



100 Jahre BGD geprägt von Kontinuität und Fortentwicklung

100 Jahre Baugenossenschaft Dormagen – Unsere Wurzeln. Unsere Zukunft

Dormagen | Christian van Kan, Martin Klemmer, Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaft Dormagen eG | 01.12.2025

Wie auch in anderen Gegenden Deutschlands führte das Wachstum der Goldenen Zwanziger zu einem steigenden Wohnraumbedarf. In diese bewegte Zeit hinein fiel die Gründung der Baugenossenschaft Dormagen im Dezember 1926. Das Ziel war von vornherein klar. Es ging darum, in der genossenschaftlichen Solidargemeinschaft sozialen, preiswerten und lebenslangen Wohnraum zu schaffen, um die Wohnungsnot zu beseitigen. Dies sind die historischen Wurzeln der Baugenossenschaft, die auch heute noch nach 100 Jahren Unternehmensgeschichte zeitlose Gültigkeit besitzen.

Lesedauer: ca. 5 Minuten

Auf den Fundamenten der Genossenschaft führt der Weg in die Zukunft

Nach dem wirtschaftlichen Niedergang infolge des **Ersten Weltkriegs**, der Inflation und politischer Unruhen erholte sich das Wirtschaftsleben in der **Weimarer Republik**. Man spricht von den „**Goldenen Zwanzigern**“, die allerdings schon wenige Jahre später in der **Weltwirtschaftskrise** ein jähes Ende fanden. In der Region von Dormagen hatte aber schon länger eine **Industrialisierung** eingesetzt, die immer mehr Arbeiter in den einst eher beschaulichen Ort zog. 1925 erfolgte die Gründung der **IG Farben**. Wie auch in anderen Gegenden Deutschlands führte das Wachstum auch hier zu einem steigenden **Wohnraumbedarf**. In diese bewegte Zeit hinein fiel die **Gründung der Baugenossenschaft Dormagen** im Dezember **1926**. Das Ziel war von vornherein klar. Es ging darum, in einer genossenschaftlichen Solidargemeinschaft **sozialen, preiswerten und lebenslangen** Wohnraum zu schaffen, um die Wohnungsnot zu beseitigen. Dies sind die historischen **Wurzeln** der Baugenossenschaft, die auch heute noch nach **100 Jahren Unternehmensgeschichte** zeitlose Gültigkeit besitzen.

Ein Jahr nach der Gründung bereits 100 Mitglieder

Die neu gegründete Gesellschaft startete umgehend mit ihren **Bauaktivitäten**. Schon 1927 entstanden **die ersten Neubauten**, weitere kamen bald schon hinzu. Zugleich verzeichnete die Baugenossenschaft einen großen **Mitgliederzustrom**, überwiegend Arbeiter und Angestellte aus Industrie, Handwerk und Verwaltung. Ende 1927 betrug ihre Zahl bereits über 100. Um Mitglied mit lebenslangem **Wohnrecht und Mitspracherecht** zu werden, mussten sie nur **5 Mark Eintrittsgeld** entrichten und einen **Genossenschaftsanteil** in Höhe von 300 Mark erwerben.

Buchedition mit spannender und interessanter Unternehmensgeschichte

In den folgenden Jahrzehnten bis hin in die Gegenwart gab es für die BGD mehrere wichtige **Meilensteine** ihrer hundertjährigen Geschichte. Mitglieder und Wegbegleiter können sich schon heute auf ein bebildertes **Jubiläumswerk** freuen, das im kommenden Jahr erscheint und detailreich von spannenden Ereignissen und über interessante Entwicklungen berichtet. Wir wollen an dieser Stelle nur einen kurzen Eindruck zur **wechselvollen Geschichte der BGD** vermitteln und ein wenig neugierig machen.

