



Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG

BUSINESSPLAN

Stand August 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Management Summary	2
2. Die wichtigsten Kennzahlen, Kernaussagen und Entwicklungsschritte	3
3. Rechtsform, Eigentumsverhältnisse, Standort, Unternehmensgegenstand	4
4. Wer sind die Ideengeber:innen und Entwickler:innen?	5
5. Von der Idee zur Realisation - Welchen Nutzen haben die Genossenschaftsmitglieder, welchen Nutzen hat die Gesellschaft?	9
6. Planrechnung Planbilanz, Planerfolgsrechnung und Finanzplan inkl. Best-Case- und Worst-Case-Szenarien, Investitionsplanung, Umsatzplanung und Deckungsbeitragsrechnung, Fixkosten- und Personalkostenplanung und Kreditplanung.....	12
7. Anhang	14
8. Änderungen gegenüber der Erstversion vom April 2023.....	15

1. Management Summary

Die **Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG** wurde gegründet, um mit dem von der Baugenossenschaft gartenheim (in weiterer Folge: **Eigentümerin**) errichteten WOAL Haus im Quartier Kurbadstraße (in weiterer Folge: **WOAL Haus**), dem ersten realisierten WOAL Haus, ein Modellprojekt für das gemeinsame und solidarische Wohnen von Menschen im 3. und 4. Lebensalter bis zum Lebensende zu schaffen, zu verwalten, zu evaluieren, weiterzuentwickeln und tragfähig zu machen als Teil des Sozialsystems für das Leben im Alter.

Basis ist das vom Verein „WOAL – Wohnen ohne Alterslimit, Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter“ (in weiterer Folge: **Konzept Verein**) erarbeitete Konzept. Dieses Konzept beschreibt ein zukunftsweisendes Modell für das Wohnen und Leben im Alter mit folgenden zentralen Aspekten:

- Selbstbestimmtes Leben im gemeinsamen Zuhause des WOAL Hauses bis zum Lebensende – auch bei auftretendem hohen Betreuungs- und Pflegebedarf
- Solidarische Organisation und Finanzierung
- Selbstverwaltung und Selbstorganisation der Bewohner:innen¹ in einer soziokratischen Struktur
- Einbeziehung von professionellen Dienstleistungen für die Sicherstellung einer hohen Lebensqualität der Bewohner:innen im WOAL-Haus und im Quartier
- Ein die Entwicklung von gemeinschaftlichem Leben und solidarischer Haltung unterstützendes Raumkonzept

Aus dem allgemeinen WOAL Konzept wurde für das WOAL Haus Pilotprojekt Oberlaa ein für alle Bewohner:innen verbindliches **WOAL Haus Konzept** verfasst (siehe Anhang).

¹ Dieser WOAL Businessplan ist im sogenannten „generischen Femininum“ verfasst und ersetzt „er/sie“ Formulierungen, die in der Regel schlecht lesbar sind, durch die Endungen „...:in“ und „...:innen“. Das hat zur Folge, dass die Sätze manchmal grammatikalisch „weiblich“ sind – obwohl natürlich auch Männer und nicht weiblich definierte Personen von diesem Konzept umfasst werden. Der Text ist mit dieser Form des Genderns gut lesbar – beim laut Lesen korrekt mit einem kleinen Abstand für den Doppelpunkt mitten im Wort. Überdies ermöglicht der Doppelpunkt auch automatischen Leseprogrammen für sehgeschwache Menschen, den Text inklusive der gendergerechten Gestaltung gut verständlich wiederzugeben.

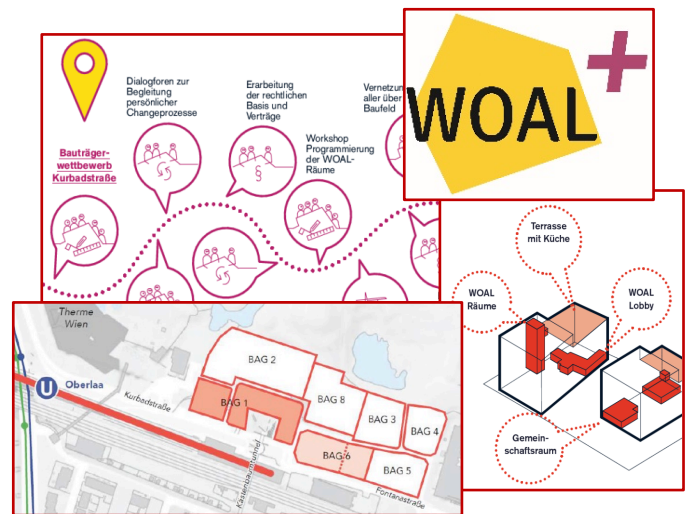
2. Die wichtigsten Kennzahlen, Kernaussagen und Entwicklungsschritte

