

**Kleine Anfrage
der Fraktion der FDP vom 05.03.2026
und Mitteilung des Senats vom 28.04.2026**

„Geplante kommunale Unterkünfte im Tabakquartier“

Vorbemerkung der Fragestellerin:

„Im Stadtteil Woltmershausen ist geplant, im Neubauprojekt „Fünf Freunde“, an der „Am Tabakquartier“, Wohnraum zur Unterbringung von Geflüchteten anzumieten. Vorgesehen ist die Fertigstellung und die Anmietung von Wohnungen unterschiedlicher Größe, um ein breites Angebot für verschiedene Familiengrößen und Lebenslagen vorhalten zu können. Die Wohnungsanmietung soll zudem ermöglichen, geflüchteten Menschen eine Unterkunft außerhalb der im Betrieb und in der Anmietung sehr teuren Notunterkünfte anbieten zu können und so Kosten bei der Unterbringung von Geflüchteten einzusparen. Angesichts der oft sehr langfristig eingegangenen Mietverträge im Bereich von Flüchtlingswohnungen besteht gleichzeitig aufgrund der Haushaltslage ein berechtigtes Interesse an kostenbewusster Vertragsgestaltung und umfassender Transparenz.“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Welche Gesamtkosten (inklusive Planung, Bau, Einrichtung und Nebenkosten) sind für die Flüchtlingswohnungen am Standort „Am Tabakquartier“ 16-18 veranschlagt, und welche Anteile trägt wer?**

Das Projekt wurde beendet, da der Investor sein Angebot zurückgezogen hat. Daher sind keine Kosten in der Stadtgemeinde Bremen für eine Anmietung entstanden.

- 2. Welche Vertragskonditionen (z. B. Mietdauer, Miethöhe, Mietanpassung) wurden bzw. sollen mit dem Investor vereinbart werden, und welche Sicherheiten bestehen für den Fall einer veränderten Bedarfsentwicklung?**
 - a. Auf welcher Grundlage wurde die Miethöhe ermittelt und kalkuliert (z. B. Vergleichsmieten, externes Gutachten)?**
 - b. Wie verhält sich die vereinbarte Miete zu den vom Investor angegebenen Baukosten, und in welchem Zeitraum amortisieren sich diese Baukosten durch die Mietzahlungen der Stadt?**

Es wird auf die Ausführungen zur Frage 1 verwiesen. Es ist kein Vertrag geschlossen worden.

- 3. Nach welchem Verfahren (EU-weite Ausschreibung, nationales VOB-Verfahren, Verhandlungsverfahren etc.) wurde der Bauauftrag vergeben?^[1]_[SEP]**
- a. Inwieweit wurde geprüft, ob es sich um einen „Bauftrag“ im Sinne von § 103 Abs. 3 GWB handelt?**
 - b. Auf welcher Vergabepattform wurde das Verfahren veröffentlicht?**
 - c. Für den Fall, dass kein reguläres Ausschreibungsverfahren durchgeführt wurde: Aus welchen Gründen hat der Senat darauf verzichtet?**

Es wurde kein Bauauftrag vergeben.

Es war geplant, dass die Anmietung einer bereits geplanten Immobilie erfolgen sollte, sodass auch bei Vertragsschluss kein Bauauftrag erteilt worden wäre. Mit Blick auf die Privilegierung des Vorhabens nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB fand daher auch kein Ausschreibungsverfahren statt.

- 4. Wie viele Wohnungen bzw. Plätze sind konkret vorgesehen und welcher Bauzeitraum ist angesetzt?**

Es wird auf die Ausführungen zur Frage 1 verwiesen.

- 5. Welche Auswirkungen haben energetische Auflagen auf Planung, Kosten und Miete?**

Es wird auf die Ausführungen zur Frage 1 verwiesen.

- 6. Wurde vor Vertragsabschluss eine Wirtschaftlichkeitsprüfung nach den Vorgaben der Landeshaushaltsordnung durchgeführt?**

- a. Falls nein: Aus welchen Gründen wurde darauf verzichtet?**
- b. Welche Alternativstandorte oder -modelle wurden geprüft? Mit welchem Ergebnis?**

Es wird auf die Ausführungen zur Frage 1 verwiesen. Es ist kein Vertrag geschlossen worden.