Die Zeit der NS-Gleichschaltung währte nur 12 Jahre

Die Zeit des **Nationalsozialismus** brachte einen ersten tiefen Einschnitt in die Unternehmensgeschichte. Wie viele vormals unabhängige Organisationen unterlag auch die BGD der beginnenden **Gleichschaltung ab 1933**. In den Aufsichtsrat kamen vermehrt **Parteigenossen der NSDAP**, und eine neue Ausrichtung der gesamten Bautätigkeit erfolgte. Anstatt **preiswerte Mietwohnungen** für Arbeiter zu bauen, lag der Akzent jetzt, der **NS-Ideologie** entsprechend, auf dem Bau von **Siedlungshäusern**, die auf eine **idealisierte Form der Familie** zugeschnitten und mit einem eigenen Grundstück für die **Selbstversorgung** versehen sein sollten. In der Konsequenz kam bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs der **Mietwohnungsbau** fast zum Erliegen. Die Baugenossenschaft sattelte um auf die Errichtung von **Einfamilienhäusern**.



Johannes Bock prägte die BGD über vier Jahrzehnte: Als Geschäftsführer und späterer Vorstandsvorsitzender führte er die Genossenschaft durch Krisenzeiten und legte nach dem Krieg wichtige Grundlagen für den Wohnungsbau. © Baugenossenschaft Dormagen eG

Wichtige Beiträge zum Wiederaufbau und zum Wirtschaftswunder

Das **genossenschaftliche Prinzip** des sozialen und bezahlbaren Wohnraums überdauerte die Zeit und mit den **Wiederaufbauprogrammen** der 1950er Jahre war ein weiterer Meilenstein erreicht, der wieder an die Gründungsjahre anknüpfen konnte. In dieser Zeit, in der aufgrund von **Kriegszerstörungen** und Millionen von Heimatvertriebenen aus den deutschen Ostgebieten akuter **Wohnungsmangel** herrschte und die Menschen in Notunterkünften lebten, feierten die **genossenschaftliche Werte** schon bald ein fulminantes Comeback. Wie viele andere Baugenossenschaften in Deutschland konnte auch die BGD auf Basis ihrer alten Prinzipien wichtige Beiträge zum **Wiederaufbau** und zum deutschen **Wirtschaftswunder** erbringen. Zunächst fehlte es an Geld und Baumaterialien, aber das **Wohnungsbaugesetz** vom März 1950 legte den Grundstein für eine rasante Aufwärtsentwicklung im Wohnungsbau. 1955 startete die BGD ihr bisher größtes Bauprojekt der 1950er Jahre: Zwischen **Carl-Duisberg-Straße** und **Ostpreußenallee** entstanden 20 Mietshäuser mit 104 Wohnungen. Schon in den Jahren davor hatte die Baugenossenschaft u.a. 54 Mietshäuser in Dormagen errichtet.

Großprojekt in Horrem-Nord in den „Goldgräber-Jahren“ der Stadt Dormagen

Ein neuer Meilenstein in der Geschichte war schließlich das größte **Wohnungsbauprojekt** der bisherigen Unternehmensgeschichte, das Anfang der 1960er Jahre in **Horrem** begann und bis 1973 seinen Abschluss fand. Es umfasste insgesamt 350 neue Wohnungen. Damals war der Bedarf an Wohnraum deutlich gestiegen, nachdem die **Bayer AG** im Zuge der Wirtschaftswunderjahre ihre Produktion südlich von Dormagen weiter ausgebaut hatte. Der eigene **Werkswohnungsbau** des Konzerns konnte den enormen Mehrbedarf an Wohnraum nicht decken. Das Engagement der BGD kam damals zur richtigen Zeit. Da im Stadtgebiet von Dormagen zu wenig Bauland zur Verfügung stand, richtete sich die Planung in Richtung des nördlichen Stadtteils Horrem. Am Ende stand das „**Großprojekt Horrem-Nord**“. Die Jahre 1960 bis 1970 mit ihrem gewaltigen **Bauboom** wurden später die „**Goldgräberjahre Dormagens**“ genannt.

