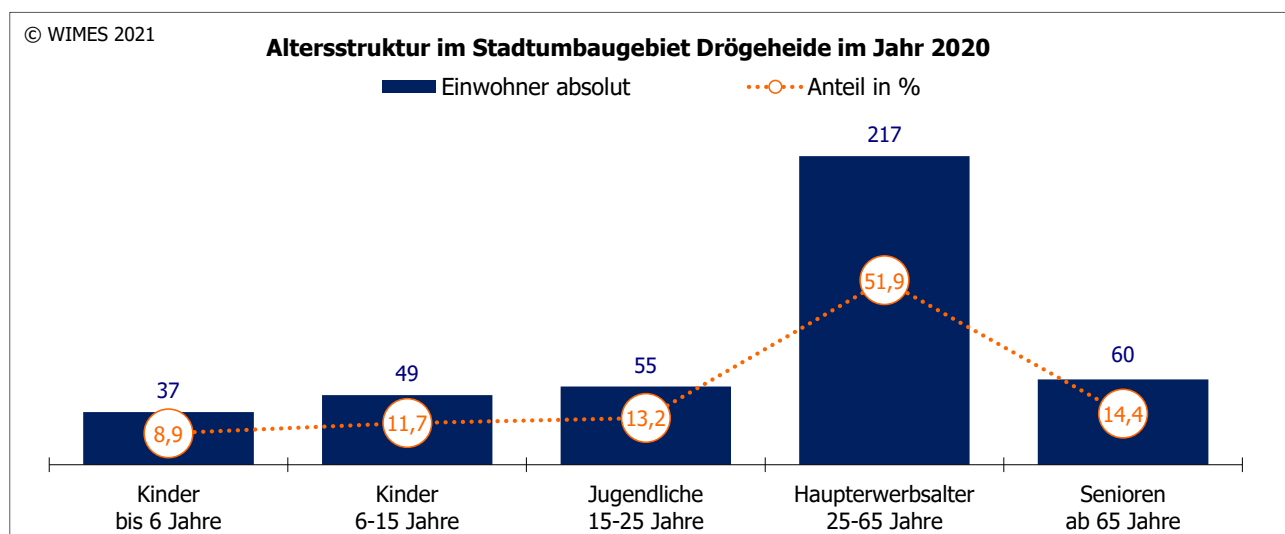


Abbildung 56: Bevölkerungsanteile 2015 und 2020 im Vergleich

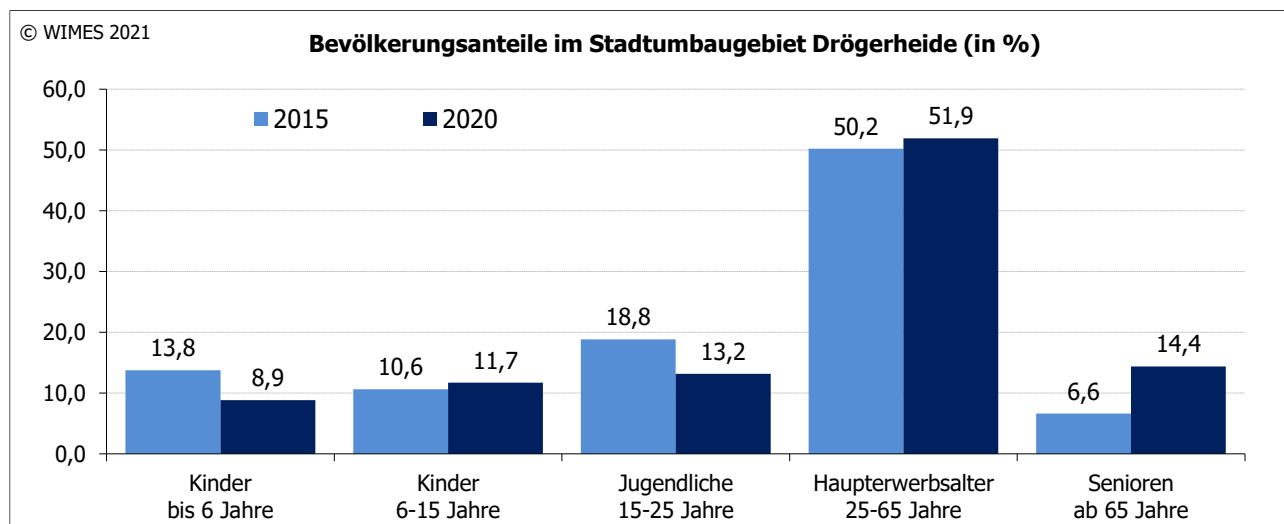


