

Zeitzeugenberichte: Werte. Wandel. Wachstum.

„Wir wollten die BGD zum attraktivsten Wohnungsanbieter in Dormagen entwickeln.“

Dormagen | Bärbel Wegner | 02.10.2026

Axel Tomahogh-Seeth war bis März 2024 im Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen tätig. In diese Zeit fallen unter anderem die Einführung der Vertreterversammlung, umfangreiche Modernisierungen, und der Verkauf von Wohnungen sowie die Entwicklung des Quartiers Horrem.

Lesedauer: ca. 10 Minuten

Ein Gespräch mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied Axel Tomahogh-Seeth

Herr Tomahogh-Seeth, Sie traten 2010 gemeinsam mit Martin Klemmer Ihr Amt als neuer Vorstand an. Wie ist Ihr Werdegang und wie sind Sie nach Dormagen gekommen?

Geboren bin ich 1957 in Hamburg. Beim Bauverein der Elbgemeinden, damals die größte Baugenossenschaft in der Bundesrepublik, habe ich 1974 meine Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft gemacht. Nach Dormagen kam ich, weil ich umtriebig war. Nach verschiedenen Tätigkeiten in der Wohnungswirtschaft wollte ich um 2009 zurückkehren in die genossenschaftliche Welt, in die Solidargemeinschaft, um etwas Nachhaltiges für die Zukunft zu schaffen. Ich hatte mich auf die Vorstandsstelle in Dormagen beworben, die schnell besetzt werden musste, weil das damalige Vorstandsmitglied verstorben war.

Was hat Ihre Zeit bei der BGD besonders geprägt?

Da ist zum Beispiel das umfangreiche Neubau- und Modernisierungsprogramm, das die BGD seit 2012 umsetzt, denn die vor 60 Jahren oder früher gebauten Häuser waren in die Jahre gekommen. Zur

Finanzierung der Maßnahmen und der Entwicklung des Quartiers Horrem wurden in Rösrath und Erftstadt Wohnungen verkauft. Die Bestandserhaltung mit den Klimazielen zu verbinden, stand seitdem im Fokus.

Parallel dazu haben wir den genossenschaftlichen Förderauftrag der BGD um die Entwicklung von neuen Wohnkonzepten ergänzt, orientiert an den Bedürfnissen der Mitglieder. Dazu zählen etwa Wohngemeinschaften von Auszubildenden und Studierenden, aber auch gemeinschaftliche Wohnformen für Menschen mit Behinderung oder pflegebedürftige Senioren. Die Planungen richteten wir an den Mitgliedern von morgen aus, an der BGD in 20 Jahren.

Das führte schnell zu Formen der Beteiligung von Mitgliedern, etwa bei der Gestaltung von Außenanlagen oder beim Zuschnitt von Grundrissen, führte zum Aufbau eines Sozialmanagements und ganz allgemein zu einem fortlaufenden bedürfnisorientierten Dialog mit der Mieterschaft. Das war spannend und erfüllend.

Was hat Sie motiviert, diese Genossenschaft mitzugestalten? Was haben Sie 2010 vorgefunden?

Hier konnte man etwas entwickeln und aufbauen. Das hat motiviert, und auch die Aufgabe, die aktuellen Herausforderungen der BGD mit genossenschaftlichen Prinzipien nachhaltig zu lösen.

Anfang 2010 war der Leerstand von über 150 Wohneinheiten, verbunden mit einem Mietausfall von etwa 1,1 Millionen Euro, sehr hoch, die Bestandsobjekte hatten einen Modernisierungs- und Instandhaltungsstau. Bezahlbaren Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen war wegen der hohen Zinsen, ähnlich wie heute, eine Herausforderung. Die gesamte Fremdfinanzierung musste neu strukturiert und der wenig vorhandene Genossenschaftsgedanke belebt werden – durch mehr Partizipation der Mitglieder, aber auch der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen.

