

## Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG.

### Bericht des Vorstands über das Jahr 2025 Ziele und Vorhaben für das Jahr 2026

#### *Inhaltsverzeichnis*

<i>Berichtszeitraum / Und warum brauchen wir eine außerordentliche Generalversammlung?.....</i>	<i>1</i>
<i>Vorstand und soziokratische Struktur der Genossenschaft.....</i>	<i>2</i>
<i>Mitglieder .....</i>	<i>3</i>
<i>Dialog- und Kommunikationsformate.....</i>	<i>3</i>
<i>Inhaltliche und organisatorische Schwerpunkte – 2025 und weiter .....</i>	<i>4</i>
<i>Welche Ziele und Vorhaben haben wir im letzten Bericht für 2025 angekündigt? Und was ist bisher daraus geworden? .....</i>	<i>6</i>
<i>Ziele und Vorhaben für 2026.....</i>	<i>7</i>

#### **Berichtszeitraum / Und warum brauchen wir eine außerordentliche Generalversammlung?**

Die letzte ordentliche Generalversammlung fand am 23.4.2025 statt. Bei dieser Generalversammlung zog der Vorstand nach der Erläuterung durch den Revisor Oliver Gruber den Antrag auf Feststellung des Jahresabschluss 2024 zurück und verpflichtete sich, in einer außerordentlichen Generalversammlung im Laufe des Jahres 2025 den entsprechend korrigierten Jahresabschluss von 2024 vorzulegen.

Gemeinsam mit dem Steuerberater wurden die nötigen Korrekturen vorgenommen und mit dem Revisor abgestimmt. Sie werden in einem eigenen Finanzbericht dargestellt.

Nachdem also eine außerordentliche Generalversammlung erforderlich war, haben wir die Arbeit an der Satzungsänderung bezüglich der Gemeinnützigkeit unserer Genossenschaft zeitlich so geplant, dass dazu ein Beschluss gefasst werden kann. Beim Punkt „Inhaltliche und organisatorische Schwerpunkte – 2025 und weiter“ steht mehr dazu.

# Vorstand und soziokratische Struktur der Genossenschaft

## Vorstand:

Der in der Gründungsversammlung (28.4.2023) für fünf Jahre gewählte Vorstand besteht aktuell aus

Ursula Wagner (Obfrau),  
Ulrike Kobrna (Stellvertreterin),  
Birgit Mollik und  
Ulrike Ploil.

Ortrun Köhler ist im April 2025 zurückgetreten (siehe Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 23.4.2025).

## Leitungskreis:

Das steuernde Gremium ist der Leitungskreis, dem außer den Vorstandsmitgliedern von Genossenschaft und Verein die Leiter:innen von Arbeitskreisen bzw. Teams und die von Arbeitskreisen gewählten Delegierten angehören.

Aktuell besteht der Leitungskreis aus

Barbara Hartl (seit 2023)  
Birgit Mollik (seit 2016, ein Jahr Pause 2024/25)  
Eugen Bierling-Wagner (seit 2015)  
Inge Holzapfel (seit 2025)  
Martina Poyer (seit 2025)  
Otmar Mixa (seit 2025)  
Ulrike Kobrna (seit 2015)  
Riki Ploil (seit 2016)  
Ursula Wagner (seit 2015)  
Uschi Tiefenbacher (seit 2015, ein Jahr Pause 2023/24)

## Aktuelle Arbeitskreise und Teams:

- Leitungskreis
  - Team "die 4" (Baukoordination)
  - Team Handbuch
  - Team Forschung
  - Team Öffentlichkeitsarbeit
  - Team Organisation
- AK Administration und Interne Kommunikation (derzeit nur Datenverwaltung)
- AK alltagsnahe Selbstverwaltung
- AK Aufnahme
- AK Finanzen
- AK Realisierung von Betreuung u. Pflege

Leitungskreis, Arbeitskreise und Teams sind mit Mitgliedern aus sowohl Verein als auch Genossenschaft besetzt. Alle arbeiten ehrenamtlich.

„Chartas“ der Arbeitskreise definieren Aufgaben, Ziele, Selbstverständnis, Arbeitsweise etc. und werden vom Leitungskreis beschlossen.

Alle Entscheidungen, die im Leitungskreis zu fällen waren, wurden im Konsent getroffen.