Abbildung 57: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Spechtberg

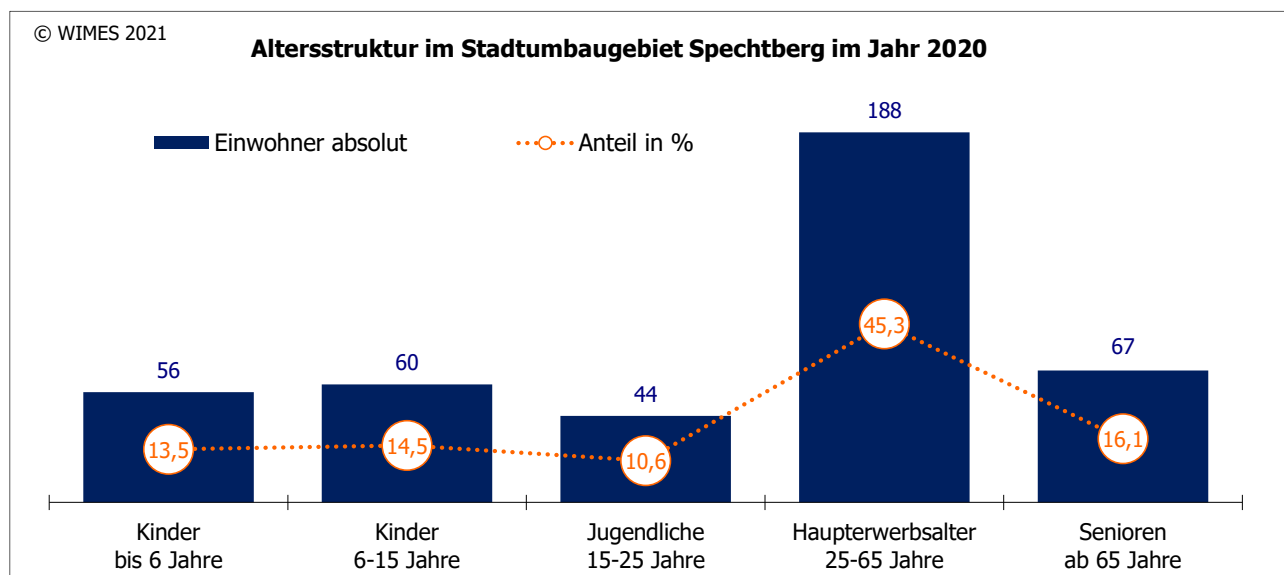
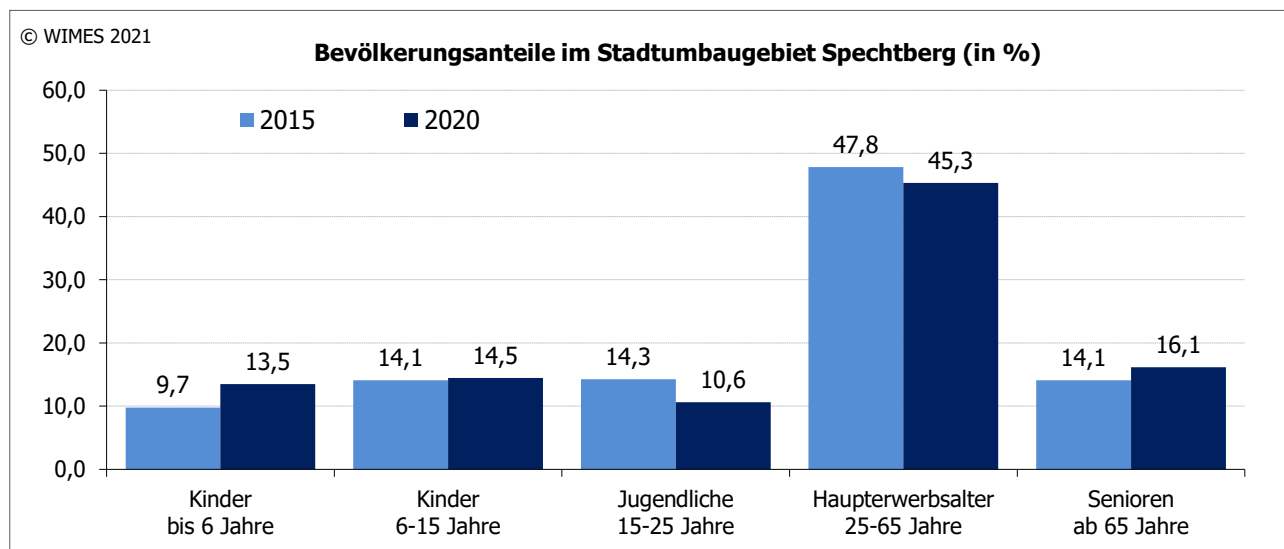