- Gründung der Genossenschaft und Aufnahme der Tätigkeit im April 2023
 - Vollumfängliche Tätigkeit ab Fertigstellung und Bezug des WOAL Hauses – voraussichtlich im 1. Quartal 2027
 - Zwischen 2023 und 2027 Aufbau der Bewohner:innengruppe
- 
- Das von der Genossenschaft verwaltete WOAL Haus hat eine Wohnnutzfläche von 4100 m² und bietet Wohnraum für 79 Bewohner:innen in 12 Wohngemeinschaften. Weiters befinden sich im WOAL Haus Gemeinschaftsräume sowie die WOAL Lobby im Erdgeschoßbereich, die von der Hausgemeinschaft, aber auch für Aktivitäten mit anderen Personen (aus dem Quartier) genutzt werden.
 - Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft besteht im Wesentlichen in der Unterstützung der Hausgemeinschaft in ihrer Selbstverwaltung, darunter auch die Erfüllung der Funktion als Generalmieterin und Verwalterin des gesamten Objekts (ausgenommen der von der Eigentümerin an eine soziale Organisation vermietete Bereich im südlichen Teil des Erdgeschoßes).
 - Der Jahresumsatz im vollumfänglichen Betrieb wird ca. € 1.050.000,- betragen – im Wesentlichen die Einnahmen aus den Nutzungsverträgen, aus denen die Generalmiete an die Eigentümerin gezahlt und die Infrastruktur des Hauses bestritten wird.
 - Im Vollbetrieb ist die Anstellung von gesamt 8 Vollzeitäquivalenten geplant (Verwaltung, Hausbetreuung, soziale Unterstützung ...).

3. Rechtsform, Eigentumsverhältnisse, Standort, Unternehmensgegenstand

Die **Rechtsform** einer (sozialen) **Genossenschaft** wurde gewählt, da diese optimal die Vorteile der niederschweligen und im gemeinnützigen Bereich oft anzutreffenden Vereinsstruktur mit denen einer Kapitalgesellschaft verbindet – also bei geringen Gründungskosten und keinem Mindestkapital eine stabile und rechtlich abgesicherte Organisations- und Finanzstruktur sicherstellt.

Die Genossenschaft ist Mitglied beim **Revisionsverband „Rückenwind**.



Die Genossenschaft wird ihren **Geschäftssitz am Standort des WOAL Hauses** in Oberlaa, 1100 Wien haben. Bis zur Fertigstellung des Baus wird als Genossenschaftssitz die Privatadresse der Obfrau in 1170 Wien genutzt.

Die Genossenschaft wird **Generalmieterin** des WOAL Hauses sein, welches selbst im Besitz der **Bauträgerin und Errichterin Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungsgenossenschaft "Gartenheim", reg.Gen.m.b.H.** verbleibt. Das WOAL Haus wird als Wohnheim mit entsprechender Förderung errichtet. Die Genossenschaft schließt mit den Bewohner:innen Nutzungsverträge ab. Die dafür notwendigen Verträge (Generalmietvertrag, Nutzungsvertrag) werden im Vorfeld der Besiedelung in Kooperation mit dem Bauträger erstellt und juristisch geprüft werden. Von gartenheim wird auf demselben Baufeld ein weiteres Wohnhaus errichtet, das jedoch von gartenheim selbst verwaltet wird. Das Gesamtprojekt läuft im Bauträgerwettbewerb unter dem Titel „WOAL+“ – es wird eine enge Kooperation zwischen den beiden Häusern angestrebt.

Der **Unternehmensgegenstand** der Genossenschaft wird in der Satzung wie folgt definiert:

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der sozialen Tätigkeit ihrer Mitglieder. Diese soziale Tätigkeit zielt darauf ab, den Bewohner:innen des von der Genossenschaft verwalteten WOAL Hauses zu ermöglichen, sich ein gemeinsames, selbstbestimmtes, solidarisches und selbstverwaltetes Zuhause zu schaffen. In diesem Zuhause sollen sie auch bei auftretendem hohen Betreuungs- und Pflegebedarf bis zum Lebensende bleiben können. Eine hohe Lebensqualität wird durch ein entsprechendes Raumkonzept, die Einbeziehung professioneller Dienstleistungen und die Entwicklung von gemeinschaftlichem Leben sichergestellt.

Zweck der Genossenschaft ist es, mittels solidarischer Finanzierung auch Menschen mit geringem Einkommen diese Lebens- und Wohnqualität bis zum Lebensende zugänglich zu machen.“

4. Wer sind die Ideengeber:innen und Entwickler:innen?

Hinter der Entwicklung des WOAL Konzepts und dessen Umsetzung im ersten WOAL Haus steht eine Gruppe engagierter Menschen, die aus eigener Berufserfahrung viel Expertise einbringen und dieses Konzept einerseits vor dem Hintergrund eigener Betroffenheit, aber auch mit einem gesamtgesellschaftlichen Anspruch entwickelt haben.

Die Konzeptentwickler:innen und nunmehrigen Gründer:innen der Genossenschaft kommen aus den unterschiedlichsten Professionen mit Schwerpunkt in sozialen und Gesundheitsberufen und haben während der mehrjährigen Entwicklungsphase des Konzepts mit den wichtigsten Akteur:innen im Feld Kontakt aufgenommen bzw. sich vernetzt (Fonds Soziales Wien, Anbieter:innen betreuter Wohnformen, MA 40, Institut für Altersökonomie, Initiative gemeinsam Bauen und Wohnen etc.)

