

SPD-Volt-Fraktionsgemeinschaft, Rückermainstr. 2, 97070 Würzburg  
An den Oberbürgermeister  
Martin Heilig  
Rückermainstraße 2  
97070 Würzburg

Ansprechpartner\*in  
Telefon

Freya Altenhöner  
+49 177 3849518

Würzburg, den 03.10.2026

### **Schriftliche Anfrage: Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Dencklerblock**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Bewohner\*innen des Dencklerblocks haben sich mit einem Schreiben an uns gewandt und ihre Sorge über die aktuelle Entwicklung des Wohnquartiers zum Ausdruck gebracht.

Nach ihren Angaben befindet sich der obere Wohnblock seit dem 1. Januar 2026 im Eigentum einer neuen Immobilienfirma. Diese soll Mieter\*innen in persönlichen Gesprächen dazu auffordern, freiwilligen Mieterhöhungen von bis zu 30 % zuzustimmen, unter anderem mit der Begründung, damit notwendige Instandhaltungsmaßnahmen zu finanzieren. Parallel würden einzelne Wohnungen als Kapitalanlagen mit erheblichem Entwicklungspotenzial vermarktet, wobei perspektivisch Mieteinnahmen von 15 bis 17 Euro pro Quadratmeter angestrebt würden. Zudem berichten die Bewohner\*innen von Mieterhöhungen um 15 %, obwohl bestehende Wohnungsmängel bislang nicht beseitigt worden seien.

Die Entwicklungen werfen Fragen auf, die über einzelne Mietverhältnisse hinausgehen. Insbesondere betrifft dies den langfristigen Erhalt bezahlbaren Wohnraums, mögliche Verdrängungsprozesse und die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten im Bestand.

Bereits das Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2015 identifizierte einen Aufwertungsdruck in zentralen Stadtbereichen, ausdrücklich auch in der Zellerau, und empfahl die Prüfung sozialer Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB.

In der Fortschreibung vom 6. April 2022 (Kapitel 6.5, S. 77–78) wurde von diesem Instrument zunächst abgeraten. Begründet wurde dies unter anderem damit, dass keine hinreichenden Informationen zur Beurteilung von Verdrängungsprozessen vorlägen und der Gutachterausschuss keine besonderen räumlichen Schwerpunkte oder einen auffälligen Anstieg von Wohnungsumwandlungen festgestellt habe. Zugleich wurde empfohlen, das Instrument bei einem stärkeren Umwandlungsgeschehen in Verbindung mit § 250 BauGB erneut zu prüfen. Bereits mit Antrag Nr. 85/2020 vom 18.08.2020 hatte die SPD-Stadtratsfraktion die Prüfung sozialer Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB angeregt. Die Stadtverwaltung befasste sich hiermit im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen 2022 sowie in der Beschlussvorlage 04/0400-1912-1/2020, die dem Stadtrat am 25.05.2023 vorgelegt wurde.

Zwischenzeitlich weist der Immo-Kompass der Stadt Würzburg einen Anstieg der sogenannten Umwandlungen von 21 Fällen im Jahr 2021 auf 109 Fälle im Jahr 2025 aus. Damit entfällt mittlerweile rund jeder achte Verkauf im Teilmarkt Wohnungseigentum auf diese Kategorie. Stadtratsmitglied Christoph Schröder hat diese Entwicklung bereits in der Stadtratssitzung am 11.06.2026 thematisiert.

Unabhängig davon stellt sich die Frage, welche Erkenntnisse aus den vorliegenden Daten für die zukünftige kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gewonnen werden können.

Wir bitten die Stadtverwaltung daher um Beantwortung folgender Fragen:

1. Bewertung der aktuellen Entwicklung

Wie bewertet die Stadtverwaltung die von den Bewohner\*innen geschilderten Entwicklungen im Dencklerblock im Hinblick auf den langfristigen Erhalt bezahlbaren Wohnraums, die soziale Zusammensetzung des Quartiers und mögliche Verdrängungsprozesse? Liegen der Verwaltung hierzu bereits eigene Erkenntnisse vor?

