

Editorial: Werte. Wandel. Wachstum.

Aufbruch, Wachstum, Zukunft: Die Entwicklung der BGD

Dormagen | Christian van Kan, Viktoria Miller, Vorstand | 02.10.2026

„17 Jahre Vorstandsarbeit, große Bauprojekte und nachhaltige Quartiersentwicklung: Wir blicken auf die Ära Martin Klemmer und die erfolgreiche Entwicklung der Baugenossenschaft Dormagen zurück.“

Lesedauer: ca. 8-9 Minuten

Aufbruch, Wachstum, Zukunft: Die Entwicklung der BG Dormagen

Seit 2010 hat sich die Baugenossenschaft Dormagen eG in vielen Bereichen grundlegend weiterentwickelt. Neue Wohnprojekte, umfangreiche Modernisierungen, eine stärkere Quartiersorientierung, digitale Angebote und eine strategische Ausrichtung auf nachhaltiges Wohnen prägen diese Zeit. Eng verbunden ist diese Entwicklung mit Martin Klemmer, der die BGD seit 2010 als technischer Vorstand begleitet und maßgeblich beeinflusst hat. Im Frühjahr 2027 endet seine Vorstandstätigkeit. Zeit für einen Rückblick – und vor allem für ein Dankeschön.

Werte. Wandel. Wachstum.

Wer auf die 100-jährige Geschichte der Baugenossenschaft Dormagen blickt, erkennt schnell: Stillstand gehörte nie zu ihrem Selbstverständnis. Seit ihrer Gründung 1926 musste sich die Genossenschaft immer wieder auf neue gesellschaftliche, wirtschaftliche und wohnungspolitische Bedingungen einstellen. Dabei blieb der Kern ihres Auftrags erhalten: Menschen in Dormagen und der Region ein gutes, sicheres und bezahlbares Zuhause zu bieten.

Ein besonders prägender Abschnitt dieser Geschichte begann 2010. Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise verfügte die BGD über eine solide wirtschaftliche Grundlage. Mit **Axel Tomahogh-Seeth und Martin Klemmer** wurde der Vorstand neu aufgestellt. Während Tomahogh-Seeth die

unternehmerische und wirtschaftliche Leitung verantwortete, übernahm der Architekt Martin Klemmer den technischen Bereich. Gemeinsam wurden organisatorische und strategische Prozesse neu ausgerichtet und wichtige Grundlagen für die heutige BGD geschaffen.

Dabei ging es nie allein darum, möglichst viel neu zu bauen. Die entscheidende Frage lautete vielmehr: **Wie muss sich eine Genossenschaft weiterentwickeln, damit ihre Wohnungen, Quartiere und Dienstleistungen auch für kommende Generationen funktionieren?**



Martin Klemmer und Axel Tomahogh-Seeth vor den Plänen zur Stadtentwicklung Dormagen-Horrem. © Baugenossenschaft Dormagen eG

Bauen heißt Verantwortung für Jahrzehnte

Für Martin Klemmer war diese Aufgabe eng mit seinem beruflichen Verständnis als Architekt verbunden. Vor seinem Eintritt in den Vorstand hatte er Erfahrungen in Architekturbüros sowie in leitender Funktion bei der GAG Immobilien AG gesammelt. Neubau, Modernisierung und technische Bewirtschaftung großer Wohnungsbestände gehörten damit schon vor seiner Zeit in Dormagen zu seinen Arbeitsfeldern.

Bei der BGD wurde daraus eine langfristige Gestaltungsaufgabe. Denn Entscheidungen über Gebäude wirken über Jahrzehnte. Sie bestimmen nicht nur Baukosten und Energieverbrauch, sondern auch Wohnqualität, Barrierefreiheit und die Frage, ob Menschen möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld wohnen können.

Diese Haltung lässt sich an vielen Projekten der vergangenen Jahre ablesen.

Ein frühes sichtbares Zeichen des Aufbruchs war der **Campus Weilerstraße**. Im November 2014 nahm die neue Hauptverwaltung ihren Betrieb auf, 2015 folgten 39 barrierefreie Komfortwohnungen. Verwaltung, Service und modernes Wohnen wurden damit an einem Standort zusammengeführt.