Es ging darum, die Bauvorhaben und Quartiere gemeinsam mit meinem technischen Vorstandskollegen Martin Klemmer architektonisch neu zu gestalten. Wir wollten die BGD zum attraktivsten Wohnungsanbieter in Dormagen entwickeln, mit modernem Wohnraum, sozialer Sicherheit und gelebter Demokratie.



Im Gespräch über bezahlbaren Wohnraum: Kay Stolp vom Verein MeinFairmieter, Axel Tomahogh-Seeth von der BGD, Bürgermeister Erik Lierenfeld, Matthias Günther vom Pestel Institut und Moderator Jan Franzkowiak (von links nach rechts). © Baugenossenschaft Dormagen eG

Wie haben Sie die Anfangszeit am neuen Arbeitsort in Erinnerung?

Ich kam aus einer Großstadt und war nun in der eher kleinen Stadt Dormagen gelandet. Ich musste erst einmal lernen, dass es sich nicht um eine zentrale Stadt zwischen zwei Großstädten handelt, sondern dass wir es hier mit 16 Stadtteilen zu tun haben, die meist einige Kilometer auseinanderliegen.

Und das damalige Geschäftsgebäude, die alte Villa, wirkte recht angestaubt. Ging man die Treppe hoch, knarrte sie; es war alles klein und eng. Martin Klemmer und ich teilten uns anfangs einen gemeinsamen Büroraum. Doch das Mitarbeiterteam hat uns herzlich empfangen.

Wie empfanden Sie das Verhältnis der Genossenschaft und ihrer Mitarbeiter zu den Mitgliedern und was haben Sie auf den Weg gebracht?

In der Genossenschaft bestand wenig Interesse an einer aktiven Mitgestaltung vonseiten der Mitglieder. Daher war ein Neustart mit Wiederbelebung des genossenschaftlichen Gedankens erforderlich. Wir strebten mehr Teilhabe der Mitglieder an und planten die Einführung eines sozialen Managements.

Durch gezielte Kommunikation und Marketingmaßnahmen haben wir Mitarbeiter und Mitglieder stärker als bisher einbezogen. Die Identifikation eines Mitarbeiters mit seiner Genossenschaft erfolgt meiner

Ansicht nach über die eigene Mitgliedschaft. Fast alle Mitarbeiter der GmbH, der Tochterfirma, die unsere Miet- und Eigentumswohnungen betreut, sind inzwischen Genossenschaftsmitglieder. Sie wurden so zu Seismografen unter den Mitgliedern.

Das Motto der Zukunft lautete: „Miteinander“. Mit neuen Regeln auch für den Vorstand: Ein Vorstand sollte zu den Mitgliedern hingehen und direkt kommunizieren, insbesondere wenn die Mitglieder unzufrieden sind. Die Aufsichtsräte wurden erstmals 2012 und dann kontinuierlich in Klausurtagungen und Workshops eingebunden sowie fachlich weitergebildet. Mit der Umstellung von der Mitglieder- auf die Vertreterversammlung 2016 wurden ebenfalls Fortbildungsveranstaltungen für die gewählten Vertreterinnen und Vertreter durchgeführt, etwa zu deren Rechten und Pflichten oder zum Lesen einer Bilanz.

Welche Rolle spielte die GmbH?

Die Krux war, dass man 1990 die GmbH gegründet und das gesamte Personal der Genossenschaft in die GmbH überführt hatte. Alle, die danach zu uns kamen, waren und sind bis heute Mitarbeiter der GmbH. Leider war vielen nicht klar, dass die Muttergesellschaft die Genossenschaft ist, zu der auch die Ziele und alles, was sich daraus ergibt, gehören. Deshalb mussten wir ein neues Bild von Genossenschaft und Mitgliedern entwickeln und vermitteln.

Wie verlief dieser Prozess?

