



Auf dem Weg zu einer Grundsteinlegung in Hollage: Bischof Wilhelm Berning (links), ihm gegenüber Pastor Dr. Paul Lichtenbäumler (St.-Josefswerk e.V.)

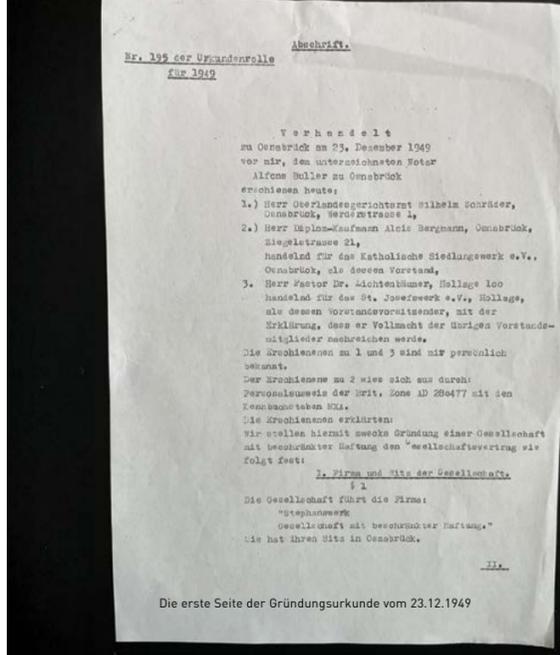
FOTO: ARCHIV HEIMATMUSEUM OSNABRÜCK

1949 – Wie alles begann

Im Jubiläumsjahr 75 Jahre Stephanswerk richten wir einen großen Dank an alle, die in ganz schwieriger Zeit nach dem 2. Weltkrieg nicht an sich, sondern an andere Menschen in Not gedacht und dieses Unternehmen gegründet haben. Gründungsvater des Stephanswerks war der damalige Osnabrücker Bischof Dr. Wilhelm Berning, dessen Haltung auch durch seinen fürsorglichen Blick auf die großen Flüchtlingsströme der Nachkriegszeit geprägt war. Diese Menschen mussten nicht nur Hab und Gut, sondern auch ihre Heimat für immer zurücklassen und flohen nach Deutschland, das selbst noch materiell und seelisch in Schutt und Asche lag. Das Stephanswerk gab ihnen und vielen anderen hier in der Region mit dem Bau von kleinen Häusern und Mietwohnungen ein neues Zuhause und damit eine neue Heimat. Die Geburtsstunde der damals gemeinnützigen Stephanswerk GmbH war am Freitag, 23. Dezember 1949 mit Unterzeichnung der Gründungsurkunde. Bischof Berning organisierte es so, dass sich zwei Vereine als erste Gesellschafter der neuen Firma zusammenfanden: Katholisches Siedlungswerk e.V., Osnabrück und St.-Josefswerk e.V., Hollage.

Ab 1950 I – Pioniergeist

In der Nachkriegszeit und nach der Währungsreform musste das Stephanswerk praktisch aus dem Nichts anfangen. Die beiden Vereine hatten in der Stunde der Gründung zwar kein Geld, dafür aber Fantasie: Sie brachten Steine und Dachpfannen als Stammeinlagen ein. Das Katholische Siedlungswerk lieferte 26.000 Kalksandsteine, 200.000 Hohlziegel und 40.000 Dachziegel, das St.-Josefswerk Bauplätze, die man zuvor von Hollager Landwirten bekommen und auf denen das St.-Josefswerk schon im September 1949 Grundsteine für erste Häuser gelegt hatte. Erster Geschäftsführer des Stephanswerks war Dr. Hubert Büsse. Ihm folgte im Jahr 1952 Paul Nickel und ab 1955 Josef Lennartz. Im Jahr 1952 kamen zwei weitere Gesellschafter dazu: der Bischöfliche Stuhl zu Osnabrück und der Bischöfliche Stuhl zu Hildesheim. Die ersten Geschäftsräume des Stephanswerks befanden sich im Kapitelhaus von St. Johann Osnabrück in der Johannisfreiheit 12a. Im August 1964 wurden Büroräume in der Georgstraße 7-9 bezogen. Ein weiterer Umzug fand zum Mai 1975 in die Klusstraße 3 statt; hier hat das Stephanswerk bis heute seinen Firmensitz.