Abbildung 58: Bevölkerungsanteile 2015 und 2020 im Vergleich



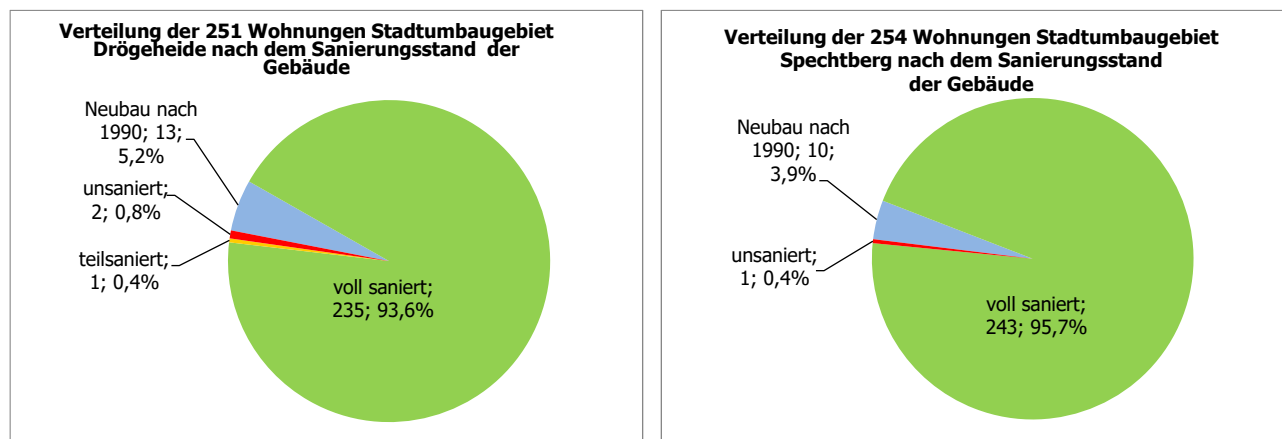
3.3.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Am 31.12.2020 gab es im Stadtumbaugebiet Drögeheide 30 Gebäude und 251 WE. Ende 2012 lag der Wohnungsbestand hier noch bei 291 WE, im Jahr 2013 erfolgte der Rückbau eines Blocks mit 40 WE. Im Stadtumbaugebiet Spechtberg lag der Bestand Ende 2020 bei 25 Gebäuden und 254 WE. Im Jahr 2020 wurde ein Einfamilienhaus in der Beethovenstraße fertiggestellt.

Sanierungsstand

93,6 % des Wohnungsbestandes in Drögeheide befanden sich im Jahr 2020 in voll sanierten Gebäuden (235 WE) und im Stadtumbaugebiet Spechtberg lag der Anteil der Wohnungen im voll sanierten Bestand bei 95,7 %.