15 Gründer:innen stellen sich vor (alphabetisch nach Vornamen gereiht):

Alexander Maly

geb. 1955 in Vöcklabruck, Oberösterreich, Schule, Ausbildung und berufliche Tätigkeiten in Wien, diplomierter Sozialarbeiter, 1979 Projekt Streetwork, 1989 Gründer der Schuldnerberatung Wien, deren Geschäftsführer bis 2018, aktuell deren Konsulent, seit 2019 Obmann des Vereins zur Förderung assistierter Zahlungsdienstleistungen (www.verein-FAZ.at).

Diverse Publikationen zum Thema Geld und Schulden. Bücher: So werde ich meine Schulden los, ÖGB-Verlag; Tatort Banken, Verlag mapmac

Mag. Beatrix Eichinger

Dipl. Shiatsu Praktikerin, Feldenkrais®-Lehrerin, Methode Wildwuchs®-Beraterin, Historikerin; Schwerpunkte: Frauengesundheit, Frauenforschung, Ökologie

Stationen: kaufmännische Ausbildung, diverse Administrations- und Organisations-Jobs, Studium Geschichte, Soziologie, Genderstudies; Österreichische Gesellschaft für Quellenstudien, Gründung Kindergruppe, Österreichisches Ökologie Institut, Verein Frauenforschung und weiblicher Lebenszusammenhang (Stichwort – Archiv der Frauen- und Lesbenbewegung), Freie Schulen im WUK, Projekt SAIL Vienna 2035 (Die Sargfabrik übernimmt als erstes Wohnprojekt in Selbstorganisation die Gestaltung eines förderlichen Wohnumfeldes für generationenübergreifendes Altern).

Aktuell: Praxis für Shiatsu und Feldenkrais; Verein für integrative Lebensgestaltung (www.sargfabrik.at) – AGs und Vorstand;

Dr. Bernhard Liebisch

Studium Biologie und Medizin in Wien, Facharzt für Innere Medizin und Geriatrie, Absolvent der Europäischen Akademie für Altersmedizin (Sion, Schweiz), langjährige Tätigkeit in öffentlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt Betreuung älterer und pflegebedürftiger Menschen in Wien und Niederösterreich, Workshop Validation mit Naomi Feil, hat im Rahmen des Palliativlehrgangs der Österreichischen Palliativgesellschaft vorgetragen, Unterrichtstätigkeit an der Krankenpflegeschule, viele Publikationen und Vorträge unter anderem zum Thema Altersmedizin und ihrer vielfältigen Aspekte; begeistert sich seit der Studentenzeit für alternative Wohnformen und Stadtökologie, seit dem Pensionsantritt 2022 auch mehr Zeit für Engagement im Umweltschutz, Aktivist der Radlobby.

Mag. Birgit Mollik

Studium der Kunstgeschichte an der Karl Franzens Universität Graz, Postgraduate Studium zur Museums- und Ausstellungskuratorin

Tätigkeiten in Galerien, Produktionsassistent, Koordination und Konzeption von Ausstellungen; Durchführung von Projekten an der Schnittstelle zwischen Kunst, öffentlichem Raum und sozialen Randgruppen, sozialen Interventionen und Kooperationen; Projektmanagement und Lehrtätigkeit im Sozialbereich; Konzeption und Produktion künstlerischer Dokumentarfilme; Objekteinrichtung in Museen

Im Ruhestand, dennoch tätig als Leihoma, als Aktivistin und immer wieder in temporären Projekten

Esther Egger-Rollig, Bakk.phil

Soziologin und zertifizierte Erwachsenenbildnerin.

Betriebswirtschaftliche Ausbildung WIFI-Wirtschaftsseminar, zehn Jahre Forschungsassistentin am Österreichischen Ökologie-Institut für angewandte Umweltforschung, Selbständig als Erwachsenenbildnerin im Bereich „Frauen & Geld“, Lehrbeauftragte an der FH für Soziale Arbeit Basel (Arbeit mit zukünftigen Schuldnerberater:innen).

Gründungsmitglied der 1. Nöhagener Braugenossenschaft, Organisatorin der Wissenstankstelle der Gemeinde Weinzierl am Walde.

Eugen Bierling-Wagner

Seit 2020 in Pension, davor Koordinator der österreichischen Armutskonferenz; Finanzkoordinator für die therapeutische Begleitung von traumatisierten Flüchtlingen in ganz Österreich (Asylkoordination); Behindertenpädagoge; Erfahrungen als Berufsorientierungstrainer für Langzeitarbeitslose und psychisch kranke Menschen, als Leiter der Beratungs- und Ausbildungsprojekte im WUK – Werkstätten- und Kulturhaus, als Betriebsrat, Projektmanager und Qualitätsmanager, als Geschäftsführer der Integrationshaus GmbH, zuständig für internationale Projekte und Projektentwicklungen; langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Administration von Vereinen; international tätig im Rahmen der Koordinationsarbeit der österreichischen Armutskonferenz im EAPN – European Anti Poverty Network