## Mitglieder

Der Mitgliederstand beträgt mit Stand 29.11.2025:

- Verein WOAL in Kurie 1 („Hüter der Werte“)
- 22 Personen in Kurie 3 (Wohnbewerber:innen)
- 17 Personen in Kurie 4 (Förder:innen)

## Dialog- und Kommunikationsformate

Im Jahr 2025 enthielt unsere gut funktionierende Palette an Dialog- und Kommunikationsformaten Folgendes (inklusive geplante Termine bis Jahresende):

- **7 Infoabende** für Neugierige zur Vermittlung des Konzepts
- **Dialogformate** für Interessierte, die bereits bei einem Infoabend das Konzept kennengelernt haben
  - **1 Präsentation Pilotprojekt Oberlaa** für konkrete Informationen zum geplanten Haus
  - **6 Stammtische** zum gegenseitigen Kennenlernen, zur Information über das Projekt Oberlaa und jeweils zur Auseinandersetzung über ein für WOAL relevantes Thema
  - **12 Workshops** zur Aufbereitung zentraler Themen, für die persönliche Auseinandersetzung und Entscheidungsfindung:  
Vorsorgevollmacht (1x), Mein Bild vom Alter (1x), Solidarische Finanzierung I und II (je 1x), Hauskonzept (2x), Alles geregelt – alles klar? (1x), Entscheidungen quer durchs Leben (1x), Selbstfürsorge und Sorggemeinschaft I und II (je 1x), Soziokratie erlebbar machen (1x), WOAL präsentieren (1x)
  - **6 „WOAL vor Ort“** zum Kennenlernen des Bauplatzes, der Umgebung und des Bezirks, verbunden mit persönlichem Austausch und Kennenlernen

Infoabende und Dialogformate sind formal dem Verein zugeordnet. Inhaltlich werden sie von Mitgliedern des Leitungskreises und der Arbeitskreise getragen.

- **2 „Küchentische“** für Vereins- und Genossenschaftsmitglieder
- **2 Klausuren** für Mitglieder und/oder Aktive je nach Thema
  - 01/2025: Das Konzept verstehen – erklären – vertiefen, Yspertal
  - 10/2025: Es geht ums Einziehen und Kennenlernen, Wien 6

Diese Formate werden vom Leitungskreis getragen.

- **Medien**
  - **2 Newsletter**
  - **Webseite:** wird laufend mit den aktuellen Veranstaltungen befüllt; ansonsten prinzipiell unverändert – abgesehen von den notwendigsten Aktualisierungen.

## Inhaltliche und organisatorische Schwerpunkte – 2025 und weiter

<p><b>Verein und Genossenschaft</b> Der gemeinsame Leitungskreis ist unverändert sinnvoll und wird noch eine Weile beibehalten.</p>	<p>Die temporäre Struktur des gemeinsamen Leitungskreises wurde in der letzten Generalversammlung kommuniziert. Im Sommer 2025 hat der Leitungskreis diese Struktur wie geplant geprüft und hinterfragt und beschlossen, sie für ein weiteres Jahr als sinnvoll und den aktuellen Ressourcen entsprechend beizubehalten.</p> <p>Für die Vorbereitung der „Trennung“ in 2 Leitungskreise sollen klare Modelle und Regeln erarbeitet werden, nicht nur für die bereits bestehende Rolle des Vereins in der Genossenschaft (als „Hüterin der Werte“), sondern auch für die Mitgliedschaft der Pilot- und weiterer zukünftiger Genossenschaften im Verein.</p>
<p><b>Kurbadstraße</b> Wann wird gebaut?</p>	<p>Am 4.9.2025 wurde die Baubewilligung für unser Haus erteilt – als fast letzte im Projektgebiet. Und nachdem schlussendlich alle Bauträger des Projektgebiets sich auf einen raschen Baustart geeinigt hatten, konnte unsere Baugenossenschaft (Gartenheim) am 18.11.2025 die Baufirma Strabag als Generalunternehmerin beauftragen.</p> <p>Ab März 2026 wird gebaut. Prognostizierte 20 Monate später wird das fertige Haus an uns übergeben.</p> <p>Am 27.11.2025 haben wir – kompetent beraten und begleitet von unserer Rechtsanwältin Victoria Ramstorfer – den Generalnutzungsvertrag zwischen Genossenschaft WOAL und Baugenossenschaft Gartenheim unterzeichnet.</p> <p>Die Kosten für Bau und Ausstattung sind schon sehr gut erfassbar und liegen gut im Rahmen unserer bisherigen Planung. Wir arbeiten mit Bauträger und Behörde noch an letzten Details.</p> <p>Am Fest zum bevorstehenden „Spatenstich“ wird bereits gearbeitet!</p>
<p><b>Hausgenoss:innen</b> Wer wird im WOAL Haus wohnen?</p>	<p>Im letzten Herbst haben wir in einer Klausur einen riesigen „Teppich“ an Planung, Vorausschau, Hoffnungen und Sorgen erarbeitet und Meilensteine für das Haus, die Genossenschaft und die einzelnen Bewohner:innen gesetzt. Wir haben einzelne „Stränge“ für diese Planung definiert: „Haus“, „Genossenschaft“, „Gruppe“ und „Bewohner:in“. Danach haben alle Arbeitskreise sie betreffende Aufgaben und Anregungen herausgeschält.</p> <p>Auf unserer diesjährigen Herbstklausur haben wir auf „Gruppe“ und „Bewohner:in“ fokussiert und konnten bereits einen präzisen Weg, wie die Gruppe der Hausgenoss:innen entsteht, vorstellen und diskutieren.</p> <p>Wir geben uns bis zum Ende des Jahres 2026 Zeit, um alle Voraussetzungen für die Aufnahme von Hausgenoss:innen in</p>