Moderne Wohnungen und eine neue Hauptverwaltung: Mit dem Campus Weilerstraße wurde ein besonders ehrgeiziges Projekt der Baugenossenschaft Dormagen mitten in Dormagen-Horrem verwirklicht. Entwurf und Umsetzung Schmale Architekten GmbH. © Baugenossenschaft Dormagen eG

Der Neubau war zugleich ein Signal nach innen und außen: Die BGD wollte moderner werden,

zeitgemäße Arbeitsbedingungen schaffen und ihren Mitgliedern einen besseren Service bieten.



Blick von der Hauptverwaltung der Baugenossenschaft Dormagen auf die Wohnungen am Campus Weilerstraße. Entwurf und Umsetzung Schmale Architekten GmbH. © Schmale Architekten

Aus Häusern werden Quartiere

Parallel veränderte sich der Blick auf das Wohnen selbst. Nicht mehr allein das einzelne Gebäude stand im Mittelpunkt, sondern zunehmend das gesamte Wohnumfeld.

Besonders deutlich wurde dies in Horrem. Die BGD engagierte sich intensiv im Stadtentwicklungsprozess „Soziale Stadt Dormagen-Horrem“, unterstützte infrastrukturelle Maßnahmen und entwickelte soziale Angebote wie Quartiersbüro und Quartierscafé. Damit wuchs ein Verständnis von Wohnungswirtschaft, das über die eigenen Gebäude hinausreicht: **Gutes Wohnen braucht gute Nachbarschaften und lebenswerte Quartiere.**

Neue Wohnungen für unterschiedliche Lebensphasen

Ein weiterer Meilenstein war das Innenstadtprojekt **„Höfe am alten Wochenmarkt“**. Insgesamt

entstanden dort 84 energieeffiziente Wohneinheiten sowie ergänzende Pflege- und Betreuungsangebote. Das Projekt verbindet innerstädtisches Wohnen mit Barrierearmut und Angeboten für unterschiedliche Lebensphasen.

Gerade darin zeigt sich ein wesentlicher Gedanke der Vorstandsarbeit der vergangenen Jahre: Wohnraum muss sich an den Menschen orientieren – und nicht umgekehrt.

Für eine Genossenschaft bedeutet das auch, langfristig zu denken. Menschen werden älter, Familien verändern sich, Anforderungen an Energieeffizienz und Mobilität wachsen. Gleichzeitig muss Wohnen bezahlbar bleiben. Diese unterschiedlichen Anforderungen miteinander zu verbinden, gehört zu den anspruchsvollsten Aufgaben moderner Wohnungsunternehmen.

Modernisierung statt Stillstand

Neben öffentlich sichtbaren Neubauprojekten wurde deshalb kontinuierlich in den bestehenden Wohnungsbestand investiert. Energetische Sanierungen, technische Modernisierungen, Barrierearmut und die langfristige Sicherung der Wohnqualität rückten immer stärker in den Mittelpunkt.

Allein 2025 beliefen sich die Instandhaltungsleistungen einschließlich Modernisierung auf rund **3,03 Millionen Euro**. Der Bestand umfasst heute **2.210 Wohnungen**, davon 2.104 in Dormagen und 106 in Neuss.



Der eingerüstete Wohnkomplex Am Hagedorn 26 wird derzeit umfassend modernisiert. Das Projekt steht beispielhaft für den Grundsatz, nicht nur neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch den Bestand technisch, energetisch und mit Blick auf die Wohnqualität weiterzuentwickeln. © Baugenossenschaft Dormagen eG

Diese Zahlen machen deutlich: Die eigentliche Aufgabe einer fast 100 Jahre alten Genossenschaft besteht nicht nur darin, Neues zu schaffen. Ebenso wichtig ist es, das Vorhandene verantwortlich weiterzuentwickeln.

Auch die Genossenschaft selbst hat sich verändert

Der Wandel der vergangenen Jahre fand jedoch nicht nur auf Baustellen statt.

