



BGD intern: Werte. Wandel. Wachstum.

Hinter jeder Zahl steckt eine Wohnung – hinter jeder Wohnung stehen Menschen.

Dormagen | 02.10.2026

Wie wird aus wirtschaftlicher Stabilität konkrete Wirkung für Mitglieder und Wohnraum? Christian van Kan, kaufmännischer Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen, ordnet die wichtigsten Kennzahlen der BGD ein und zeigt, was hinter Zahlen zu Wohnungen, Mitgliedern, Investitionen und Eigenkapital steckt. Angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum und aktueller wohnungspolitischer Debatten wird deutlich, warum das genossenschaftliche Modell heute aktueller denn je ist.

Lesedauer: ca. 5 Minuten

Hinter jeder Zahl steckt eine Wohnung – hinter jeder Wohnung stehen Menschen

Die BGD im Faktencheck: 2.210 Wohnungen, 2.595 Mitglieder, rund 155.438 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und mehr als drei Millionen Euro für Instandhaltung und Modernisierung. Zahlen beschreiben die Baugenossenschaft Dormagen. Doch was sagen sie über die Menschen aus, die hier leben? Christian van Kan, kaufmännischer Vorstand der BGD, erklärt, warum wirtschaftliche Stabilität die Voraussetzung dafür ist, Gemeinschaft langfristig gestalten zu können.

Zahlen erzählen Geschichten

Als kaufmännischer Vorstand beschäftige ich mich täglich mit Zahlen. Mit Einnahmen und Ausgaben, Investitionen, Finanzierung, Rücklagen und wirtschaftlichen Entwicklungen. Kennzahlen sind wichtig. Sie zeigen uns, wo wir stehen, welche Spielräume wir haben und welche Entscheidungen wir treffen können.

Aber Zahlen allein erzählen nur die halbe Geschichte.

Nehmen wir eine unserer wichtigsten Kennzahlen: **2.210 Wohnungen** gehören zum Bestand unserer Genossenschaft. Das ist zunächst eine Zahl in einer Statistik. Für uns bedeutet sie aber 2.210-mal Verantwortung für ein Zuhause. Hinter jeder Wohnung stehen Menschen mit unterschiedlichen Lebensgeschichten, Bedürfnissen und Erwartungen.

Oder unsere **2.595 Mitglieder**. Auch sie sind weit mehr als eine Kennzahl. Sie sind Miteigentümerinnen und Miteigentümer ihrer Genossenschaft, Teil einer Gemeinschaft und der Grund, warum es die BGD gibt.

Baugenossen- schaft Dormagen eG in Zahlen

„Zwischen den Zahlen“ lesen Sie,
was unsere Gemeinschaft einzig-
artig, lebens- und liebenswert
macht und unser Engagement für
diese umso lohnenswerter.

155.438 m²

bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche



2.595

Mitglieder in der
Baugenossenschaft
Dormagen eG

65.000

Einwohner:innen
hat Dormagen

2.210

Wohneinheiten
(Gesamtbestand Baugenossenschaft Dormagen eG)



490

Krankenhausbetten

55 %

aller Wohneinheiten der
Baugenossenschaft liegen
im Stadtteil Horrem



ca.

100

Neu gebaute Wohn-
einheiten in Dormagen

rund

200

niedergelassene

Ärzte



öffentliche Ladesäulen
in Dormagen

8.150

Einwohner:innen
im Stadtteil Horrem

12 %

aller Dormagener:innen
leben im Stadtteil Horrem

204

überdachte **Fahrradstellplätze**
in der Quartiersgarage Horrem



30

Pkw-Stellplätze mit
E-Ladesäulen in
der Quartiersgarage
der Genossenschaft



7,36 €/m²

Nettokaltmiete (Durchschnitt
Gesamtbestand)

389

Geburten
in 2025

150

Einzelhandels-
geschäfte in
Innenstadtlage

Spatenstich und Grundsteinlegung
zum ersten Bauabschnitt mit

126 Wohnungen

im Stadtquartier Dormagen-Horrem
(siehe auch umseitiges Titelmotiv)



