

**60 Jahre 1949 - 2009**

**Stiftung für  
Wohnungsbau  
der Bergarbeiter**



## Inhalt

---

Von der Eigenheimförderung zum modernen Wohnungsunternehmen Seite 4

---

Bergarbeiterwohnungsbau im Saarland  
Zwei Jahrhunderte Siedlungswesen – eine Zeitreise!  
Delf Slotta Seite 10

---

StWB Wohnen GmbH: Bestandsaufnahme und strategische Entwicklung Seite 34

---

**Herausgeber:**  
Stiftung für Wohnungsbau  
der Bergarbeiter  
Lützelbachstr. 9-11  
66113 Saarbrücken

**Gestaltung:**  
Ralf Anschütz  
layoutandmore, Illingen

**Lithos, Druck und Verarbeitung:**  
repa-druck, Ensheim

# Von der Eigenheimförderung zum modernen Wohnungsunternehmen

Die Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter (StWB) wurde am 12. Oktober 1949 gegründet, sie wird in diesem Jahr 60 Jahre alt.

Die StWB hat in der Vergangenheit die Gelegenheit genutzt, anlässlich von Jahrestagen Bilanz zu ziehen, über das Erreichte zu berichten und auf die künftigen Aktivitäten hinzuweisen. Zum 40-jährigen Jubiläum vor 20 Jahren erschien die letzte Festzeitschrift. Der Arbeitsdirektor der Saarbergwerke AG, Kurt Objou, schrieb damals in seinem Grußwort:

„Der Stiftungszweck – die Vergabe von Baudarlehen an Bergarbeiter zur Finanzierung ihres Eigenheims – hat über all die Jahre nichts an Aktualität eingebüßt. Ohne Zweifel sind in den letzten vier Jahrzehnten die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen, also an Wohnraumgröße und Wohnungsqualität gestiegen, so dass die gegenwärtige Diskussion über eine neue Wohnungsnot einen anderen Stellenwert hat als kurz nach dem Zweiten Weltkrieg. Dennoch dürfen die Wirkungen der Eigenheimförderung auf den regionalen Wohnungsmarkt, also auf Höhe und Struktur der Miet- und Immobilienpreise nicht unterschätzt werden. Tatsächlich gibt es neuerdings Meinungen, die in einer unzureichenden Wohnungseigentumsförderung die Hauptursache der Verknappung bei Mietwohnungen sehen.“

Diese zutreffende Beschreibung des Wohnungsmarktes hat in den 90er Jahren zu einer kräftigen Ausweitung der staatlichen Wohnungsbauförderung zur Beseitigung von Wohnungsengpässen geführt. Nach einer intensiven Neubauphase beherrschen jedoch seit einigen Jahren ganz andere Themen die wohnungspolitische Diskussion: Bislang nie gekannte Leerstände bei Wohnungsunternehmen als Folge des wirtschaftlichen und demographischen Wandels führten zu einem drastischen Rückgang im Mietwohnungsneubau, in den neuen Bundesländern sogar zu einem staatlich geförderten „Rückbau“. Das Erfordernis der energetischen Sanierung der Altbestände stellt die Wohnungsunternehmen vor die nur schwer lösbare Aufgabe, diese Modernisierungsmaßnahmen ohne zusätzliche Nettobelastung der Mieter zu finanzieren. Die Verkäufe im öffentlichen Eigentum stehender Wohnungsbestände an private Investoren zur Sanierung der hoch verschuldeten Staatshaushalte führ-

te zu einer kontroversen gesellschaftspolitischen Debatte. Die Auswirkungen auf das allgemeine Mietniveau sind heute noch nicht abschließend zu beurteilen. Die staatliche Eigenheimförderung schließlich wurde wiederholt Gegenstand der Subventionskritik. Die Förderung wurde seither deutlich zurückgefahren, was sich in einem starken Rückgang der neu errichteten Eigenheime niederschlägt.

Stärker als durch diese allgemeinen Umfeldbedingungen wurde die StWB aber durch den Rückgang der Bergbaubelegschaft an der Saar bestimmt. Mit der Entscheidung, den saarländischen Steinkohlebergbau im Jahre 2012 zu beenden, wird dieser seit den 60er Jahren andauernde Prozess abgeschlossen.

Das Projekt der Weiterentwicklung der StWB hat inzwischen seinen vorläufigen Abschluss gefunden. Wie die Stiftung dabei unter Beachtung des ursprünglichen Stiftungszwecks zum Wohnungsunternehmen wurde, soll in diesem Beitrag nachgezeichnet werden.

Da die Zeit bis 1989 bereits ausführlich in den vorangegangenen Festschriften behandelt wurde (Auf der Internetseite der StWB <http://stwb.net> können die Beiträge nachgelesen werden.), ist hier die Zeit von 1989 bis heute zu betrachten. Es liegt auf der Hand, eine chronologische Gliederung vorzunehmen, die drei Perioden umfasst:

- Zeitraum von 1989 bis 1995: eine Ära geht zu Ende
- Zeitraum von 1996 bis 2006: erster Schritt zum Wohnungsunternehmen
- Zeitraum ab 2006: Die StWB Wohnen GmbH betritt den saarländischen Wohnungsmarkt

Mit welchem Ergebnis sich die StWB mit der Frage der Zeit nach dem Bergbau auseinander gesetzt hat, wird zum Schluss zu erörtern sein.

---

## Eine Ära geht zu Ende: die letzte Phase der Darlehensförderung

Im Zeitraum von 1949 bis 1989 wurden rund 13.000 Darlehen aus Mitteln der Stiftung an Bergleu-

te zum Neubau oder Kauf, später auch zur Modernisierung von vorhandenem Wohneigentum vergeben. Das waren bis dahin im langjährigen Durchschnitt 325 Darlehen pro Jahr. In den folgenden sechs Jahren wurden nur noch insgesamt 700 Baudarlehen gewährt, ab 1996 fanden keine Vergaben mehr statt.

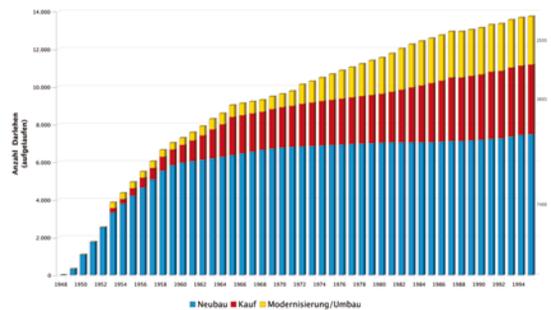
Die Gründe für diese Entwicklung hängen unmittelbar mit der Personalentwicklung der Saarberg-Belegschaft zusammen. Anfang der 80er Jahre verhängte Saarberg einen Einstellungsstopp, auch die Ausbildungszahlen mussten kontinuierlich an den reduzierten Personalbedarf angepasst werden, damit wurde die Belegschaft nicht nur stetig weniger, sondern im Durchschnitt auch ständig älter. Ausgehend von dem Erfahrungswert, dass Belegschaftsmitglieder ab 40 Jahren im Durchschnitt zu zwei Dritteln in den eigenen vier Wänden wohnen, war es eine reine Frage der Zeit, bis die Mittel der Stiftung, die in den ersten Jahrzehnten unverzichtbar waren, nicht mehr benötigt wurden. Die Unternehmensmittel reichten in den Folgejahren aus, die drastisch gesunkene Nachfrage in der Eigenheimförderung abzudecken.

13.700 Darlehen in Höhe von rund 67,3 Mio. Euro in 45 Jahren, diese Zahlen stehen für sich. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bankenkrise, die u. a. durch eine leichtfertige Vergabepraxis bei der Herausreichung von Baudarlehen an US-Bürger entstanden ist, sei auch ein qualitativer Gesichtspunkt herausgestellt: die Grundüberzeugung in den Stiftungsgremien, dass die Eigenheimförderung nicht um jeden Preis erfolgen kann, sondern dass nur Vorhaben förderwürdig sind, die grundsätzliche finanzierbar sind, trug mittel- und langfristige Früchte: die Ausfallquote war und ist deutlich unterdurchschnittlich. In den Vergabebedingungen, die übrigens über die Jahre nur geringfügig geändert wurden, wurde stets Wert auf eine neutrale Baudarlehensberatung gelegt. Ohne den Nachweis ausreichender Eigenmittel sowie der auf einem sorgfältig erstellten Finanzierungsplan basierenden Prognose, dass auf Dauer die Finanzierungslast geschultert werden kann, wurde kein Darlehen vergeben.

Maßgebliche Landespolitiker äußerten Mitte der 90er Jahre die Befürchtung, dass als Folge des beschleunigten Personalabbaus viele Bergleute ihr Eigenheim verlieren werden.

Dies ist nicht eingetreten. Neben einer verantwortungsbewussten Personalpolitik spielte dabei ebenso eine große Rolle, dass die Baufinanzierungen robust aufgebaut waren.

Mit der weitgehenden Erfüllung des ursprünglichen Stiftungszwecks stellte sich bereits Anfang der 90er Jahre die Frage nach der Zukunft der Stiftung. Eine Auflösung der Stiftung und eine Übertragung



**Entwicklung der Anzahl der bewilligten Darlehen.**

des Vermögens an eine ähnliche soziale Einrichtung des Bergbaus erschien wenig sinnvoll, da die übrigen sozialen Einrichtungen des Bergbaus mit der gleichen Entwicklung konfrontiert waren.

Wichtige Impulse zur Weiterentwicklung der Stiftung ergaben sich aus der Auseinandersetzung mit dem damals gültigen Bergarbeiterwohnungsbaugesetz, das aus historischen Gründen interessanterweise an der Saar nie Rechtskraft erlangte. In der internen Diskussion wurde klar, dass die Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter unter den besonderen Bedingungen im Saarland (politische Entwicklung; hohe Eigenheimquote) die privatrechtliche Lösung einer Aufgabe darstellte, die in der übrigen Bundesrepublik im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes als öffentliche Aufgabe aufgefasst wurde. Dies legte analog zur Ruhr den Gedanken nahe, den Bergarbeiterwohnungsbaubereich nicht auf die Eigenheimförderung begrenzt zu sehen, sondern auch die unternehmens-eigenen Bergarbeiterwohnungen in die Überlegungen mit ein zu beziehen.

Lag im saarländischen Bergbau der Schwerpunkt bei der Sicherstellung der Wohnraumversorgung der Belegschaft mehr auf der Förderung des bergmännischen Eigenheims, so gab es gleichwohl auch immer einen eigenen Mietwohnungsbau. Aufgrund des finanziellen Anpassungsdrucks war die damalige Saarbergwerke AG Anfang der 60er Jahre gezwungen, über die Veräußerung ihrer nicht betriebsnotwendigen Werkswohnungsbestände nachzudenken.

Vom ursprünglichen Ziel alle 8.600 Werkswohnungen zu veräußern, war Anfang der 90er Jahre ein Restbestand von 2.600 Wohnungen übrig geblieben, der entweder aus betrieblichen (Nähe zum Betrieb/Bergschadenseinwirkungen) oder wohnungswirtschaftlichen Gründen (Mehrfamilienhäuser) nicht direkt an die Mieter veräußert werden konnte. Vermietet waren die Wohnungen ausschließlich an aktive Belegschaftsmitglieder, die auch nach der Pensionierung in der Wohnung verbleiben konnten. Ein



„Der Bergmann als Bauherr und Baumeister“ (wohl Jägersfreude, 1962).

Großteil dieser Wohnungen befindet sich in Siedlungen, die zum Teil vor, zum überwiegenden Teil nach dem Zweiten Weltkrieg in der Nähe von Produktionsstandorten errichtet wurden.

Mit dem Übergang zu den ortsüblichen Mieten 1981 wuchs im Unternehmen zugleich die Einsicht, den in den Zeiten der Verkaufsabsicht entstandenen Instandsetzungs- und Modernisierungsstau am verbliebenen Werkwohnungsbestand nach und nach im Rahmen jährlicher Bauprogramme zu beseitigen. Ein weiteres anspruchsvolles Ziel bestand darin, die in der Regel werkseigenen Siedlungsstraßen und -kanäle auf die jeweiligen Kommunen zu übertragen.

Die Grubenstilllegungen führten dazu, dass zahlreiche Verkaufsverbote aufgehoben werden konnten; Anfang der 90er Jahre war etwa die Hälfte des verbliebenen Werkwohnungsbestandes aus betrieblicher Sicht veräußerbar. Wer kam jedoch als Käufer in Frage?

Wie so häufig in Situationen, in denen sich ein vielfältiger Problemdruck aufgebaut hat, kommen einfache Lösungen zustande, die in der Alltagsroutine schon mal übersehen werden. Konkret: die Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter erwirbt von

den Saarbergwerken Ende 1995 die zum Verkauf anstehenden 1.300 Werkswohnungen und vermietet diese an die Saarbergwerke. Der Kaufpreis wurde durch die Übertragung der Darlehensforderungen auf die Verkäuferin sowie die Aufnahme von Fremdkapitalmitteln finanziert.

Diese Lösung hatte nicht nur den Charme, dass sie ohne große innerbetriebliche und öffentliche Aufmerksamkeit vollzogen werden konnte. Beide Seiten hatten unbestreitbare Vorteile:

- Die StWB hatte eine Antwort auf ihr Zukunftsproblem. Zum zentralen Stiftungszweck gehörte fortan die Bereitstellung von Mietwohnungen an aktive und ehemalige Beschäftigte des saarländischen Steinkohlebergbaus und deren Angehörige. Den Mitbestimmungsträgern fiel es nicht schwer, diese Lösung mitzutragen, war doch damit eine dauerhafte soziale Absicherung der Mieterschaft gewährleistet.

- Saarberg realisierte den bilanziellen Erfolg und behielt den Vorteil, mit der Rückmietung der 1.300 StWB-Wohnungen weiterhin der Belegschaft diese Werkswohnungen anbieten zu können sowie eine vertretbare Bewirtschaftungsgröße für die eigene Wohnungswirtschaft zu behalten.

---

## Ein Jahrzehnt des Übergangs: erster Schritt zum Wohnungs- unternehmen

Die StWB stand also ab 1996 auf einer neuen Grundlage, die schnell zur Routine wurde. Die „Ruhe“ währte jedoch nicht lange: Das 1997/1998 durchzuführende Verschmelzungsverfahren der Saarbergwerke AG auf die RAG AG brachte neue, weitergehende Herausforderungen:

Aus steuersystematischen Gründen war es bei der Neustrukturierung im Vorfeld der Fusion nicht möglich, die Saarberg-Wohnungswirtschaft (WoWi Saar) analog der Wasser- und Kraftwerkswirtschaft als steuerlichen Teilbetrieb vom Bergbaubereich abzutrennen. Damit gehörte die Wohnungswirtschaft auch nach der Fusion zum Bergbau. Jahre zuvor hatte die RAG alle Immobilienaktivitäten, die Wohnungswirtschaft mit einem Bestand von 60.000 Wohnungen sowie das Flächen- und Gebäudemanagement in einem eigenen Teilkonzern gebündelt. Der in der DSK zusammengefasste Bergbaubereich konzentrierte sich an der Ruhr auf die ureigene Aufgabe, die Steinkohlenförderung. Kohlefremde Aktivitäten, wie sie zweifellos die WoWi Saar darstellte, waren aus diesem Blickwinkel ein Fremdkörper. Ergebnis der Fusionsgespräche war konsequenterweise die Absicht, auch die WoWi Saar aus dem Bergbau herauszulösen und dem Immobilienkonzern zuzuordnen. Zuvor waren jedoch umfangreiche Vorarbeiten zu leisten, wie beispielsweise die Arrondierung der wohnungswirtschaftlich genutzten Grundstücke.