Herta Binder

Lehre zur Praktikantin in Wirtschaftstreuhandkanzleien, Buchhalterin, in der Pension ehrenamtliche Tätigkeit bei den Vereinen: Buchhaltung bei „Vinzirast - Notschlafstelle für Obdachlose“, Kochen bei „Caritas Wien Sozialpsychiatrisches Zentrum“

Margret Weissenbacher

Dipl. Säuglings- und Kinderkrankenschwester, Praxisanleiterin, akad. Lehrerin für Gesundheits- und Krankenpflege, gerichtlich beeidete und zertifizierte Sachverständige für Kinder- und Jugendlichenpflege, NLP Practitioner und Master, zertifizierte Demenz Trainerin; tätig in unterschiedlichen Bereichen der Kinder- und Jugendlichenpflege (Basis, Stationsleitungsververtretung, Praxisanleiterin), Leitung eines Mädchenkolpingheimes, Aufbau und Leitung der Stabstelle Pflegequalitätsentwicklung im St. Anna Kinderspital, Unterrichts- und Vortragstätigkeit, Buchautorin (Pflegediagnosen für Kinder- und Jugendlichenpflege), Moderation der Projektgruppe „Handlungsleitlinien für Wiener Wohn- und Pflegeheime“ im Auftrag des Dachverbandes Wiener Sozialeinrichtungen, Erstellung von spartenübergreifenden ONR's und Normen; derzeit in Pension, unter anderem tätig als Demenz Trainerin (MAS Alzheimerhilfe)

Dr. Ingeborg Holzapfel

Biologin, Umweltberaterin, Gestaltpädagogin, Coach, Trainerin für Erwachsenenbildung langjährige Arbeit in verschiedenen Non-profit-Organisationen: Wohnprojekt Sargfabrik – Verein für

*integrative Lebensgestaltung, WUK – Werkstätten- und Kulturhaus Wien, Kindergruppen, Alternativschulen, Greenpeace, Amnesty International, Universität Wien: Administration, Organisations- und Projektentwicklung, Finanzen, Personal- und Qualitätsmanagement
Erfahrung in der Entwicklung und Durchführung von Bildungsprogrammen für Kinder, Jugendliche, PädagogInnen, MultiplikatorInnen;
derzeit in Pension*

Ortrun Köhler

*Geboren in Knittelfeld, in Kindheit und Jugend längere Auslandsaufenthalte, bedingt durch den Beruf des Vaters, u.a. in Deutschland und der Türkei. Ehe, sowie Geburt der beiden Kinder in Deutschland. Seit 1985 in Wien, Büroleitung in einer japanischen Handelsfirma, in dieser Zeit Beginn mit Meditation und mit verschiedenen Methoden der Selbst-Erforschung. Ab 1993 Ausbildung und Arbeit als Heilmasseurin und Shiatsu-Praktikerin.
Von 2002-2004 Arbeitsaufenthalt in einem buddhistischen Bildungszentrum in Frankreich. Mitarbeit bei Hemayat, Verein zur Betreuung von Folter- und Kriegsüberlebenden.
Derzeit in Pension, Leitung von Qigong-Kursen im Amida-Zentrum in Wien.*

Ulrike Kobrna, BSc

*geb. 1960, seit 2020 in Pension mit Nebenerwerb
(Mit)gründerin und Gestalterin von Initiativen und Projekten in und für alle(n) Lebenslagen, wie Wohnprojekt, Kindergruppe, Alternativschule, studentisches Online-Forum, div. Dachverbände, Vereine im wissenschaftlichen und therapeutischen Bereich;
Verwertung dieser Erfahrungen in Seminaren, Erwachsenenbildung, Beratung, Projektentwicklung und -management für Vereine im Non-profit-Bereich, Tagungsorganisation;
Psychologiestudium, langjährige wissenschaftliche Tätigkeit in der Suchtforschung, Mediatorin, DGPT-zertifizierte Traumapädagogin und -beraterin, selbstständige Buchhalterin und Personalverrechnerin nach BiBuG.*

Ulrike Ploil

*seit 1980 freiberuflich arbeitende Hebamme für Hausgeburten;
Zusatzausbildungen zur Pränataldiagnostikberaterin und zur Familienbegleiterin, zu den Themen Schmerz und Sterben;
10 Jahre Aufbau des Hebammenzentrums, Geschäftsführung, Organisation diverser Kongresse und Veranstaltungen des Hebammenzentrums;
Geburtsbegleitung in Krankenhäusern, Schwangerschafts- und Wochenbettbetreuung, Beratungen, Kurse und Vorträge zum Thema Schwangerschaft, Geburt, Schmerz, Entwicklung und Bedürfnisse des Säuglings;
Mitarbeit in den Elternschulen der MA 11, in einem Projekt der MA 11 zur postpartalen Depression und in einem interdisziplinären Team zur Gewalt in der Geburtshilfe, Familienbegleiterin im Projekt „Gut begleitet, Frühe Hilfen Wien“;
seit 2017 in Pension, weiterhin selbstständig und als Mentorin für Hebammen tätig*