Abbildung 59: WE in den Stadtumbaugebieten nach dem Sanierungsstand der Gebäude



Nutzung

Im Stadtumbaugebiet Drögeheide sind 20 der insgesamt 30 Gebäude Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (66,7 %). Sieben Gebäude sind Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. Rund 92 % aller Wohnungen im Stadtumbaugebiet Drögeheide befinden sich in den Mehrfamilienhäusern industriellen Bauweise (230 der insgesamt 251 WE).

Von den insgesamt 25 Gebäuden im Stadtumbaugebiet Spechtberg sind acht Gebäude Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. In diesen befinden sich 94,5 % aller Wohnungen im Stadtumbaugebiet (240 der insgesamt 254 WE).

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

Tabelle 21: Gebäude in den Stadtumbaugebieten nach Bauweise und Gebäudetyp (absolut/in %)

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

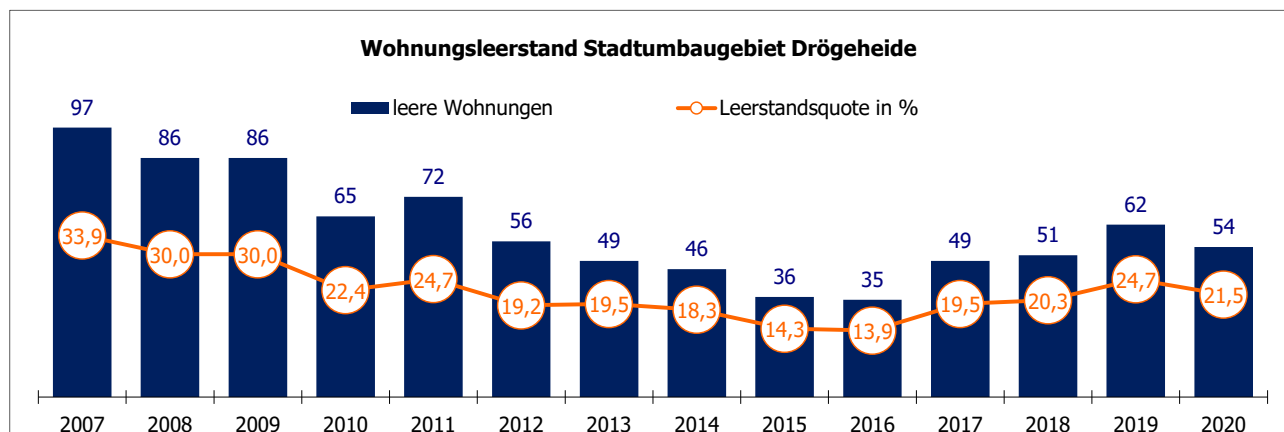
Eigentümerstruktur

In den Stadtumbaugebieten Drögeheide und Spechtberg gehört fast der gesamte Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft mbH (470 von insgesamt 505 WE).