Ende der Wohnungsbauförderung eröffnete neue Schwerpunkte im Baubereich

Im weiteren Verlauf der 1970er Jahre ergaben sich neue Herausforderungen für die Baugenossenschaft. Vor dem Hintergrund, dass aus Sicht der Politik der Wohnungsmarkt einen ausreichenden **Sättigungsgrad** erreicht habe, wurden die damaligen **Förderprogramme** für den Wohnungsneubau beendet und die Fördermittel stattdessen auf den Bau von **Eigenheimen** und auf die **Sanierung und Modernisierung** der Bestände ausgerichtet. Für die Geschäftstätigkeit der BGD hatte die baupolitische Änderung Auswirkungen. Bis weit in die 1980er Jahre hinein wurden keine größeren Wohnungsprojekte mehr angestoßen, da die Kosten ohne **staatliche Förderung** zu hoch waren. Bundesweit wurden Ende der 1980er Jahre nur noch **10.000** öffentlich gefördert. Mit dem Akzent auf die Modernisierung wurde auch für die Baugenossenschaft Dormagen ein neuer Abschnitt in der **Firmengeschichte** erreicht.

Baugenossenschaft Dormagen und Delrather Genossenschaft Eigenbau fusionieren

Ein weiterer Meilenstein war 1976 die **Fusion** der Baugenossenschaft Dormagen mit der **Delrather Genossenschaft Eigenbau**, die **1949** als „Gemeinnütziger Bauverein Eigenbau“ gegründet worden war. Die Delrather Genossenschaft hatte in der Nachkriegszeit und in den 1950er und 1960er Jahren mit zahlreichen Wohnungsbauprojekten zur Beseitigung des **Wohnungsmangels** in Dormagen beigetragen. In diese Zeit fiel auch das **50-jährige Jubiläum** 1976 und der Umzug in den neuen **Firmensitz** in der **Weilerstraße** – ein weiterer Meilenstein in der Geschichte der BGD – ein Jahr später. Die Baugenossenschaft nutzte in der nachfolgenden Dekade die Förderprogramme für die Sanierung und **Instandhaltung** ihrer **Wohnungsbestände**, um diese auf den modernen **technischen** Stand zu bringen. Erst Ende der 1980er Jahre wurden wieder größere Neubauprojekte in Angriff genommen.

Aus eins mach zwei: Baugenossenschaft Dormagen eG und Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH

Im Jahr **1990** entfiel die bisherige **Gemeinnützigkeit** für **Wohnungsbaugenossenschaften** und stellte diese vor eine völlig neue Situation. Bisher profitierten die Genossenschaften von erheblichen **steuerlichen Vergünstigungen**, nun unterlag die BGD den gleichen steuerlichen Regelungen wie **private Wohnungsunternehmen**. Als Konsequenz entschied der **Aufsichtsrat** die **Überführung** der bis dato gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft in eine **Vermietungsgenossenschaft**, die Eigentümerin des Bestands blieb und Wohnungen an ihre Mitglieder vermietete. Daneben wurde nun eine **neue GmbH** für die Schaffung neuer Wohnungen, die Betreuung des Bestands und für Verwaltungsaufgaben als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Baugenossenschaft Dormagen eG gegründet – die **Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH**. Die Vorstände der Baugenossenschaft sind zugleich in Personalunion Geschäftsführer. Auf diese Weise gelang es, auch weiterhin an den **traditionellen Werten** der Genossenschaften festzuhalten. Die deutsche **Wiedervereinigung** brachte einen erneuten Aufwärtstrend im Wohnungsbau, der sich auch in der Entwicklung der BGD widerspiegelte. Bis Mitte der 1990er Jahre wuchs der Bestand durch mehrere Großprojekte um 200 Wohnungen auf insgesamt **1.623 Wohnungen**. Erstmals verzeichnete die Genossenschaft mehr als **1.000 Mitglieder**.