- 7. Wann wurde die für das Vorhaben erforderliche Baugenehmigung erteilt, und wie verhält sich dieser Zeitpunkt im Verhältnis zum Abschluss des Mietvertrages?**

Für die geplanten Gebäude liegen keine Baugenehmigungen vor.

- 8. Wann genau wurde der Mietvertrag zwischen der Stadt Bremen (bzw. dem zuständigen Ressort) und dem Investor abgeschlossen?**
- a. Wurde der Mietvertrag unter aufschiebender Bedingung geschlossen?**
 - b. Welche Rücktrittsrechte bestehen von Seiten der Vermieter und Mieter, z. B. bei Leerstand, falls das Bauvorhaben nicht wie geplant realisiert werden kann oder bei verspäteter Fertigstellung?**

Es wird auf die Ausführungen zur Frage 1 verwiesen. Es ist kein Vertrag geschlossen worden.

- 9. Wer verwaltet die angemieteten Wohnungen im laufenden Betrieb und die Zuteilung der Wohnungen?**

Die Verhandlungen für die Akquise von Objekten führt die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration. Sie wird hierbei von der beauftragten Verwalterin (derzeit: ORION GmbH als hundertprozentige Tochter der Brebau GmbH) unterstützt. Die Zuteilung der Plätze erfolgt ebenfalls über die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration.

- 10. Wie ist der aktuelle Genehmigungs- und Umsetzungsstand der einzelnen Gebäude des Projekts „Fünf Freunde“? Für wann sind die weiteren Meilensteine der Fertigstellung (Einreichung des Bauantrags, Baugenehmigung, Baubeginn, tatsächliche Fertigstellung) der fünf geplanten Gebäude geplant?**

Für das Vorhaben liegt keine Baugenehmigung vor, dementsprechend gibt es auch keinen baulichen Umsetzungsstand einzelner Gebäude.

- 11. Welche Nutzungen sind im Fall von vorübergehendem Leerstand geplant?**

Es wird auf die Ausführungen zur Frage 1 verwiesen.

Generell könnten Neuanmietungen, die in Apartmentform errichtet werden, bei längerfristigem Leerstand auch für andere Zielgruppen (bspw. Studierende) genutzt werden oder sie werden (ggf. nach Abstimmung mit den Vermietern) dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Aufgrund der angespannten Situation am freien Wohnungsmarkt ist nicht von Leerstand auszugehen.

- 12. Wie hoch ist die Förderung der Gebäude? Mit welcher Miete wäre ohne eine entsprechende Förderung zu rechnen? Welche Summe zahlt die öffentliche Hand einschließlich der Fördergelder insgesamt pro qm für die Unterkünfte?**

Es wird auf die Antwort zu 1 verwiesen.

Eine Förderung der Gebäude bei gleichzeitiger Anmietung durch die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration wäre nicht erfolgt.

13. Mit welchen Gesamtmietkosten nach 15 Jahren wäre zu rechnen, wenn keine Festmiete vereinbart wird, sondern eine aktuelle Durchschnittsmiete nach Mietspiegel und einem regulär steigenden Mietzins?

Es wird auf die Ausführungen zur Frage 1 verwiesen.

14. Welche Umwandlungsmöglichkeit in reguläre Wohnungen oder Eigentumswohnungen gibt es nach dem Auslaufen der Mietverträge nach 15 Jahren? Inwieweit gilt dann noch eine Sozialwohnquote, auf die aktuell aufgrund der Nutzung als Flüchtlingswohnung verzichtet wird?

Es wird auf die Ausführungen zur Frage 1 verwiesen.

Eine Anmietung ist nicht erfolgt. Grundsätzlich gilt, dass bei der Anmietung von Apartments eine direkte Weitervermietung möglich ist.

15. Inwieweit wären die Wohnungen im Hinblick auf ihre Auslegung, energetischen Standards, Zuschnitt, etc. im Bereich des regulären Wohnungsmarktes vermarktbar, z.B. bei Leerstand oder nach Ablauf der Anmietung durch die Stadt, und zu welchem Preis?

Es wird auf die Ausführungen zur Frage 1 verwiesen.

Eine Anmietung ist nicht erfolgt. Grundsätzlich gilt, dass die angemieteten Apartments auch für den regulären Wohnungsmarkt geeignet sind und bei Neubauten regelmäßig dem höchsten energetischen Standard entsprechen.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt die Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage zur Kenntnis.