

100 Jahre Zuhause schaffen
Baugenossenschaft Dormagen eG

Respekt für ein Jahrhundert Zuhause

Seit 1926 für gutes Wohnen zu bezahlbaren Mieten



Viktoria Miller, Christian van Kan und Martin Klemmer
Vorstände der Baugenossenschaft Dormagen eG

Liebe Mitglieder, Partner und Mitarbeitende,

in diesem Jahr feiern wir einen ganz besonderen Meilenstein: das 100-jährige Jubiläum der Baugenossenschaft Dormagen. Dieses Jubiläum ist so viel mehr als nur ein Eintrag im Kalender. In den vergangenen 100 Jahren haben wir das genossenschaftliche Wohnen in Dormagen etabliert und vorangetrieben, mit dem Ziel, qualitativ hochwertige und bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

Gestartet als kleine Initiative haben wir uns über ein Jahrhundert hinweg zum größten Wohnungsanbieter in Dormagen weiterentwickelt. Dies bringt auch viel Verantwortung mit sich. Unsere genossenschaftlichen Werte, Solidarität, Verlässlichkeit und nachhaltiges und soziales Handeln, sind keine leeren Floskeln. In den vergangenen Jahrzehnten haben wir zahlreiche Wohn- und Renovierungsprojekte sowie moderne Quartierslösungen realisiert. Wir haben nicht nur Wohnungen errichtet, sondern modernen und lebenswerten Wohnraum geschaffen, der auch zukünftigen Generationen ein Zuhause bieten wird.

Unser neues Quartier Dormagen-Horrem basiert auf einem energetisch fortschrittlichen und nachhaltigen Konzept, das Wohnen zukunftsfähig macht. Wohnqualität bedeutet für uns aber nicht nur moderne und nachhaltige Wohnungen, sondern auch nachbarschaftliches Miteinander und Füreinander-da-sein. Unsere Mitglieder sind nicht nur ein wichtiger Teil der Baugenossenschaft Dormagen, sie gestalten das Wohnumfeld aktiv mit. Sei es durch gemeinsame Aktionen, Feste, ehrenamtliche Tätigkeiten oder Einbringung in die Quartiersentwicklung.

Dank Ihnen, liebe Mitgliederinnen und Mitglieder, halten wir unser oberstes Ziel fest im Blick: Zukunftsfähiges Wohnen zu gestalten, das von dem Mitwirken und Zutun jedes einzelnen Mitglieds gestärkt wird.

Auf die nächsten 100 Jahre!
Herzlichst,

Viktoria Miller, Christian van Kan und Martin Klemmer
Vorstände der Baugenossenschaft Dormagen eG

100 Jahre gemeinsame Verantwortung



Vorstand und Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Dormagen eG:
Bernhard Schmitt, Ralf Kerp, Stefan Alef, Christian van Kan, Daniela Winter, Erhan Karaca, Martin Klemmer, Theodor Siebers, Theodor Baikowski (v.l.n.r.)

Liebe Mitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter, liebe Mitarbeitende,

im Jahr 2026 feiert die Baugenossenschaft Dormagen eG ihr 100-jähriges Bestehen. Dieses Jubiläum steht für ein Jahrhundert gemeinschaftlichen Wohnens, für Verlässlichkeit und für die Menschen, die die Genossenschaft über Generationen hinweg geprägt haben.

Der Aufsichtsrat begleitet diesen Weg im Auftrag der Mitglieder. Er steht für Mitbestimmung und dafür, dass die genossenschaftlichen Werte im Alltag gelebt werden. Ein Blick in die Geschichte zeigt, wie wichtig diese Rolle ist. Nach den Jahren der Gleichschaltung wurde mit der Neuwahl des Aufsichtsrats im Jahr 1948 die Rückkehr zu demokratischen Strukturen eingeleitet und damit der Grundstein für die weitere Entwicklung gelegt. Auch in späteren Phasen hat der Aufsichtsrat wichtige Entscheidungen mitgetragen, etwa bei der Neuausrichtung der Genossenschaft im Jahr 1990 oder bei großen Entwicklungsprojekten in Dormagen und den Ortsteilen.

