

„WOHNEN IST UNSER STECKENPFERD“

WK DEVELOPMENT hat sich binnen kürzester Zeit zur Topadresse für hochwertige Wohnimmobilien in Wien entwickelt – und die Zeichen stehen weiter auf Wachstum, wie die Gründer im trend-Gespräch sagen.

TREND: Die frühere Volksbank-Zentrale beim Stubenring, Häuser in Trendbezirken wie Neubau und Währing: WK Development steht durch Großprojekte in prominenten Lagen in der Öffentlichkeit. Wie waren eigentlich die Anfänge?

CHRISTIAN SCHACHINGER: WK Development wurde vor Jahren als Holding für unsere Aktivitäten gegründet. Wir sind aber seit beinahe 20 Jahren am Wiener Wohnimmobilienmarkt tätig und haben Liegenschaften von über mehr als 100.000 Quadratmeter entwickelt – von der Altbauanierung bis hin zum Neubau. Angefangen haben wir mit nichts, bei uns stehen keine reichen Familien im Hintergrund. Wir haben uns von Projekt zu Projekt vorgearbeitet, inzwischen ein großes Team aus Bauträgern, Architekten, Projektmanagern usw. und decken damit intern die gesamte Wertschöpfungskette an der Immobilie ab. Unsere kurzen Entscheidungswege haben wir aber bewahrt. Das hilft, an interessante Projekte zu kommen – wir können rasch entscheiden und haben auch das Kapital dafür, unsere Ideen wie geplant zu verwirklichen.

Der Wohnimmobilienmarkt in Wien boomt. War die Reise zu schnell – droht inzwischen eine Immobilienblase?

SCHACHINGER: Als wir angefangen haben, haben selbst wir nicht mit diesem Boom gerechnet. Die Immobilienwirtschaft hat heute Hochkonjunktur: Die Verkaufspreise der Wohnungen, aber auch die Baukosten sind stark gestiegen. Wir haben beispielsweise 2004 bis 2007 in Wien-Ottakring ein Zinshaus saniert und das Dachgeschoß ausgebaut. Verkauft haben wir damals Dachgeschoßwohnungen mit Terrassen zu Preisen um 2.200 Euro je Quadrat-

meter. Heute würde das unsanierte Haus in der gleichen Lage mehr kosten.

MAXIM ZHIGANOV: Dass die Preise von den heutigen Niveaus noch stark weiter steigen, ist nicht zu erwarten, ich sehe den Markt am Ende der Expansionskurve. Es gibt in Wien aber auch keine Immobilienblase, die platzen würde, denn die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch. Von den Preisanstiegen profitieren auf jeden Fall nicht wir Entwickler – unsere Margen liegen heute deutlich niedriger als vor 15 Jahren –, sondern die Besitzer der Grundstücke und Liegenschaften.

Der Fokus von WK Development liegt heute auf den besten Lagen. Warum?

SCHACHINGER: Parallel zu unserem Wachstum sind die einzelnen Projekte immer größer und hochwertiger geworden – denn ein größeres Projekt kann wirtschaftlicher sein als ein kleines, wenn es die gleichen Ressourcen im Unternehmen braucht. Tatsächlich sind jetzt Entwicklungsprojekte in sehr attraktiven Lagen hinzugekommen. Wir expandieren aber nicht nur bei der Projektgröße, sondern auch geogra-

fisch und projektieren in Deutschland, aber auch Serbien und der Slowakei.

Was macht Projekte von WK Development außer der Lage noch besonders?


ZHIGANOV: Qualität! Das sieht man nicht erst bei der Ausstattung, sondern bereits bei den Grundrissen: Wir behandeln jedes Projekt für sich selbst und überlegen uns die Raumaufteilung schon im Vorfeld sehr genau. Wir bringen alle Verantwortlichen an einen Tisch – vom Architekten über die Makler bis hin zu den Marketingexperten, und alle geben ihren Input dazu, was das Projekt können muss.

SCHACHINGER: Die typischen „Hühnerstallwohnungen“ bauen wir nicht: 100 Wohnungen mit dem gleichen Grundriss gibt es bei uns nicht, im frei finanzierten Bereich ist das für mich ein absolutes No-Go. Wir lieben unsere Projekte und setzen auf Individualität und hochwertige Ausstattung – das macht sich bei unseren kurzen Verwertungszeiträumen bemerkbar.

WK Development wächst rasant. Bleibt der Fokus auf Wohnen?

SCHACHINGER: Wohnen ist unser Steckenpferd: Wir haben schon immer Eigentumswohnungen errichtet, und das ist unsere Spezialität. Wir gehen aber auf die Bedürfnisse am Markt genau ein. Bei Projekten im Ausland kombinieren wir auch Wohnen mit anderen Nutzungsarten.

Welches ist Ihr aktuelles Lieblingsprojekt?

ZHIGANOV: „The Shore“ in Wien-Döbling direkt an der Donau: Wir haben dieses Projekt erworben und freuen uns, in dieser einzigartigen Lage etwas ganz Besonderes am Markt für hochwertige Wohnimmobilien zu verwirklichen. 



ZU DEN PERSONEN.

MAXIM ZHIGANOV,
CEO/CFO WK Development
(l.), begann seine Karriere im Finanzierungsbereich in multinationalen Unternehmen.
Seine Schwerpunkte:
Finanzen und Investitionen.

CHRISTIAN SCHACHINGER,
CEO/COO WK Development
(r.), ist seit 2001 in der Projektentwicklung tätig.
Seine Schwerpunkte:
Bauträgertechnischer Bereich und Marketing.