Dass es nach intensiver Beschäftigung mit dem Thema letztlich nicht zur Umsetzung dieser Unternehmensabsicht kam, lag in der Hauptsache daran, dass das Saarland für den RAG Immobilienkonzern aufgrund der Entfernung, der Kleinteiligkeit des hiesigen Wohnungsmarktes und der unterschiedlichen Entwicklung der Wohnungswirtschaft an Ruhr und Saar nicht als strategische Zielregion angesehen wurde.

Die DSK hielt jedoch weiterhin an dem Ziel einer Ausgliederung der Wohnungswirtschaft Saar fest. Zu untersuchen war nun die Möglichkeit einer sog. saarländischen Lösung.

Von den beiden Varianten einer Übertragung der WoWi Saar auf ein saarländisches Wohnungsunternehmen oder die Ausstattung der StWB mit einem wohnungswirtschaftlichen Geschäftsbetrieb wurde schließlich im Frühjahr 2006 die Stiftungslösung beschlossen.

Die Umsetzung dieses Vorhabens beinhaltete für die StWB folgende Kernpunkte:

- Gründung einer eigenen Verwaltungs-GmbH zur Übernahme des wohnungswirtschaftlichen Personals der DSK

- Beendigung des Mietvertrages mit der DSK zur Bewirtschaftung der 1.300 StWB-Wohnungen
- Erwerb weiterer 760 Wohnungen von der DSK, die inzwischen zum Verkauf freigegeben waren
- Abschluss eines Bewirtschaftungsvertrages mit der DSK zur Verwaltung der im Eigentum der DSK verbleibenden Wohnungen

Zum 1. Oktober 2006 fand der Betriebsübergang der WoWi Saar auf die neu gegründete 100 %- Tochter StWB Wohnen GmbH statt. Wichtigster Bestandteil war dabei der Übergang aller Arbeitsverhältnisse der Arbeitnehmer der DSK, die der Wohnungswirtschaft zugeordnet waren, auf die neue Gesellschaft. Die vollständige Herauslösung der WoWi Saar aus der DSK erforderte eine Reihe ergänzender Maßnahmen:

Die Verwaltung der StWB wurde seit Errichtung der Stiftung vom Unternehmen vorgenommen. Auch diese Vertragsbeziehung musste beendet und die Aufgabe neu organisiert werden. Zur Erfüllung der Deputatansprüche der Mieter aus dem aktiven oder früheren Arbeitsverhältnis musste eine praktikable Lösung gefunden werden. Da die DSK weiterhin Belegungsrechte an den veräußerten Werkwohnungen hielt, war die Arbeit der Wohnungskommission, ein Ausschuss der betrieblichen Mitbestimmung, neu zu gestalten.

Vorstand und Beirat der StWB waren sich stets darüber im Klaren, dass der beschlossene Weg chancenreich, aber nicht frei von Risiken ist. Für die GmbH musste ein Geschäftsführer gefunden werden, zahlreiche kaufmännische Funktionen, die bei der DSK nicht von der Wohnungswirtschaft, sondern von den Zentraldienststellen wahrgenommen wurden, wie z. B. das Rechnungswesen, die Personalverwaltung, der Einkauf und die EDV-Betreuung mussten neu aufgebaut werden.

Leitlinie war die feste Überzeugung, für die Stiftung, aber auch für Mieter und Beschäftigte den bestmöglichen Weg gefunden zu haben. Ein Vorteil bestand darin, dass die Mitarbeiter der WoWi Saar bereits Markterfahrung zu Zeiten der DSK sammeln konnten: wegen des stetigen Personalabbaus fanden sich immer weniger Bergleute, die eine Werkwohnung benötigten. Zur Vermeidung von Leerständen mussten werksfremde Mieter gewonnen werden, damit war eine ursprünglich personal- und sozialpolitisch begründete werksinterne Einrichtung in der allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Marktrealität angekommen.

---

## Die StWB Wohnen GmbH betritt den saarländischen Wohnungsmarkt

Einerseits sollte sich für die Mieter nach außen möglichst wenig ändern, andererseits mussten die

Voraussetzungen geschaffen werden, um als kleine, eigenständige Gesellschaft wirtschaftlich erfolgreich auf dem saarländischen Wohnungsmarkt bestehen zu können.

Die Gesellschaft entschied sich für eine leistungsfähige, aber gleichzeitig preiswerte EDV-Lösung auf der Basis von SAP. Das erleichterte den bereits mit SAP vertrauten Mitarbeitern den Übergang und schuf gleichzeitig die Voraussetzung, nicht nur den Bestand der StWB und der DSK, sondern bei Bedarf auch weitere Bestände effizient abzurechnen.

Um sich einen realistischen Überblick über den tatsächlichen baulichen Zustand des Stiftungswohnungsbestands zu verschaffen und einen belastbaren langfristigen Bewirtschaftungsplan zu erstellen, beauftragte die Stiftung die StWB Wohnen mit der Durchführung einer umfassenden Bestandsanalyse.

Bei der Planung anstehender Modernisierungsmaßnahmen steht neben der Wirtschaftlichkeit das Interesse der Mieter im Mittelpunkt. Waren es früher überwiegend handwerklich versierte Bergleute, die gerne auch selbst Hand anlegten, haben wir es heute mit älteren, aber auch jüngeren Mietern zu tun, die entweder nicht die Möglichkeit oder die Zeit haben, selbst zu renovieren oder gar zu modernisieren wie das früher durchaus üblich war. Entsprechend haben sich die Anforderungen an eine Instandsetzung bzw. an eine neu zu vermietende Wohnung geändert.

Zu den von DSK übernommen Beständen der StWB gehören auch noch eine Reihe Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften und einzelne Mehrfamilienhäuser außerhalb geschlossener Siedlungen (Streubesitz), von denen sich die Stiftung längerfristig trennen wird. StWB Wohnen wurde beauftragt, diese Objekte behutsam, sozialverträglich zu privatisieren. Entsprechend dem Selbstverständnis der Stiftung werden vermietete EFH/DHH ausschließlich an die bisherigen Mieter, bzw. mit deren Zustimmung, an deren direkte Verwandte verkauft. Sofern die jetzigen Mieter an einem Erwerb nicht interessiert sind, blei-

ben diese Objekte bis auf weiteres im Bestand. Bei vermieteten Mehrfamilienhäusern kann ein Verkauf nur dann stattfinden, wenn einzelvertraglich die Wohnrechte der bisherigen Mieter gesichert sind. Damit ist sichergestellt, dass die Mieter der StWB sich um ihre Wohnung keine Sorgen machen brauchen.

Die Kommunikation mit Mietern und Mietinteressenten ist heute wichtiger denn je für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens. StWB Wohnen verfügt seit 2006 über einen eignen Internetauftritt, <http://stwb-wohnen.de>. Dort können Interessenten aktuelle Wohnungsangebote anschauen, in der Datenbank aller freien Objekte suchen oder eine individuelle Wohnungsanfrage senden. Reparaturmeldungen können nicht nur beim Wohnungsverwalter, in Notfällen auch über eine rund um die Uhr besetzte Notfallnummer, sondern auch über das Internet aufgegeben werden. Zu allgemein interessierenden Themen, wie z. B. zur Betriebskostenabrechnung können ausführliche Informationen abgerufen werden.

---

## Was bedeutet die Beendigung des saarländischen Steinkohlebergbaus in 2012 für die Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter?

Der bisherige Stiftungszweck, die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus an der Saar ist – leider - nicht mehr zukunftstauglich. An seine Stelle tritt durch Beschluss des Beirates im Februar dieses Jahres:

- die Begleitung des Anpassungsprozesses durch die vorrangige Bereitstellung von Mietwohnungen für alle von der Stilllegung betroffenen Arbeitnehmer
- die Förderung des Denkmalschutzes durch die Instandsetzung und Erhaltung der zum Vermögen der Stiftung gehörenden denkmalgeschützten Bergarbeitersiedlungen im Saarland.

Die sozialpolitische Flankierung des auslaufenden Bergbaus wird von der StWB als selbstverständliche Verpflichtung angesehen. Mit der besonderen Betonung des Denkmalschutzes soll nachfolgenden Generationen darüber hinaus die Möglichkeit erhalten werden, einen wichtigen Aspekt des Bergarbeiterwohnungsbaus an der Saar konkret anzuschauen.

Die unter Denkmalschutz stehenden Siedlungen sind in unmittelbarer Nähe zu den Zukunftsstandorten Götteleborn und Reden gelegen. Diese eher zufällige Gegebenheit zeigt anschaulich, dass die Stiftung im Einklang mit den Bemühungen im Land steht, Geschichte und Zukunft fruchtbar miteinander zu verbinden.



**Neunkirchen-Wellesweiler: Ein-Familienhaus in der St. Barbara-Siedlung.**



# Bergarbeiterwohnungsbau im Saarland

Zwei Jahrhunderte Siedlungswesen – eine Zeitreise!

Der Bergbau auf Steinkohlen hat im Saarland aufgrund der besonderen geologischen Verhältnisse schon sehr früh eingesetzt. Bodenfunde, beispielsweise aus römischer Zeit und urkundliche Erwähnungen von Gewinnungsarbeiten wie im Schöfwenweistum zu Neumünster von 1429 belegen dieses. Aber erst die 1751 durch den Fürsten Wilhelm-Heinrich zu Nassau-Saarbrücken vollzogene Einziehung sowie die 1754 erfolgte „Allgemeine Reservation“, d. h. die rechtlich fundierte Inbesitznahme aller Kohlengruben und Abbaufelder, können als eigentlicher Beginn der systematischen, wirtschaftlichen und rationellen Steinkohlegewinnung im Land an der Saar angesehen werden. An die Stelle der planlosen Kohlengrüberei am Flözausgehenden trat nunmehr ein kunstgerechter Abbau, verbunden mit wirksamer Wasserlösung. Vor allem aber steht der saarländische Steinkohlenbergbau von diesem Zeitpunkt an unter einheitlicher Leitung im Staatsbesitz, ein Umstand, der ihm ein von allen anderen Bergbaurevieren unterschiedliches, ureigenes Gepräge verliehen hat.

Mittlerweile über 250 Jahre geregelter bergbaulicher Tätigkeit haben die geschichtlich gewachsenen, vorindustriellen Strukturen des Landes an der Saar grundlegend umgestaltet. Die sich mit ungeheurer Dynamik vollziehenden Wandlungsprozesse lassen sich in allen saarländischen Revierteilen, so dem zwischen Saarbrücken und Neunkirchen gelegenen Saarkohlenwald, dem Bereich um Ensdorf und der an Frankreich angrenzenden Waldlandschaft des Warndts, nachvollziehen. Vor allem aber in den Landschaftsteilen, in denen die kohlenführenden Schichten des Saarkarbons oberflächennah anstehen, also dem Saarkohlenwald und der karbonen Insel rund um Ensdorf, hat eine umfassende Umgestaltung der ehemals wirtschaftlich nicht bzw. kaum genutzten Kulturlandschaft in eine hochdifferenzierte, infrastrukturell dicht erschlossene Bergbaulandschaft stattgefunden.

Der Steinkohlenbergbau als initiiierende Kraft und Motor dieser Prozesse ist trotz der Tatsache, dass infolge der seit Jahrzehnten gesamtwirtschaftlich un-

günstigen Entwicklungen der Steinkohlenwirtschaft im Saarland lediglich das „Bergwerk Saar“ übriggeblieben ist, noch fast überall spür- und sichtbar. Als wichtigste Objekte und Zeugnisse der bergbaulichen Aktivitäten in den saarländischen Revierteilen müssen diesbezüglich die großflächigen Grubenareale mit ihren Tagesanlagen, die Vollformen der Bergeschüttungen sowie die entstandenen charakteristischen Siedlungsstrukturen angesehen werden.

---

## Die Anfänge des Saarländischen Bergbaus

Sowohl während des landesherrlichen Betriebs der Gruben zwischen 1751 und 1793 als auch in der Napoleonischen Zeit zwischen 1793 und 1815 ist die wirtschaftliche Bedeutung des Bergbaus trotz der Einführung zahlreicher technischer Innovationen als gering einzuschätzen. 1773 waren beispielsweise in insgesamt 45 Stollenbetrieben lediglich 141 Bergleute angelegt. Die Gesamtförderung betrug 1790 gerade einmal 45.000 Tonnen. Mit der Übernahme der Gruben durch den Preußischen Bergfiskus, nur ein kleiner Teil des Saarreviers fiel in Folge der Bestimmungen des Pariser Friedens an das Königreich Bayern, wurden vielfältige Veränderungen eingeleitet und umgesetzt. Organisation und Zuständigkeiten im Bergbau erhielten eine neue Gliederung. Die systematisch betriebene Bestandsaufnahme aller Grubenbetriebe fand ihren Niederschlag in der Schaffung größerer, effektiver arbeitender Betriebs-einheiten. Präzise Markscheideraufnahmen der bestehenden Gruben und Prospektionen führten zu vorteilhafteren Vorrichtungsmaßnahmen der in Förderung stehenden Gruben. Vor allem aber wurden das Wegenetz erheblich erweitert und ab 1828 Dampfmaschinen in größerem Umfang auf den Gruben eingesetzt.

Die Auswirkungen dieser vom preußischen Wirtschaftsgeist zusätzlich geförderten und beeinflussten Aktivitäten waren zunächst noch recht bescheiden. Die

Zahl der Belegschaft erhöhte sich von 917 Bergleuten im Jahr 1816 über 1.383 Grubenarbeiter in 1835 auf 3.348 im Jahr 1845. Die Förderzahlen stiegen in den gleichen Bezugsjahren von knapp 100.000 Tonnen über 207.000 Tonnen auf knapp über 528.000 Tonnen Steinkohlen. Die Verteilung der Bevölkerung wurde um 1820 im Wesentlichen noch durch die Produktionskraft des Bodens und somit seine Eignung für die Landwirtschaft bestimmt. Die späteren bergbaulichen Schwerpunkträume waren demzufolge noch überwiegend siedlungsfrei. Bis 1840 betrug der Bevölkerungszuwachs für die Waldlandschaft auf produktivem Karbon zwar 84 Prozent. Dennoch führte das Anwachsen der wenigen Siedlungen mit ihren insgesamt jetzt 8.800 Bewohnern, die sich zudem in der Tallage des Sulzbachs konzentrieren, noch zu keiner wesentlichen Änderung des Erscheinungsbildes der Landschaft.

---

## Der Bergbau wird an der Saar zum Wirtschaftsfaktor

Dieses änderte sich grundlegend im Zeitraum zwischen 1840 und 1871. Beispielsweise erhöhte

sich die Bevölkerungszahl im Saarkohlenwald landesweit überdurchschnittlich auf nunmehr 41.000 Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von 331 Einwohnern pro Quadratkilometer entspricht. Fast 20.000 Bergarbeiter, die über 4 Mio. Tonnen Kohle fördern, sind 1871 beim Preußischen Bergfiskus beschäftigt. Zurückzuführen war der Mitte des 19. Jahrhunderts boomartig einsetzende Aufschwung der Kohlewirtschaft auf die Anwendung und das Wirksamwerden zweier technischer Innovationen. Der Übergang vom oberflächennahen Stollenbau zum Tiefbau in Form des Schachtbaus ermöglichte jetzt die Erschließung der großen, tiefer gelegenen Lagerstättenteile. Die Eisenbahn löste in Verbindung mit der zwischen 1862 und 1879 durchgeführten Kanalisierung der Saar das Transportproblem und erschloss zudem neue Absatzmärkte. Ihr dichtes Streckennetz steigerte die infrastrukturelle Ausstattung der saarländischen Revierteile entscheidend. Sichtbarer Ausdruck der beschriebenen Entwicklung ist das Entstehen der so genannten „Eisenbahngruben“ wie z.B. der Anlagen Heinitz, Dechen, Reden, Altenwald, Dudweiler, Von der Heydt, Maybach, Friedrichsthal, Itzenplitz, König oder Kohlwald.