Die erste Seite der Gründungsurkunde vom 23.12.1949



Das erste Bürogebäude 1950: im Dachgeschoss: Kapitelhaus St. Johann, Osnabrück

Ab 1950 II – Außenstellen in Norddeutschland

Das muss man sich mal vorstellen: Die ersten eineinhalb Jahre wurde das Unternehmen ganz allein vom Geschäftsführer Dr. Büsse geführt. Mit einem Moped fuhr er hiesige Baustellen ab. Erst im Juli 1951 wurde ein Buchhalter eingestellt. In den gesamten 50er Jahren verfügte das Stephanswerk im Durchschnitt nur über 4 Mitarbeiter im technischen Bereich, plus 7 für die kfm. Unterstützung. Mit diesem kleinen Team und Wählscheibentelefonen im Büro war es mit Kreativität möglich, sogar weit entfernt liegende Baustellen in Braunschweig, Hannover, im Harz oder an der Küste zu betreuen. Zeitweise wurden auch Außenstellen in Hildesheim, Hamburg und Meppen unterhalten. Respekt: auch diese Außenbüros mussten von Osnabrück erst einmal befürsorgt werden. In Wilhelmshaven übernahm das Stephanswerk ab 1955 mit einer weiteren Außenstelle Baustellen des Kardinal-von-Galen-Siedlungswerks Vechna e.V.

1955 und 1956 – Existenzielle Krisen

Das Unternehmen ist von Krisen nicht verschont geblieben. Es gab Zeiten, da konnten Handwerkerrechnungen nur mit Bankdarlehen und den Fördermitteln des Landes beglichen werden. Eigene freie Mittel gab es nicht, die mussten erst verdient werden. Die wenigen Mietwohnungen im eigenen Bestand warfen leider kaum etwas ab. Die ersten Jahre waren von roten Zahlen geprägt. 1955 bekam das Land Niedersachsen kalte Füße: Der Regierungspräsident stoppte plötzlich alle Landesmittel für neue Bauvorhaben. Zwar wurden die eine Zeit später wieder freigegeben, aber nur mit einer strengen Auflage: Es durften nur noch Häuser in Osnabrück und näherer Umgebung gebaut werden. Die weiter entfernt liegenden Baustellen konnten immerhin zu Ende gebracht werden. Alle Büro- Außenstellen wurden nach und nach wieder aufgelöst. Der Bischöfliche Stuhl zu Osnabrück musste mit frischem Geld 1958 seine Anteile aufstocken. Im Jahrzehnt des beginnenden Wirtschaftswunders war es im Nachhinein selbst ein kleines Wunder, dass das Stephanswerk die 50er Jahre wirtschaftlich überlebt hat.

Stephanswerk-Mitarbeiter: Trotz Problemen ging es immer weiter (Aufnahme um 1955)



Eigenheim-Neubauen des Stephanswerks 1950er Jahre: St. Josefs- Siedlung Wallenhorst-Hollage



1950 bis 1970 – Produktion von Häusern

Das Stephanswerk hat von 1950 bis 1970 die Schaffung von Wohneigentum zum vorrangigen Geschäftsmodell aufgebaut. Es war praktisch ein Produktionsbetrieb für Wohnhäuser. Jährlich wurden zwischen 50 und 100 Wohneinheiten fertiggestellt, fast alle in Einfamilien- oder Doppelhäusern. Viele davon wurden nach dem sogenannten „Kaufanwärtermodell“ konzipiert. Eine damals gängige Finanzierungsform für Familien, die wenig Eigenkapital zum sofortigen Erwerb hatten. Die erbrachten Mietzahlungen wurden als Anzahlungen auf den Kaufpreis angerechnet. Ein sehr soziales Modell. Über eigene Mietwohnungen verfügte das Stephanswerk über viele Jahre so gut wie gar nicht. Im Jahr 1970 waren 93 Wohnungen im eigenen Bestand (Wert nur etwa 8 % der damaligen Bilanzsumme); der überwiegende Teil im Bestand waren Wohnungen und Häuser, die für den Verkauf bestimmt waren (93 % der Bilanzsumme). Heute, im Jahr 2025, ist es umgedreht: der Wert des Gebäudebestandes mit 941 eigenen Wohnungen macht allein rund 75 % der Bilanzsumme aus.

