

EINGEGANGEN

30. MRZ. 2026



BIM GmbH, Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Förderverein Stadtbad Lichtenberg e.V.

Herrn Michael Metze
Summter Str. 209
12623 Berlin

BIM Berliner
Immobilienmanagement GmbH
Keibelstraße 36, 10178 Berlin

T +49 30 90166 1660
F +49 30 90166 1670
E info@bim-berlin.de

bim-berlin.de

18. März 2026

Hubertusbad Lichtenberg - Ihr Schreiben vom 13.02.2026

Sehr geehrter Herr Metze,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 13.02.2026 und Ihr darin zum Ausdruck gebrachtes Engagement für das Hubertusbad sowie für die von Ihnen angebotene Unterstützung zur Verwertung des Hubertusbades.

Sie baten um Rückmeldung zu den von Ihnen in Ihrem offenen Brief an den Regierenden Bürgermeister von Berlin ausgeführten Punkten. Gerne nehmen wir zu Ihren Ausführungen nachfolgend kurz Stellung.

Lassen Sie uns zunächst voranstellen, dass auch wir den erneut ergebnislosen Abschluss des Bieterverfahrens zur Vergabe eines Erbbaurechtes bedauern, wengleich ein solcher Ausgang des Verfahrens nicht ganz überraschend kam.

Wir scheinen uns darin einig zu sein, dass die ausbleibenden Gebote die herausfordernden realen wirtschaftlichen und baulichen Rahmenbedingungen widerspiegeln. Der hohe Sanierungsbedarf, die strengen denkmalrechtlichen Anforderungen sowie die durch die grundstücks- und lagebedingte Nutzungsbeschränkung stark begrenzten Betreiberperspektiven führten -

unabhängig von der gewählten Vergabeart - zu bislang mangelndem Interesse potenzieller Bieter. Soweit Sie anlässlich eines Gespräches mit Kollegen unseres Transaktionsmanagements im August 2025 auf Ihre bestehenden Kontakte zu Inverstoren, die an einer Sanierung des Hubertusbades interessiert und dazu in der Lage seien, hingewiesen haben, ist es Ihnen offenbar ebenfalls nicht gelungen, diese Kontakte für eine Teilnahme am Verfahren zu mobilisieren. Auch zu einer entsprechenden Kontaktvermittlung ist es bis heute nicht gekommen.

Die von Ihnen geforderten Schritte, wie ein verbindlicher Stufenplan sowie ein Sofortprogramm mit Maßnahmen zur Instandsetzung, die über den bloßen Schutz und Erhalt der vorhandenen Substanz hinausgehen, lassen sich angesichts der aktuellen Haushaltsslage aus öffentlichen Mitteln nicht finanzieren. Eine weitere Teilsanierung oder einzelne Sofortmaßnahmen scheinen ohne klare Nutzungsperspektiven und ein tragfähiges Betriebskonzept wenig nachhaltig und wirtschaftlich wenig sinnvoll und im Übrigen aus Landesmitteln derzeit nicht finanzierbar zu sein.

Zumindest in Bezug auf den Gebäudeschutz besteht akuter Handlungsbedarf augenblicklich nicht. Die Gebäudehülle und der Witterungsschutz sind aktuell intakt. Auch hinsichtlich des Objektschutzes stellt sich die tatsächliche Situation unserer Ansicht nach anders dar als von Ihnen geschildert. Im vergangenen Jahr kam es zu einem einzigen Einbruch, der sich ausschließlich auf den Kellerbereich beschränkte; Ausstellungsstücke wurden nicht beschädigt oder entwendet. In den Jahren davor beschränkten sich Ereignisse auf vereinzelte Zutrittsversuche ohne nennenswerte Schäden. Abgesehen vom Diebstahl der Bronzestatue im Jahr 2011 sind keine weiteren Verluste bekannt. Die aktuelle regelmäßige, teils öffentliche, Nutzung sowie unsere derzeitigen Maßnahmen scheinen bislang zur Sicherung des Objektes ausreichend zu sein.

In Bezug auf die von Ihnen angesprochene Verwendung der Einnahmen möchten wir darauf hinweisen, dass den ausschließlichen Einnahmen aus Eventvermietungen und aus der Vermietung an die bezirkliche Anlaufstelle erhebliche Bewirtschaftungskosten gegenüberstehen, die die Einnahmen bei weitem übersteigen. Der Betrieb des Hubertusbades ist damit defizitär, sodass sich die Frage nach der zweckgebundenen Verwendung der Einnahmen faktisch nicht stellt.

Gestatten Sie uns abschließend noch die Anmerkung, dass wir die Einbindung des Hubertusbades in eine übergeordnete Resilienzstrategie aufgrund der baulichen Situation und des erheblichen Investitionsbedarfes nicht für realistisch halten.

Wir sehen daher die einzige Möglichkeit zur Sanierung und nachhaltigen Revitalisierung des Hubertusbades in der Überlassung an einen privaten Investor; sei es im Wege eines Erbbaurechtes oder gegebenenfalls auch im Wege eines Verkaufs.

Wir schätzen Ihr Engagement für das Hubertusbad, welches wir bereits aus zahlreichen früheren Gesprächen kennen, sehr und sind gerne bereit, den Austausch mit Ihnen weiterhin konstruktiv und transparent zu gestalten. Wie in Ihrem letzten Gespräch mit unseren Kollegen aus dem Transaktionsmanagement verabredet, werden wir Ihr Angebot, die denkmalgerechte Sanierung des Hubertusbades beratend zu unterstützen, im Falle einer Veräußerung des Hubertusbades an den jeweiligen Erwerber weiterleiten.

Mit freundlichen Grüßen



Birgit Möhring
Geschäftsführerin