



**Sein Herz schlägt für Athen**  
Für das Fotoshooting haben wir Paul-Oliver Kaukal, der selbst in einer halb griechischen Familie aufgewachsen ist, selbstverständlich so positioniert, dass er sein Lieblingsland nicht verdeckt. Mission gelungen.  
gdo-international.com

# »VOLLER BACKLOG, ES GIBT ALLERHAND ZU TUN«

Mit der Finanzkrise ist die Bauwirtschaft in Griechenland zum Erliegen gekommen. Die Folge: Es gibt einen immensen Wohnbedarf und eine zunehmend erstarkende Klientel. Der österreichische Investor und Projektentwickler Paul-Oliver Kaukal, Gründer von GDO International, über quirlige und stille Örtchen in der Ägäis. **INTERVIEW WOJCIECH CZAJA FOTOS LUKAS ILGNER**



**Alle Hände voll zu tun**  
»In den letzten zehn, zwölf Jahren wurde kaum gebaut«, sagt Kaukal, der sich dem griechischen Immobiliengeschäft verschrieben hat. »Diesen Backlog bekommt das Land nun zu spüren. Es gibt allerhand zu tun.«

**LIVING** Sie haben vor einigen Jahren damit begonnen, sich auf Griechenland zu spezialisieren. Warum gerade Griechenland?

**PAUL-OLIVER KAUKAL** Meine Familie stammt aus Griechenland, wir arbeiten dort schon seit langer Zeit. In den letzten Jahren sind ein paar kräftige Impulse zu beobachten, die dem von der Finanzkrise 2008 stark getroffenen Land aus der Stagnation raushelfen könnten. Es gibt eine junge Generation, die durch die Schule der Krise gegangen ist und die heute eine extrem hohe Einsatzbereitschaft und Ausbildungsorientierung zeigt – und einen Drive, der nicht zuletzt auf das Konto der wirtschaftlichen Prosperität einzahlt.

*Inwiefern?*

Die gesellschaftlichen familiären Strukturen haben sich komplett verändert. Viele junge Menschen machen sich selbstständig, ergreifen gut bezahlte Jobs und wollen sich mit ihrer Familie sesshaft machen – ohne dabei vom Hotel Mama abhängig zu sein. Für genau diese Mittelschicht beziehungsweise gehobene Mittelschicht gibt es derzeit aber kaum ein passendes Wohnungsangebot am Markt, denn mit der Finanzkrise ist die Bauwirtschaft komplett zum Erliegen gekommen. In den letzten zehn, zwölf Jahren wurde kaum gebaut. Diesen Backlog bekommt das Land nun zu spüren. Es gibt allerhand zu tun – und das bei unvergleichlichen Renditen.

*An welchen Wohnungen mangelt es konkret?*  
An klassischen Mittelklasse-Eigentumswohnungen mit 80 bis 140 Quadratmetern, im Idealfall in schönen Grünlagen. In der Regel sehnen sich unsere Kunden nach schlichten, zeitlosen Wohnungen mit viel Stein und Glas. Zum Ausstattungsstandard zählen Balkone, Garagen und ein eigener Garten.

*Es fällt auf, dass Sie in Ihren Wohnungen optional diverse Corona-Features anbieten. Was kann man sich darunter vorstellen?*  
Unsere Wohnungen können nach Wunsch mit Touchless Entrances, mit Desinfektionseinrichtungen im Eingangsbereich sowie mit desinfizierbaren Delivery-Boxes für Zustell-Services nachgerüstet werden. Die technischen Vorbereitungen dafür sind bereits getroffen.

*Wie oft werden diese Features in Anspruch genommen?*

Immer öfter! Eine hohe Nachfrage verspüren wir auch im Bereich der Wohnungsgrundrisse. Unsere Wohnungen sind je nach Größe mit einem Gästebad ausgestattet. Wir haben festgestellt, dass in Corona-Zeiten die Kunden begonnen haben, das Gästebad gegen einen kleinen, akustisch abgetrennten Arbeitsbereich einzutauschen.

*Wie denn das?*

Ein schönes Gästebadezimmer mit WC und

Dusche hat drei bis vier Quadratmeter. Diese Fläche kann man im Bedarfsfall aber auch anders nutzen. Wir haben begonnen, die Bäder mit Tageslicht auszustatten und im Grundriss so zu layouten, dass sie leicht zu kleinen Arbeitsräumen umfunktioniert werden können. Auf diese Weise gibt es einen ruhigen Rückzugsort für Phone-Calls und Zoom-Konferenzen, wenn gerade Full >





**Austro-hellenische Freundschaft**  
»Make the local hero global!« So lautet eines der wichtigsten Mottos von GDO International. Und das dürfte gar nicht so schwer sein, denn die österreichische und griechische Mentalität, sagt Kaukal, würden perfekt harmonieren.