Die Grafik aus dem Jahresabschlussbericht 2025 bündelt zentrale Kennzahlen der BGD und ihres Umfelds und vermittelt einen Eindruck davon, in welcher Größenordnung die Genossenschaft Wohnraum bewirtschaftet, investiert und Verantwortung für ihre Mitglieder übernimmt. © Baugenossenschaft Dormagen eG

Bezahlbarer Wohnraum ist eine der großen Zukunftsfragen

Wie wichtig diese Verantwortung ist, zeigt die aktuelle Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Bezahlbarer Wohnraum ist vielerorts knapp, während hohe Bau- und Finanzierungskosten den Neubau erschweren. 2025 wurden deutschlandweit nur rund 206.600 Wohnungen fertiggestellt – 18 Prozent weniger als im Vorjahr und so wenige wie seit 2012 nicht mehr.

Gleichzeitig wird intensiv darüber diskutiert, wie Wohnen langfristig bezahlbar bleiben kann. Die Bandbreite der politischen Vorschläge reicht von stärkerer Wohnraumförderung und schnelleren Genehmigungsverfahren über regulatorische Eingriffe bis hin zur Diskussion über die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände, wie sie insbesondere in Berlin geführt wird.

Diese Debatten zeigen vor allem eines: **Die Frage, wem Wohnraum gehört, wie mit ihm gewirtschaftet wird und wem die daraus entstehenden Werte zugutekommen, ist hochaktuell.**

Genau hier zeigt sich für mich die besondere Stärke des genossenschaftlichen Modells. Wohnungsgenossenschaften verbinden gemeinschaftliches Eigentum mit wirtschaftlicher Eigenverantwortung. Unsere Mitglieder sind nicht einfach Kundinnen und Kunden eines Wohnungsunternehmens. Sie sind Teil ihrer Genossenschaft und über die genossenschaftlichen Gremien an ihr beteiligt.

Gewinne sind dabei kein Selbstzweck. Wirtschaftlicher Erfolg dient dazu, die Genossenschaft dauerhaft handlungsfähig zu halten, den Wohnungsbestand zu sichern und weiterzuentwickeln und unseren Mitgliedern langfristig gutes und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

Damit ist die genossenschaftliche Idee heute aktueller denn je.

Mehr als drei Millionen Euro für unseren Bestand

Besonders deutlich wird die Verbindung zwischen Zahlen und konkreter Wirkung bei unseren Investitionen. Im Geschäftsjahr 2025 haben wir rund **3,03 Millionen Euro für Instandhaltung und Modernisierung** aufgewendet.

Was verbirgt sich hinter dieser Summe?

Ganz konkret geht es darum, Gebäude, Wohnungen und technische Anlagen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Es geht um die Qualität des Wohnens heute – und darum, unseren Bestand für die kommenden Jahrzehnte zukunftsfähig zu machen.

Deshalb verfolgen wir einen klaren Grundsatz: **Bestand vor Expansion.**

Das heißt nicht, dass wir auf Neubau verzichten. Mit dem neuen Stadtquartier in Dormagen-Horrem schaffen wir zusätzlichen Wohnraum und investieren in die Zukunft unserer Stadt. Aber unser wirtschaftliches Fundament bilden die Wohnungen und Quartiere, die bereits heute vorhanden sind.

Sie zu erhalten und verantwortungsvoll weiterzuentwickeln, ist eine unserer wichtigsten Aufgaben.



BGD Vorstand Christian van Kan im Foyer der Geschäftsstelle. Solide Kennzahlen schaffen für ihn die Grundlage, um den Wohnungsbestand zu sichern, Investitionen verantwortungsvoll zu planen und die Genossenschaft langfristig handlungsfähig zu halten. © Foto: Sharon Nathan, Baugenossenschaft Dormagen eG

Wirtschaftliche Stabilität schafft Handlungsspielraum

2025 erzielte die BGD rund **19,6 Millionen Euro Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**. Der Bilanzgewinn lag bei rund **1,11 Millionen Euro**, die Eigenkapitalquote bei **27,90 Prozent**.