1970 bis 1990 – Neue Geschäftszweige

Anfang der 70er Jahre vollzog sich beim Stephanswerk ein deutlicher Richtungswechsel. Sie abriechselnde Konjunkturrelle Ausschläge ließen die Nachfrage nach Hauseigentum sinken. Gleichzeitig kristallisierte sich am Markt ein immer höherer Bedarf an Mietwohnungen heraus. Eine wahrnehmbare Veränderung in familiären Strukturen mit einem höheren Bedarf an kleineren Wohnungen und Altenwohnungen, der Zuzug von Gastarbeitern und andere Gründe führten dazu, dass sich das Engagement des Unternehmens in Richtung Mietwohnungsbau verlagerte. Größere Mietshäuser z.B. in Wallenhorst 1970/1974 (Hans-Böckler-Str.), Hasbergen 1974/1978 (Z. in Ortenbrink), Bad Laer 1971/1982 (Schwalbenweg und Starengasse), Ostercappeln 1978/1983 (Konrad-Adenauer-Str.), Haselünne 1988 (Hammer Str.), Nordhorn 1986 (Ochsenstr.) oder Wittmund 1981 (Immentunsweg) stammen aus dieser Zeit. Dieser vervierfachte sich allein in der Zeit bis Ende der 80er Jahre auf über 400 Wohneinheiten. Und ein weiterer Geschäftszweig begann zu keimen: Der Bau caritativer Einrichtungen wie der Kindergarten in Wallenhorst-Hollage, 1972.



24 Mietwohnungen in Hasbergen, Zum Ortenbrink (1974 und 1978)

1990 bis 2000 – Das Stephanswerk expandiert

Die 90er Jahre waren wohl die turbulentesten Jahre in der Geschichte des Stephanswerks. Mit dem Mauerfall 1989, der Deutschen Einheit 1990 und der kirchenpolitisch bedeutsamen Errichtung des Erzbistums Hamburg durch Papst Johannes Paul II. (1995) dehnte sich das Stephanswerk bis nach Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern aus. Es entstanden Altenwohnungen in Waren/Müritz, Schwerin und Neubrandenburg. In Hamburg wurde ein Neubaugebiet erschlossen, eines bei Kiel sowie ein großes in Osnabrück auf dem Areal der ehem. General-Martini-Kaserne (Baugebiet „Berningshöhe“). Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde zum Januar 1991 aufgehoben. Alle Geschäfte unterlagen fortan der Steuerpflicht. Josef Heile wurde 1994 Geschäftsführer und löste Wolfgang Büning (Ruhestand, seit 1958) ab. Mit dem Unternehmenswachstum stieg auch der Bedarf nach weiteren Büros: 1996 konnte Bischof Dr. Franz-Josef Bode einen Erweiterungstrakt am Standort Klusstraße 3 segnen. Der bis heute größte Dienstleistungsauftrag begann 1996 und spannte sich über mehrere Bauabschnitte bis ins neue Jahrtausend: Die Sanierung des Osnabrücker Doms St. Petrus.