Madenfelderhof: Milieuzene aus der Bergarbeiterkolonie (1926).



Neunkirchen-König: Landwirtschaft und Industrie - Der Bergmannsbauer (1947).

---

## Das bergmännische Siedlungswe- sen – seine historischen Grundlagen

Um die neuen Kapazitäten in vollem Umfang nutzen zu können, fehlte es schon bald an einem ausreichenden und qualifizierten Reservoir von Arbeitskräften. Zunächst bemühte sich die Bergverwaltung, das dringend benötigte Arbeitskräftepotenzial aus den damals bereits existierenden saarländischen Industriezentren, dann aus den umliegenden ländlichen Siedlungen anzuwerben. Aufgrund der ständig steigenden Produktions- und Fördermengen erweiterte sich jedoch der Einzugsbereich der Grubenbelegschaften schnell auf angrenzende Regionen wie den Hochwald, die Pfalz und die Eifel. Selbst Bergleute aus anderen Bergrevieren, wie beispielsweise dem Harz oder Schlesien, wurden angeworben.

Nur ein geringer Anteil der Bergleute fand bei der einheimischen Bevölkerung als Einlieger oder „Kostgänger“ eine Unterkunft. Die meisten Grubenarbeiter pendelten anfangs täglich auf „Bergmannspfaden“, den so genannten „Schwarzen Wegen“, zwischen ihren angestammten Wohnorten und der Arbeitsstätte. Viele Stunden Fußmarsch waren die Regel, die diese „Hartfüßer“ viel von Ihrer Arbeitskraft und Gesundheit einbüßen ließ. Als Konsequenz

daraus beschloss der Preußische Bergfiskus, letztlich auch zur Erhaltung des gewinnbringenden Leistungspotenzials der Arbeiter, gezielt Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen. Eine bergbauliche Siedlungspolitik wurde formuliert. In diesem Zusammenhang legte Leopold Sello, der Direktor des Bergamts Saarbrücken, in seinem Promemoria vom 26. November 1841 den konzeptionellen Grundstein für das fiskalisch geförderte Prämienhaus, also der direkten Wohnraumeigentumsbildung des Bergmanns. Gleichzeitig plädierte er jedoch auch für eine Vermehrung der Schlafsäle für fremde, meist unverheiratete Bergleute. Diese zukunftsorientiert auf Vermehrung der Belegschaft gerichtete Maßnahme konkretisierte Sello am 11. Februar 1842 in einem „Brief zur Unterbringung auswärtiger Bergleute in Schlafhäusern“. Darin rückte er von einem vor-schnellen Herbeiziehen auswärtiger Leute ab und befürwortete stattdessen ein Rekrutieren unbeschäftigter Hände aus entfernten Gegenden in dem hiesigen Bezirke und eine Unterbringung in noch zu schaffenden Schlafsälen. „Diese Leute gehen Sonnabend in ihre Heimath, bringen Montags Lebensmittel für die ganze Woche mit und schlafen dicht gedrängt in den ihnen eingeräumten Zimmern“. Somit hatte Sello durch die Schlafhäuser den zweiten Fuß einer staatlich gelenkten Siedlungspolitik formuliert, die alleine auf dem ersten Fuß des dezentralisierten

und nur mittelbar auf den Arbeitskräftebedarf der Gruben orientierbaren Prämienhauskonzeptes nicht hätte stehen können.

---

## Das Schlafhauswesen

Mit der Überlegung des Baus von Schlafhäusern griff Sello die 1837 erstmalig aktenkundig gewordene Strategie auf, Bergleute in Schlafsälen unterzubringen. Bei diesen handelt es sich zunächst um so genannte „Schlafschuppen“. Die primitiven Baracken, in denen häufig über 200 Bergleute in einem Raum zusammengepfercht schlafen müssen, ähnelten riesigen Massenlagern, die keinerlei individuellen Freiraum ließen. Sie bestanden überwiegend aus nur einem großen Saal mit Holzpritschen und Strohsäcken, einigen Kämmerchen für die Aufseher und zwei Herden zum Kochen. Strenge Hausordnungen regelten das Leben im Schlafhaus. Die Bestimmungen dieser Hausordnungen sind gleichzeitig dahingehend zu werten, dass der Bergfiskus eine deutliche paramilitärische Kasernierung und Disziplinierung seiner Bergleute betrieb. In der am 7. April 1858 erlassenen ausführlichen Hausordnung für die Schlafhäuser der königlichen Steinkohlengruben im Bergamtsbezirk Saarbrücken heißt es so im Paragraphen 1: „Sobald ein Arbeiter in dem Schlafhause angekommen ist, steht er unter der Aufsicht des Hausmeisters, dem er in allen Angelegenheiten des Hauses Gehorsam schuldig ist“. Im gleichen Kontext ist die Ausstattung der Schlafhäuser, was den Bilder- und Wandschmuck anbetraf, zu interpretieren. Die Wände des 1874 erbauten Schlafhauses IV der Grube Heinitz waren mit den Bildern des Kaisers sowie verschiedener Bergbeamter, Prinzen, Generäle und Politiker sowie mit zwei Schilden, auf denen bergmännisches Gezähe abgebildet war, geschmückt. Zudem waren Sprüche und Losungen wie: „Deutschland, Deutschland über Alles, über Alles in der Welt, wenn es stets zu Schutz und Trutz brüderlich zusammenhält, Willst du borgen, komme morgen, Nur fein mäßig wackere Knaben, die das Leder hinten haben“ und „Ein guter Trank aus Gerst und Hopfen, das sind die besten Wundertropfen“, zu lesen.

Bis zum Ende der Preußischen Ära wurde das Konzept der Sammelunterkunft des Schlafhauses ständig modifiziert und den gestiegenen Wohn- und Unterbringungsansprüchen der Belegschaft angepasst. Der Schlafhaustyp der Repräsentativen Schlafkaserne ist durch die beiden in Von der Heydt erhaltenen Schlafhäuser I (1873-1875) und II (1886), für 250 bzw. 288 Bergleute ausgelegt, dokumentiert. Das 1911/12 im so genannten „Pavillonstil“ errichtete Schlafhaus in Maybach belegt hingegen als letz-



Von der Heydt: Ansicht der Schlafhäuser (1905).



Von der Heydt: Vom Leben im Schlafhaus (1905).

tes preußisches Schlafhaus im Land an der Saar die Spätphase des Schlafhauswesens. Mit dem Ende der Phase der preußischen fiskalischen Saargruben ging gleichzeitig infolge des sich nun allgemein durchsetzenden öffentlichen Nahverkehrs auch das Schlafhauswesen seinem Ende entgegen. 1920 errichteten die Mines Domaniales Francaises de la Sarre auf der Sulzbacher Grube Mellin ein letztes großes Schlafhaus. Die Bedeutung des Schlafhauswesens kann insgesamt gesehen jedoch nicht hoch genug eingeschätzt werden und wird aus folgenden Zahlen begreifbar. 1868 waren in 22 Schlafhäusern 4.010 Bergleute angelegt. 1910 existierten gar 39 Schlafhäuser mit knapp 5.000 Einliegern.

---

## Das Prämienhausssystem

Die Bergverwaltung, allen voran Oberberghauptmann Heinrich von Dechen, hatte sehr früh er-

kannt, dass man „mit Schlafhäusern allein keine Bergmannsfamilien begründen und keinen ordentlichen Arbeiterstand vermehren“ konnte. Ab 1837 diskutierte das Bergamt als wünschenswerte Dauerlösung den Bau von Eigenheimen, wozu Forstgrund sowie Bauvorschüsse aus der Knappschaftskasse zur Verfügung gestellt werden sollten. Das diesbezüglich von Leopold Sello entworfene und bereits bezeichnete „Projekt des staatlich geförderten Prämienhauses blieb, wenn auch in Teilaspekten mehrfach modifiziert, bis 1918 in seinen Grundsätzen bestehen. Nach Sellos Vorschlag sollte zunächst eine Prämie von 25 bis 40 Talern jedem Bergmann bewilligt werden, der nach einem vom Bergamt genehmigten Plan ein neues Haus baut. Die Höhe dieser Prämie, die den mit ihrer Hilfe errichteten Häusern die Bezeichnung Prämienhaus eingebracht hat, sollte sich an den am jeweiligen Bauort geltenden Grundstückspreisen orientieren. Zunächst wurde der Hausbau vor allem an Orten gefördert, an welchen die Vermehrung der Arbeiter am meisten nötig ist. Gemeint ist hiermit ein bestimmter Umkreis um die fördernden Gruben und Nebenanlagen, der später in den so genannten „Baurayons“ seine Festle-

gung gefunden hat. Die Kosten für ein Einfamilienhaus wurden zum damaligen Zeitpunkt mit ungefähr 400 Talern veranschlagt. Die Prämie betrug in der Regel 6 bis 10 Prozent der Baukosten. Neben dieser Prämie schlug Sello in seinem Bericht die Bewilligung eines Darlehens von 100 bis 150 Talern zu 4 Prozent Zinsen für das Jahr gegen Handschein (Schuldschein) und gegen Verpfändung des Hauses (Hypothek, Grundschuld) vor. Dieses Darlehen sollte in monatlichen Raten von 1 bis 2 Talern vom Lohn direkt einbehalten werden. Es wird zwar nicht näher gesagt, aber es ist anzunehmen, dass in diesen Raten Zinsendienst und Tilgung enthalten sind. Für die Vergabe der Prämien entwickelte das Bergamt in der Folge exakte Auswahlkriterien. Der Begünstigte musste ständiger Bergmann oder unständiger Bergmann sein, dessen Vater ständiger Bergmann war. Ein ständiger Bergmann musste die Bürgschaft übernehmen. Weitere Auflagen wie beispielsweise das positive Urteil des Schichtmeisters über die Persönlichkeit des Antragsstellers, sein generelles Verhalten, seine häusliche Situation und das Vermögen des Antragsstellers konnten den Erfolg dieses Konzepts nicht mindern. Bis zur Einstellung des Prämienhaussystems unter der Mines Domaniales Françaises de la Sarre entstanden in Anlehnung an bereits existierende Orte sowie in speziell errichteten Prämienhauskolonien nahezu 8.000 Prämienhäuser. Diese spiegeln in ihrer Außenwand- und Innengestaltung den ständig wachsenden Wohnraumbedarf und die veränderten Wohnansprüche der Besitzer wider. Die frühen Prämienhäuser des „Typs 1“ von 1842 bestanden lediglich aus einer Stube, zwei kleinen Kammern und einer im Flur integrierten Küche und waren über einer Grundfläche von gerade einmal 40 Quadratmetern errichtet. 1903 errichtete Prämienhäuser hingegen hatten bereits einen Flächeninhalt der Wohnräume von 81 Quadratmetern. Hinzu kam, dass auch im Dachgeschoß weiterer Wohnraum geschaffen worden war. Mehrere Zimmer und eine nunmehr separate Küche waren in dem fünfachsigen Bau untergebracht, der auch in der aufwendigen Fassadengestaltung den Stolz und den Eigenanspruch des Besitzers widerspiegelte.



**Völklingen-Ludweiler: Frühes Prämienhaus mit kleinem Wirtschaftsteil.**



**Luisenthal: Scheitelstein an Prämienhaus.**

## Das bergbauliche Mietshauswesen

Die Siedlungspolitik Leopold Sellos beschränkt sich nicht auf die Förderung des Prämienhausbaus. Sello wollte auch, ähnlich wie in außersaarländischen Industrierevieren, den Bergleuten Mietshäuser bereitstellen. Allerdings ergaben seine Berechnungen 1841, dass die Baukosten und die daraus resultierenden Mieten zu hoch wären, und der Plan wurde wieder ver-

worfen. So kam es erst im letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts, als ein plötzlicher Konjunkturaufschwung - zwischen 1890 und 1910 erhöhte sich die Belegschaft von 29.340 auf 53.561 Mann und die Förderung stieg von 6.212.540 Tonnen auf 10.833.428 Tonnen- und die erneute Heranziehung auswärtiger Arbeitskräfte eine Wohnraumknappheit entstehen ließen, zum Bau von Mietshäusern in größerem Umfang. Durch ein Gesetz vom 13. August 1895 wurde von der preußischen Regierung die Bewilligung von Staatsmitteln zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Arbeiter und der gering besoldeten Beamten beschlossen. Der Bergfiskus nahm diese staatlichen Mittel in Anspruch, um durch den Bau von Mietwohnungen die Wohnsituation im Saarkohlenrevier zu verbessern. Trotzdem erreichte der Umfang des Mietshausbaus längst nicht die siedlungsgeschichtliche Bedeutung wie etwa im Ruhrgebiet oder im ostlothringischen Kohlebecken. Im Saarrevier entstanden auch nicht die typischen Mietskasernen der Gründerzeit, wie sie in anderen Industrieregionen gebaut wurden.

Die fiskalischen Mietshäuser wurden in Größe und Baustil der ländlichen Siedlungsstruktur des Saarlandes angepasst. Überwiegend entstanden Zweifamilienhäuser, die über eine Gartenparzelle mit einem Hofgebäude, das unter anderem die Kleintierhaltung möglich machte, verfügten. In den neu errichteten Mietshauskolonien spiegeln sich der damalige Zeitgeist sowie das Selbst- und Standesbewusstsein des

Bergbaubetreibers wider. Direktorenvillen, Beamtenhäuser, Arbeiterhäuser und Schlafhäuser sind innerhalb des Siedlungsgefüges deutlich voneinander abgegrenzt. Zusätzlich lassen Größe und Ausgestaltung der Gebäude auf die soziale Stellung des jeweiligen Bewohners innerhalb der Werkshierarchie schließen. Standen einer Beamtenfamilie im Durchschnitt 100 qm bewohnbare Fläche zur Verfügung, so musste sich ein Arbeiter mit seiner Familie mit rund 65 qm begnügen. Geht man von einer damals üblichen Familiengröße von sechs Personen aus, standen dem Mitglied einer Beamtenfamilie rund 16 qm, dem Mitglied einer Arbeiterfamilie dagegen nur 10 qm Wohnfläche zur Verfügung. Die beschriebenen Phänomene lassen sich exemplarisch an den unter Denkmalschutz stehenden Werkssiedlungen Götteborn, Reden, Maybach und Von der Heydt sowie am Siedlungsensemble des Bergwerks Camphausen beobachten. Die infrastrukturellen Einrichtungen in diesen Kolonien, wie zum Beispiel die Kaffeeküchen oder die Bergkirchen, veranschaulichen ebenso wie die fiskalisch geförderten Sozial- und Wohlfahrtseinrichtungen, z.B. die Kleinkinderbewahranstalten, die Industrie- und Haushaltsschulen oder die Werksschulen, den allumfassenden Anspruch des Bergbaubetreibers. Bis 1918 errichtete die preußische Verwaltung 452 Mietshäuser. Mit den Gebäuden, die der Bergfiskus angekauft hatte, vermietete die Grubenverwaltung zu dieser Zeit 862 Mietshäuser mit insgesamt 1.224 Wohnungen.