Wohnungsleerstand

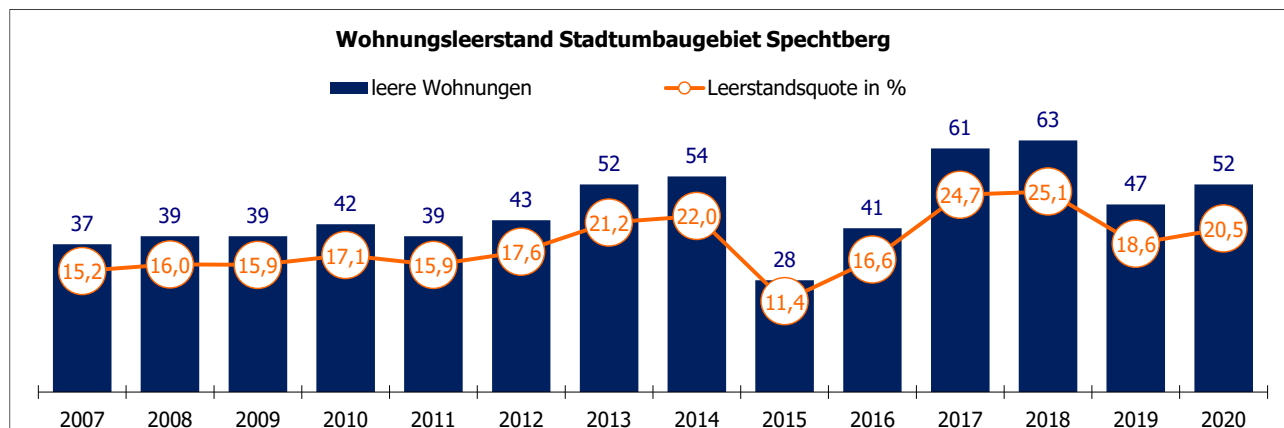
Ende 2007 lag der Wohnungsleerstand mit 97 leeren WE noch bei 33,9 %. Bei der Leerstandsentwicklung ist der Rückbau von 40 WE im Jahr 2013 zu beachten. Zudem werden mehrere ehemals teilweise leerstehende Wohnaufgänge als Unterkunft für Asylbewerber genutzt. Im Jahr 2020 standen im Stadtumbaugebiet Drögeheide 54 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 21,5 %. Für drei Blöcke mit insgesamt 110 WE ist der Abbruch geplant (2022/2023), in diesen Gebäuden standen im Jahr 2020 insgesamt 31 WE leer.

Abbildung 60: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Drögeheide



Im Jahr 2020 standen im Stadtumbaugebiet Spechtberg 52 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 20,5 %. Neun der insgesamt 52 leeren WE befanden sich in zwei Gebäuden (mit insgesamt 60 WE), die 2022/2023 für den Abbruch vorgesehen sind. Bei dem geringen Leerstand im Jahr 2015 ist zu berücksichtigen, dass mehrere Wohnaufgänge für die Unterbringung Asylsuchender umgenutzt waren.

Abbildung 61: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Spechtberg



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

Tabelle 22: 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

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

Demzufolge sind seitens der WBG im Zeitraum bis 2022 weitere Rückbaumaßnahmen im SUB-Gebiet Drögeheide von 110 WE (drei Blöcke) und im SUB-Gebiet Spechtberg 60 WE (zwei Blöcke) vorgesehen. Der Rückbau von dauerhaft leerstehenden Wohnungen würde zu einer deutlichen Aufwertung der Wohngebiete führen.

4 Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK

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

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

Beispiele für Gebäudesanierungen



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



Breite Straße 8 im Sanierungsgebiet vor und nach der Sanierung



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

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



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

Sanierung von Erschließungsanlagen

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



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

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



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

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



vor der Maßnahme



Max-Planck-Straße



Karlsfelder Stichstraße



Karlsfelder Stichstraße



Keplerstraße



Keplerstraße



Übergabe 4. Teilbereich Juli 2014

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



1. BA Bahnhofstraße vorher



1. BA Bahnhofstraße nachher

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



2. BA Bahnhofstraße vor der Maßnahme



2. BA Bahnhofstraße kurz vor Fertigstellung

Der 3. Bauabschnitt Freiflächen Bahnhofstraße der Wohnumfeldgestaltung wurde 2020 abgeschlossen.
Neubau neuer Bahnsteige in Torgelow

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

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

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

Baumaßnahmen in den Ortsteilen

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

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

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



Fotos: www.torgelow.de

Neue Ein- und Ausfahrtstore für die Feuerwehr Torgelow

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

Wohnungsrückbau

Der zunehmende Wohnungsleerstand, insbesondere in den städtischen Mehrfamilienhäusern sowie sinkende Bevölkerungszahlen hat die Stadtvertretung der Stadt Torgelow dazu bewogen, den Rückbau von leerstehendem, dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungsbestand zu veranlassen.