Bis heute ist die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand die Grundlage für eine stabile und zukunftsorientierte Entwicklung. Dabei stehen nicht nur wirtschaftliche Fragen im Mittelpunkt, sondern vor allem die Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum und lebendige Nachbarschaften.

Unser Dank gilt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement. Besonders danken wir unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit.

Mit Blick auf die kommenden Jahre werden wir diesen Weg weiterhin verantwortungsvoll begleiten und im Sinne unserer Mitglieder mitgestalten.

Mit besten Grüßen

Theodor Baikowski
Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Baugenossenschaft Dormagen eG

Worte, die Geschichte würdigen

Grußworte aus der Region und der Wohnungswirtschaft



Katharina Reinhold
Landrätin des Rhein-Kreises Neuss

Als Landrätin gratuliere ich der Baugenossenschaft Dormagen eG herzlich zum 100-jährigen Bestehen. Ihr Wirken ist ein unverzichtbarer Beitrag für die Menschen in unserer Region.

Bezahlbaren und sozialen Wohnraum zu schaffen, bleibt eine der zentralen Aufgaben unserer Zeit. Als Bewilligungsbehörde für die Wohnbaufördermittel engagiert sich der Rhein-Kreis Neuss aktiv in dieser Verantwortung. Ebenso wichtig sind Partner wie die Baugenossenschaft Dormagen eG, die über das reine Bauen hinausgehen: Sie gestaltet Lebensräume, die Generationen verbinden und nachhaltiges Zuhause ermöglichen.

Mit der Baugenossenschaft Dormagen eG haben wir einen Partner, der diesen Anspruch mitträgt. Für die Zukunft wünsche ich der Baugenossenschaft Dormagen eG weiterhin viel Erfolg – und freue mich gemeinsam auf die weitere Entwicklung unserer Region.

Katharina Reinhold
Landrätin des Rhein-Kreises Neuss

Mit Herz für Zuhause

Hinter jeder Wohnung stehen Menschen



Mitarbeitende der
Baugenossenschaft
Dormagen eG

Ein 100-jähriges Bestehen ist etwas Besonderes. Auch für uns als Mitarbeitende der BGD. Es steht für Beständigkeit, Kontinuität und Verlässlichkeit. Alles Eigenschaften, die man an seinem Arbeitsplatz haben möchte. Ein solcher Meilenstein steht zugleich auch für Perspektive und Zukunft. Teil von etwas zu sein, das über den Moment hinaus Bestand hat. An diesen Werten halten wir fest und gehen den Weg weiter. Wir freuen uns auf weitere 100 Jahre guter Zusammenarbeit. Wir gratulieren der Baugenossenschaft Dormagen eG herzlich zu diesem besonderen Jubiläum.

Mitarbeitende der
Baugenossenschaft Dormagen eG



Erik Lierenfeld
Bürgermeister der Stadt Dormagen

Zum 100-jährigen Bestehen der Baugenossenschaft Dormagen eG spreche ich meine herzlichen Glückwünsche aus. Seit ihrer Gründung hat sie das Wohnen in Dormagen entscheidend mitgeprägt und mit ihren Quartieren das Stadtbild über Generationen hinweg gestaltet. Sie steht für verlässlichen, bezahlbaren Wohnraum und für ein starkes Miteinander.

Dieses Engagement verdient große Anerkennung. Ich danke allen, die daran mitgewirkt haben, und wünsche der Baugenossenschaft Dormagen weiterhin Weitblick, Tatkraft und Erfolg für die kommenden Jahre.

Erik Lierenfeld
Bürgermeister der Stadt Dormagen

Zum 100-jährigen Jubiläum gratuliere ich der Baugenossenschaft Dormagen eG sehr herzlich. Sie steht beispielhaft für die Leistungsfähigkeit genossenschaftlichen Wohnens und verbindet wirtschaftliche Stabilität mit sozialer Verantwortung. Als Mitglied im VdW Rheinland Westfalen ist sie Teil eines starken Verbundes für eine verlässliche Wohnraumversorgung.