BGD-Wachstum trotz Wirtschaftskrise um die Jahrtausendwende

Ein weiterer Einschnitt fand im Jahr **2010** statt. In den Vorstand berufen wurden **Axel Tomahogh-Seeth** für die unternehmerische und wirtschaftliche Leitung sowie **Martin Klemmer** für den technischen Part bei den Baumaßnahmen der BGD. Trotz der vorangegangenen **Wirtschaftskrise** rund um die **Jahrtausendwende** waren die geschäftlichen Aussichten positiv. Schon vorher, zum Zeitpunkt des **75-jährigen Jubiläums 2001**, hatte die Zahl der Mitglieder 2.300 erreicht und blieb danach im Wesentlichen konstant. Die **Zahl der Wohnungen** stieg kontinuierlich an und erreichte knapp **2.400**. Die positive Entwicklung machte weitere **Neubauprojekte** möglich. Und ab 2012 begann die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes in Horrem.



Heinrich Laier leitete die BGD fast 30 Jahre als Vorstandsvorsitzender und formte sie zu einem wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen. Er war eine prägende Persönlichkeit, die auch Dormagen und Horrem nachhaltig beeinflusste. © Baugenossenschaft Dormagen eG

Erneuter Wohnungsmangel durch Zuwanderung – am Ende stand das neue Stadtquartier Dormagen-Horrem

Ab 2015 spitzte sich die Wohnsituation durch die vermehrte Aufnahme von **Flüchtlingen** in ganz Deutschland zu. Ein erneuter Wohnungsmangel war die Folge, da gleichzeitig auch die Zahl der **Baugenehmigungen** sank. Davon betroffen war auch die Stadt Dormagen. Es wurde Zeit für ein neues Großprojekt. Vorstand und Aufsichtsrat der BGD fühlten sich verpflichtet, mit den Planungen für ein **Stadtquartier der Zukunft** in Horrem voranzugehen. **2019** wurde die Idee erstmals im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Es folgte für die Ausschreibung ein **Wettbewerb für Architekten und Planer**. Konzept und Umsetzung erfolgten durch den langjährigen Kooperationspartner **Schmale Architekten**. Einzelheiten zum Projekt sind ausführlich unter www.neues-quartier-horrem.de nachzulesen. In diese Zeit fiel auch ein Wechsel im Vorstand. **Christian van Kan** trat Anfang 2024 die Nachfolge des langjährigen Vorstands Axel Tomahogh-Seeth an.

Jüngster Meilenstein – erster Spatenstich für den 1. Bauabschnitt – die Baugenossenschaft Dormagen unternimmt einen Schritt in eine nachhaltige Zukunft

Nach einer längeren Planungsphase, in der auch die Finanzierungsfragen zu klären waren, wurde im März 2024 die Baugenehmigung für den **ersten Bauabschnitt** erteilt. Erste vorbereitende Maßnahmen waren der Rückbau einiger Häuser, die nicht für eine Sanierung vorgesehen waren, sowie die Errichtung des ersten Mobil-Hubs. Mit dem **Ersten Spatenstich** für den 1. Bauabschnitt am 26. August 2025 unternahm die Baugenossenschaft Dormagen **einen Schritt in die Zukunft**, genauer gesagt die Zukunft des Bauens. Das genossenschaftliche Prinzip des sozialen und bezahlbaren, lebenslangen Wohnens wurde durch die Ergänzung nachhaltiger Standards in den Bereichen Sozialer Raum, Klimaschutz und Umwelt zukunftsfähig gemacht. Auch mit dem innovativen Ansatz der Nachhaltigkeit gilt seit 100 Jahren der Grundsatz: „Gemeinwohl ist unser Fundament“.