**Madenfelderhof: Gesamtansicht der französischen Mietshausiedlung.**



Reden: Im preußischen Mietshausensemble „Schachtstraße“.

## Das Wohnungswesen der Mines Domaniales Francaises de la Sarre und der Saargruben AG

Mit der Übernahme der Saargruben in die französische Verwaltung erfuhr die gesamte bisherige Art der Wohnungsfürsorge nach 1918 eine grundlegende Änderung. Die französische Grubenverwaltung vertrat die Ansicht, dass es angesichts der sehr hohen Baukosten der Nachkriegsjahre nicht angebracht sei, das alte Prämiensystem des preußischen Bergfiskus weiterzuführen. Sie zog es vor, aus eigenen Mitteln Wohnungen zu bauen, die Eigentum des Unternehmens blieben. Daneben wurde die Knappschaft aufgefordert, die schon früher eingeschlagene Darlehenspolitik erneut aufzugreifen. Die Bergverwaltung gewährte der Knappschaft zur Erleichterung der Kreditgewährung Vorschüsse. Von 1922 bis 1932, also bis zu dem Zeitpunkt, da die Darlehensgewährung mangels verfügbarer Finanzierungsmittel eingestellt wurde, kamen 3.598 Bergleute in den Genuss eines Darlehens. Der bauwillige Bergmann musste Besitzer einer Baustelle sein und über ein gewisses Eigenkapital oder bereits bezahlte Baumaterialien verfü-

gen. Er erhielt ein Darlehen in Höhe von bis zu 30.000 Franken, das innerhalb von 20 Jahren mit 7 Prozent Zinsen und Amortisation durch Lohnabzug zu tilgen war. Die Grubenverwaltung und die Knappschaft lieferten die Baupläne und berieten den Bergmann bei seinem Bauvorhaben.

Die im Besitz des Deutschen Reiches befindliche Saargruben AG wollte nach 1935 die traditionelle Politik der Baudarlehen wieder aufnehmen. Der Zweite Weltkrieg setzte dieser Absicht ein rasches Ende. Die Bauförderung wurde auf dreierlei Weise betrieben. Es kam zum einen zum Bau von Werkwohnungen, die sofort nach ihrer Fertigstellung an Belegschaftsmitglieder veräußert wurden. Es wurden zum anderen Bau- und Finanzierungshilfen gegeben. Und schließlich beteiligte sich der Bergbau an der Finanzierung der mit Hilfe einer Baugesellschaft errichteten Häuser. Zunächst wurden vier geschlossene Siedlungen errichtet und ihre 88 Häuser zum Preis von 7.500 Mark an Bergleute abgegeben. Die Käufer finanzierten die Kaufsumme zunächst mit Darlehen von Kreditinstituten, wobei der Rest durch Eigenkapital und ein Darlehen der Saargruben gedeckt wurde. Die Darlehensrückzahlungen über Lohnabzug erstreckten sich über eine Zeitdauer von 30 Jahren. Den Vorteil

dieses Verfahrens kann man in den gegenüber einer monatlichen 60-Mark - Miete für eine Dreizimmerwohnung niedrigen Rückzahlungsbeträgen von 30 bis 35 Mark sehen. Der Nachteil bestand darin, dass der Bergmann kaum älter als 35 Jahre sein durfte, soweit er nicht über ein größeres Eigenkapital verfügte.

Die gleichen Finanzierungsmöglichkeiten boten sich den Bergleuten, die selbst bauen wollten. Hier konnte das Eigenkapital teilweise durch Eigenleistung ersetzt werden. Die Ausfertigung der Baupläne und die Bauberatung übernahm die Saargruben AG. Insgesamt wurden auf diese Weise rund 350 Wohnungen errichtet. Der Saarbergmann konnte auch mit Hilfe einer Baugesellschaft, der Pfälzischen Heimstätte, zu einem eigenen Haus gelangen. Die Beteiligung der Saargruben bestand aus einem zinslosen Darlehen in Höhe von 700 Mark, das jährlich mit 5 Prozent zu amortisieren war. Dieser Darlehensbetrag entsprach dem von der Heimstätte geforderten Kapitalbeitrag. 800 Bergleute machten von dieser Möglichkeit Gebrauch. Insgesamt betrachtet, hatte die Wohnungs-

und Siedlungspolitik im Saarbergbau von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Ausbruch des Zweiten Weltkriegs zum Ergebnis, dass insgesamt rund 11.300 Bauvorhaben von Bergleuten gefördert worden waren.

---

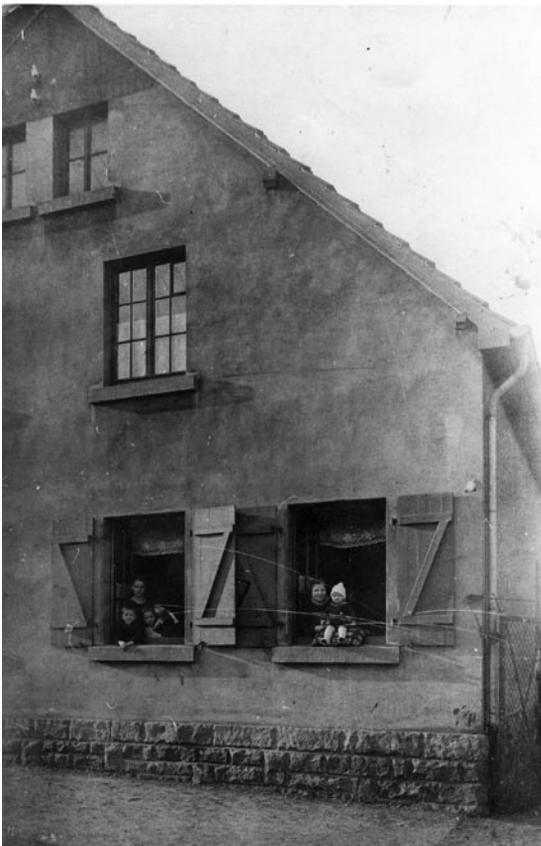
## Die Eigenheimförderung nach 1945

Nach dem Zweiten Weltkrieg führte der Ausfall von Wohnraum durch Kriegszerstörungen besonders in den Ballungsräumen zu einer erheblichen Wohnungsnot. Der Vorkriegsbestand von 230.000 Wohnungen an der Saar verringerte sich bis Kriegsende um 35.000 Wohneinheiten. Viele Bergmannsfamilien hatten ihr Heim verloren und mussten vielfach mit nur notdürftigen Unterkünften vorlieb nehmen. Erst nach der Währungsumstellung im Jahre 1947 konnte an die Wiederaufnahme der Bautätigkeit gedacht werden, da das Geld vorher keine Kaufkraft besaß und die Wirtschaft noch nicht in Gang gekommen war. Viele Saarbergleute begannen zu bauen. Meistens aber waren, wenn der Rohbau stand, die Eigenmittel erschöpft und die Bauherren wandten sich mit der Bitte um ein Darlehen an die jetzt wieder französische Grubenverwaltung, die „Regie des Mines de la Sarre“, die dann im Herbst 1948 bei der französischen Regierung für die ersten Maßnahmen auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus einen Kredit in Höhe von 200 Millionen Franken erwirkte. Im Frühjahr 1949 wurden noch einmal 150 Millionen Franken bewilligt. Für eine breit angelegte Darlehensaktion waren damit jedoch noch nicht genügend Kredite verfügbar.

---

## Die Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter

Zeitgleich kam es zwischen den Gewerkschaften und der Grubenverwaltung zu Verhandlungen über die Zahlung eines Wohnungsgeldes an verheiratete Belegschaftsmitglieder. Angesichts der vielen Bauinteressenten in der Belegschaft kamen die Tarifparteien überein, das der verheirateten Arbeiterbelegschaft zugewilligte Wohnungsgeld nicht unmittelbar an die Berechtigten auszuzahlen, sondern auf unbestimmte Zeit einem Fond zur Gewährung von Baudarlehen zur Verfügung zu stellen. Dieser Fond entwickelte sich zu einer bedeutenden sozialen Einrichtung, die im europäischen Bergbau ihres gleichen sucht. Die Rede ist von der Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter, die am 12. Oktober 1949 als rechtsfähiger Vermö-



Madenfelderhof: „Kolonisten“ in einer Doppelhaus-hälfte der Mietshaussiedlung (um 1925).

gensträger gegründet wurde. Nach Genehmigung der Satzung durch die Regierung wurde das Oberbergamt als Aufsichtsbehörde eingesetzt. Die Saarknappschaft übernahm die Kassenführung und die Regie des Mines de la Sarre die Geschäftsführung der Stiftung. In Zusammenhang mit der Gründung der Stiftung erklärten sich die Saargruben bereit, einen der Höhe des von den Bergleuten für Baudarlehenzwecke abgeführten Wohnungsgeldes entsprechenden Betrag dem Baudarlehenfonds der Saargruben zur Verfügung zu stellen.

Die Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter konnte im Jahr 1966 eine eindrucksvolle Bilanz vermelden. Bis zum 31. März 1965 hatten 6.278 Bergleute von der Stiftung Baudarlehen in Höhe von 47.875.227 DM erhalten. Hinzu kamen in der gleichen Zeitspanne 7.170 Belegschaftsmitglieder, denen 74.756.923 DM als Darlehen aus dem Baudarlehenfonds des Unternehmens gewährt worden waren. Insgesamt hatten die beiden Krediteinrichtungen an 13.448 Belegschaftsmitglieder 122.632.150 DM Darlehen zur Finanzierung sowohl von Wohnungsneubauten als auch für den Um- oder Wiederaufbau gezahlt. Die Beleihungsprogramme wurden im Laufe der Zeit auch auf Objekte ausgedehnt, die nicht der unmittelbaren Gewinnung von neuem Wohnraum dienten. Der Kreis der Darlehensempfänger sollte dadurch möglichst groß gezogen werden. Der Vorstand der Stiftung beschloss deshalb im Jahr 1952, einen der Stiftung durch Gesetz zugewiesenen Sonderkredit zur Darlehensgewährung in bestimmten Sonderfällen zu verwenden. Damit wurde neben der Härtemilderung auch das Ziel angestrebt, die Förderung des Eigenheimgedankens in einem möglichst weiten Umfang zu betreiben. Seit 1958 beteiligte sich der „Baudarlehenfonds Saarberg“ an den Sonderdarlehensaktionen, die in der Hauptsache solchen Bergleuten Darlehen gewährten, die in dichtbesiedelten Gebieten wohnten, die vorhandenen Räume wohnbar machten oder die Häuser im Zuge einer Erbaseinandersetzung ankaufen wollten.

---

## Die Eigenheimförderung für Einzelbauende

Bauwilligen Belegschaftsmitgliedern wurden im Rahmen jährlicher Darlehensprogramme, die von der Arbeitsdirektion - Abteilung für Wohnungsbau und Siedlungswesen ausgeschrieben wurden, unverzinsliche Baudarlehen gegeben. Voraussetzung für die Gewährung eines Darlehens war unter anderem der Besitz eines lastenfreien Grundstücks

und der Nachweis von 10 Prozent der Bausumme als Eigenkapital. Neben den Darlehen von Saarberg und Stiftung wurden in der Regel zur Restfinanzierung der Bauvorhaben öffentliche Mittel und später auch Mittel der knappschaftlichen Rentenversicherung in Anspruch genommen. Die Saarbergwerke AG entwarf für bauwillige Belegschaftsmitglieder eine Reihe von Haus-Typenplänen, die den Bauherren kostenfrei zur Verfügung gestellt wurden. Die bautechnische und verwaltungsmäßige Betreuung der Bauvorhaben der Bergleute durch die Saarbergwerke begann beim Finanzierungsplan und endete mit der letzten Baurechnung.

---

## Die Bauinteressengemeinschaften und die Bauvereine

Nicht alle bauwilligen Belegschaftsmitglieder waren in der Lage, als Einzelbauende ein Eigenheim zu errichten. In der Regel handelte es sich um Belegschaftsmitglieder, die in den dichtbesiedelten Industriegemeinden in ungünstigen Wohnverhältnissen lebten. Oftmals waren sie nicht in der Lage, in den städtischen Wohngebieten wegen der dort hohen Lebenshaltungskosten das erforderliche Eigenkapital zu bilden und einen geeigneten Bauplatz zu erwerben. Um auch diesen bauwilligen Bergleuten die Errichtung eines Eigenheims zu ermöglichen, hatte das Bergbauunternehmen eine Sonderregelung getroffen. Die Bergleute schlossen sich in Bauinteressengemeinschaften (BIG) zusammen und bauten Siedlungen auf Gelände, das ihnen von den Kommunalverwaltungen überlassen wurde. War die Beschaffung von geeignetem Bauland auf diese Weise unmöglich, wurde den BIG auch Bergbauliegenschaften zu günstigen Konditionen überlassen. Nach Klärung der Baulandfrage wurde dann in enger Zusammenarbeit mit den Stadt- bzw. Gemeindebauämtern der Bebauungsplan aufgestellt.

Die Bauinteressengemeinschaften erhielten in der Regel die Rechtsform eines eingetragenen Vereins. Die Mitgliederversammlung wählte aus ihrer Mitte einen Vorstand, der den Verein leitete. Voraussetzung für die Mitgliedschaft war der Nachweis von Eigenmitteln, die ausreichend sein mussten, um den Bauplatz zu finanzieren. Das außerdem noch notwendige Eigenkapital konnte im Laufe der Bauzeit angespart werden. Die Bauvorhaben wurden in Gemeinschaftsarbeit - und zwar weitgehend in Form tätiger Selbsthilfe - errichtet. Während sich die unentgeltliche Betreuung des Unternehmens bei Einzelbauenden auf die Leitung und Kontrolle der Bauarbeiten, die Regelung des Zahlungs- und Rechnungsverkehrs



Neuweiler: Einweihung der BIG Neuweiler am 02. Oktober 1965.

und die Beratung des Bauherrn in technischen und kaufmännischen Dingen erstreckte, wurden bei Bauinteressengemeinschaften und bei den in loserer Form zusammengeschlossenen Bauvereinen außerdem die Planungsarbeiten übernommen und alle erforderlichen Baugeräte und -maschinen kostenlos zur Verfügung gestellt. Das Unternehmen bemühte sich darüber hinaus -unterstützt von der öffentlichen Hand- um die Finanzierung der Bauvorhaben.

