



Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG

BUSINESSPLAN

Stand 25.3.2026

Inhaltsverzeichnis

1. WOAL Haus Oberlaa – das Projekt der Genossenschaft WOAL.....	1
2. Zahlen und Fakten	2
3. Geschäftstätigkeit, Planung und solidarische Finanzierung.....	2
4. Worst Case Szenarien – Wahrscheinlichkeit, Gegensteuerung.....	3
5. Beilage und weitere Dokumente	4
6. Änderungen gegenüber der Letztversion vom März 2025	5

1. WOAL Haus Oberlaa – das Projekt der Genossenschaft WOAL

Die Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG wird das WOAL Haus betreiben, das von der Baugenossenschaft gartenheim in der Kurbadstraße 3-5 errichtet wird

- Die Genossenschaft WOAL wurde im April 2023 gegründet. (Satzung siehe www.woal.at)
- Der Generalmietvertrag zwischen Gartenheim und WOAL wurde im November 2025 abgeschlossen
- Die Fertigstellung des Hauses ist für das erste Quartal 2028 geplant.

Das WOAL Haus in der Kurbadstraße ist das Pilotprojekt für Errichtung und Betrieb von WOAL Häuser nach dem Konzept des Vereins „WOAL – Wohnen ohne Alterslimit, Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter“ (siehe www.woal.at). Dieses Konzept detailliert ein Modell für Errichtung und Betrieb von gemeinsamem, solidarischem und selbstverwaltetem Wohnen und Leben von Menschen im 3. und 4. Lebensalter bis zum Lebensende.

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

2. Zahlen und Fakten

- Die Genossenschaft wurde am 25.5.2023 ins Firmenbuch eingetragen (FN 604329 w) und 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.
- Mit Stand 25.3.2026 besteht der Vorstand aus 4 Personen: Ursula Wagner (Obfrau) Ulrike Kobrna (Obfrau Stv.), Birgit Mollik, Riki Ploil. Dieses Vorstandsmitglieder wurden in der Gründungsversammlung (April 2023) für 5 Jahre gewählt.
- Als Steuer- und Entscheidungsgremium der Genossenschaft fungiert nach soziokratischen Grundsätzen der „**Leitungskreis**“, dem außer den Vorstandsmitgliedern noch folgende Genossenschaftsmitglieder angehören (Stand 25.3.2026): Barbara Hartl, Eugen Bierling Wagner, Inge Holzapfel, Miri Poyer, Otmar Mixa, Uschi Tiefenbacher
- Das WOAL Haus hat eine Wohnnutzfläche von ca 4100 m² und bietet Wohnraum für 75 Bewohner:innen in 12 Wohngemeinschaften. Mehrere Gemeinschaftsräume stehen den Bewohner:innen – auch für Aktivitäten mit anderen Personen (aus dem Quartier) – zur Verfügung.
- Die Genossenschaft unterstützt die Hausgemeinschaft in ihrer Selbstverwaltung und übernimmt die Funktion als Generalmieterin und Verwalterin des WOAL Hauses.
- Der Jahresumsatz im vollumfänglichen Betrieb wird ca. € 1.130.000,- 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 ...).
- Die Genossenschaft stellt die im Pilotprojekt Oberlaa gewonnenen Erkenntnisse über gemeinschaftliches solidarisches und selbstverwaltetes Wohnen im Alter zukünftigen Projekten im Sinne des WOAL Konzepts durch Bereitstellung von Best-Practice und Materialien in open source zur Verfügung.

3. Geschäftstätigkeit, Planung und solidarische Finanzierung

Start der Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft WOAL startete mit April 2023 ihre Geschäftstätigkeit durch ehrenamtlich arbeitende Vorstandsmitglieder. Unverändert arbeiten die aktiven Mitglieder der Genossenschaft ehrenamtlich.