2. Kommunale Handlungsmöglichkeiten

Welche konkreten rechtlichen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten stehen der Stadt Würzburg im vorliegenden Fall zur Verfügung, um den Erhalt bezahlbaren Mietwohnraums zu unterstützen und möglichen Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken? Welche dieser Instrumente sind bereits anwendbar und welche würden zunächst weitere kommunale Beschlüsse oder Untersuchungen voraussetzen?

3. Entwicklung des Umwandlungsgeschehens und Handlungskonzept Wohnen

In der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen von 2022 wurde empfohlen, den Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung bei einem stärkeren Umwandlungsgeschehen in Verbindung mit § 250 BauGB erneut zu prüfen. Angesichts der zwischenzeitlichen Entwicklung der im Immo-Kompass erfassten Umwandlungsverkäufe von 21 Fällen im Jahr 2021 auf 109 Fälle im Jahr 2025 stellt sich die Frage, ob eine erneute Betrachtung angezeigt ist.

Unter Berücksichtigung der Erläuterungen des Gutachterausschusses in der Stadtratssitzung vom 11.06.2026:

- Welche Erkenntnisse liegen der Verwaltung über die tatsächliche Entwicklung neu vorgenommener rechtlicher Wohnungsumwandlungen vor, unabhängig vom Zeitpunkt des späteren Erstverkaufs?
- Lassen sich aus den vorhandenen Daten räumliche Schwerpunkte ableiten, insbesondere auf Ebene der einzelnen Stadtbezirke und nicht lediglich der Gemarkungen?
- Hat die Stadtverwaltung die Entwicklung zwischenzeitlich zum Anlass genommen, die damaligen Annahmen des Handlungskonzepts Wohnen erneut zu untersuchen?

4. Prüfung einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

Wurde seit der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen im Jahr 2022 erneut geprüft, ob für die Zellerau oder einzelne Teilbereiche die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorliegen? Falls ja, mit welchem Ergebnis? Falls nein, aus welchen Gründen?

Hält die Stadtverwaltung angesichts der aktuellen Entwicklungen im Dencklerblock eine vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Feststellung möglicher Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse nunmehr für angezeigt?

5. Anwendung des Umwandlungsschutzes nach § 250 BauGB

Seit dem 1. Juni 2023 gilt in Würzburg für bestimmte bestehende Wohngebäude mit mehr als zehn Wohnungen ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 BauGB. Dieser wurde inzwischen bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Wie viele entsprechende Genehmigungen wurden seitdem in Würzburg beantragt, erteilt beziehungsweise abgelehnt? Liegen der Stadtverwaltung Erkenntnisse darüber vor, ob und zu welchem Zeitpunkt die betroffenen Wohnungen

des Dencklerblocks bereits in rechtlich selbstständiges Wohnungseigentum aufgeteilt wurden? Welche rechtlichen Handlungsmöglichkeiten bestehen unter Berücksichtigung des jeweiligen Eigentumsstatus? In der Beschlussvorlage 04/0400-1912-1/2020 vom 26.04.2023 stellte die Stadtverwaltung in Aussicht, zunächst die Wirksamkeit des mit der Gebietsbestimmungsverordnung Bau eingeführten Genehmigungsvorbehalts nach § 250 BauGB abzuwarten und gemeinsam mit dem Gutachterausschuss die Entwicklung des Wohnungsmarktes kontinuierlich zu beobachten.

Welche Erkenntnisse hat die Stadtverwaltung aus dieser Beobachtung und der bisherigen Anwendung des § 250 BauGB gewonnen? Wurden die Ergebnisse zwischenzeitlich dem Stadtrat vorgestellt oder in die wohnungspolitische Bewertung der Stadt Würzburg einbezogen? Falls nein, ist eine entsprechende Evaluation vorgesehen?