Ursula Tiefenbacher

Sozialpädagogin, Studium der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Supervisorin, Fortbildung in bioenergetischer Analyse, Feministisches Grundstudium, Teilnahme an selbstverwalteter Kindergruppe und Schule, Seminarleitung zum „anderen Umgang mit Kindern“;

jahrzehntelange Berufstätigkeit in der Wiener Jugendwohlfahrt, Mitarbeit bei der Entwicklung neuer Formen der Fremdunterbringung und der Betreuung von Familien in der Krise, Aufbau und Leitung eines Krisenzentrums für Kinder, pädagogische Leitung von Wohngemeinschaften; seit 2012 im Ruhestand; von 2015 bis 2020 Mitarbeit bei Akutbetreuung Wien

Mag. Ursula Wagner, MAS

Qualitäts-, Projekt-, Wissens-, Risikomanagerin in einem Krankenhaus (seit 2021 in Pension); Organisationsentwicklerin und -beraterin in Organisationen des Gesundheits- und Sozialwesens; Vereins- und Projekterfahrung: WUK – Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser, Kindergruppe, Alternativschulen, Dachverbände der elternverwalteten Kindergruppen und der Alternativschulen, Patenschaftsprojekt der Kinder- und Jugendanwaltschaft Wien, Wiener Spendenparlament; Studium: empirische Kulturwissenschaft, Ethnologie, Qualitätsmanagement

Ute Fragner

Sozialpädagogin und Bildungswissenschaftlerin mit zusätzlichen Studien und Ausbildungen in den Bereichen Psychologie, Gruppendynamik, Betriebswirtschaft, Organisationsentwicklung und Management.

Langjährige Berufserfahrung in der Jugendarbeit, Behindertenhilfe, Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen.

Vorstandsmitglied OKTO TV; Mitinitiatorin und langjähriges Mitglied des Leitungsteams des Wohn- und Kulturprojektes Sargfabrik; langjährige Geschäftsleiterin WUK Bildung und Beratung; Gründungsmitglied und Vorstandsmitglied Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft; Begleitung von Wohngruppen; nationale und internationale Vortragstätigkeit.

Vorstand und Leitungsgremium der Genossenschaft:

Bei der Gründungsversammlung wurden folgende Personen aus dem Kreis der Gründungsmitglieder in den **Vorstand** gewählt:

Ursula Wagner (Obfrau)

Ulrike Kobrna (Obfrau Stv.)

weilers: Birgit Mollik, Ortrun Köhler und Riki Ploil (ohne bes. Funktionen)

Als Steuer- und Entscheidungsgremium der Genossenschaft fungiert nach soziokratischen Grundsätzen ein „**Leitungskreis**“, dem außer den Vorstandsmitgliedern noch folgende Genossenschaftsmitglieder angehören (Stand August 2024):

Barbara Hartl (CV untenstehend)

Eugen Bierling Wagner (CV siehe Gründungsmitglieder)

Uschi Tiefenbacher (CV siehe Gründungsmitglieder)

Barbara Hartl

*Ausbildungen zur: Tischlerin, Psychotherapeutin (Psychodrama), Trainerin; Arbeit vor allem in Non-profit-Organisationen: pro mente Kärnten, BFI-Kärnten, ABZ*AUSTRIA, Diakonie Wien Nebenberuflich tätig in den Bereichen: Kindertheater, Frauenmusikkabarett, Kleinkunst; Landwirtschaftliche Mitarbeit auf div. Bio-Bauernhöfen; Mitglied der Baugruppe JAspern-Seestadt, Seit 2018 in Pension*

5. Von der Idee zur Realisation - Welchen Nutzen haben die Genossenschaftsmitglieder, welchen Nutzen hat die Gesellschaft?

Die Zukunft des Alterns liegt in Gemeinschaften, denn sie sind solidarischer, leben gesünder und glücklicher. Sie bieten einen Weg zu Selbstwirksamkeit und Resilienz. Das ist das Selbstverständnis von WOAL und die Basis dafür, die Verantwortung für das Altern selbst in die Hand nehmen zu können.

WOAL – Wohnen ohne Alterslimit – ist ein Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter. Der Verein entwickelte in den letzten 7 Jahren Strukturen für zukünftige Gemeinschaften als lebenswerte Alternative zu gängigen Vorstellungen des Alterns. Er konzipiert ein Modell, wie Menschen im dritten und vierten Lebensabschnitt gemeinsam, selbstorganisiert und solidarisch wohnen, leben und bei Bedarf bis zum Lebensende betreut und gepflegt werden können, und bringt es nun zur ersten Realisierung. Das Großartige daran ist, dass damit eine Utopie vom guten Leben bis zum Ende in ein tragfähiges und praxistaugliches Konzept gegossen wurde (ausgezeichnet mit dem Preis der Wirtschaftsagentur Wien / Future Communities 2021).



Dass WOAL mit seinem Konzept hier in einem aktuell sehr angespannten und zunehmend in den Fokus der Gesellschaftspolitik gerückten, politisch durchaus brisantem Feld agiert, zeigen die zahlreichen Medienberichte, konzeptuellen Überlegungen unterschiedlicher Player und zuletzt auch der banale Blick auf die Entwicklung der Bevölkerungspyramide.

WOAL hat Antworten auf viele Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen.