2016 führte die BGD die Vertreterversammlung ein und entwickelte damit ihre demokratischen Strukturen weiter. Gleichzeitig wurden Name und Außenauftritt erneuert und die Geschäftstätigkeit stärker auf Dormagen und Neuss konzentriert.

Was selbstverständlich klingt, steht für einen tiefgreifenden Wandel: Aus dem klassischen Wohnungsunternehmen ist Schritt für Schritt eine moderne Genossenschaft geworden, die Bauen,

Bewirtschaften, Mitgliederkommunikation, Quartiersentwicklung und Nachhaltigkeit miteinander verbindet.

Vom gemeinsamen Aufbruch zur nächsten Vorstandsgeneration

Diese Entwicklung war und ist Teamarbeit.

Mit **Axel Tomahogh-Seeth** arbeitete Martin Klemmer seit 2010 viele Jahre im Vorstand zusammen. Als Tomahogh-Seeth Ende Februar 2024 in den Ruhestand ging, übernahm **Christian van Kan** die kaufmännische Vorstandsverantwortung. Er war bereits seit 2018 als Abteilungsleiter Finanz- und Rechnungswesen sowie Prokurist für die BGD tätig und konnte damit aus den eigenen Reihen in den Vorstand aufrücken.

Mit **Viktoria Miller** wurde das Vorstandsteam erneut erweitert. Damit verbindet sich Kontinuität mit einem Generationswechsel, der nicht erst mit dem Ausscheiden Martin Klemmers beginnt, sondern über einen längeren Zeitraum vorbereitet wird.

Denn erfolgreiche Vorstandsarbeit zeigt sich auch darin, Verantwortung rechtzeitig weiterzugeben und Strukturen zu schaffen, die unabhängig von einzelnen Personen funktionieren.

Das größte Zukunftsprojekt wächst in Horrem

Wie sehr Vergangenheit und Zukunft miteinander verbunden sind, zeigt derzeit kaum ein Projekt deutlicher als das **neue Stadtquartier Dormagen-Horrem**.

Die Vorbereitungen reichen viele Jahre zurück. Ende 2019 begann die Entwicklung eines der ambitioniertesten Zukunftsprojekte der jüngeren BGD-Geschichte. Im August 2025 erfolgte der erste Spatenstich, im Januar 2026 die Grundsteinlegung und im Juni 2026 konnte bereits Richtfest gefeiert werden.

Im ersten Bauabschnitt entstehen **126 Mietwohnungen** mit rund 10.400 Quadratmetern Wohnfläche. Rund 30 Prozent davon werden öffentlich gefördert. Die Gebäude werden als KfW-Effizienzhäuser 40 NH realisiert; Wärmepumpen, Photovoltaik, Gründächer und ein nachhaltiges Regenwassermanagement gehören zum Konzept.



Die Visualisierung zeigt, wie sich die vier Gebäude des ersten Bauabschnitts in das künftige Stadtquartier Dormagen-Horrem einfügen. Begrünte Dächer, Photovoltaikanlagen und verkehrsberuhigte Freiflächen sind zentrale Bestandteile des Quartierskonzepts. © Schmale Architekten

Damit führt dieses Projekt viele Themen zusammen, die die Vorstandsarbeit der vergangenen Jahre geprägt haben: bezahlbares Wohnen, Architektur, Energieeffizienz, wirtschaftliche Verantwortung, neue Mobilitätskonzepte und die Entwicklung lebendiger Quartiere.

Für Martin Klemmer schließt sich damit auch persönlich ein Kreis. Der Architekt, der 2010 die technische Verantwortung im Vorstand übernahm, kann zum Ende seiner Amtszeit auf ein Projekt blicken, das weit über seine eigene aktive Zeit hinausreichen wird.

Erfolg hat viele Gesichter.

Bei aller Würdigung einzelner Vorstandsmitglieder wäre es jedoch falsch, die Entwicklung der BGD als Leistung weniger Personen zu erzählen.

Er trägt die Namen der Mitarbeitenden in Technik, Verwaltung und Service, der Hauswarte und des Quartiersmanagements. Er entsteht durch Aufsichtsräte und Vertreterversammlung, durch Planungsbüros, Handwerksunternehmen und langjährige Partner. Und vor allem entsteht er durch das Vertrauen der Mitglieder.

