



Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG.

Bericht des Vorstands über das Jahr 2025 und das erste Quartal 2026

Ziele und Vorhaben für das Jahr 2026

Inhaltsverzeichnis

<i>Berichtszeitraum: 2025 und 1. Quartal 2026.....</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>7</i>
<i>Ziele und Vorhaben für das weitere Jahr 2026</i>	<i>8</i>

Berichtszeitraum: 2025 und 1. Quartal 2026

23.4.2025:

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 Jahresabschlusses 2024 zurück und verpflichtete sich, in einer außerordentlichen Generalversammlung im Laufe des Jahres 2025 den entsprechend korrigierten Jahresabschluss von 2024 vorzulegen.

19.12.2025:

Bei der außerordentlichen Generalversammlung am 19.12.2025 wurden die gemeinsam mit dem Bilanzbuchhalter vorgenommenen und mit dem Revisor abgestimmten Korrekturen dargestellt. Der revidierte Jahresabschluss wurde festgestellt, die vorgeschlagene Ergebnisverwendung beschlossen.

Bei dieser außerordentlichen Generalversammlung wurde bereits über das Jahr 2025 berichtet. Der hier vorliegende Bericht baut darauf auf und enthält nur wenige Ergänzungen und Änderungen.

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
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

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

Aktuelle Arbeitskreise und Teams:

- Leitungskreis
 - Team "die 4" (Baukoordination)
 - Team Qualitätsmanagement (vorher 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 und 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 Berichtszeitraum im Konsent getroffen.

Mitglieder

Der Mitgliederstand beträgt mit Stand 23.3.2026:

- Verein WOAL in Kurie 1 („Hüter der Werte“)
- 21 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:

- **6 Infoabende** für Neugierige zur Vermittlung des Konzepts; Der Besuch ist Voraussetzung, um an weiteren WOAL Veranstaltungen teilnehmen zu können.
- **Dialogformate** für Interessierte, die bereits bei einem Infoabend das Konzept kennengelernt haben; Weder Mitgliedschaft im Verein noch in der Genossenschaft ist Voraussetzung.
 - **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 Sorgegemeinschaft 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.

Bei der Klausur im Oktober 2025 wurden „Kennenlern-Formate“ gestartet.

Seither gibt es regelmäßige Treffen der Gruppen:

- Aus meinem Leben erzählen
- WOAL Kino Montag
- Gemütliche Wanderungen
- WOAL klingt
- WOAL Interessent:innen „über 70“ (Diese Gruppe besteht schon seit mehreren Jahren.)

Das Jahr 2026 hat bereits mit vielen Formaten begonnen. Das erste Quartal enthielt:

- 2 Infoabende
- 1 Präsentation Projekt Oberlaa
- 2 Stammtische
- 1 Küchentisch
- 1 Vortrag zum Thema „Demenz“
- 3 Workshops (Selbstfürsorge und Sorgegemeinschaft I, Soziokratie erlebbar machen, Solidarische Finanzierung I)

Und die Website hat eine auffällige Erweiterung bekommen:

Seit 5. März 2026 wird in einem Blog laufend von der Baustelle in Oberlaa berichtet.

Inhaltliche und organisatorische Schwerpunkte – 2025 und weiter

<p>Verein und Genossenschaft Der gemeinsame Leitungskreis ist unverändert sinnvoll und wird noch eine Weile beibehalten.</p>	<p>Die temporäre Struktur des gemeinsamen Leitungskreises wurde in der letzten ordentlichen Generalversammlung im April 2024 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>1. WOAL Haus Kurbadstraße Wann wird gebaut?</p>	<p>Am 4.9.2025 wurde die Baubewilligung für unser Haus erteilt – als fast letzte im Projektgebiet. Nachdem sich alle Bauträger des Projektgebiets auf einen raschen Baustart geeinigt hatten, hat unsere Baugenossenschaft (Gartenheim) am 18.11.2025 die Baufirma Strabag als Generalunternehmerin beauftragt.</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>Seit 16.3.2026 wird gebaut. Fertig sein wird unser Haus voraussichtlich im ersten Quartal 2028.</p> <p>Am 15.4.2026 feiern wir den „Spatenstich“!</p>