## Zusammenfassung und Rückschlüsse

Es bleibt festzuhalten, dass der Steinkohlenbergbau das Land an der Saar in vielerlei Hinsicht entscheidend geprägt hat. Innerhalb der entstandenen bergbaulichen Kulturlandschaft sind die Zeug-

nisse und Objekte des bergbaulichen Siedlungswezens als wertvolle und wichtige Informationsträger für bestimmte industrielle, politische, soziale und gesamtgesellschaftliche Sachverhalte und Phänomene zu bewerten und zu interpretieren. Prämienhäuser, Schlafhäuser und Mietshäuser spiegeln das Selbstverständnis des jeweiligen Betreibers der Saargruben und der Hausbewohner wider. Die verwendeten Architekturen legen zudem Zeugnis über frühere Lebenswelten ab, die von Abhängigkeit, aber auch von gewissem „Wohlstand“ gezeichnet und charakterisiert sind. Lebensweisen und Gewohnheiten bis hin zur Ausprägung spezieller Wesenszüge der im Saarland lebenden Menschen lassen sich an ihnen ablesen und auf sie zurückführen. Schlafhäuser, Prämienhäuser und Mietshäuser sind zudem unter architektonischen Gesichtspunkten zu behandeln. Auf der einen Seite sind von den jeweils zuständigen Regierungen und Berggesellschaften vor-

gegebene Architekturkonzepte umgesetzt worden, auf der anderen Seite haben regionale und spezifische räumliche Besonderheiten Berücksichtigung und Eingang in die entwickelten Baukonzepte und -schemata gefunden. Die beschriebene bergbauliche Siedlungspolitik war zudem richtungsweisend für den Wohn- und Siedlungsbau anderer saarländischer Industrien, die die im Saarbergbau entwickelten Siedlungsstrategien teilweise in Gänze oder aber modifiziert übernommen haben.

Die beschriebene bergbauliche Siedlungspolitik ist unter anderem für die Tatsache verantwortlich zu machen, dass das Saarland heute über den höchsten Eigenheimanteil in der Bundesrepublik Deutschland verfügt. Das Leben im eigenen Heim und der Besitz eines eigenen Hauses zählen mit Sicherheit zu den wichtigsten Dingen und Zielen der im Saarland lebenden Menschen. Das Beispiel der hier beschriebenen bergbaulichen Siedlungspolitik belegt also, dass heute vorfindbare Strukturen auf weit in der Vergangenheit zurückliegende Entscheidungen zurückführbar sind. Entsprechend ist das bergbauliche Siedlungswesen als besondere Kulturleistung unserer Region zu behandeln und zu würdigen. Das hat auch zu beinhalten, dass die heute noch mehr oder weniger unverändert erhaltenen und somit aus-

sagekräftigsten Zeugnisse und Objekte des Schlafhaus-, Prämienhaus- und Mietshauswesens erhalten und gepflegt werden sollten. Der Verlust an diesbezüglicher Bausubstanz hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten einen besorgniserregenden Umfang angenommen. Deswegen muss es zu den Aufgaben einer geschichtsorientierten und den historischen Wurzeln des Saarlandes sich verpflichtet fühlenden saarländischen Politik gehören, diesen charakteristischen Phänomenen unserer industriellen Vergangenheit jetzt und in der Zukunft besondere Beachtung zu schenken.

---

## Die saarländischen Bergbausiedlungen

### Erbe des Bergbaus – Zukunft der Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter (StWB)

Im Beitrag „Von der Eigenheimförderung zum modernen Wohnungsunternehmen“ sind die allgemeine Entwicklung der Stiftung dokumentiert und deren Zukunftsperspektiven aufgezeigt worden. Die acht nachfolgenden Fallbeispiele belegen das Engagement der StWB im Hinblick auf den Erhalt,



Reden: Bergbau - Kulturlandschaft - Siedlung (1953).

die Pflege und die Entwicklung seines in Teilen denkmalgeschützten Immobilienbestands. Derzeit betreut die StWB Wohnen GmbH, eine 100%-Tochter der Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter, 24 unterschiedlich große Siedlungsensembles, die überwiegend in den historischen bergbaulichen Schwerpunkträumen liegen. Der Objektbestand der StWB lässt sich verschiedenen zeitlichen Epochen zuordnen. Gebäude aus der Ära des Preußischen Bergfiskus sind ebenso darunter wie solche aus der Zeit der zweiten und dritten französischen Verwaltungszeit des Saarbergbaus. Einzelnen Gebäudeeinheiten kommen unter landesgeschichtlichen, industriearchitektonischen und siedlungsspezifischen Gesichtspunkten hohe Bedeutungen zu.

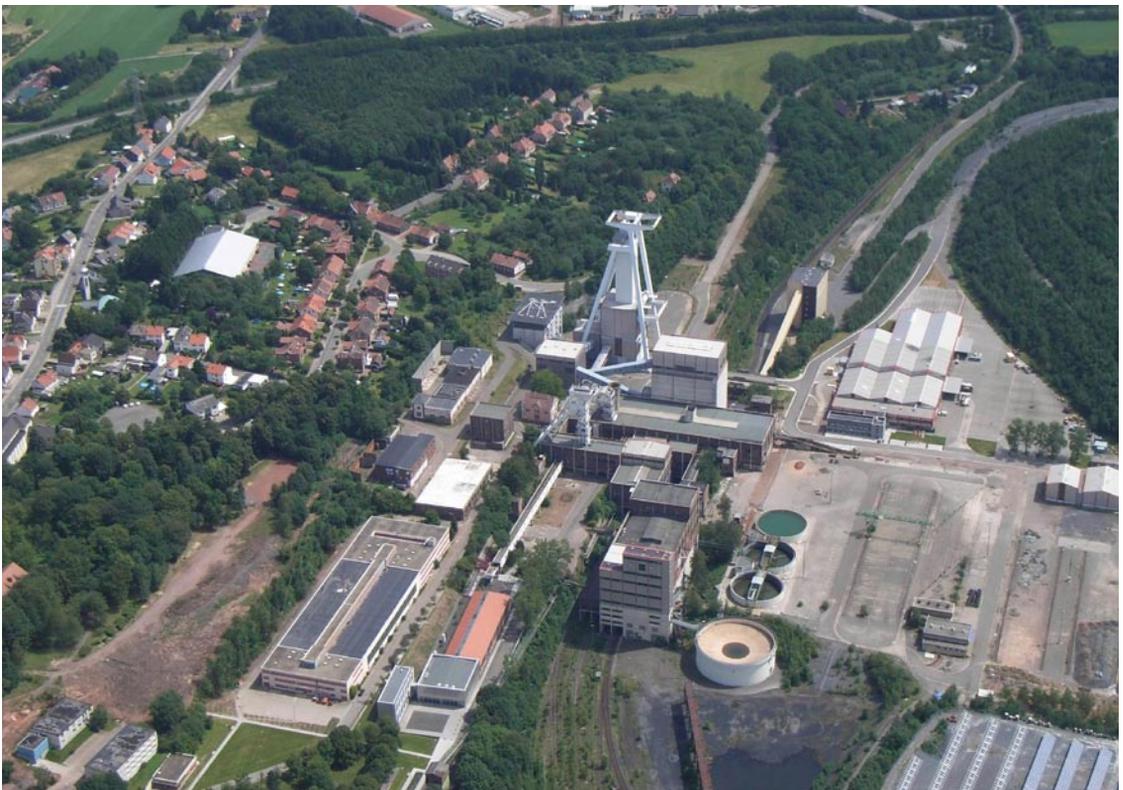
---

## Die Werkssiedlung Göttelborn

Die Beamtensiedlung der ehemaligen Grube Göttelborn befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schachanlage in der Josef-, Gruben- und Fichtenstraße. Das aus 29 Doppelhäusern und einer Inspektionsvilla bestehende Ensemble besticht durch

die Vielfalt der Gebäudetypen, ohne dadurch uneinheitlich zu wirken. Allein in der Josefstraße, der früheren Koloniestraße, trifft man fünf verschiedene Häusertypen an. Rotbraune Sandsteinfassaden wechseln mit Backsteinfassaden. Mal treten die baulichen Schmuckformen -Lisenen, Gesimse und bossiertes Mauerwerk im Sockelbereich- zurück, mal treten sie stärker in den Vordergrund, vor allem dann, wenn farbige Klinker als Fassadenschmuck oder Fenstereinfassung Verwendung finden. Überall trifft man auf einen bewussten Gestaltungswillen mit viel Liebe zum Detail. Jüngere Gebäude haben auf ihre älteren Nachbararchitekturen stets korrespondierend Bezug genommen.

Die Göttelborner Beamtensiedlung ist in zwei Bauabschnitten entstanden. Zwischen 1888 und 1912 errichtete der Preußische Bergfiskus in der Gruben-, Josef- und Fichtenstraße 23 Doppelhäuser. Alle Häuser sind eineinhalbgeschossig und haben einen rechteckigen Grundriss. Die älteren Typen haben eine ungliederte Fassade und ein Satteldach, spätere Typen zeigen Mansardendächer, Mittel- bzw. Eckrisalite und sind allgemein aufwändiger gestaltet. Zu allen Häusern gehören separat stehende Wirtschaftsgebäude. Erhalten ist zudem das große zweigeschossige Inspektionsgebäude in der Grubenstraße



Göttelborn: Bergwerk und Grubensiedlung im Luftbild (2006).



**Göttelborn: Doppelhäuser mit Wirtschaftsgebäuden und Parzelleneinteilungen.**

malgerechte Erneuerung der zweiflügeligen Sprossenfenster verstärkt. An mehr als zehn Doppelhäusern sind zudem neue Dacheindeckungen mit Falzziegeln aufgelegt worden. Zwei Häuser sind im Inneren beispielsweise durch den Einbau neuer Bäder, die Erneuerung der Elektroinstallation, den Einbau neuer Innentüren und Wohnungsabschlusstüren vollständig saniert und somit entscheidend aufgewertet worden. Diese Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass sich in Göttelborn auch heute noch frühere bergmännische Lebenswelten nachempfinden lassen.

## Die Miethauskolonie Madenfelderhof in Landsweiler-Reden



**Göttelborn: Gebäudegefüge in der Beamtensiedlung.**

Die ganz im Schatten der Redener Halden liegende Werkssiedlung Madenfelderhof gilt zweifelsohne als das beste Beispiel einer Miethausssiedlung aus der Verwaltungszeit der Mines Domaniales Francaises de la Sarre im gesamten Saarrevier. Sie steht in Gänze unter Denkmalschutz. Baubeginn war im Sommer des Jahres 1920. Schon im Frühjahr des folgenden Jahres zogen die ersten „Kolonisten“ ein. Im Jahr 1922 war die gesamte Siedlung bewohnt. Insgesamt besteht die Werkssiedlung Madenfelderhof heute aus 37 Doppelhäusern, die sich auf zwei Straßenzüge verteilen.

Madenfelderhof ist ein bemerkenswerter Ort: Dem Architekten, der 1920 die Planung des Madenfelderhofes betrieb, standen rund 35 Hektar geschlossene Grundstücksfläche zur Verfügung. An Infrastruktur waren lediglich Feldwege vorgegeben. Die planerische Konzeption war in erster Linie durch die Absicht bestimmt, eine Straßensiedlung aus gleichgroßen, streifenförmigen Parzellen zu schaffen, die jederzeit erweiterungsfähig war. Auf das Konzept der Straßensiedlung griff man vor allem deshalb zurück, weil es jeder Parzelle einen gleichwertigen Straßenanschluss garantierte. Bewusst wurde auch das Oberflächenrelief in die Planung mit einbezogen und, obwohl die Planer Auflagen zur Standardisierung des Bauvorhabens unterworfen waren, haben sie eine stereotype Normierung von Straßennetz und Parzellengefüge zu vermeiden gewusst. Diese Faktoren haben ganz wesentlich zum Planungserfolg beigetragen: Die Anpassung an das Relief sparte zum einen Kosten und nahm zum anderen der Siedlung von vornherein jeden Eindruck von Monotonie. Es erscheint bemerkenswert, welche planerische Möglichkeiten genutzt wurden, um der Gefahr der Uniformität in einer Siedlung aus standardisierten Parzellen, Wohneinheiten und Gebäuden aus dem Wege zu gehen: Der Grundriss wurde trapezförmig angelegt, wobei das Trapez ungleich lange Schenkel bekam. Die Straßen erhielten einen gekrümmten Verlauf.

Bei 18. Es wurde denkmalgerecht saniert und dient heute ebenfalls Wohnzwecken. 1921 haben die Mines Domaniales Francaises de la Sarre die Werksiedlung in der Fichtenstraße mit sechs Doppelhäusern für Angestellte ergänzt. Die französischen Architekturen unterscheiden sich deutlich vom preußischen Gebäudebestand. Zwei leicht modifizierte Haustypen gestalten den schönen baumbestandenen Straßenzug abwechslungsreich: Auf ein Gebäude mit symmetrischem Grundriss antwortet auf der gegenüber liegenden Seite ein Haus mit asymmetrischem Grundriss. Besonders auffällig ist die variantenreiche Gestaltung der Dachformen und Dachausbauten der eingeschossigen Grubenhäuser. Zu jeder Gebäudeeinheit gehört auch hier ein großzügiger Nutzgarten mit einem Wirtschaftsgebäude. Die französische Grubenverwaltung folgte hier dem bewährten Konzept der Preußischen Bergverwaltung.

Die Göttelborner Bergarbeitersiedlung ist eine von wenigen im Saarrevier, in der sich die originale Bausubstanz gut erhalten hat. Die Geschlossenheit und Haustypenvielfalt verleihen ihr eine besondere Bedeutung. Die Wirkung der Gebäude wurde vor allem durch die von der StWB vorgenommene denk-



Reden: Die Siedlung Madenfelderhof und die Halde Reden (2008).

Die Parzellen sollten gleiche Größe besitzen. Um jedoch einen schachbrettmusterähnlichen Grundriss zu vermeiden, erhielten einige Parzellen nicht den Zugschnitt eines Rechteckes, sondern den eines Parallelogramms. Der Übergang zur Feldflur wirkt nicht wie vom Reißbrett abgegriffen und mit Messlatte und Bandmaß im Gelände verwirklicht. Von SO nach NW nimmt die Bebauung an den Straßen ab: In der zweiten Reihe (gegenüberliegende Straßenseite) sind es zwölf, in der dritten Reihe (südöstliche Seite der Koloniestraße) sind es acht und in der vierten Reihe (gegenüberliegende Straßenseite) sind es sieben Gebäude. Die Häuser sind gegeneinander versetzt angeordnet, ihre Mittelachsen korrespondieren auf der gegenüberliegenden Seite jeweils mit den unbebauten Grundstücksgrenzen. Ein weiteres Mittel der Gestaltung stellen die Haustypen selbst und ihre Verteilung dar. Zu den vier Gebäudereihen wurden in Anpassung an das Relief vier Haustypen entwickelt. Zu jedem traufständigen Haustyp wurde eine giebelständige Variante entwickelt, so dass innerhalb einer Reihe bei aller Sparsamkeit keine Monotonie aufkommen konnte.