In der Satzung (beschlossen in der Generalversammlung am 10.12.2025) wird definiert:

„§ 2 Zweck

- (1) *Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der sozialen Tätigkeit ihrer Mitglieder. Diese soziale Tätigkeit zielt darauf ab, die Allgemeinheit durch das Verfolgen unmittelbar gemeinnütziger Zwecke im Sinne der §§ 34 bis 47 Bundesabgabenordnung (BAO) zu fördern, insbesondere durch die der Gesundheitspflege und der Fürsorge für alte, kranke oder mit körperlichen Gebrechen behaftete Personen, sowie die Unterstützung von Personen mit geringem Einkommen bei der Bedeckung des Wohnbedarfs, mithin der Förderung des Gemeinwohls auf geistigem, sittlichem und materiellem Gebiet.*
- (2) *Die Genossenschaft ist nicht auf Gewinn ausgerichtet. Sie verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke, sondern strebt danach, den Bewohner:innen des von der Genossenschaft verwalteten WOAL Hauses und Bewohner:innen künftiger weiterer Projekte im Sinne des WOAL Konzepts durch Bereitstellung von Best-Practice und Materialien in open source, zu ermöglichen, sich ein gemeinsames, selbstbestimmtes, solidarisches und selbstverwaltetes Zuhause zu schaffen. (...)*

Mitglieder und Bewohner:innen

Mit Stand 25.3.2026 hat die Genossenschaft 17 Mitglieder in Kurie 4 (Förder:innen) und 21 Mitglieder in Kurie 3 (Wohnbewerber:innen).

Ziel ist, im Jahr 2026 auf den Mitgliederstand von 40 in Kurie 4 und 30 in Kurie 3 zu wachsen.

2027 soll in einem Aufnahmeprozess die zukünftige Bewohner:innengruppe gebildet werden (Aufnahme von Mitgliedern in Kurie 2 als Bewohner:in). Parallel dazu werden die Voraussetzung für die Organisation von Kurzzeitnutzungen für die ersten Projektjahre entwickelt.

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 Bezug des Hauses zahlen die Bewohner:innen pro Monat einen „Nutzungsbeitrag und Nutzungsbeitrag plus“. Für die Aufbringung dieser Kosten hat WOAL einen solidarischen Ansatz. Die Kosten werden so verteilt, dass auch Menschen mit geringem Einkommen im Projekt leben können. Für Näheres zur solidarischen Finanzierung siehe „Das Konzept“ www.woal.at.

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 1 bis 2 Jahre nach Erstbezug erreicht werden.

Budgetierung

Siehe Planbilanz im Anhang

4. 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 zinslosen 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 Wohngemeinschaftswohnungen 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)

5. Beilage und weitere Dokumente

Beilage:

- Planbilanz: 2026_03_25_Planbilanz_WOAL_2026_folgende_V03_ebw

Alle im folgenden angeführten Dokumente sind auf www.woal.at zugänglich:

- Satzung der Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa https://wohnen-ohne-alterslimit.at/wp-content/uploads/2023/12/WOAL_Geno_Satzung.pdf (Die bei der Generalversammlung im Dezember 2025 geänderte Satzung – bzgl. Gemeinnützigkeit und Nachschusspflicht – wird erst nach Ablauf der vorgeschriebenen Frist für Gläubiger-Aufrufe im Firmenbuch eingetragen und auf der Website als gültige Fassung

ausgetauscht. Die beschlossene Version 02 ist zugänglich bei der GV-Dokumentation unter https://wohnen-ohne-alterslimit.at/wp-content/uploads/2025/12/WOAL_Satzungsaenderung_2025_10_06.pdf)

- Das Konzept des Vereins WOAL – Wohnen ohne Alterslimit, Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter
https://wohnen-ohne-alterslimit.at/wp-content/uploads/2025/04/WOAL-Konzept_V04_Stand_2025_04.pdf
- Hauskonzept
https://wohnen-ohne-alterslimit.at/wp-content/uploads/2023/12/006_V01_Haus_Konzept_Oberlaa.pdf

6. Änderungen gegenüber der Letztversion vom März 2025

- Der Businessplan im März 2025 war gegenüber dem bei der Gründung erstellen Businessplan etwas gekürzt, aber immer noch sehr ausführlich als zentrale Information für die erste vom Revisionverband Rückenwind beauftragte Revision. Diese Passagen mit Gründungsgeschichte und inhaltlichen Details, die ausreichend und oft umfassender im WOAL Konzept dargestellt sind, sind hier gestrichen.
- Der hier vorliegende Businessplan März 2026 ist also wesentlich knapper und in eine Struktur gefasst, die eine jährliche unaufwendige Aktualisierung erlaubt.