Heute gehören **2.595 Mitglieder und 2.210 Wohnungen** zur BGD. Die Genossenschaft verfügt nach dem Geschäftsjahr 2025 über eine Eigenkapitalquote von **27,9 Prozent** und schloss das Jahr mit einem Bilanzgewinn von rund **1,11 Millionen Euro** ab. Zugleich lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Dormagener Bestand Ende 2025 mit 7,37 Euro pro Quadratmeter unter dem im Jahresabschluss

herangezogenen Mietspiegelwert von 8,47 Euro pro Quadratmeter.

Diese Verbindung von wirtschaftlicher Stabilität und bezahlbarem Wohnen ist eine wichtige Voraussetzung dafür, den genossenschaftlichen Auftrag auch in Zukunft erfüllen zu können.

Danke für 17 Jahre Verantwortung

Wenn Martin Klemmer im Frühjahr 2027 nach 17 Jahren aus dem Vorstand ausscheidet, endet damit eine lange und prägende Phase der BGD.

Seine Zeit steht für große Bauprojekte und kontinuierliche Modernisierung, aber ebenso für die Entwicklung von Quartieren, neue technische Lösungen und den Mut, langfristige Projekte anzustoßen. Seit 2016 brachte er seine wohnungswirtschaftliche Erfahrung zudem in den Vorstand der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region ein.

Als Vorstand danken wir **Martin Klemmer für seine langjährige Arbeit, seine Beharrlichkeit und seinen großen persönlichen Einsatz für unsere Genossenschaft**.



Vorstandsassistentin Oliva Peske mit den Vorständen Christian van Kan und Martin Klemmer (v.l.n.r.). © Foto: Sharon Nathan, Baugenossenschaft Dormagen eG

Dieser Dank schließt ausdrücklich diejenigen ein, die den Weg gemeinsam mit ihm gestaltet haben: seinen langjährigen Vorstandskollegen Axel Tomahogh-Seeth, die heutige und frühere Führung der BGD, den Aufsichtsrat, die Vertreterinnen und Vertreter – und insbesondere unsere Mitarbeitenden. Sie alle haben dazu beigetragen, dass aus Ideen Projekte, aus Planungen Gebäude und aus Gebäuden ein Zuhause für Menschen werden konnten.

Ein gutes Fundament trägt weiter

Vielleicht passt deshalb das Bild des Fundaments besonders gut zu diesem Rückblick. Ein gutes Fundament steht nicht im Mittelpunkt. Vieles davon bleibt später unsichtbar. Aber auf ihm kann weitergebaut werden.

Die vergangenen Jahre haben ein solches Fundament geschaffen. Die BGD ist wirtschaftlich stabil, sie investiert in ihren Bestand, entwickelt neue Wohnangebote, stärkt ihre Quartiere und stellt sich den Herausforderungen von Klimaschutz, demografischem Wandel, Digitalisierung und bezahlbarem Wohnen.

Das neue Stadtquartier in Horrem zeigt zugleich: Die Geschichte ist längst nicht zu Ende geschrieben.

Nach 100 Jahren beginnt für die Baugenossenschaft Dormagen deshalb kein völlig neues Kapitel. Vielmehr bauen wir gemeinsam weiter – auf dem, was Generationen vor uns geschaffen haben, und auf dem, was vorangegangene sowie die aktiven Vorstände und viele Mitarbeitende in den vergangenen Jahren weiterentwickelt haben.

Dafür sagen wir Danke. Und übernehmen zugleich die Verantwortung, diesen Weg weiterzuführen. Denn Zukunft entsteht dort, wo Bewährtes erhalten und Neues mutig möglich gemacht wird.

Wir sichern Zukunft.

Weitere Informationen:

Interne Links:

- 100 Jahre BGD: Jubiläumsfeier

© Beitragsbilder 1-4 und Titelbild: Baugenossenschaft Dormagen eG

© Beitragsbild 5: Schmale Architekten GmbH

© Beitragsbild 6 und Vorschaubild: Foto: Sharon Nathan, Baugenossenschaft Dormagen eG