---

## Exkurs: Die Lebensumstände der Erstbewohner auf Madenfeld

Über die ersten Bewohner der Werksiedlung Madenfelderhof gibt das Einwohnerbuch des Saargebietes von 1927 durch die Nennung von Name,

Beruf und Adresse Auskunft. Zum Zeitpunkt der Erhebung lebten in den 83 Wohnungen der Werksiedlung 119 wirtschaftlich selbstständige Personen (Personen mit eigenem Einkommen), davon waren vier weiblich. Da pro Haushalt mit durchschnittlich drei Kindern gerechnet werden kann, ist für das erste Jahrzehnt des Bestehens der Siedlung von einer Bevölkerungszahl von ca. 400 Einwohnern auszugehen. Dies entspricht einer Einwohnerzahl, wie sie für zahlreiche verkehrsentlegene Bauerndörfer vor dem Zweiten Weltkrieg im Saarland zutrifft. In etwa 30 Haushaltungen arbeitete außer dem Vater noch ein Sohn in der Grube. Der pensionierte Bergmann und Landwirt Jakob Holzer zum Beispiel, der das zu Wohnungen umgebaute Bauernhaus (Madenfelderhofstraße 4) mit vier erwachsenen Söhnen bewohnte, hatte unter seinen Kindern einen Bergmann, einen Grubenschlosser und einen Kraftfahrzeugfahrer. Auch der pensionierte Bergmann Hermann Türk, der aus Sachsen an die Saar gekommen war, wohnte 1927 in der Koloniestraße 6 noch mit zwei seiner Söhne zusammen, die Bergleute waren. Aus dem häufigen Umstand, dass neben dem Haushaltsvorstand noch ein weiterer Sohn auf der Grube beschäftigt war, darf jedoch nicht geschlossen werden, dass von der Verwaltung solche Familien bevorzugt in der Werksiedlung eine Wohnung erhielten, von denen mehrere Mitglieder Bergmann waren. Häufig lebten die Kinder bis zu ihrer Verheiratung in der elterlichen Wohnung. Pensionierte Berg-

leute oder ihre Witwen wohnten im Haushalt ihrer Kinder, die eine Werkwohnung erhalten hatten, da der Bergmann nach seiner Pensionierung nur noch drei Jahre in der Werkssiedlung bleiben durfte. Invaliden oder Angehörige von Bergleuten, die bei der Arbeit umgekommen waren, durften ihre Wohnung behalten. Da die Wohnungen nur aus vier Räumen bestanden, musste außer den beiden Schlafzimmern im Dachgeschoss in vielen Fällen auch das Wohnzimmer Schlafplätze aufnehmen. Die Küche diente zum Kochen, in den meisten Fällen zur Einnahme des Essens, daneben aber auch allen Bewohnern als Waschraum. Um sich teilweise selbst zu versorgen, wurde der Garten zum Anbau von Kartoffeln und Gemüse genutzt. Jede Familie erntete in ihrem Garten zwischen 15 und 20 Zentner Kartoffeln. Die Früchte des Birnbaums, der zu jedem Haus gehörte, wurden zu Brotaufstrich verarbeitet. Das Futter für Ziege und Kaninchen gewann man zum Teil aus dem Grünlandanteil des Gartens.

Zum Einkaufen von Lebensmitteln und täglichem Bedarf standen zwei Verkaufsstellen des seit 1894 bestehenden Konsumvereins der Grube Reden zur Verfügung. Nach Errichtung der Werksiedlung wurde eine Hälfte des Wohnhauses Madenfelderhofstraße 56 in einen Lebensmittelladen umgewandelt. Nur 200 m nordwestlich des Madenfelderhofes gab es an der Bildstockstraße in Rep-



**Madenfelderhof: Giebelständiges Gebäude in der Koloniestraße.**

pertseck eine Bäckerei und eine Gaststätte. Die danebengelegene Unterführung der Eisenbahn ermöglichte ohne allzu lange Wege den Besuch der Landsweiler Geschäfte und Gaststätten im alten Teil des Dorfes. In wenigen Minuten konnte man den Bahnhof erreichen. Der größten Beliebtheit erfreute sich über die Jahre hinweg die Kaffeeküche des Bergwerks Reden, wo es – neben vielem anderem – Bier, frische Weck und Lyoner in vorzüglicher Qualität zu niedrigen Preisen gab. In Eigeninitiative



**Madenfelderhof: „Leben in der Kolonie“.**



**Madenfelderhof: Die Madenfelderhofstraße – Geprägt von Hausbäumen.**

legten die Männer des Madenfelderhofes in ihrer Freizeit für die Kinder einen Spielplatz an, zu dem eine Parkanlage mit Bänken hinzukam. Angesichts der weiträumigen Umgebung des Madenfelderhofes mit Feld und Wald, Wiesen, Halden, Weiher und Verkehrsflächen nahezu ohne Autoverkehr mag die Einrichtung eines Kinderspielplatzes verwundern, doch darf dabei nicht übersehen werden, dass die landwirtschaftliche Nutzfläche bestellt und durch den Flurschütz im Auge behalten wurde und dass zahlreiche Grubenhüter dafür sorgten, dass das Werksgelände von den Kindern nicht betreten wurde. Durch die Auffüllung des Brönnchesthales war ein Weiher entstanden, der zum Baden -und zum heimlichen Angeln- genutzt wurde. Der nahe Wald bot mit seinen Bäumen und Ginsterhecken vielfältige Möglichkeiten. Für die Männer war die Gaststätte Reppert, die nur 200 m talwärts vor der Unterführung lag, ein beliebter Treffpunkt am Abend. Hier wurde als erster eigenständiger Verein der Bewohner des Madenfelderhofes die Vereinigung Alpenrose gegründet. Es bedeutete für die Hofer einen herben Verlust, als im Zusammenhang mit dem Bau der Kokerei Reden Reppertseck mit Gaststätte und Bäckerei abgerissen wurde, zugleich auch die selbst geschaffene Parkanlage verschwand sowie die Möglichkeit verloren ging, durch die Unterführung in kurzer Zeit Bahnhof und Dorf zu errei-

chen. Seit dem Bau der Kokerei hatten sich die Lebensbedingungen in der Werksiedlung nachhaltig verschlechtert. Die Abgase der Kokerei verpesteten die Luft, ihr Staub bedeckte alles. Als Weg nach Landsweiler steht seitdem nur noch die Saarbrücker Straße zur Verfügung. Die freie Aussicht wurde im Westen und Süden durch die immer höher werdenden Bergehalten und im Norden durch die Kokerei verbaut. Das gesamte Brönnchestal wurde nun von zwei großen Schlammweihern eingenommen.

Momentan erfährt der Madenfelderhof durch die Strukturwandelmaßnahmen am ehemaligen Bergwerkstandort Reden eine spürbare Aufwertung und präsentiert sich in gutem Zustand.

---

## **Reden – Die Siedlungen Schachtstraße und Schlossstraße**

In unmittelbarer Nähe der imposanten Tagesanlagen der ehemaligen Grube Reden befinden sich zwei ausdrucksstarke und denkmalgeschützte Bergarbeitersiedlungen. In Sichtweite des Redener Zechenhauses liegt, nur durch die berühmte Redener Denkmalanlage, die an die Grubenunglücke der Jahre 1864 und 1907 erinnert, die Werksied-



Reden: Baumaßnahmen in der Miethauskolonie „Schachtstraße“.



Reden: Kolonie Schachtstraße - Loggia in der Eingangssituation.



Reden: Kolonie Schlosstraße - Gesamtansicht mit typischem Parzellengefüge.



**Reden: Kolonie Schachtstraße - Seltenes Ökonomiegebäude in Fachwerk.**

lung „Schachtstraße“. Sie lässt in besonderer Weise das Nebeneinander des Arbeits- und Wohnplatzes des Bergmanns auf Reden erkennbar werden. Quasi vor den Werkstoren hat der Preußische Bergfiskus die Kolonie, die aus repräsentativen, unterschiedlich ausgestatteten Doppelhäusern besteht, angelegt. Das Erscheinungsbild der Wohnplätze wird dabei von den aufwändig gestalteten Fassaden, den reich gegliederten Dachlandschaften sowie den großen Parzellen mit den darauf stehenden Ökonomiegebäuden bestimmt. Die gesamte Siedlung ist mit prächtigen Hochstämmen durchgrünt. Dagegen bilden in der Schlossstraße sechs Doppelhäuser eine geschlossene Zeilenbebauung. Derzeit laufen zahlreiche Maßnahmen, unter anderem werden momentan die Straßen, die Kanäle und die Straßenbeleuchtung erneuert. In der Schlossstraße soll zudem durch eine neue Baumbepflanzung auch der ursprüngliche Alleecharakter wieder zur Geltung kommen können. Zudem wurden bereits vier von sechs Dacheindeckungen erneuert. Somit wird der Zukunftsort Reden in absehbarer Zeit auch mit eindrucksvollen Siedlungsbildern aufwarten können.

## **Jägersfreude – Die Bergarbeitersiedlung Blechhammer**

Über Jahrzehnte hinweg dominierte die Silhouette des Bergwerks Jägersfreude den Ausgang des Sulzbachtales und das Erscheinungsbild der Berg-

arbeitersiedlung Jägersfreude. In Umsetzung der im Generalplan I der Saarbergwerke AG vom 01. Oktober 1962 vorgesehenen Rationalisierungsmaßnahmen wurde die Kohleförderung am Standort Jägersfreude am 26. Juli 1968 eingestellt. Anschließend diente die Grube Jägersfreude dem nahegelegenen Bergwerk Camphausen als Nebenanlage. In Folge dieser Entscheidung mussten markante Anlagenteile, so die Aufbereitungsanlage und der Grubenbahnhof abgerissen werden. Noch weitergehendere Veränderungen brachte das Abwerfen der 1906 bzw. 1920 angeschlagenen Schächte Jägersfreude III und IV mit sich. Zwischenzeitlich vom Bergwerk Camphausen als Seilfahrts- und Frischwetterschacht genutzt, wurden sie 1988 verfüllt. Mit dem Abbruch der beiden 1942 und 1950 aufgestellten markanten, rostroten Fördergerüste verlor Jägersfreude im Jahr 1988 seine Wahrzeichen. Geblieben aber ist die Bergarbeitersiedlung Blechhammer, die unmittelbar an das historische Grubenareal anschließt. Die StWB Wohnen GmbH bewirtschaftet hier derzeit insgesamt 65 Wohnungen.



**Jägersfreude: Impressionen aus der Siedlung Blechhammer.**

Der Blechhammer liegt an der südlichen Spitze des Saarbrücker Stadtteils Jägersfreude. Nach Osten wird das Ensemble vom Sulzbach begrenzt. Die westliche Grenze sind die rückwärtigen Gärten der Bebauung Haldenweg. Die nördliche Linie ist die Kopfbebauung Nr. 1-3 und 4 entlang der St. Johanner Straße. Über diese Straße wird das Gebiet mit Fahrzeugen erschlossen. Das Wohngebiet wird geprägt von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern im inneren Bereich sowie von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Bereich St. Johanner Straße, wobei die Gebäude „St. Johanner Straße 1 und 3“ in Reihe stehen. Westlich der Blechhammerstraße finden wir eine gleichmäßige Bebauung mit einzeln stehenden Mehrfamilienhäusern vor. Im Gegensatz dazu steht die östliche Straßenseite, wo wir größere Lücken und eine gestaffelte Reihung von zwei Mehrfamilienhäusern (Nr. 17 und 19) vorfinden.

Zur Charakteristik der Wohngebäude ist festzustellen, dass es zwei Gebäudetypen im Bereich der zweigeschossigen Wohnhäuser gibt: Zum einen die so genannten Arbeiterhäuser (Nr. 2, 4, 6, 17 und 19) und zum anderen die Angestelltenhäuser (Nr. 8 und 10). Vom Typus handelt es sich bei der Gebäudeart um zweigeschossige Massivhäuser mit Satteldachausführung. Beide Haustypen sind jeweils voll unterkellert, wobei das Kellergeschoss bis ca. 60 cm über Terrain liegt. Der Unterschied zwischen beiden Typen liegt in der Gebäudegröße und in der inneren Aufteilung der Wohnungen. Beide Typen sind als Sechswohneinheitenhäuser konzipiert. Über eine Kelleraußentreppe besteht die Verbindung zu den Gartenbereichen. Alle Wohnungen sind Drei-Zimmerwohnungen mit Küche und Bad, wobei die Angestelltenhäuser etwas großzügiger bemessen wurden. Der Standard der Wohnungen zeigt kleinteilige Zimmeraufteilungen und kleine Bäder als Merkmale der für diese in den 1950er Jahren typische Bauweise.

Im Bereich der St. Johanner Straße finden wir den Gebäudetypus eines dreigeschossigen Hauses mit Satteldach und Vollkeller vor. Die St. Johanner Straße 1 und 3 weisen Drei-Zimmerwohnungen und teilweise Zwei-Zimmerwohnungen auf. Markant sind jeweils die großen Wohnküchen und die kleinen Bäder. Kleine Loggien zur Südseite finden wir nur noch im Haus Nr. 1. Im Haus 3 sind diese kleinen Freiräume den Bädern zugeschlagen worden. Das Haus Nr. 4 ist nicht in Reihe stehend, sondern stellt ein Einzelhaus dar. Es weist großzügige Drei-Zimmerwohnungen mit Wohnküche und Bad sowie Balkon aus. Die Pläne zu den Gebäuden St. Johanner Straße Nr. 1-3 und Nr. 4 stammen vom September und Dezember 1948. Im November und Dezember 1955 wurden die Arbeiter- und Angestelltenhäuser entlang der Blechhammerstraße geplant. Aufgrund der bauauf-

sichtlichen Genehmigungen des damaligen Landkreises Saarbrücken kann man davon ausgehen, dass die Häuser St. Johanner Straße in den Jahren 1949/50 und die Häuser in der Blechhammerstraße 1956/57 gebaut wurden.

## Friedrichsthal – Die Siedlung „Am Klaraschacht“

Der im Jahr 1885 niedergebrachte Klaraschacht gehörte zur Grube Maybach und befand sich südwestlich der nach ihm benannten Siedlung. Diese stellt die letzte große Baumaßnahme dar, die seitens



Friedrichsthal: Impressionen aus der Siedlung „Am Klaraschacht“.

der Verwaltung der "Regie des Mines de la Sarre" in Friedrichsthal durchgeführt wurde. Baubeginn war im Jahr 1949, die Saarbergwerke AG schlossen im Jahr 1961 die Maßnahme ab. Am Klaraschacht entstand eine „Kolonie“ mit Beamtenhäusern, die in einem für die damalige Zeit völlig neuen Stil ausgeführt wurden. Durchweg wurden Vierfamilienhäuser gebaut. Diese sind zweigeschossig und haben steile Satteldächer. Die Architekturen sind schlicht und funktional, auffallendes Dekor fehlt. In der Bevölkerung hatte die Siedlung den Namen Korea - in Anlehnung an die Koreakrise, die zu Zeiten des Baus des Ensembles die Welt in Atem hielt.

Die Siedlung „Am Klaraschacht“ präsentiert sich heute in sehr gutem Zustand. In den letzten Jahren wurden die Straßen und die Kanäle erneuert, teilweise sind Zentralheizungen eingebaut worden. Zahlreiche der insgesamt 110 Wohnungen sind durch den Einbau neuer Bäder, die Erneuerung der Elektroinstallationen und den Einbau neuer Innen- und Wohnungsabschluss Türen modernisiert und entscheidend aufgewertet worden. Heute verfügt die Siedlung Am Klaraschacht über eine hohe Lebensqualität. Und die bergmännisch geprägte Sozialstruktur ist hier noch überall spürbar.

## Luisenthal – Die Siedlung „Altenkesseler Straße“

Die Siedlung „Altenkesseler Straße“ ist von der Nutzung her als reines Wohngebiet zu betrachten. Als Haupt- Zu- bzw. -Abfahrt bzw. Erschließungsstraße dient die Altenkesseler Straße, die in Nord-Süd-Richtung als westliche Ortsrandstraße Altenkessels durch das Frommersbachtal verläuft. Die im Jahr 1957 begonnene Bebauung erfolgte straßennah, wobei die ersten drei Doppelhäuser parallel zur Straße verlaufen. Die nächsten beiden Gebäude sind ebenfalls Doppelhäuser und stehen im Winkel von ca. 30 Grad zur Altenkesseler Straße. Nach Norden schließen sich drei Dreierblöcke, ebenfalls im Winkel von 30 Grad stehend, an. Den Abschluss bilden zwei Doppelhäuser. Insgesamt finden wir sieben Doppelhäuser vor, die von einer Zweigeschossigkeit mit Pultdach und Vollkeller gekennzeichnet sind. Zum Teil stehen die Doppelhäuser in der Nahtstelle höhenmäßig versetzt. Die Dreierblöcke sind dreigeschossig mit Pultdach und vollunterkellert. Charakteristisch ist die Abstufung Doppelhaus-Einzelhaus, wobei das Einzelhaus höhenmäßig in der Achse versetzt ist. Die Häu-



Völklingen-Luisenthal: Bebauung aus den 1950er Jahren in der Altenkesseler Straße.