#### 6. Austausch mit der Eigentümergesellschaft

Steht die Stadtverwaltung bereits in einem Austausch mit der Vasto Beta GmbH beziehungsweise der verantwortlichen Eigentümergesellschaft des oberen Dencklerblocks oder plant sie einen solchen? Insbesondere interessiert uns, ob Informationen über geplante Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zukünftige Mietentwicklungen sowie mögliche weitere Wohnungsverkäufe vorliegen und ob Möglichkeiten einer sozialverträglichen Quartiersentwicklung erörtert werden.

#### 7. Einbindung der Bewohner\*innen

Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung, gemeinsam mit den Bewohner\*innen und der Eigentümergesellschaft nach Lösungen zu suchen, die den langfristigen Erhalt des Dencklerblocks als bezahlbaren Wohnraum unterstützen?

Wäre die Stadtverwaltung bereit, einen entsprechenden Austausch, beispielsweise im Rahmen eines moderierten Gesprächs oder Runden Tisches, zu begleiten?

#### 8. Kurzfristige Beratungs- und Unterstützungsangebote

Welche Beratungs- und Unterstützungsangebote kann die Stadtverwaltung den betroffenen Mieter\*innen kurzfristig zur Verfügung stellen beziehungsweise vermitteln?

Dies betrifft insbesondere die Prüfung individueller Mieterhöhungsverlangen, die rechtliche Einordnung der von den Bewohner\*innen geschilderten Finanzierung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen durch freiwillige Mieterhöhungen sowie bestehende Mängel an den Wohnungen.

#### 9. Sicherung bezahlbaren Wohnraums bei weiteren Verkäufen

Sieht die Stadtverwaltung Möglichkeiten, bei einem möglichen Verkauf weiterer Wohnungen oder zusammenhängender Wohnungsbestände darauf hinzuwirken, dass diese langfristig dem bezahlbaren Mietwohnungsmarkt erhalten bleiben?

Kommen hierbei insbesondere Gespräche mit der Eigentümergesellschaft, ein möglicher Erwerb durch die Stadtbau Würzburg oder gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen beziehungsweise Genossenschaften sowie weitere wohnungspolitische Instrumente in Betracht?

#### 10. Konsequenzen für die zukünftige Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Welche Erkenntnisse zieht die Stadtverwaltung aus den aktuellen Entwicklungen im Dencklerblock und der bereits im Stadtrat thematisierten Entwicklung des Umwandlungsgeschehens für ihre zukünftige Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik?

Insbesondere interessiert uns, ob die Verwaltung Handlungsbedarf bei der kontinuierlichen Erfassung von Wohnungsumwandlungen, Mietpreisentwicklungen und möglichen sozialräumlichen

Verdrängungsprozessen sieht und ob die bisherigen Instrumente des Handlungskonzepts Wohnen diesbezüglich überprüft oder weiterentwickelt werden sollen.

Aus unserer Sicht geht es beim Dencklerblock nicht allein um einzelne Mietverhältnisse. Vielmehr stellt sich die grundsätzliche Frage, wie gewachsene Quartiere und bestehender bezahlbarer Wohnraum in einer Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt langfristig erhalten werden können.

Wir bitten daher um eine ausführliche Darstellung, welche Handlungsmöglichkeiten die Stadt Würzburg im konkreten Fall des Dencklerblocks sieht, welche davon sie bereits wahrnimmt und welche weiteren Schritte sie gegebenenfalls beabsichtigt.

Vielen Dank für die Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen

Die SPD/Volt Fraktionsgemeinschaft:

Freya Altenhöner, Christoph Schröder, Alexander Kolbow, Lisa Knaup und Udo Feldinger

Für die Fraktion Die Linke:

Anna-Maria Dürr, Ramona Wild und Luise Haberland