Im Jahr 2015 wurde beim Land Mecklenburg-Vorpommern dafür ein Förderantrag gestellt. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat im Rahmen des Stadtumbaus zur Förderung der Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau in räumlich festgelegten Fördergebieten im Programmjahr 2015 für den Rückbau der Mehrgeschosswohnbauten in der Friedrichstraße 22, 33 und 34 sowie 2017 für den Hüttenwerkplatz 11 Fördermittel ausgereicht. Die Gebäude wurden im Jahr 2016 komplett zurückgebaut.



Friedrichstraße 22



Fotos: Internetseite der Stadt Torgelow

Friedrichstraße 33-34

Weiterer Wohnungsrückbau von je zwei Wohnblöcken in Drögeheide und Spechtberg ist bis 2020 geplant, für 2019 wurden für den Rückbau von zwei Wohnblöcken im Stadtumbaugebiet Spechtberg Städtebauförderungsmittel beantragt. Durch die Rückbaumaßnahmen wird eine nachhaltige Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen angestrebt.

Gießerei-Arena (Überdachung der Tribüne)

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

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

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



Foto: Europaplan-online und Google-Maps

Sanierung Ensemble Hüttenwerkplatz mit Glockenstuhl und Gedenkstein

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



(Fotos: Internetseite der Stadt Torgelow)

Handlungsbedarf

Im Sanierungsgebiet Stadtmitte ist die Gebäudesanierung und die Sanierung des öffentlichen Raumes weit vorangeschritten. Die Wohnungsleerstandquote liegt bei nur noch 2,4 %, das liegt im Rahmen der Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende).

Demgegenüber sind trotz Wohnungsrückbau die Wohnungsleerstände in den Stadtumbaugebieten immer noch sehr hoch, Tendenz steigend. In den vergangenen 10 Jahren ist trotz Rückbau um 60 WE der Wohnungsleerstand ständig angestiegen. Im Jahr 2010 standen 297 Wohnungen leer (5,9 %) und im Jahr 2020 waren es 451 freie Wohnungen, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 8,3 %.

Es wird eine Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) mit Schwerpunkt der Erarbeitung einer Wohnungsmarktstrategien unter Einbeziehung der Gemeinden im unmittelbarem Umland empfohlen. Es sollten dringend Strategien zur Regulierung des Wohnungsmarktes gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen entwickelt werden.

5 Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

5.1 Karten

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

5.2 Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Torgelow (Statistisches Amt M-V)	8
Abbildung 2: Alters- und Geschlechtsgliederung	8
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Eingemeindungen wurden rückläufig eingearbeitet).....	9
Abbildung 4: Ausländische Bevölkerung in Torgelow	10
Abbildung 5: Ausländische Bevölkerung nach Stadt- und Ortsteilen.....	10
Abbildung 6: Einwohnerzahlen ausgewählter Altersgruppen	12
Abbildung 7: Kinder bis sechs Jahre	13
Abbildung 8: Kinder >6 bis 15 Jahren.....	14
Abbildung 9: Jugendliche im Alter von >15 bis 25 Jahren.....	14
Abbildung 10: Einwohner im Haupterwerbsalter von >25 bis unter 65 Jahren	14
Abbildung 11: Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre.....	15
Abbildung 12: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen.....	15
Abbildung 13: Zuzüge und Fortzüge	16
Abbildung 14: Entwicklung des Gesamtsaldos	16
Abbildung 15: Umzüge innerhalb der Stadt Torgelow.....	17
Abbildung 16: Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen auf Stadt- und Ortsteilebene.....	17
Abbildung 17: Zuzüge und Fortzüge auf Ebene der Stadt- und Ortsteile	18
Abbildung 18: Gesamtsaldo auf Ebene der Stadt- und Ortsteile	18
Abbildung 19: Realentwicklung 2001-2014 und Prognoseannahmen.....	19
Abbildung 20: Realentwicklung und Prognose - Gesamtbevölkerung	20
Abbildung 21: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis 6 Jahre.....	20
Abbildung 22: Realentwicklung und Prognose – Kinder im Schulalter	20
Abbildung 23: Realentwicklung und Prognose – Jugendliche und junge Erwachsene.....	21
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter.....	21
Abbildung 25: Realentwicklung und Prognose – Seniorenalter ab 65 Jahre	21
Abbildung 26: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	22
Abbildung 27: Jugendarbeitslosigkeit.....	22
Abbildung 28: Entwicklung der SV-Beschäftigung	23
Abbildung 29: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)	24
Abbildung 30: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Torgelow	25
Abbildung 31: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)	25
Abbildung 32: sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler	26
Abbildung 33: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten in Torgelow im Jahr 2020	27
Abbildung 34: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich.....	27
Abbildung 35: Arbeitsplatzdichte	28
Abbildung 36: Wirtschaftsstruktur – Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen....	29
Abbildung 37: Entwicklung der Kaufkraft	30
Abbildung 38: Kaufkraft in Relation zum Durchschnitt des Landes M-V (in %).....	30
Abbildung 39: Entwicklung des Wohnungsbestandes	31