Wie wird WOAL finanziert?

WOAL hat einen solidarischen Ansatz. Die Kosten werden so verteilt, dass auch Menschen mit geringem Einkommen im Projekt leben können. Für Betreuung und Pflege werden Leistungen genützt, die individuell über den Fonds Soziales Wien in Anspruch genommen werden können. Darüberhinausgehende notwendige Leistungen für Einzelne ebenso wie für die gesamte Bewohner:innengruppe werden durch aktive Beteiligung, Selbstverwaltung, Kooperationen und Synergien so günstig wie möglich gehalten.

Die Rahmenbedingungen für die solidarische Finanzierung werden in einem für alle verbindlichen und transparenten Konzept festgelegt. Das Commitment zur solidarischen Finanzierung ist ein wesentlicher Aspekt im Aufnahmeverfahren.

Die Besiedlung des WOAL Hauses – Wachsen im Planungsprozess

- Nutzen der Zeit bis zur Baufertigstellung für Information an die Zielgruppe Menschen im 3. und 4. Lebensalter
- Breitgestreutes Angebot an „Dialogformaten“:
Die Entscheidung, in ein WOAL Haus zu ziehen, ist ein Weg, auf den man sich begibt, den man auch jederzeit wieder verlassen kann. So werden auch die WOAL Dialogformate konzipiert sein: um die Passung zu finden zwischen den persönlichen Bedürfnissen und Vorstellungen potentieller Bewohner:innen und den Möglichkeiten eines WOAL Hauses. Der Change-Prozess der Bewohner:innen wird bewusst gemacht und begleitet.
- Es wird von Beginn an eine große Heterogenität der Bewohner:innengruppe angestrebt, d.h. die Altersstreuung der Bewohner:innen sollte auf Dauer ähnlich der Altersstreuung in der Allgemeinbevölkerung in diesen Altersgruppen sein. Dazu wird es ein eigenes Gremium und genau definierte Kriterien für die Aufnahme geben.
- Zur Überbrückung von Leerständen, die – dem Konzept geschuldet – vor allem in der Besiedlungsphase über die bei Baugenossenschaften übliche Dimension hinausgehen können, werden Möglichkeiten der Zwischennutzung vorgesehen, wie z.B. Probewohnen oder kurzfristige Nutzung durch Zu- und Angehörige, Gäste etc.

Warum entscheidet sich jemand für das Leben im WOAL-Haus?

➤ Selbstbestimmung

Selbstbestimmung bis zum Ende braucht Strukturen, damit sie gelebt werden kann. Und diese Strukturen sind im WOAL Haus neu gedacht. Sie müssen neu sein, weil das, was man üblicherweise vorfindet, nicht genügt.

Selbstbestimmung bedeutet für das Leben in einem WOAL Haus: Verantwortung zu übernehmen, sich zu beteiligen, Beiträge zur alltagsnahen Selbstverwaltung einzubringen.

Und außerdem: Auch ein Leben mit Einschränkungen, mit hohem Betreuungs- und Unterstützungsbedarf ist bis zum Ende selbstbestimmt.

➤ Solidarität

Solidarität steuert das Zusammenleben, die Berücksichtigung unterschiedlicher Bedürfnisse und die Finanzierung.

Solidarität ist Haltung und Grundprinzip, ist ein nie endender Prozess, ist etwas, das laufend verhandelt und entwickelt werden muss. Eine solidarische Gemeinschaft ist nicht konfliktfrei, aber sie entwickelt Formen und Wege, die niemanden zurücklassen.

Betreuung und Pflege werden – so unterschiedlich und unplanbar der Bedarf auch sein mag – solidarisch organisiert.

➤ Attraktivität

Attraktivität entsteht durch Architektur, Barrierearmut, Sicherheit, Gemeinschaft, Sinnstiftung und Lebensfreude.

Gemeinschaftliches Wohnen und Leben „bis zum Ende“ ist so attraktiv, dass Menschen mit und ohne Einschränkungen davon profitieren und gerne ihre Energien in eine gemeinsame Sache stecken.

Im WOAL Projekt leben unterschiedlich alte Menschen, die sich entschieden haben, für sich und andere ein selbstbestimmtes und solidarisches Wohnumfeld mit vielen sozialen und räumlichen Möglichkeiten bis zum Lebensende zu gestalten.

➤ Professionalität

Professionalität sichert die Qualität des Zusammenlebens und schützt die Bewohner:innen vor Überforderung.

Familiäre, freundschaftliche und nachbarschaftliche Hilfe sind Geschenke. Verlässliche Basis ist eine professionelle Struktur von Organisation, Betreuung und Pflege.

Jedes Bedürfnis, jede Anforderung, jedes Problem einer Bewohner:in ist persönlich und individuell. Die Wahrnehmung, Interpretation, Maßnahmensetzung und Lösung dieser Bedürfnisse, Anforderungen und Probleme findet im Miteinander unter laufender Reflexion und Entwicklung statt.