	<p>die Kurie 2 zu schaffen. Im ersten Halbjahr 2027 werden wir uns auf den Aufnahmeprozess konzentrieren, der für 40 – 50 Hausgenoss:innen in einer sicheren beidseitigen Entscheidung für das Projekt münden soll. Im dritten Quartal 2027 werden sich die Wohngemeinschaften bilden und dann wird bald alles im wahrsten Sinn des Wortes „greifbar“ – Möbel, Raumgestaltung, Aktivitätenplanung, ...</p>
<p><b>Gemeinnützigkeit</b> Die Satzungsänderung ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Anerkennung der „Gemeinnützigkeit lt. §§ 34ff BAO (Bundesabgabenordnung)“</p>	<p>Unsere Genossenschaft ist „sozial“ und „nicht gewinnorientiert“. Diese Worte beschreiben unsere Ausrichtung und unser Verhalten. Das können wir über uns selbst sagen und uns inhaltlich und wirtschaftlich entsprechend verhalten.</p> <p>Unsere Genossenschaft ist „gemeinnützig“ – das können wir erst sagen, wenn die entsprechende Finanzgebarung behördlich geprüft und bestätigt ist.</p> <p>Für die Änderung der Satzung wurden wir vom Revisionsverband Rückenwind mit Rechtsanwalt Stempkowski umfassend beraten und unterstützt.</p> <p>Die Satzungsänderung wird nach der Generalversammlung beim Handelsgericht Wien eingereicht.</p>
<p><b>Forschung und Präsenz</b> WOAL wird gesehen und macht neugierig.</p>	<p>Laufend werden wir um Informationen und Interviews gebeten.</p> <p>Das Bemühen um Forschungsk Kooperationen wird gespeist aus dem starken Interesse, uns bei der Umsetzung des WOAL Konzepts zuschauen zu lassen um daraus zu lernen. Das Thema „Forschung“ ist primär beim Verein angesiedelt – das „Material“ der Forschung sind die Menschen und ihre Rolle und Beteiligung am Pilotprojekt.</p> <p>Masterarbeit von Anna Vukadin im Studiengang „Sozialwirtschaft und Soziale Arbeit“ an der Hochschule Campus Wien: „Lebensqualität und bewusste Lebensgestaltung im 3. und 4. Lebensalter mit Fokus auf Sinnfindung. Auseinandersetzung mit einer gemeinschaftlich und solidarisch organisierten Wohnform als alternativem Lebenskonzept am Beispiel von WOAL“ (8/2025)</p> <p>Teilnahme am Social Work Science Day der University of Applied Sciences St. Pölten, Thema „Inklusives Wohnen, inklusive Nachbarschaften: Voraussetzungen, Potentiale, Perspektiven“ mit einer Keynote zu WOAL (8.5.2025)</p> <p>Teilnahme am Festival der Wohnprojekte der Initiative Gemeinsam Bauen &amp; Wohnen; Hauptveranstaltung „Cohousing einst und für die nächste Generation“, WOAL war Teil des Panel 3 „Next Generation“ (13.9.2025)</p> <p>2 weitere Masterarbeiten sind derzeit im Entstehen.</p> <p>Mit Forscher:innen aus mehreren Einrichtungen und Instituten bauen wir Kontakte auf.</p>

Die obige Auflistung hebt ein paar Schwerpunkte unserer Arbeit hervor. Sie ist weit entfernt davon, die Arbeit aller Kreise und Teams, alle Bemühungen und Ergebnisse vollständig abzubilden.