Neubau der 1990er Jahre: 16 Altenwohnungen in Reinbek bei Hamburg (1995)

2000 bis 2010 – Auf ins neue Jahrtausend

Der weltweite Schrecken nach dem Terroranschlag vom 11. September 2001 legte sich langsam. Es musste ja weitergehen. Im Unternehmen hat die Währungsumstellung von DM auf Euro zum 1.1.2002 gut geklappt. Nach Beendigung der Erschließungsarbeiten auf der „Berningshöhe“ (2002) konnte dort mit dem Bau einer großen Zahl von Eigenheimen für Familien an die traditionelle Aufgabenstellung der Gründerjahre anknüpfen werden. Mit der Erschließung von neuen Baufeldern geht es weiter: sei es in Ostercappeln-Kleestraße, Osnabrück-Löwenzahnweg oder Bad Iburg-Robert-Hülsemann-Straße. Die Bauaktivitäten konzentrierten sich des Weiteren im Verlauf dieses Jahrzehnts auf den Neubau von betreuten Seniorenwohnungen (u.a. in Spelle, Fürstenau, Lohne, Salzbergen, Osnabrück-Salzmarkt). Auch völlig ungewöhnliche Großaufträge durften umgesetzt werden: Unter anderem die Erweiterung des Parkhauses am Marienhospital Osnabrück mit Verlegung des Hubschrauberlandeplatzes, der Neubau eines Altenpflegeheims in Bramsche sowie der Umbau des ehemals „kaiserlichen Posthauses“ im Zentrum Bremens zu einem Gymnasium für den Kath. Gemeindeverband Bremen.



„Berningshöhe“ Osnabrück, Umwandlung eines Kasernengeländes in ein Wohngebiet

2010 bis 2025 – Veränderungen und Wachstum

Der zeitliche Radius um das Jahr 2010 brachte organisatorisch einige Veränderungen. Das Erzbistum Hamburg übertrug 2008 seine Firmenanteile auf den Bischöflichen Stuhl zu Osnabrück; dieser (25 %) und das Bistum Osnabrück (75 %) sind bis heute die beiden Gesellschafter des Stephanswerks. Auf Josef Heile folgte 2003 in der Geschäftsführung zunächst Heinz-Jürgen Wittland, im Jahr 2007 Ulrich Saremba, ab 2020 Carolin Lauhoff. Aufgrund der unternehmerischen Vielfalt war schon im Jahr 2011 durch die Gesellschafter eine kaufm. Geschäftsführung ergänzt worden (Johannes Baune, ab Sept. 2025 Andreas Engelmeier). Die baulichen und sonstigen Ereignisse im Zeitraum bis 2025 sind derart umfangreich, dass ihnen eine eigene Broschüre gewidmet werden müsste. Nur ein paar Highlights: Neubau großer Altenpflegeheime, Modernisierung der Bildungshäuser, Verkauf der Immobilien in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern (2015) an das Erzbistum Hamburg, Neubau von Sozialwohnungen, Studentenwohnheimen, Eigentumswohnungen, Obdachlosen-WGs, Kindertagesstätten, etc. Die Zahlentabelle spiegelt die Entwicklung des Unternehmens direkt wider.



Im Auftrag der Stadt Osnabrück: Neubau von Sozialwohnungen Koksche Straße (2021)

Wohnungsverwaltung – Auch für Dritte

Ab den 90er-Jahren hat sich das Stephanswerk zudem eine hohe Kompetenz in der Verwaltung fremden Wohnraums angeeignet. Viele Besitzer z.B. von Mehrfamilienhäusern fragen unsere Dienstleistungen zwecks Rundum-Sorglos-Verwaltung ihrer Immobilien an. Das betrifft sowohl die Verwaltung von kompletten Mietwohnanlagen, als auch solchen nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Im Jahr 2024 verwaltete das Stephanswerk neben dem eigenen Bestand noch insgesamt ca. 2.300 Wohnungen im Osnabrücker Raum, im Emsland, Ostfriesland sowie in der Hansestadt Bremen treuhänderisch für Dritte und nach dem WEG. Seit dem Jahr 2005 steht auch der Gebäudebestand der Wohnungsgenossenschaft Schöner Zukunft e.G Bremen nebst Jahresabschlussarbeiten in der Verwaltungsohbt des Stephanswerks. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung unserer eigenen Wohnungen (und der Treuhandwohnungen) zählt auch die Betreuung und Unterstützung der Mieter und Eigentümer bei oftmals sensiblen Anfragen rund um deren Situation. In den Häusern sind die Wohnungen gleich, die Menschen aber nicht. Hinter jeder Wohnungstür wartet eine eigene Lebensgeschichte.