Dafür stehen spezifische Ressourcen und Strukturen zur Verfügung, die ein Höchstmaß an Professionalität ermöglichen, und zwar in der Kommunikation und bei Pflegehandlungen, bei individueller Zuwendung und für die Integration in die Gemeinschaft, in der Fürsorglichkeit und als Assistenz bei der Meinungsbildung, zum Beschützen des Rückzugs und als Begleitung des zu gehenden Wegs.

6. Planrechnung

Planbilanz, Planerfolgsrechnung und Finanzplan inkl. Best-Case- und Worst-Case-Szenarien, Investitionsplanung, Umsatzplanung und Deckungsbeitragsrechnung, Fixkosten- und Personalkostenplanung und Kreditplanung

Planbilanz (Überschuss- und Verlustrechnung, Cashflow, Anlagenverzeichnis) siehe Anhang

Businessplan / Erläuterungen:

Start der Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft WOAL startet mit April 2023 ihre Geschäftstätigkeit durch ehrenamtlich arbeitende Vorstandsmitglieder.

Aufnahme von Genoss:innen

Die Jahre 2023 bis inkl. 2. Halbjahr 2026 gelten der Bewerbung und Qualifikation der aufgenommenen weiteren Mitglieder, parallel zur Planung und zum Bau des WOAL Hauses in der Kurbadstraße, Oberlaa. Das Ziel ist es, 2024 40 Genoss:innen, 2025 30 Genoss:innen, und 2026 25 neue Genoss:innen zu gewinnen. Die aufgenommenen Genoss:innen durchlaufen einen Prozess zur Qualifizierung und Integration in die zukünftige gemeinsame Organisationsstruktur im WOAL Haus.

Besiedelung des WOAL Hauses

Die Besiedelung des Hauses erfolgt im 1. Quartal 2027 (prognostizierte Fertigstellung) mit ca. 70 % der zukünftigen Bewohner:innen, Die Belegung wird 2028 mit 90% erwartet; d.h. mit 70 von maximal 79 möglichen Bewohner:innen.

Zusätzlich werden 2027 und 2028 Kurzzeitmieten vergeben.

Ein durchgehender Leerstand ist mit 5% (vier Zimmer) kalkuliert. Durch temporäre Vermietungen, Probewohnsituationen wird dieser Leerstand reduziert.

Einnahmen

Einnahmen erfolgen durch die Zeichnung von Geschäftsanteilen (1 pro Genoss:in), die jährlichen Mitgliedsbeträge, die Einstiegsbeträge und die Ausstattungszuschüsse für altersgerechte Einrichtung und Ausstattung des WOAL Hauses.

Mit Belegung und Einzug zahlen die Bewohner:innen pro Monat einen Nutzungsbeitrag entsprechend dem umgelegten m² Preis aus dem Generalmietvertrag für den individuellen Wohnraum, den aliquoten gemeinsamen Wohnraum in der Wohngemeinschaft und anteilmäßig an den weiteren gemeinsam genutzten Räumen. Neben dem Nutzungsbeitrag werden Energiekosten, Betriebskosten, Administrationskosten (Personal- und Sachkosten) sowie Kosten für die Wohnbegleitung in Rechnung gestellt. Darüber hinaus wird ein Betrag für den Zukauf von weiteren Betreuungsleistungen eingehoben, die über die vom Fonds Soziales Wien finanzierten Betreuungs- und Pflegekosten hinausgehen, aber entsprechend der Qualitätskriterien von WOAL notwendig sind. Dieser Betrag wird im Sinne der solidarischen Finanzierung als gemeinsame Rücklage angelegt.

Ausgaben

Personal- und Sachkosten werden entsprechend der Belegungszahl angenommen. Entsprechend dieser Größe wird auch das Personal zur Unterstützung der WOAL Bewohner:innen aufgebaut. Der volle Personalstand mit 8 Vollzeitäquivalenten wird voraussichtlich im Frühjahr 2028 erreicht werden.

Der Generalmietvertrag mit der Bauträgerin gartenheim ist noch im Verhandlungsstadium. Ob die Nutzungskosten entsprechend der tatsächlichen Belegung in der Aufbauphase anfallen oder nach einem vereinbarten Schlüssels bis zur Vollbelegung, ist noch offen.

Budgetierung bis 2028

Durch die Einnahmen der Mitgliedsbeiträge, Eintrittsgelder und Ausstattungszuschüsse ist bis 2026 ein finanzieller Polster aufgebaut, um bis zur Fertigstellung und zum Bezug Investitionen für die Ausstattung und Nutzung decken zu können sowie Kosten gegenüber der Vermieterin gartenheim, die durch nicht erreichte Belegungszahlen anfallen.

Das Jahr 2028 wird als erstes volles Geschäftsjahr bzgl. Belegung, Personal und Sachkosten angenommen. Die Planbilanz erreicht bis dahin ein ausgeglichenes Budget der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Für unerwartet notwendige Betreuungskosten werden ab Einzug Rücklagen für den Zukauf der entsprechenden Leistungen gebildet.?