<p>Hausgenoss:innen Wer wird im WOAL Haus wohnen?</p>	<p>Im Herbst 2024 haben wir in einer Klausur einen riesigen „Tep-pich“ an Planung, Vorausschau, Hoffnungen und Sorgen erar-beitet und Meilensteine für das Haus, die Genossenschaft und die einzelnen Bewohner:innen gesetzt. Wir haben einzelne „Stränge“ für diese Planung definiert: „Haus“, „Genossen-schaft“, „Gruppe“ und „Bewohner:in“. Danach haben alle Ar-beitskreise sie betreffende Aufgaben und Anregungen heraus-geschält.</p> <p>Auf der Herbstklausur 2025 haben wir auf „Hausgemeinschaft“ und „Bewohner:in“ fokussiert und konnten bereits einen prä-zisen 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 Vo-raussetzungen für die Aufnahme von Hausgenoss:innen in die Kurie 2 zu schaffen. Dazu arbeitet der Leitungskreis – unter anderem – auf einer 3-tägigen Klausur in der Osterwoche 2026.</p> <p>Im ersten Halbjahr 2027 werden wir uns auf den Aufnahme-prozess konzentrieren, der für 40 – 50 Hausgenoss:innen in einer sicheren beidseitigen Entscheidung für das Projekt münden soll.</p> <p>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>Das Konzept für die „Zwischennutzung“ wird ab Frühjahr 2026 er-arbeitet.</p>
<p>Gemeinnützigkeit Die Satzungsänderung ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Anerken-nung der „Gemeinnützig-keit lt. §§ 34ff BAO (Bun-desabgabenordnung)“</p>	<p>Unsere Genossenschaft ist „sozial“ und „nicht gewinnorientiert“. Diese Worte beschreiben unsere Ausrichtung und unser Ver-halten. Das können wir über uns selbst sagen und uns inhalt-lich 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>Bei der außerordentlichen Generalversammlung am 19.12.2025 wurde eine entsprechende Satzungsänderung beschlossen.</p> <p>Im Zuge dieser Satzungsänderung haben wir auch den Wegfall der „Nachschusspflicht“ entschieden. Vorbereitend für den Firmenbucheintrag dieser Änderung schreibt das Handelsge-richt bestimmte Schritte vor, nämlich „Gläubiger“ zu informie-ren und eine Wartefrist einzuhalten.</p> <p>Das sind Formalitäten. Sie bedeuten jedoch, dass auch unsere Satzungsänderung bzgl der Gemeinnützigkeit noch auf den Fir-menbucheintrag wartet. Das haben wir entschieden, um Kos-ten zu sparen. Bis Mitte des Jahres wird alles erledigt sein.</p>
<p>Forschung und Präsenz</p>	<p>Laufend werden wir um Informationen und Interviews gebeten.</p>

<p>WOAL wird gesehen und macht neugierig.</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“ bzw. die „Subjekte“ der Forschung sind die Menschen und ihre Rolle und Beteiligung am Pilotprojekt.</p> <p>Auf der Website präsentieren wir zwei Masterarbeiten, die 2025 entstanden sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) • Masterarbeit von Paul Höfle im Studiengang Socio-Ecological Economics and Policy an der WU Wien: "Shaping elderly living, together": Gemeinschaftliches Wohnen im Alter in der Wohnlandschaft von Wien und Österreich. Die Arbeit wurde auf Englisch verfasst. Auf der Website sind Abstract (deutsch) und Präsentation (deutsch) zugänglich. <p>WOAL präsentiert haben wir bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) • Festival der Wohnprojekte der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen; Hauptveranstaltung „Cohousing einst und für die nächste Generation“, WOAL war Teil des Panel 3 „Next Generation“ (13.9.2025) • Turn on Architekturfestival; Präsentation gemeinsam mit Bauträger und Architekt:innen (12.-14.3.2026) <p>4 weitere Masterarbeiten sind derzeit im Entstehen.</p> <p>Mit Forscher:innen aus mehreren Universitären Einrichtungen und Instituten haben wir eine Kooperation gestartet. Geplant ist, sehr rasch mit einer Basiserhebung zu beginnen, um eine Wissens- und Datengrundlage zu schaffen für Langzeit-Forschung, die die Entwicklung unseres Pilotprojekts begleiten soll.</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 Bericht bei der letzten ordentlichen Generalversammlung 2025 angekündigt haben. Wie realistisch waren unsere Planungen, wie konkret und erfolgreich sind unsere Umsetzungen?

Welche Ziele und Vorhaben haben wir im Bericht bei der letzten ordentlichen Generalversammlung 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 jetzt hat der Bau begonnen!
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 Baudermin 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 in dieser Konstellation bewegen können!

Ziele und Vorhaben für das weitere Jahr 2026

- Das Haus bauen!
 - Den Spatenstich feiern
 - Beim Bauen zusehen und „aufpassen“
 - Die Ausstattung, für die wir selbst sorgen, planen und vorbereiten
- Die Organisation weiter bauen!
 - Die formalen Grundlagen schaffen – Verträge, Geschäftsordnungen, ...
 - Das Besiedelungs- und Zwischennutzungskonzept entwickeln
- Den Aufnahmeprozess „bauen“!
 - „Sichere Entscheidungen“ für Hausgenoss:innen und Genossenschaft vorbereiten, klares und transparentes Prozedere erarbeiten
- 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, 23.3.1026

Ursula Wagner für Vorstand und Leitungskreis