Mit Projekten wie dem neuen Stadtquartier in Dormagen-Horrem zeigt sie, wie nachhaltige Quartiersentwicklung und hohe Lebensqualität zusammengeführt werden können. Für die Zukunft wünsche ich weiterhin eine erfolgreiche Entwicklung und viel Engagement für gutes und bezahlbares Wohnen.

Alexander Rychter
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.



100 Jahre Baugenossenschaft Dormagen eG
Ein Zuhause für Generationen

Seit 1926 steht die Baugenossenschaft Dormagen eG für bezahlbaren, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum. Entstanden aus der Wohnungsnot der damaligen Zeit, ist sie heute ein fester Bestandteil der Stadt Dormagen.

Die genossenschaftliche Idee – Menschen in einer Solidargemeinschaft ein Zuhause zu geben – prägt das Handeln bis heute. Sie hat politische und wirtschaftliche Umbrüche überdauert und sich immer wieder neuen Anforderungen angepasst, ohne ihre grundlegenden Werte zu verlieren.

Mit rund 2.210 Wohnungen zählt die Baugenossenschaft Dormagen eG heute zu den größten Wohnungsanbietern der Region. Doch hinter diesen Zahlen stehen vor allem Menschen – ihre Geschichten, ihr Alltag, ihr Zuhause.

Dieser Überblick lädt dazu ein, 100 Jahre genossenschaftliches Wohnen in Dormagen zu entdecken: von den Anfängen über Zeiten des Wandels bis hin zu neuen Perspektiven.

Und die Geschichte geht weiter. Mit jedem Projekt. Mit jeder Entscheidung. Mit allen, die Teil dieser Gemeinschaft sind.

- **Hauptsitz:** Weilerstraße 11, 41540 Dormagen
- **Bestand** (Stand am 31.12.2025):
– 2.210 Wohneinheiten
– 8 gewerbliche Einheiten
– 468 Garagen, 445 Tiefgaragenstellplätze,
583 Außenstellplätze, 157 Parkhausstellplätze
– 204 Fahrradstellplätze
- **Fläche des Grundbesitzes:** 303.973 m² (Stand 2025)
- **Mitglieder:** 2.595 (Stand 2025)
- **Mitarbeitende:** 25
- **Durchschnittliche Nettokaltmiete:** 7,36 €/m² (Stand 2025)
- **Geplant:** 268 neue Wohneinheiten im neuen Stadtquartier Dormagen-Horrem, davon 126 im Bau (1. Bauabschnitt)

Dormagen im 19. Jh.: Trotz Bahnstrecke und Zuckerfabrik (ab 1864) prägten weiterhin dörfliche Strukturen Dormagen im Gründungsjahr 1926.



Karte: Copyright © Österreichische Staatsarchiv – Alle Rechte vorbehalten.

Gemeinsam Wohnraum schaffen

1926 gründen 19 Bürgerinnen und Bürger die Baugenossenschaft Dormagen. Ihr Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Mitglieder zu schaffen. Schon ein Jahr später entstehen die ersten Wohnungen. Die Gemeinschaft wächst schnell und gibt vielen Menschen Sicherheit in einer Zeit des Wandels.

Gründung der Genossenschaft
Der Mut, gemeinsam zu bauen. Eine Idee verändert Dormagen.



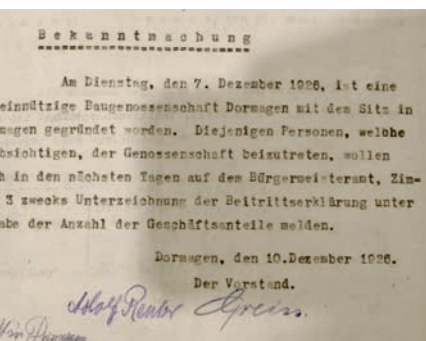
Helmbüchelstraße 2-24, erbaut 1927

- 7. Dezember 1926: **Gründung** der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen e.G.m.b.H.
- 1927: Die ersten **Neubauten** in der Helmbüchelstraße
- **Mitgliederentwicklung**
1927 (Mai): 81 Mitglieder; Ende 1927: 101 Mitglieder; Rund 170 Mitglieder in den Folgejahren
- **Mitgliedschaft**
Eintrittsgeld: 5 Mark; Genossenschaftsanteil: 300 Mark
- **Erste Frau** in der Genossenschaft August 1928: Lehrerin Elisabeth Drost, Mitgliedsnummer 117
- **Vorstand** in den Gründungsjahren 1926–1932: Albert Schwarz (Vorstandsvorsitzender)
- 1932: Eintritt von Johannes Bock in den **Vorstand** und Übernahme der **Geschäftsführung**