Worst Case Szenarien – Wahrscheinlichkeit, Gegensteuerung

- *Die Besiedelungsphase bis zur Vollbelegung dauert länger als angenommen:*
 - * Wahrscheinlichkeit: mittel
 - adaptierter, zeitverzögerter Aufbau des Personals bis zur Besetzung aller vorgesehenen Planposten – mehr Eigenleistung, Definieren von absolut notwendigen Personalressourcen
 - Reduktion der Mittel für Investitionen in Ausstattung (nach Prioritäten)
 - verstärkte Vergabe von Zwischennutzungen
 - Zwischenfinanzierung durch Aufnahme von mittelfristigen zinsenlosen Privatdarlehen aus den Reihen der Genoss:innen oder Bankkrediten

- *Es gelingt dauerhaft nicht, die angestrebte durchschnittliche Belegung von 95% der Wohneinheiten zu erreichen:*
 - * Wahrscheinlichkeit: gering
 - Überarbeitung der Bewerbungsstrategie
 - Umlegen der Kosten des erhöhten Leerstands auf Nutzer:innen
 - Erschließung von weiteren langfristigen Einnahmequellen (z.B. durch temporäre Fremdnutzung von WOAL-Gemeinschaftsräumen)
 - Abgabe einer oder mehrerer Clusterwohnungen aus dem WOAL-Verband (Änderung des Generalmietvertrags)

- *Es tritt unerwartet und längerfristig ein stark erhöhter Betreuungs- und Pflegebedarf mehrerer Bewohner:innen auf, der über die vorgesehenen Rücklagen dafür hinausgeht:*
 - * Wahrscheinlichkeit: gering
 - Im Rahmen des Besiedelungsmanagements keine weitere Aufnahme von Anwärter:innen, die akut oder absehbar einen hohen Betreuungs- und Pflegebedarf haben
 - Erhöhung der monatlich eingehobenen „Umlage für Betreuung- und Pflege“
 - Umschichtung von Rücklagen
 - Adaptierung der Finanzplanung zum langfristigen Ausgleich des entstandenen Minus

- *Unerwartet starke Erhöhung der laufenden Kosten (Energie, Personal)*
 - * *Wahrscheinlichkeit: mittel*
 - *Umlegen der Kosten auf Nutzer:innen*
 - *Im Rahmen des Besiedelungsmanagements verstärkte Aufnahme von finanziell besser gestellten Anwärter:innen (unter Beachtung des unabdingbaren Prinzips, dass auch einkommensschwache Personen aufgenommen werden müssen)*
 - *Erschließung von weiteren langfristigen Einnahmequellen (z.B. durch temporäre Fremdnutzung von WOAL-Gemeinschaftsräumen)*

7. Anhang

Planbilanz 2024 laufende (Überschuss- und Verlustrechnung, Cashflow)

8. Änderungen gegenüber der Erstversion vom April 2023

- Kleine Formulierungsänderungen im gesamten Text: Was damals nahe Zukunft war (z.B. „Die Genossenschaft beabsichtigt, beim Revisionsverband Rückenwind beizutreten.“) ist nun als Gegebenheit formuliert.
- Insgesamt wurden am Businessplan Anpassungen, aber keine substanziellen inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.
- In Punkt 2:
 - Die Fertigstellung des Hauses erwarten wir nun im 1. Quartal 2027 (vorher „3. oder 4. Quartal“).
 - Der Aufbau der Bewohner:innengruppe verlängert sich dementsprechend bis 2027 (vorher „zwischen 2023 und 2026“)
 - Den Begriff „Cluster“ haben wir aus unserem WOAL-Wortschatz wieder gestrichen. Was wir bauen, sind „Wohngemeinschaften“. (auch in Punkt 6)
 - Das anfänglich im halben Erdgeschoß des WOAL Hauses geplante Tageszentrum wird nicht realisiert und kommt daher im Text nicht mehr vor.
 - Der erwartete Jahresumsatz wurde von € 1.300.000 auf € 1.050.000 korrigiert.
- In Punkt 3:
 - Die Verträge (Generalmietvertrag, Nutzungsvertrag) sind nicht wie geplant schon komplett ausgearbeitet und juristisch geprüft. Sie werden im Vorfeld der Besiedelung in Kooperation mit dem Bauträger erstellt und juristisch geprüft werden
- In Punkt 4:
 - Der erste Businessplan wurde natürlich vor der Gründungsversammlung erstellt. Damals haben wir mit 11 Gründungsmitgliedern gerechnet. Tatsächlich waren es dann 16 – 15 Personen und der Verein WOAL. Um der Dokumentation willen, sind hier nun die CVs der restlichen Gründer:innen ergänzt.
 - Im Anschluss an die CVs der Gründungsmitglieder wird der in der Gründungsversammlung gewählte Vorstand, der soziokratisch besetzte Leitungskreis und ein ergänzender CV angeführt.
- In Punkt 6
 - Der Zeitraum für die Werbung und Qualifikation von Mitgliedern, sowie die prognostizierten Zahlen für das Mitglieder- und Bewohner:innenwachstum wurden korrigiert.
Die geplante Vergabe von Kurzzeitmieten in den Aufbaujahren wird nun erwähnt.
 - Der Begriff „Investitionszuschüsse für Ausstattung“ wurde ersetzt durch „Ausstattungszuschüsse für altersgerechte Einrichtung und Ausstattung“.