Zu Beginn unserer Tätigkeit haben wir bei Begehungen im Gebäudebestand festgestellt, dass bisher wenig an den Wohnungen gemacht wurde. Das wollten wir ändern. Und so wenig, wie die Gebäude angepackt wurden, so wenig geschah auch unter genossenschaftlichen Gesichtspunkten mit den Mitgliedern. Die Wahrnehmung in ganz Dormagen war eigentlich, die damalige DOWOBAU sei ein Unternehmen der Stadt.

Wir haben anfangs Zufriedenheitsanalysen der Mitglieder erstellen lassen. Das Stimmungsbild war nicht gut, aber für mich als neuer Vorstand war das eine Basis. Eigentlich konnte man es nur besser machen, allein dadurch, dass man zuhörte, was die Mitglieder wollten. Das haben Martin Klemmer und ich gemacht und haben sowohl im technischen wie auch im kaufmännischen Bereich die richtigen Rückschlüsse gezogen. Auch den genossenschaftlichen Bereich haben wir weiter ausgebaut.

Wir haben uns zum Beispiel 2012 zusammengesetzt und gemeinsam mit dem Mitarbeiterteam ein klares Ziel formuliert: Wir wollen im Jahr 2020 in Dormagen der Vermieter Nummer eins sein. Darauf haben wir uns ausgerichtet und gemeinsam überlegt, wie wir das erreichen. Wir haben die Mitarbeiter kontinuierlich geschult, ich habe Workshops durchgeführt – immer auch im Hinblick auf den genossenschaftlichen Gedanken. Das ist ein Prozess, der lange dauert, und man erreicht nicht alle. Was uns an Personal fehlte, haben wir durch Ausbildung hinzugewonnen und dabei ebenfalls viel Wert auf

die Vermittlung des genossenschaftlichen Gedankens gelegt. Fast alle Auszubildenden der vergangenen zehn Jahre haben wir übernommen.

Wie kam es zum Abriss des alten Geschäftsgebäudes und dem anschließenden Neubau?

Das alte Gebäude entsprach nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Doch eine Modernisierung hätte viel Geld gekostet; das Ergebnis wäre dennoch sehr eingeschränkt gewesen. Deshalb haben wir die Chance ergriffen, etwas völlig Neues, auf die Zukunft Ausgerichtetes zu bauen. Es war unser gemeinsamer Ansatz, die Genossenschaft unter neuen Gesichtspunkten weiterzuentwickeln. Die Mitarbeiter haben wir eingebunden und eingeladen, bei der Entstehung des heutigen modernen Gebäudes mitzuwirken. Da gab es eine hohe Zufriedenheit.

Das war das eine. Das Projekt war zugleich der Startpunkt für eine Quartiersentwicklung, der erste Impuls für das Quartier Horrem. Weitere sollten folgen.

Wir mussten bei den neu entstandenen Wohnungen um die Geschäftsstelle herum im Neubau eine Nettokaltmiete von zehn Euro nehmen. Das kam im Aufsichtsrat nicht gut an. Auch nicht bei den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen. Unsere Durchschnittsmiete betrug damals fünf bis sechs Euro. Dennoch hatten wir bis zum Erstbezug fast alle Wohnungen vermietet. Heute sind diese Wohnungen, die damals am teuersten waren, die beliebtesten, und wir haben keinen Leerstand.

Wie gingen Sie bei der Quartiersentwicklung vor?

Es ging uns um Beteiligung, nicht nur von den Mitgliedern, sondern auch von Nachbarn und der Stadt Dormagen. Es ging über den Wohnungsbestand hinaus zum Beispiel um die Straße, den Kreisel, den Platz, auch um Schulen, die dort sind. Und wir haben sogenannte Quartierssprecher ins Leben gerufen, sodass auch die Interessen der Mieter berücksichtigt werden konnten. Wir saßen mit der Stadt gemeinsam am Tisch, um das Quartier voranzubringen, besprachen unter anderem die Verkehrsentwicklung. Wir haben erstmals unsere Mieter und Mitglieder stärker integriert, den Dialog gesucht, uns hingesetzt und haben zugehört, haben das Verfahren weiter verfeinert, um mehr Partizipation zu ermöglichen.