Die Gründung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft e. G. m. b. H. in Dormagen im Jahr 1926 war mehr als ein Zusammenschluss engagierter Bürger – sie war der Beginn einer sozialen Wohnbewegung, die den Wandel der Gemeinde nachhaltig prägte.



Werbung um Genossenschaftsmitglieder vom Dezember 1926



Jussenhovener Straße 77–83, erbaut 1929

1933-1945

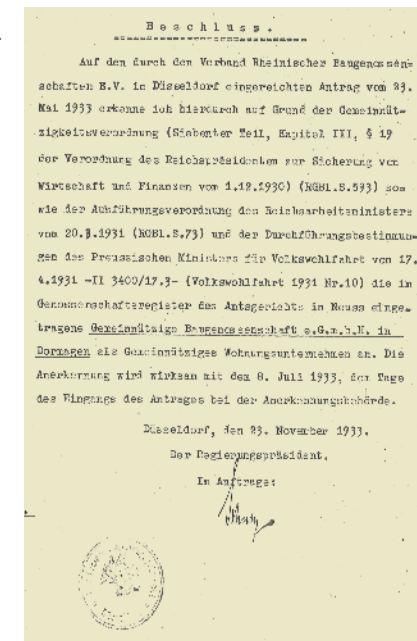
Zeit des Nationalsozialismus
Bestehen in unruhigen Zeiten. Gemeinschaft unter Druck.

- 9. Mai 1933: Mitgliederversammlung fordert **Neuwahlen** von Vorstand und Aufsichtsrat. Die Gremien werden im Zuge der **nationalsozialistischen Gleichschaltung** neu besetzt.
- 23. November 1933: **Anerkennung der Gemeinnützigkeit** durch die Landesverwaltung, rückwirkend zum Juli 1933
- **Wohnungsbestand**
Oktober 1933: 96 Wohnungen; 1940: 122 Wohnungen
- Satzungsänderung 1939: **Ausschluss jüdischer Menschen** von der Mitgliedschaft

Mit dem Schreiben vom 23. November 1933 teilte die Landesverwaltung mit, dass die Genossenschaft rückwirkend zum Juli 1933 als gemeinnützig anerkannt sei.



Am 23. November 1933 teilte die Landesverwaltung mit, die Genossenschaft sei als gemeinnützig anerkannt.



NS-Baupolitik: Eigenheime für Familien statt Arbeiter-Wohnungen; Josef-Steins-Straße 1-7, Delhoven, erbaut 1927

Neubeginn nach dem Krieg

Nach dem Krieg herrscht große Wohnungsnot. Viele Gebäude sind zerstört oder beschädigt. Ab 1948 kann die Genossenschaft wieder demokratisch arbeiten. Mit staatlicher Unterstützung entstehen neue Wohnungen, und der Wiederaufbau nimmt Fahrt auf. Wohnraum wird in dieser Zeit zu einer zentralen Lebensgrundlage.

Die ersten Nachkriegsjahre
Wiederaufbau ist Hoffnung. Wohnraum wird zur Existenzfrage.