Abbildung 40: Wohnungsleerstand in Torgelow	32
Abbildung 41: Wohnungsleerstand in den Stadtteilen der Kernstadt Torgelow.....	33
Abbildung 42: Wohnungsleerstand nach Eigentümern.....	34
Abbildung 43: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte	35
Abbildung 44: Altersstruktur im Sanierungsgebiet.....	39
Abbildung 45: Bevölkerungsanteile 2015 und 2020 im Vergleich	39
Abbildung 46: Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet	40
Abbildung 47: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Sanierungsstand.....	40
Abbildung 48: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen ...	42
Abbildung 49: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet.....	42
Abbildung 50: Altersstruktur im Aufwertungsgebiet	43
Abbildung 51: Bevölkerungsanteile 2015 und 2020 im Vergleich	43
Abbildung 52: Wohnungsbestand im Aufwertungsgebiet	44
Abbildung 53: Gebäude im Aufwertungsgebiet nach Sanierungsstand und darin befindliche WE .	45
Abbildung 54: Wohnungsleerstand im Aufwertungsgebiet Albert-Einstein-Straße/Bahnhofstraße.	47
Abbildung 55: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Drögeheide.....	48
Abbildung 56: Bevölkerungsanteile 2015 und 2020 im Vergleich	49
Abbildung 57: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Spechtberg.....	49
Abbildung 58: Bevölkerungsanteile 2015 und 2020 im Vergleich	49
Abbildung 59: WE in den Stadtumbaugebieten nach dem Sanierungsstand der Gebäude	50
Abbildung 60: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Drögeheide	51
Abbildung 61: Wohnungsleerstand Stadtumbaugebiet Spechtberg	51

5.3 Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung in Torgelow	9
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt Torgelow .	11
Tabelle 3: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2020.....	27
Tabelle 4: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen Jahr 2020.....	28
Tabelle 5: Entwicklung der Kaufkraft	30
Tabelle 6: Veränderung des Wohnungsbestandes in Torgelow	31
Tabelle 7: Wohnungsneubau nach der Gebäudeart in der Kernstadt Torgelow	32
Tabelle 8: Wohnungsleerstand auf Ebene der Stadt- und Ortsteile (ausgewählte Jahre).....	33
Tabelle 9: Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz nach Stadt- und Ortsteilen	34
Tabelle 10: Wohnungsbelegungsquote und durchschnittliche Haushaltsgröße am 31.12.2020	35
Tabelle 11: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Torgelow	36
Tabelle 12: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet.....	39
Tabelle 14: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet.....	40
Tabelle 14: Einwohnerentwicklung im Aufwertungsgebiet.....	43
Tabelle 15: Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes im Aufwertungsgebiet	44
Tabelle 16: erfolgter Rückbau im Aufwertungsgebiet seit 2006	45
Tabelle 17: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung sowie darin befindliche Wohnungen	46
Tabelle 18: Wohnungsleerstand nach Eigentümern.....	47
Tabelle 19: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Drögeheide.....	48
Tabelle 20: Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Spechtberg	48
Tabelle 21: Gebäude in den Stadtumbaugebieten nach Bauweise und Gebäudetyp	50
Tabelle 22: Realisierter Wohnungsrückbau in den Stadtumbaugebieten.....	51

Quellenverzeichnis:

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