**Klarenthal: Bauen nach 1945 - die Mietshaussiedlung am Delbrückschacht (1960-1963).**

ser sind jeweils mittig erschlossen. Pro Etage befinden sich in der Regel je zwei Wohneinheiten, außenliegend je eine Vier-Raum-Wohneinheit und innenliegend je eine Drei-Raum-Wohneinheit. Charakteristisch ist, dass die Küchen in den Wohnbereich integriert sind. Hinter den Häusern befinden sich im Wald gelegene zusätzliche Freizeit- und Gartenbereiche.

Der generelle Standard des Bestands entspricht der Bauzeit der 1950er-Jahre. Für die damalige Zeit war das Ensemble, das später an die Fernwärmeschiene angebunden wurde, hochmodern. Heute betreut die StWB in der Siedlung 105 Wohnungen. Diese ausgeprägte Mehrfamilien-Hausstruktur finden wir nur westlich der Altenkesseler Straße vor. Auf der östlichen Seite ist die Hausstruktur kleinteiliger. Straßenbegleitend sowie traufständig zur Straße finden wir hier vorwiegend eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach vor. Eine Ausnahme bildet das Mehrfamilienhaus in der Altenkesseler Str. 8. Dieses Haus besitzt zwei Vollgeschosse mit Satteldach und Vollkeller und bildet den Abschluss der Bebauung in südlicher Richtung der Altenkesseler Straße. Typisch für die Grundstücke ist das relativ stark zum Gewässerlauf hin abfallende Gelände, sodass die östlichen Kellerbereiche fast frei stehen. Großzügig

bemessene Gärten schließen sich hier bis zu den Uferzonen des Frommersbaches hin an.

Die StWB hat in den letzten Jahren zahlreiche Wohnungen in der Siedlung „Altenkesseler Straße“ modernisiert. Positiv lässt sich die Standortzukunft einschätzen. Gute Mikrolage, schöne Grundstücke sowie gute infrastrukturelle Bedingungen weisen auf ein gutes Entwicklungs- und Standortpotenzial hin.

---

## **Klarenthal – Die Siedlung am Delbrückschacht**

Die im Saarbrücker Stadtteil Klarenthal gelegene Bergwerkssiedlung am Delbrückschacht wurde in den Jahren 1960-1963 errichtet. Die StWB betreut hier insgesamt 139 Wohnungen.

Der Gebäudebestand wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fenner Straße in zwei Bereiche geteilt. Der westliche Teil des Wohngebietes weist eine Bebauung mit eingeschossigen Reihenhäusern auf, die nicht im Bestand der StWB sind. Charakteristisch für das östlich gelegene Gebäudeensemble sind die zweigeschossigen Häuser mit Satteldach, die zwei-, drei- und vierfach gereiht stehen. Die Erschließung erfolgt über das Mühlenfeld, wel-

ches die Siedlung in Ost-West-Richtung durchquert. Südlich des Mühlenfeldes sind die Doppelhäuser parallel zur Straße, südorientiert angeordnet. Nördlich der Fenner Straße sind die Wohngebäude dreimal in dreifacher und einmal in vierfacher Reihung stehend im rechten Winkel zum Mühlenfeld aufgestellt. Die Erschließung erfolgt hier über Stichstraßen. Südlich dieser Bebauung liegt das Areal der Delbrück-Schachtanlage mit seinem markanten, über dem Schacht II stehenden und aus dem Jahr 1908 stammenden Fördergerüst. Entlang der Fenner Straße nach Süden verläuft eine straßenbegleitende Bebauung mit Einzelhäusern. Diese sind zweigeschossig und zeigen Satteldachausführung.

Die Bedeutung der Bergwerkssiedlung am Delbrückschacht ist aus städtebaulicher Sicht hoch. Das Ensemble stellt in Zusammenhang mit dem alles überragenden, rot gestrichenen Fördergerüst des Delbrückschachtes ein augenfälliges Beispiel für den Bergarbeitermietshausbau in den beginnenden 1960er Jahren dar. Diesen Bestand galt und gilt es zu entwickeln und zu optimieren. Dazu wurden in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen in Hinblick auf die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der Bewohner in der Siedlung durchgeführt. In der Fennerstraße

94, 96 und 98 sind so der Einbau von Zentralheizungen, die Erneuerung des Fassadenanstrichs und der teilweise Einbau neuer Fenster, neuer Bäder und neuer Elektroinstallationen erfolgt. Die vier Wohnungen im Haus Fennerstraße 101 wurden inklusive der Anlage von 4 Mietergärten komplett saniert. In der Schachtstraße sind im Jahr 2007 alle Gebäude frisch gestrichen worden, gleichzeitig wurden die Straßen und die Kanäle erneuert. Zudem wurden hier zahlreiche Wohnungen z. B. durch den Einbau neuer Bäder, die Erneuerung der Elektroinstallation, den Einbau neuer Innen- und Wohnungsabschlussüren sowie die Erneuerung des Fliesenspiegels in der Küche modernisiert. Diese Maßnahmen sind ein wichtiger Beitrag zur Instandsetzung und gezielten Entwicklung dieses Quartiers.

---

## Dorf im Warndt – Eine Siedlung im Grünen

Dorf im Warndt, heute ein Gemeindebezirk von Großrosseln, wurde im Jahr 1938 mit Selbsthilfeleistung der Siedler durch die Saarbrücker Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft als nationalsozialisti-



Dorf im Warndt: Die „Bergarbeitersiedlung im Grünen“.

sche Mustersiedlung inmitten der Waldlandschaft des Warndt errichtet. Geplant war, für die benachbarte Großstadt Saarbrücken eine Stadtrandsiedlung zu bauen. Untergebracht wurden in der so genannten Kleinsiedlung mit Nebenerwerbsstellen (mit Gärten und Flächen für die Haltung von Kleintieren für die Selbstversorgung) jedoch vor allem Hüttenarbeiter mit ihren Familien, die auf der Völklinger Hütte angelegt waren. Ende des Jahres 1960 wurde mit dem Bau einer neuen Werksiedlung, jetzt für die Bergleute der neu geschaffenen Grube Warndt, begonnen. Bis zum Jahr 1964 entstanden insgesamt 268 Wohnungen. Die Werksiedlung Dorf im Warndt ist ganz bewusst in den Wald hinein gebaut worden. Auch innerhalb dieser „Siedlung im Grünen“ nahm die Planung weitestgehend auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht. Rauch- und Rußbelastigung waren ausgeschlossen, da die Siedlung an die von Velsen zur Grube Warndt führende Fernheizleitung angeschlossen war. Die aufgelockert und gestaffelt stehenden Baukörper der Werksiedlung sind in vier Varianten, die den persönlichen Wünschen und dem Familienstand der Einlieger gerecht werden sollten, zur Ausführung gekommen. Drei Haustypen verfügen über jeweils drei Zimmer, Küche und Bad, der vierte Typ ist um ein Zimmer größer. Die nach damaligen Gesichtspunkten großzügig bemessenen Wohnungen besaßen – so „Schacht und Heim“, die Werkzeitung der Saarbergwerke AG – jede einen gut belichteten Wohnraum mit Loggia, Balkon oder Terrasse, eine Kochküche, große Schlafzimmer und ein vollständig eingerichtetes Bad.

In den letzten Jahren wurde in Dorf im Warndt einiges investiert. Derzeit laufen weitere Maßnahmen, unter anderem werden momentan die Straßen, die Kanäle und die Straßenbeleuchtung erneuert. Zahlreiche Wohnungen sind durch den Einbau neuer Bäder, die Erneuerung der Elektroinstallation sowie den Einbau neuer Innentüren und Wohnungsabschlusstüren modernisiert worden. Treppenhäuser wurden frisch gestrichen, einige Hausanschlüsse für Frischwasser wurden erneuert. Eine Wohnung erhielt ein behindertengerechtes Badezimmer und einen Hublifter an den Balkon, damit der auf einen Rollstuhl angewiesene Mieter auf diesem Weg seine Wohnung verlassen kann. Darüber hinaus wurden drei Wohnungen für Senioren barrierearm umgebaut. Im Jahr 2008 musste eine große Baumfällaktion durchgeführt werden, bei der mehrere hundert Bäume gefällt bzw. zurückgeschnitten wurden. Der Charakter der Siedlung im Grünen hat jedoch durch diese Maßnahme nicht gelitten. Vielmehr haben es die von der Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter vorgenommen bzw. derzeit laufenden Maßnahmen vermocht, die Attraktivität des Wohnplatzes deutlich aufzuwerten.

*Delf Slotta*



*Völklingen-Heidstock: In der Küche eines Bergmannshauses (1958).*



# StWB Wohnen GmbH: Bestandsaufnahme und strategische Entwicklung

Die StWB Wohnen GmbH verwaltet für die Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter rund 2.100 Wohnungen und für die RAG AG rund 600 Wohnungen im Saarland. Die zu verwaltenden Immobilien liegen – historisch bedingt – an (ehemaligen) Bergwerks- oder Kraftwerksstandorten und damit relativ verstreut in zahlreichen saarländischen Gemeinden.

Zum Zeitpunkt der Gründung der StWB Wohnen GmbH im Oktober 2006 lag die Leerstandsquote der von ihr zu bewirtschaftenden Gebäude der Stiftung mit ca. 2 % auf vergleichsweise niedrigem Niveau.

Das wohnungswirtschaftliche Umfeld hat sich seither tendenziell eher verschlechtert. Die Veränderungen der politischen und gesellschaftlichen Rah-

menbedingungen wirken unmittelbar auf die Wohnungsmarktentwicklung. Die StWB Wohnen GmbH muss sich diesen Entwicklungen stellen und geeignete Antworten finden

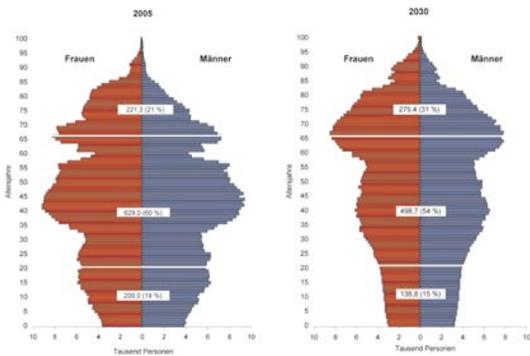
## 1. Demografische Entwicklung und auslaufender Kohlebergbau an der Saar

Eine große Herausforderung ergibt sich für die StWB Wohnen GmbH aus der demografischen Entwicklung. Diese ist im Saarland seit langem durch einen ständigen Rückgang der Bevölkerung, zum



Abnahme der Bevölkerung 2020 gegenüber 2006 in den Landkreisen, im Regionalverband und in der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Quelle: Statistisches Amt Saarland



### Altersaufbau der Bevölkerung im Saarland.

Quelle: Statistisches Amt Saarland

einen aufgrund der nach wie vor hohen Abwanderungsrate, aber zunehmend auch weil die Zahl der Geburten deutlich niedriger ist als die Zahl der Sterbefälle, gekennzeichnet.

Da die Nachfrage nach Wohnraum primär von der Anzahl der nachfragenden Haushalte abhängt, wird ein Teil des Bevölkerungsrückgangs derzeit noch durch die Tendenz hin zu kleineren Haushalten und damit zu tendenziell steigenden Haushaltszahlen und dem Wunsch nach größeren Wohnflächen kompensiert. Langfristig gesehen könnte aber auch das Saarland in Bezug auf die Anzahl der Privathaushalte mit einem gravierenden Rückgang konfrontiert werden.

Dieser allgemeine Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum wird speziell im Bereich der von der StWB Wohnen GmbH verwalteten Immobilien durch die im Jahr 2008 getroffene Entscheidung, den Kohlebergbau an der Saar bis 2012 auslaufen zu lassen, verstärkt. Der andauernde Abbau von Arbeitsplätzen im Kohlebergbau führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum aus dem Kreis der Belegschaftsmitglieder der RAG AG kontinuierlich weiter abnimmt. Die geplante Verlagerung von Arbeitsplätzen von der Saar an die Ruhr bringt es mit sich, dass langjährige Mietverhältnisse vorzeitig beendet werden.

Die Bevölkerung im Saarland wird bereits seit Jahren nicht nur immer weniger, sondern auch immer älter. Vieles spricht dafür, dass sich diese Entwicklung in Zukunft möglicherweise noch verstärken könnte.

Die von der StWB Wohnen GmbH im Jahr 2008 durchgeführte Mieterbefragung bestätigte, dass die Mehrzahl der älteren Menschen so lange wie möglich in ihren vorhandenen Wohnungen bleiben und in einer normalen, generationengemischten Nachbarschaft leben möchte. Individuelle und strukturelle Wohnungsanpassungen, Aufbau informeller Hilfesysteme, Kooperationsbeziehungen mit sozialen Dienstleistern, Gründung von Nachbarschaftsvereinen, Zusammen-

legung von Wohnungen für gemeinschaftliche Wohnformen und Umbau vorhandener Gebäude zu betreuten Wohnanlagen kennzeichnen das Maßnahmespektrum, das derzeit in der Wohnungswirtschaft zur Bindung älterer Menschen an den Wohnungsbestand diskutiert und realisiert wird.

Die generelle Umsetzung solcher Vorhaben stellt jedoch eine nur schwer zu bewältigende finanzielle Herausforderung dar. Die StWB Wohnen GmbH wird hier die bisherige Politik fortsetzen und praktische Lösungen für den konkreten Einzelfall des jeweiligen Mieters finden, sei es z. B. durch behindertengerechten Umbau von einzelnen Wohnungen, sei es durch individuelle Hilfe bei der Organisation des sozialen Umfeldes.

## 2. Energetische Sanierung

Die wohl größte strategische Herausforderung für die StWB Wohnen GmbH ist die Fortführung der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes.

Bereits im Dezember 2007 hat das Bundeskabinett das „Integrierte Energie- und Klimaprogramm“ (IEKP) beschlossen. Das Programm umfasst 29 Maßnahmen, die vor allem auf mehr Energieeffizienz und den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien zielen. Gerade auch im Gebäudebereich, der etwa ein Drittel des Energiebedarfs in Deutschland verursacht und zugleich für erhebliche Kohlenstoffdioxidemissionen sorgt, werden Potenziale zur Energieeinsparung und Emissionsminderung gesehen. Damit rückt auch die Wohnungswirtschaft mit ihrem umfassenden Gebäudebestand ins Visier klimaschützender Gesetzgebung.

Insbesondere die zum 1. Oktober 2009 in Kraft getretene Energieeinsparverordnung 2009 (ENEV 2009) zwingt die StWB Wohnen GmbH zu hohen Investitionen. Sie enthält die gesetzlichen Mindestanforderungen an die energetische Qualität u. a. für die Modernisierung, den Umbau, Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude. Daneben regelt die EnEV Mindestanforderungen für Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie die Warmwasserversorgung. Ziel der novellierten Energieeinsparverordnung ist es, den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um etwa 30 Prozent zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen wurden u. a. erhöhte Dämmpflichten für Bestandsgebäude eingeführt. So müssen bis zum 31.12.2011 in Altbauten auch die ungedämmten, obersten Geschossdecken über den beheizten Räumen zusätzlich gedämmt werden, auch wenn diese zwar nicht begehbar, jedoch zugänglich sind.