Solche Zahlen mögen zunächst abstrakt wirken. Für eine Genossenschaft sind sie jedoch von großer

Bedeutung.

Denn wirtschaftliche Stabilität schafft Handlungsspielraum. Sie ermöglicht uns, notwendige Investitionen vorzunehmen, unseren Bestand weiterzuentwickeln und neue Projekte sorgfältig vorzubereiten. Gleichzeitig müssen wir genügend Reserven vorhalten, um auch auf Veränderungen reagieren zu können.

Gerade in Zeiten hoher Bau- und Finanzierungskosten ist das wichtiger denn je.

Unsere Aufgabe besteht deshalb darin, unterschiedliche Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen: Wir wollen investieren und gleichzeitig wirtschaftlich solide bleiben. Wir wollen Wohnungen modernisieren und gleichzeitig die Bezahlbarkeit des Wohnens im Blick behalten. Und wir wollen Zukunftsprojekte realisieren, ohne die finanzielle Stabilität unserer Genossenschaft aufs Spiel zu setzen.

Gemeinschaft braucht ein solides Fundament

Das Leitthema dieser Ausgabe lautet „**Gemeinschaft gestalten**“. Auf den ersten Blick denkt man dabei vielleicht eher an Nachbarschaft, Begegnung oder gemeinsames Engagement als an Bilanzen und Kennzahlen.

Für mich gehört beides unmittelbar zusammen.

Denn Gemeinschaft braucht ein solides wirtschaftliches Fundament. Nur eine finanziell handlungsfähige Genossenschaft kann ihre Wohnungen dauerhaft erhalten, Modernisierungen finanzieren, neue Angebote schaffen und ihren Mitgliedern langfristig Sicherheit bieten.

Das unterscheidet genossenschaftliches Wirtschaften in einem wesentlichen Punkt von einem rein renditeorientierten Geschäftsmodell: **Wir wirtschaften nicht für einen kurzfristigen Erfolg, sondern für den langfristigen Nutzen unserer Mitglieder und den Erhalt ihrer Genossenschaft.**

100 Jahre Verantwortung – und die nächsten Entscheidungen

In diesem Jahr feiern wir 100 Jahre Baugenossenschaft Dormagen. Über Generationen hinweg haben Menschen Entscheidungen getroffen, deren Wirkung weit über ihre eigene Zeit hinausging. Davon profitieren wir heute.

Diese Verantwortung tragen wir nun weiter.

Wenn wir heute über Investitionen, Modernisierungen, Finanzierung oder Neubau entscheiden, geht es deshalb nicht allein um das nächste Geschäftsjahr. Wir müssen uns fragen, was diese Entscheidungen in zehn, zwanzig oder dreißig Jahren für unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder bedeuten.

Das ist für mich ein wesentlicher Teil genossenschaftlichen Wirtschaftens: **nicht kurzfristig denken, sondern langfristig Verantwortung übernehmen.**

Unsere Kennzahlen helfen uns dabei. Sie machen Entwicklungen sichtbar, zeigen Grenzen und eröffnen Möglichkeiten. Aber wir dürfen nie vergessen, wofür diese Zahlen stehen.

Hinter jeder Zahl steckt eine Wohnung, eine Investition oder eine Entscheidung. Und hinter jeder Wohnung stehen Menschen.

Für sie wirtschaften wir. Mit ihnen gestalten wir Gemeinschaft. Und für die kommenden Generationen entwickeln wir unsere Genossenschaft weiter.

Weitere Informationen:

Interne Links:

- [Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Neues Stadtquartier Horrem](#)
- [Zahlen und Fakten zur Baugenossenschaft Dormagen](#)
- [Vorteile der Mitgliedschaft](#)
- [100 Jahre BGD – Mitgliederfeier 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.

© Beitragsbild 2: Sharon Nathan, Baugenossenschaft Dormagen eG

© Beitragsbild 1, Titelbild und Vorschaubild: Baugenossenschaft Dormagen eG