Wir haben begonnen, energetische Sanierungen vorzunehmen. Das bedeutete für Mieter und Mitglieder viel Stress. Also haben wir uns im Vorfeld bei jedem Objekt mit ihnen zusammengesetzt und sie nach ihren Problemen und Bedürfnissen gefragt. Entscheidend war, diesen Weg gemeinsam zu gehen und für die jeweiligen Probleme spezielle Lösungen zu finden. Bei diesem Vorgehen spielten die Mieterhöhung oder die Kosten weniger eine Rolle – stattdessen stand der Mensch im Vordergrund. Das haben die Mieter und Mitglieder gespürt. Es sprach sich herum; das gab es in dieser Form vorher nicht.

Die Mitglieder haben als Folge die Maßnahmen mitgetragen. Das mache ich auch daran fest, dass wir in der Regel 95 Prozent Zustimmung zur Modernisierung und auch zur Mieterhöhung bekommen haben. Im Vorfeld. Wir sind ab dieser Zeit immer den Weg der Kommunikation gegangen.

Was bedeutet Genossenschaft für Sie?

Eine Genossenschaft ist eine Solidargemeinschaft. Die Grundwerte wie Solidarität, Mitbestimmung und Demokratie sind die wichtigen Bestandteile. Gemeinschaftlich und solidarisch miteinander leben, sich auf Augenhöhe begegnen, respektvoll miteinander umgehen, sich permanent weiterentwickeln, das betrifft das Unternehmen ebenso wie Mitarbeiter und Mitglieder. Kurz gesagt: Genossenschaft bedeutet Gemeinschaftsgefühl und wirtschaftliches Handeln gleichermaßen.



Axel Tomahogh-Seeth (rechts), kaufmännischer Vorstand, mit seinem Mitstreiter Martin Klemmer (links), technischer Vorstand während des Mieterfestes. © Baugenossenschaft Dormagen eG

Wie haben Sie die Balance zwischen wirtschaftlichem Handeln und sozialer Verantwortung gehalten?

Wenn wir abreißen, zurückbauen, etwas Neues schaffen wollen, müssen Mieter ausziehen. Vorher haben sie weniger gezahlt, im Neubau meist das Doppelte. Aber auch ihnen sind wir entgegengekommen: Im Rahmen unseres sozialen Managements wurde mit dem jeweiligen Mitglied ausgelotet, was derjenige sich in seiner Ersatzwohnung leisten kann und was nicht. Die Differenz trägt die Genossenschaft. Dadurch schufen wir Vertrauen, Zustimmung und bauten Ängste ab. Wir wollten,

dass die Mitglieder zufrieden sind und wir auch.

Man kann heute nicht mehr für sieben, acht oder zehn Euro Nettokaltmiete bauen. Das müssen wir zukünftig stärker vermitteln. Die öffentliche Förderung ist auf 50 Prozent der Wohnungen beschränkt. Die anderen müssen frei finanziert errichtet werden. Die Diskussion über höhere Mieten gab es bereits vor zehn Jahren, als wir die neuen Wohnungen im Quartier Horrem für zehn Euro netto kalt angeboten haben.

Der genossenschaftliche Ansatz steht für mich im Vordergrund: Wir bauen und vermieten zur Kostenmiete. Wir müssen wirtschaftlich arbeiten und alles, was wir über die Solidargemeinschaft erwirtschaften, wird wieder reinvestiert für die Mieter, zum Beispiel in Form von Modernisierung. Unsere Mieter und Mitglieder haben also immer etwas davon.