In einem weiteren Schritt sollen laut integriertem Energie- und Klimaprogramm (IEKP) ab 2012 die energetischen Anforderungen nochmals um bis zu 30 Prozent erhöht werden.

Kaum ein von der StWB Wohnen GmbH verwaltetes Gebäude genügt den hohen klimaschützenden Vorgaben der Gesetzgebung.

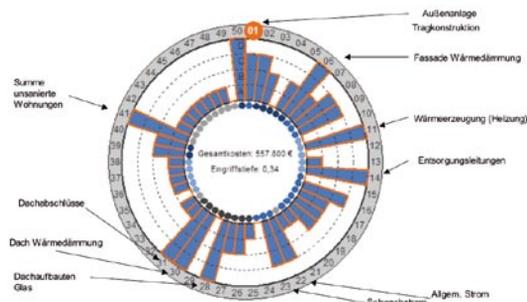
### 3. Bestandsaufnahme

Da sowohl die Antworten auf den demografischen Wandel als auch die Energieeinsparungsgesetzgebung erhebliche finanzielle Auswirkungen mit sich bringen und abzusehen war, dass die zur Verfügung stehenden Mittel nicht ausreichen werden, den genannten Herausforderungen flächendeckend zu begegnen, ohne die Mieten in sozial unverträglicher Weise zu erhöhen, beauftragte der Vorstand der Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter die Geschäftsführung der StWB Wohnen GmbH 2008 mit einer eingehenden Portfolio-Analyse. Dabei wurden folgende Detailaufgaben definiert:

- Bewertung des technischen Zustands der Immobilien der StWB
- Erhebung der Lagequalität sowie des Vermietungserfolgs zur Ableitung von Normstrategien im Portfolio
- Ableitung von Handlungsszenarien für Notfall-, Regel- und Modernisierungsszenarien als Basis zur Erarbeitung eines mittel- und langfristigen Investitionsprogramms

### Projekt EPIQR

In einem ersten Schritt erfolgte eine technische Bestandsaufnahme aller im Eigentum der Stiftung stehenden Immobilien. Um sämtliche Objekte hinsichtlich ihres technischen Zustands einheitlich be-



**Muster eines zusammengefassten Begehungsergebnis.**  
Quelle: Calcon, München

werten zu können, wurde die Software EPIQR eingeführt. Diese erfasst die 50 wichtigsten Gebäude-daten und kategorisiert den Zustand der einzelnen Bauelemente. Über eine in der Software hinterlegte Baukostendatenbank ließ sich sodann der Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau je Gebäude ermitteln.

Um die erforderlichen Daten zu erheben, erfolgte zusammen mit dem Beratungshaus Calcon aus München eine Begehung sämtlicher Gebäude, die die verschiedenen EPIQR-Elemente in Form von Begehungsbögen bewerteten. Parallel zur Objektbegehung wurden die Zustandsdaten aus den Begehungsbögen in die EPIQR-Datenbank übernommen und die zuvor ermittelten Geometriedaten ergänzt.

Im Anschluss daran wurde der Modernisierungsstau und die notwendige Eingriffstiefe pro Objekt berechnet. Dabei ist der Modernisierungsstau als das Delta zwischen dem tatsächlichen Objektzustand und dem technisch wünschenswerten Optimalzustand definiert.

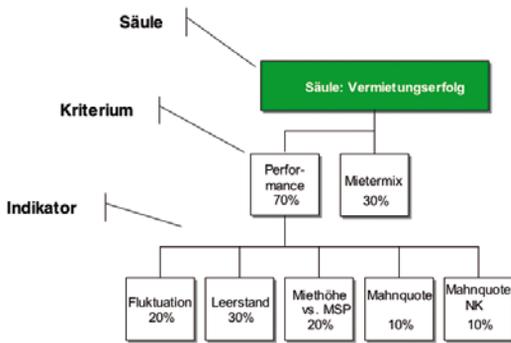
Anhand der so gewonnenen Daten konnte eine erste Segmentierung des Gebäudebestandes vorgenommen werden, die allerdings lediglich auf dem technischen Zustand der einzelnen Gebäude beruht.

### Entwicklung eines Scoring-Modells

Um die einzelnen Immobilien über den technischen Zustand hinaus möglichst detailliert bewerten und miteinander vergleichen zu können, wurde sodann ein Scoring-Modell erarbeitet, anhand dessen der Immobilienbestand hinsichtlich Objektqualität, Lagequalität und Vermietungserfolg analysiert wurde. Bei dem auch als Punktbewertung bezeichneten Verfahren wurden je Immobilie 40 aus Sicht der StWB Wohnen GmbH entscheidungsrelevante Bewertungskriterien zusammengetragen, jeweils mit Punkten (Scores) bewertet und gewichtet, wobei versucht wurde, qualitative Faktoren und subjektive Einschätzungen zu quantifizieren, um sie vergleichbar zu machen.

Die Datengenerierung erfolgte aus verschiedenen Quellen. Die Stamm- und Bewirtschaftungsdaten konnten dem von der StWB Wohnen GmbH verwendeten SAP-System entnommen werden. EPIQR steuerte Angaben zum technischen Gebäudezustand bei. Wichtige Informationen, etwa zu besonderen Ausstattungsmerkmalen der einzelnen Wohnungen, lieferten die langjährigen Mitarbeiter der WOWI Saar, die von der StWB Wohnen GmbH übernommen wurden.

Eine weitere Informationsquelle ergab sich aus einer im Bestand der Stiftung für Wohnungsbau der



### Methodenansatz: Bewertungsschema.

Quelle: Calcon, München

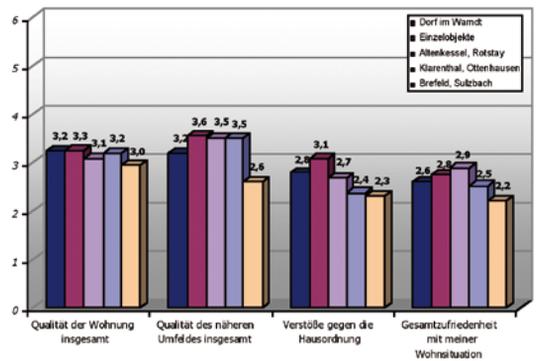
Bergarbeiter erstmals durchgeführten Mieterbefragung. Den rund 1700 Mietern in den ehemaligen Bergarbeitersiedlungen (ohne Streubesitz) wurde ein von der TU Kaiserslautern mitentwickelter Fragebogen zugesandt. 700 Mieter nahmen an der Befragung teil, was einer erfreulichen Rücklaufquote von 41 % entsprach. Gefragt wurde nach der Sozialstruktur der Mieterschaft, dem Bedarf an Service-Leistungen und etwaigen Umzugsneigungen. Gegenstand des aus insgesamt 37 Fragen bestehenden Katalogs waren aber auch Fragen nach der Zufriedenheit der Mieter mit ihrer Wohnung und dem Wohnumfeld.

Demnach bewerteten die Mieter die Qualität ihrer Wohnung und des Wohnumfeldes im Durchschnitt mit Note „befriedigend“, was zeigte, dass auch hier Handlungsbedarf besteht. Die Mieter bemängelten in diesem Sachzusammenhang regelmäßig die tristen Treppenhäuser und die wenig einladenden Außenanlagen. Positiv hervorgehoben wurde hingegen die solide Nachbarschaft und die Tatsache, dass Verstöße gegen die Hausordnung selten sind.

## Portfolio-Modell und Ableitung von Normstrategien

Das Ergebnis der Bewertung des Wohnimmobilienbestandes der Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter hinsichtlich Standortqualität, Objektattraktivität und Vermietungserfolg wurde in einem „erweiterten“ zweidimensionalen Portfoliomodell abgebildet.

Durch die Korrelation von derzeitigem Vermietungserfolg und den beeinflussbaren Erfolgsfaktoren hinsichtlich der Objektausstattung werden zunächst die Gebäude ohne oder mit möglicherweise mittelfristigem strategischen Investitionsbedarf (latenter Handlungsbedarf) identifiziert. Eine Detailanalyse der vermietungs-



### Einschätzung der Wohnung: Mieterzufriedenheit.

Quelle: Mieterbefragung durch TU Kaiserslautern

schwachen Bestände filtert diejenigen Objekte heraus, die aufgrund ihres Standortpotentials eine Verbesserung des Markterfolges über Bestandsinvestitionen erwarten lassen bzw. auch die Bestände, welche keine weiteren investiven Maßnahmen nahelegen.

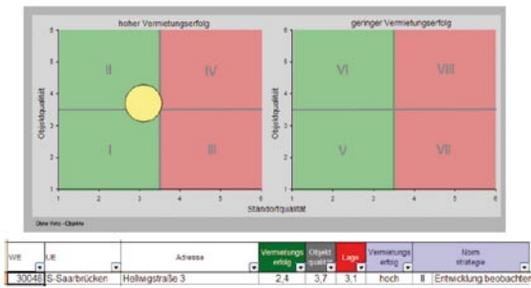
Die Grafik auf Seite 37 oben zeigt eine Immobilie, die aufgrund befriedigender Lage, eher ausreichender Objektqualität und dennoch hohem Vermietungserfolg in den Quadranten II des Portfoliomodells einzuordnen war. Aus dieser Portfolioeinordnung ließ sich die Normstrategie „Entwicklung beobachten! Abwarten bis Vermietungserfolg schlechter wird und dann qualitativ ins Objekt investieren oder sofort investieren wenn man liquide Mittel hat (vorbeugend)“ ableiten.

## Ergebnis der Portfolio-Analyse

Die im Zuge der Portfolio-Analyse gewonnenen Ergebnisse machten deutlich, dass vor dem Hintergrund der begrenzten Finanzmittel nicht alle Immobilien am Kapitalbedarf gleichermaßen beteiligt werden können. Klar wurde vielmehr, dass eine Konzentration der Investitionen auf die im Sinne des Stiftungszwecks langfristig im Portfolio zu haltenden Objekte stattfinden muss. Dazu waren folgende Vorarbeiten erforderlich:

- Identifikation des Privatisierungs- und Verkaufspotenzials (Streubesitz, kleinteilige Siedlungen, Objekte mit besonders hohem Sanierungsbedarf usw.)
- Ermittlung des verbleibenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs in Abhängigkeit der zu definierenden Zielgruppen / Mietersegmente und Standorte

Mit der Erarbeitung eines Vorschlags für die Konzentration der Investitionen auf die im Sinne des



## Portfoliomanagement und Normstrategie.

Quelle: Calcon, München

Stiftungszwecks langfristig im Portfolio zu haltenden Objekte wurde mit der Convisa GmbH eine immobilienwirtschaftliche Unternehmensberatung beauftragt. Diese segmentierte den zu betrachtenden Wohnungsbestand und analysierte ihn in zwei Arbeitsschritten.

Der erste Arbeitsschritt lieferte eine Priorisierung auf Basis von non-monetären Restriktionen. Mit Hilfe von Analysesteckbriefen wurden die Wohngebäude hinsichtlich Zukunftsfähigkeit, Zielgruppe und Qualitätsansprüchen (Ausstattungs-/Modernisierungslevel, Zustand, Lage, Leerstand, Fluktuation, Konkurrenzsituation usw.) charakterisiert. Die Steckbriefe wurden auf der Grundlage einer Objektbegehung und zahlreichen Gesprächen mit Mietern und Hausmeistern entwickelt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem 2-tägigen Workshop mit allen Wohnungsverwaltern der StWB Wohnen GmbH verifiziert.

## Auszug aus einem Analysesteckbrief

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden die Untersuchungsergebnisse in einen kaufmännischen Zusammenhang (Ergebnisrechnung) überführt. Dabei wurde die Entwicklung der Wohnungsbestände in einzelnen Varianten über einen 10-Jahreszeitraum betriebswirtschaftlich und liquiditätsmäßig betrachtet. Sodann erfolgte auf Basis der Analysesteckbriefe und der Ergebnisrechnungen eine Definition und Darstellung der monetären Auswirkungen in Form von drei Szenarien:

1. Beibehaltung des kompletten Siedlungsbestands
2. Moderater Verkauf, insbesondere von unrentablen Objekten
3. Konzentration auf einen Kernbestand

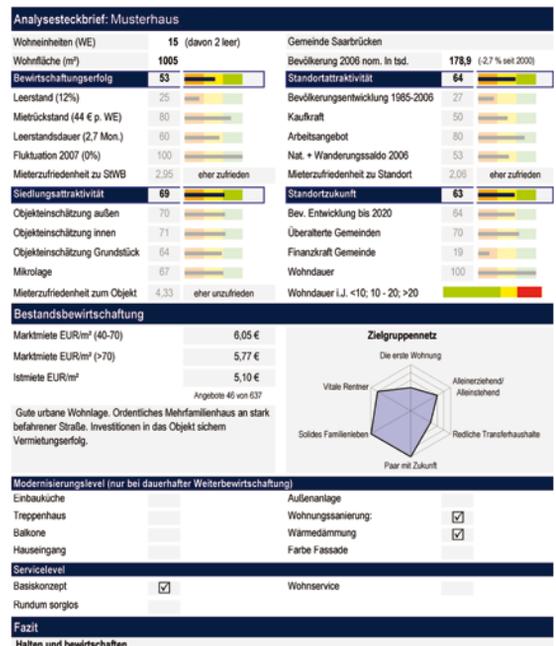
Dass der komplette Wohnungsbestand vor dem Hintergrund der eingangs skizzierten finanziellen

Herausforderungen auf Dauer nicht erfolgreich bewirtschaftet werden könne, überraschte nicht. Szenario 1 schied damit als zukünftige Unternehmensstrategie aus. Gleiches galt für Szenario 3. Insbesondere gesellschaftspolitische und stiftungsrechtliche Gesichtspunkte sprachen gegen einen Verkauf ganzer Wohnsiedlungen.

Vorstand und Beirat der Stiftung für Wohnungsbau der Bergarbeiter sprachen sich vielmehr für ein modifiziertes Szenario 2 aus: Unrentable Immobilien sind zu veräußern bei gleichzeitiger Optimierung der Bewirtschaftungsleistung im verbleibenden Wohnungsbestand.

In den letzten sechs Monaten konnten bereits einige ausgewählte Immobilien veräußert werden. Ein Mieterprivatisierungsprogramm ist angelaufen. Parallel dazu überprüfen die Mitarbeiter der StWB Wohnen GmbH fortlaufend das vorhandene Portfolio und dessen Bewertung, um daraus die strategischen Vorgaben in Bezug auf Zielgruppen, Wohnungsstandard, Wohnumfeld, Energieeffizienz, Ertrag und Ziele festzulegen. Ferner wurden zahlreiche Verbesserungsvorschläge im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung umgesetzt.

Vorstand und Beirat der StWB wie auch die Geschäftsleitung der StWB Wohnen GmbH sind sich sicher, dass durch die eingeleiteten Maßnahmen auch zukünftig der Stiftungszweck dauerhaft erfüllt werden kann.



## Analysesteckbrief: Musterhaus.

Quelle: Convisa GmbH, Hannover