Wieskirchenstraße 24-40, Hackenbroich, erbaut 1953

- **Demokratische Neuordnung**
1948 Neuwahl des Aufsichtsrats
- **Wirtschaftliche Grundlage:**
1948 **Währungsreform** und Neuordnung der Bilanzen
- **1950 Wohnungsbaugesetz:** neue Fördergrundlage für den sozialen Wohnungsbau
- Ausweitung der Bautätigkeit: Ab 1953 **erste Bauprojekte** der Genossenschaft **in Hackenbroich**
- **Neubauprojekte:** Wohnanlage zwischen Carl-Duisberg-Straße und Ostpreußenallee mit **104 Wohnungen**

Unterm Strich hatte die Genossenschaft den Gang durch die ersten schweren Jahre nach dem Krieg relativ gut bewältigt, was keineswegs als selbstverständlich bezeichnet werden kann.



Dormagen gehörte wie das gesamte heutige Nordrhein-Westfalen zum britischen Sektor. Als Flächenstaat und bevölkerungsreichstes Land der jungen Bundesrepublik war Nordrhein-Westfalen von Zerstörungen am härtesten betroffen.



Vorstandsmitglied Johannes Bock stand mit der Baugenossenschaft Anfang der 1960er Jahre vor großen Herausforderungen: Innerhalb von vier Jahren sollten in Horrem-Nord 480 Wohnungen gebaut werden.



Wiederaufbau und Bauboom
Wachstum und Wirtschaftswunder. Die Baugenossenschaft wächst.

1945-1955

Wachstum und Aufbruch
Dormagen wächst stark, und der Bedarf an Wohnraum steigt. Trotz einer Krise Mitte der 1950er Jahre gelingt ein Neuanfang. Es entstehen zahlreiche neue Wohnungen, vor allem in Horrem. Die Genossenschaft entwickelt sich zu einem wichtigen Partner für die Stadt und prägt das Stadtbild nachhaltig.

- **Stabilisierung der Genossenschaft**
Unterstützung durch das Bayerwerk und Leitung durch Heinrich Laier
- **Wohnungsbau Horrem Nord**
1960–1973 Bau von rund 350 Wohnungen
- **Fusion Bauverein Eigenbau**
Zuwachs von rund 240 Mitgliedern

Wenn man heute eine Fotografie von Horrem aus den 1950er Jahren zu Gesicht bekommt, und vergleicht diese mit dem in den 1970ern errichteten Wohnpark, so bleibt ungläubiges Kopfschütteln nicht aus. Es scheint, als ob Jahrhunderte dazwischen lägen.



Oben: Die Erschließung des Baufeldes Kastanienweg und Am Hagedorn hat begonnen (1962). Unten: die ersten Rohbauten stehen (1963).



In den 1960ern: Wilhelm Remberg, (Vorstandsmitglied), Leo Cremers (Aufsichtsrat), Heinrich Laier (Geschäftsführer und Vorstandsmitglied), Heinrich Kluthausen (Aufsichtsrat)



Anschlussstelle der A57 und Wohnanlage Akazienweg 9-21. Die Autobahn wurde parallel zum Wohnpark Horrem-Nord gebaut.

Modernisierung und neue Wege

Der Neubau wird schwieriger, daher konzentriert sich die Genossenschaft auf die Modernisierung bestehender Wohnungen. Gebäude werden erneuert und an neue Wohnstandards angepasst. Gleichzeitig verändert sich die Organisation, und neue Strukturen entstehen. Die Genossenschaft bleibt stabil und entwickelt sich weiter.

Neue Herausforderungen
Modernisierung statt Neubau. Qualität rückt in den Mittelpunkt.



- 1976: **Zusammenschluss** mit dem Bauverein Eigenbau aus Delrath
- **Neuer Hauptsitz:** 1974 Erwerb des Horremer Hofes, Eröffnung der Geschäftsstelle am 9. September 1977
- **50-jähriges Bestehen** der Genossenschaft im Jahr 1976
- **Modernisierung**
Ab Ende der 1970er Jahre umfassende Erneuerung von Fenstern, Heizungen und technischen Standards
- **Förderprogramme / Richtlinien**
Wohnungsmodernisierungsgesetz 1977 und Wohnungspflegegesetz NRW 1983
- 1982: **25-jähriges Dienstjubiläum** von **Heinrich Laier**
- Mitte der 1970er Jahre: **erstmalig Frauen im Aufsichtsrat**

Dabei wurde besonders vonseiten der Stadtverwaltung die wichtige Rolle der Genossenschaft bei der Entwicklung der gesamten Gemeinde betont und „für ihre Arbeit zum Wohle vor allem der arbeitenden Menschen“ gedankt.