Wie hat sich die Mieterstruktur in Ihrer Zeit als Vorstand entwickelt?

Unsere Mitglieder sind eine bunte Mischung aus Jung und Alt, Singles sind ebenso darunter wie kinderreiche Familien. Etwa 60 Nationen sind bei uns als Mieter vertreten. Ein Schwerpunkt unserer Vermietung war seit 2012 das Anwerben neuer Zielgruppen für das genossenschaftliche Wohnen. Für Auszubildende und Studierende zum Beispiel ist Dormagen sehr interessant – schon durch die Lage zwischen den beliebten Universitätsstädten Köln und Düsseldorf. Deswegen habe ich diese Zielgruppe 2012 ins Auge gefasst. Doch auch das Umfeld muss mitwachsen. Denn die jungen Leute haben Wünsche, etwa schöne Cafés oder kulturelle Einrichtungen. Das fehlt hier. So würden wir auch mehr Lebendigkeit nach Dormagen bekommen.

Gleichzeitig haben wir das Glück, dass mitten in unserer Wohnsiedlung ein großer Spielplatz geschaffen wurde, mehr noch: ein Begegnungsplatz für Jung und Alt. Das spricht junge Familien an, eine der wichtigsten Zielgruppen der Genossenschaft.

Die Zusammenarbeit mit der Stadt Dormagen gilt als ausgezeichnet. Woran machen Sie das fest?

Als ich hier angetreten bin, war das Verhältnis zur Stadt nicht so gut. Doch Martin Klemmer und ich haben kontinuierlich daran gearbeitet, einen guten Kontakt aufzubauen. So haben wir zum Beispiel in der Flüchtlingszeit um 2015 geholfen, als die Stadt Dormagen händeringend Partner suchte, um Menschen unterzubringen.

Die gute Zusammenarbeit fängt beim Bürgermeister Erik Lierenfeld an und zieht sich durch alle Bereiche. Wir schätzen heute die Zusammenarbeit mit dem Bauamt durch zügige Baugenehmigungen und die beidseitige Unterstützung durch Grundstückstauschgeschäfte. Die Stadt konnte so ihren Bürgerpark Horrem verwirklichen und wir 14 Neubauwohnungen im Jahr 2023 realisieren. Auch bei den

Belegungen von öffentlich geförderten Wohnungen arbeiten wir eng mit dem Wohnungsamt zusammen.

Was werden Sie nach 14 Jahren Einsatz für die BGD vermissen, wenn Sie in den Ruhestand gehen?

Ich werde einige Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vermissen und den Talk mit den Mitgliedern. Auch die Herausforderungen der Genossenschaft und die Aufgabe, den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu prägen, werden mir fehlen. In Erinnerung behalte ich gewiss den Neubau des Geschäftsgebäudes in Horrem, die Friedrich-Ebert-Straße und viele Begegnungen wie die mit dem damals ältesten Mitglied Gertrud Moris. Ich schaue gern auf die Zeit in Dormagen zurück.

Vielen Dank für das Gespräch!
Das Interview führte Bärbel Wegner, die Textpertin, Hamburg

Weitere Informationen:

Interne Links:

- Baugenossenschaft Dormagen eG
- Neues Stadtquartier Horrem
- 100 Jahre Zuhause schaffen – Die Baugenossenschaft Dormagen eG feiert 2026 Jubiläum
- Zeitzeugenbericht aus 100 Jahren Geschichte der BGD
- 100 Jahre BGD – Mitgliederfeier zum Jubiläum
- Das Jubiläumsbuch
- Die Ausstellung zum Jubiläum

Bitte beachten Sie, dass Sie auf eine externe Website geleitet werden, wenn Sie auf diese Links klicken. Dort gelten die Datenschutzbestimmungen des Anbieters und ggf. werden von diesem Cookies gesetzt.

© Beitragsbilder, Titelbild und Vorschaubild: Baugenossenschaft Dormagen eG