Neubauten in Lingen/Ems (2022)
12 Wohnungen mit WEG-Verwaltung, 15 eigene Mietwohnungen

Statistik 75 Jahre Stephanswerk in Zahlen

| | 1949/1950 | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2010 | 2020 | aktuell |
|--|-----------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| ehemalige DM- Angaben in Euro umgerechnet | | | | | | | | | |
| Bilanzsumme in Tsd. Euro | 250 | 4.974 | 5.685 | 30.054 | 25.964 | 45.035 | 47.407 | 65.562 | 86.513 |
| Anlagevermögen in Tsd. Euro | 24 | 618 | 431 | 6.190 | 19.437 | 36.681 | 35.398 | 47.112 | 65.224 |
| Anlagevermögen in % | 10 % | 12 % | 8 % | 21 % | 75 % | 81 % | 75 % | 72 % | 75 % |
| Umlaufvermögen in Tsd. Euro | 225 | 4.356 | 5.255 | 23.865 | 6.528 | 8.354 | 12.009 | 18.450 | 14.876 |
| Bruttomietträge in Tsd. Euro eigener Wohnungsbestand | 0 | 32 | 3 | 798 | 1.459 | 3.964 | 4.869 | 5.573 | 7.334 |
| Jahresumsatz in Tsd. Euro | 5 | 55 | 83 | 9.914 | 4.318 | 10.111 | 12.124 | 12.417 | 11.800 |
| Jahresergebnis in Tsd. Euro | 1 | 1 | 11 | 305 | 149 | 142 | 1.377 | 744 | 981 |
| Anzahl eigener Wohnungen | 0 | 80 | 93 | 383 | 416 | 745 | 836 | 846 | 941 |
| Eigenkapitalquote | 11 % | 3 % | 5 % | 8 % | 17 % | 19 % | 32 % | 39 % | 33 % |
| Anzahl Mitarbeiter/innen (auf Vollzeit umgerechnet) | 1 | 11 | 12 | 20 | 18 | 23 | 33 | 41 | 52 |

Fazit und Ausblick

Mit dieser Handreichung können nur ganz wenige Ausschnitte der 75-jährigen Geschichte ins Scheinwerferlicht gerückt werden. Mit großem Dank ist anzuerkennen, mit wie viel Fleiß und Können sich über Jahrzehnte hinweg alle Männer und Frauen auf Seiten der Gesellschafter, des Aufsichtsrats, der Geschäftsführung und besonders der Mitarbeiterschaft für das Unternehmen ins Zeug gelegt haben. Menschen in Not als Wohnungssuchende, mit geringem Einkommen, im Alter, als Student, oder einfach so, haben ein schönes Zuhause bekommen. In jüngerer Zeit haben wir uns zu einem kompetenten Dienstleistungspartner für das Bistum Osnabrück, für Kirchengemeinden, Schulen, Ordensgemeinschaften, caritative Einrichtungen und für Städte und Gemeinden entwickelt. Wir bauen selbstverständlich weiter öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Regional sind wir im ganzen Bistum Osnabrück aktiv, mit Wohn- und Bürogebäuden seit kurzem auch im Bistum Münster / Offizialat Vechta. Für die nächsten Jahre steht auch die Planung für unser neues Bürogebäude im Lok-Viertel Osnabrück an. Möge das Stephanswerk auch zukünftig erfolgreich, mit Zuversicht, dem Menschen zugewandt und mit Gottes Hilfe die Aufgaben bis zum 100. Geburtstag angehen.



Vechta, Neubau eines Büro- und Wohngebäudes für den SKM Vechta e.V. (2024)

Stephanswerk
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Klusstr. 3
49074 Osnabrück

T 0541/35798-0
F 0541/35798-50
M info@stephanswerk.de
W www.stephanswerk.de