Im Folgenden machen wir einen Blick zurück auf die Ziele und Vorhaben, die wir im letzten Bericht für 2025 angekündigt haben. Wie realistisch waren unsere Planungen, wie konkret und erfolgreich sind unsere Umsetzungen?

## Welche Ziele und Vorhaben haben wir im letzten Bericht für 2025 angekündigt? Und was ist bisher daraus geworden?

Plan / letzter Bericht	Ist
Der Bau in der Kurbadstraße wird beginnen.	Die Verzögerung ist nicht unser Werk. Und im März 2026 geht es laut Bauträger wirklich los!
Unsere Genossenschaft und unsere zukünftige Bewohner:innengruppe wird wachsen.	Das Wachstum geht zwar langsam, aber wir nützen die Zeit intensiv für den Aufbau von Strukturen, Kompetenzen und Beziehungen. Die Bewohner:innengruppe muss noch deutlich wachsen – wir rechnen damit, dass das mit einem sichtbar wachsenden Haus ohne Probleme passieren wird.
Die inhaltlichen, organisatorischen und formalen Voraussetzungen für den Übertritt von Genoss:innen von Kurie drei in Kurie zwei werden geschaffen.	Wir sind dabei. Etliche Arbeitspakete aus diesem zentralen Vorhaben sind schon geschafft. Der verzögerte Bautermin gibt uns noch mehr Zeit für das komplette Aufsetzen des Aufnahmeprozesses.
Für Genossenschaft und Verein wird eine klare Struktur entwickelt werden bzgl. organisatorischer Gemeinsamkeit oder Trennung und entsprechender Schnittstellen.  Für die Transformation unserer derzeitigen Arbeitsstruktur in die Struktur, die das WOAL Haus braucht, wird ein Plan entwickelt werden.	Das „Gerüst“ und ein Zeitplan für die organisatorische Trennung von Verein und Genossenschaft und den „Übergang“ der Arbeitsstruktur wurden erarbeitet. Details werden noch präzisiert. Wahrscheinlich erfolgt die Trennung erst rund um den Bezug des Hauses in Oberlaa, wenn die Selbstverwaltungsstruktur des Hauses aufgesetzt ist und zu leben beginnt.
WOAL soll weiterhin sichtbarer werden und deutlicher gehört werden.	Forschungs- und Medieninteresse steigen spürbar.
Und alles, was dafür nötig ist, soll von einer wachsenden Anzahl aktiver Mitglieder gut organisiert, mit Spaß und ohne Überforderung gemacht werden.	Unsere soziokratische Struktur ist stabil und arbeitsfähig mit mittlerweile 30 „Aktiven“. Obwohl manche Bereiche durchaus mehr Menschen und mehr Kompetenzen brauchen könnten, sind wir stolz auf das, was wir bewegen können!

## Ziele und Vorhaben für 2026

- Das Haus bauen!
  - Den Spatenstich feiern
  - Beim Bauen zusehen und „aufpassen“
  - Die Ausstattung, für die wir selbst sorgen, planen und vorbereiten
- Die Organisation bauen!
  - Die formalen Grundlagen schaffen – Verträge, Geschäftsordnungen, ...
  - Das Besiedelungs- und Zwischennutzungskonzept entwickeln
- Den Aufnahmeprozess „bauen“!
  - „Sichere Entscheidungen“ für Hausgenoss:innen und Genossenschaft vorbereiten
- Die Bewohner:innengruppe „bauen“!
  - Die zukünftigen Hausgenoss:innen kennenlernen, einbinden, stärken, befähigen
  - ...
- ... und alles das mit Zuversicht, Kompetenz und Transparenz, persönlichem Wachsen, Solidarität und Spaß!

Wien, 29.11.2025

Ursula Wagner für Vorstand und Leitungskreis