September 1977: neue Geschäftsstelle der Genossenschaft im umgebauten Haupthaus des ehemaligen Horremer Hofes in der Weilerstraße 11 in Horrem.



Sommer 1985: Modernisierung im Eichenweg 7



Wiedervereinigung und Gründung der GmbH
Strukturwandel als Chance. Neue Spielregeln – klare Strategie.

1990-2010

Neuorganisation und Wachstum
Mit neuen gesetzlichen Regelungen beginnt 1990 eine Phase der Neuausrichtung. Aufgaben werden neu verteilt und Strukturen angepasst. Gleichzeitig wächst die Genossenschaft weiter und baut viele neue Wohnungen. Sie bleibt ein verlässlicher Anbieter für bezahlbaren Wohnraum in der Region.

- **Strukturwandel**
1990 Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit
- **Tochtergesellschaft:** Am 27. November 1990 Gründung der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH
- **Wohnungsbestand**
– 1990: rund 1.400 Wohnungen
– Mitte der 1990er Jahre: 1.623 Wohnungen
– 2000: **mehr als 2.200 Wohnungen**
- **Mitgliederentwicklung**
Ende 1995 **erstmalig über 1.000 Mitglieder**
- 2001: **75-jähriges Bestehen** der Genossenschaft

Im Rückblick lässt sich feststellen, dass der Wegfall der gesetzlichen Gemeinnützigkeit zwar eine tiefgreifende Reform herbeiführte, die Wohnungsgenossenschaften jedoch ihre traditionellen Werte bewahrten und ihr Engagement für bezahlbaren Wohnraum fortsetzten.



Viele Jahre mit der Genossenschaft verbunden: August Wilhelmens war über 34 Jahre als Hausmeister tätig, Karl Weber war 2011 über 65 Jahre Genosse und Peter Schaller seit 40 Jahren bei der Baugenossenschaft. Heinrich Laier war fast 30 Jahre geschäftsführender Vorstand. Erich Haberland war seit über 45 Jahren Mitglied, 25 Jahre Aufsichtsrat und einige Jahre dessen Vorsitzender gewesen (v.l.n.r.).



Weißdornweg 1 nach der Sanierung im Jahr 2013



Moderne Quartiere und Zukunft

Die Genossenschaft setzt auf nachhaltiges Bauen und moderne Wohnformen. Barrierefreie Wohnungen und neue Quartiere entstehen. Auch soziale Angebote gewinnen an Bedeutung. Große Projekte wie das neue Stadtquartier in Horrem zeigen, wie sich die Genossenschaft zukunftsorientiert weiterentwickelt.

Gegenwart und Zukunft
Tradition weiter gedacht. Neue Wege für gutes Wohnen.



Seit 2014: Geschäftsstelle im Neubau am Campus Weilerstraße

- Mitglieder **Rund 2.300 Mitglieder** (ab 2010)
- **Mitbestimmung**
Einführung der **Vertreterversammlung** im Jahr 2016
- **Modernisierung**
Mehr als 230 Wohnungen zwischen 2012 und 2021 modernisiert
- **Neubau Innenstadt**
Höfe am alten Wochenmarkt mit 84 Wohnungen
- **Stadtquartier Horrem**
Start 2019, Baubeginn 2021, Bauabschnitt 1: 126 Wohnungen, davon rund 30 % öffentlich gefördert. Insgesamt **Wohnraum** für mehr als **300 Menschen**

Die Baugenossenschaft Dormagen verbindet genossenschaftliche Werte mit neuen Ideen für nachhaltiges Wohnen. So entsteht moderner, bezahlbarer Wohnraum – verantwortungsvoll geplant für heute und für die Zukunft.



27 barrierefreie Wohnungen in der Schulstraße 49 in Stürzelberg wurden im August 2013 bezugsfertig. Lage und Ausstattung machten die Wohnungen besonders für Senioren interessant.