Persönlichkeiten, die die Genossenschaft in besonderer Weise geprägt haben

Die hundertjährige Erfolgsgeschichte der BGD wäre nicht denkbar ohne die Vorstände und Aufsichtsräte, die teils über **längere Epochen** die Genossenschaft geprägt haben. Zu nennen ist hier zunächst **Albert Schwarz**, der als Vorstandsvorsitzender nach der Gründung 1926 **fünf Jahre** lang erfolgreich zur **Etablierung** und zu einem ersten **Wachstum** der noch jungen Genossenschaft beigetragen hat. Zwei weitere Persönlichkeiten, die die Geschicke der BGD über längere Zeiträume hinweg bestimmt haben, sollten im Rückblick Erwähnung finden:

Johannes Bock

Im Jahr 1932 kam **Johannes Bock** in den Vorstand, der zuvor in der Gemeinde Dormagen als **Amtsobersekretär** tätig war. Er übernahm auch die Geschäftsführung der Genossenschaft und brachte das notwendige Fachwissen in die **Verwaltung** mit ein. Er sorgte für Stabilität und **Kontinuität** in der schwierigen Zeit von Nationalsozialismus und dem Zweiten Weltkrieg. Trotz der **NS-Gleichschaltungspolitik**, von der alle Genossenschaften in Deutschland betroffen waren, gehörte er mit kurzer Unterbrechung weiter dem Vorstand als **Vertreter der Gemeinde** an. Seine Kollegen in

dieser Zeit waren Jakob Keinz als Vertreter der IG Farben und Edgar Karp als Vertreter der NSDAP. In den Nachkriegsjahren übernahm Johannes Bock die Geschäftsleitung und später den Vorstandsvorsitz. Er war in den Jahren des Wiederaufbaus eine **treibende Kraft** der Baugenossenschaft beim Wohnungsbau. Als Mitglied des Vorstands stellte er u.a. die Weichen für das Großprojekt „Horrem Nord“. **Bock** blieb bis zu seinem Tod **1969** im Alter von 73 Jahren im Vorstand. Er gehörte zu den **Gründungsmitgliedern** der Genossenschaft und wirkte während seiner über **40-jährigen Mitgliedschaft** viele Jahre in ihren Leitungsgremien mit.

Heinrich Laier

In der Chronik zum 75. Jubiläum der BGD im Jahre 2001 wurde **Heinrich Laier** als „Seele der Genossenschaft“ bezeichnet. Er hatte von **1960 – 1989** fast **30 Jahre** lang den Vorstandsvorsitz inne und war anerkanntermaßen einer der **prägendsten Persönlichkeiten** in der Genossenschaft. Aufgrund seiner vorangegangenen Tätigkeit bei der **Wohnungsbaugenossenschaft Leverkusen**, die für den Bayer-Konzern Werkwohnungen baute, verfügte er von Beginn an über die notwendige Erfahrung. Unter seiner Geschäftsführung entwickelte sich die BGD zu einem **blühenden** und wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen. Für seine langjährigen Verdienste wurde er von der Stadt Dormagen mit der **silbernen Ehrennadel** ausgezeichnet. Heinrich Laier prägte nicht nur die Genossenschaft, sondern auch die Stadt Dormagen und besonders den Stadtteil Horrem. Zum Abschied aus **Altersgründen** bei der **Mitgliederversammlung** im Juni 2002 wurde er nochmals in besonderer Weise geehrt. Der damalige **Aufsichtsratsvorsitzende** Klaus Schwarze dankte ihm für seine Verdienste in der Genossenschaft, und sein Vorschlag, Heinrich Laier zum **Ehrenmitglied auf Lebenszeit** zu wählen, wurde von der Versammlung einstimmig bestätigt. Im **Februar 2011** verstarb Heinrich Laier im Alter von 89 Jahren.

Weitere Informationen:

Interne Links:

- [Spatenstich 2025 – Neues Stadtquartier Dormagen-Horrem](#)
- [Neues Stadtquartier Dormagen-Horrem – Baugenossenschaft Dormagen eG – Zukunft des Bauens & Wohnens](#)
- [Unternehmen – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Geschichte – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)

Externe Links:

- [Deutscher Bundestag – 28. März 1950: Bundestag verabschiedet Gesetz zum sozialen Wohnungsbau](#)

- [Stadt Dormagen: Home](#)

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, Titelbild und Vorschaubild: Baugenossenschaft Dormagen eG