Plan beziehungsweise ab Rohbau. So groß ist die Nachfrage! Hinzu kommt eine sehr gute wirtschaftliche Situation, die sich in den letzten vier Jahren sukzessive verbessert hat: Griechenland bekommt für seine Bonds sogar Negativzinsen. Das gab es in der Geschichte dieses Landes noch nie!

*Was sind die großen Themen für die Zukunft?*  
Wohnbau, Wohnbau, Wohnbau. Das ist die mit Abstand wichtigste Bauaufgabe. Doch wenn ich weiter in die Zukunft blicke, dann kann ich mir vorstellen, dass Griechenland – ähnlich wie etwa die Balearen, die Kanarischen Inseln oder das spanische und portugiesische Festland – zu einer Ganzjahresdestination ausgebaut wird. Viele Mittel- und Nordeuropäer sind Winter-Birds und sehnen sich nach einer Residenz im Süden, wo sie die Winter verbringen können. Diese Form von Wintertourismus ist in Griechenland bislang eine Marktlücke. Das Potenzial hier ist enorm. <

> House ist. Ein stilles Örtchen also, nur halt anders interpretiert ...

*Von welchem Preissegment sprechen wir?*

Den Großteil unserer Objekte errichten wir als B2S, also als Built-to-sell. Wir siedeln unser Portfolio im Bereich von 2.800 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter an. In einigen ausgewählten Lagen sind wir auch höher unterwegs.

*Haben Sie in Ihrem Portfolio auch B2R?*

Ja, wir haben auch Built-to-rent, wobei wir mit dieser Sparte erst kürzlich angefangen haben. Zu den aktuellen Projekten, die wir in der Pipeline haben, zählen Seniorenresidenzen sowie Studentenheime mit kleinen, servierten Wohneinheiten – diese Asset-Klasse ist in Athen absolut unterrepräsentiert!

*Wie lukrativ schätzen Sie ein Immobilieninvestment in Griechenland derzeit ein?*

Sehr! Nachdem die Wohnpreise in den letzten zehn Jahren um 45 Prozent gefallen sind, beträgt das jährliche Wachstum aktuell fünf bis acht Prozent. Für 2020 erwarten wir trotz Corona eine Preissteigerung von rund drei Prozent – immerhin! Griechenland ist ein wirklich attraktives Window of Opportunity. In den meisten Fällen verkaufen wir direkt ab

**»Griechenland ist ein wirklich attraktives Window of Opportunity. In den meisten Fällen verkaufen wir direkt ab Plan beziehungsweise ab Rohbau.«**

**PAUL-OLIVER KAUKAL** Investor und Projektentwickler



**Gelegenheitsfenster**  
Mit drei bis acht Prozent jährlicher Wertsteigerung und ebenso attraktiven Renditen bezeichnet Kaukal die aktuelle wirtschaftliche Situation in Griechenland gerne als »Window of Opportunity«.





**Die neue gehobene Mittelschicht**  
Viele junge Menschen machen sich selbstständig, ergreifen gut bezahlte Jobs und wollen mit ihrer Familie sesshaft werden. An genau diese Klientel richtet sich das Angebot von GDO International. [gdo-international.com](http://gdo-international.com), [livewise.gr](http://livewise.gr)

# WENN DIE BAUKRÄNE WIEDER »KALIMÉRA« SAGEN

Zwölf Jahre nach der Finanzkrise, die das Land an der Ägäis besonders hart getroffen hat, erwacht Griechenland allmählich wieder zum Leben. Der Bedarf an gehobenen Mittelklasse-Wohnungen ist immens gestiegen. Ein Wiener Investor hat sich dieser Bauaufgabe angenommen. **TEXT WOJCIECH CZAJA**

**E**in Sockel aus Steinmauerwerk, eine raumhohe Glasfassade bis zur Decke und vorgezogene Balkonbänder, als würde die späte Moderne wieder zum Leben erweckt werden. »Wenn wir von Haustechnik sprechen«, sagt Paul-Oliver Kaukal, Gründer des Wiener Investment- und Development-Büros GDO International, »dann meinen wir in unseren Breitengraden damit meist Heizung und Wärmedämmung. In Athen sieht die Sache jedoch anders aus. Da lautet die wichtigs-

**Lieber kantig als korinthisch**  
Die 80 bis 140 Quadratmeter großen Wohnungen sind schlicht und modern ausgestattet und verfügen über Geothermie und diverse innovative Corona-Features.



Fotos: Thomas Gerasopoulos, beige stellt



**Schicht für Schicht**

Das grau-weiße Ildefonso-Haus »T8« im Nordosten Athens wurde im Frühjahr fertiggestellt und umfasst neun Wohneinheiten zwischen 100 und 170 Quadratmetern. Alle Wohnungen sind bereits verkauft.

te Bauaufgabe, die Sonne gar nicht erst ins Wohnzimmer zu lassen und die Innenräume so ökologisch und nachhaltig wie möglich kühl zu halten. Dank Geothermie und baulichen Verschattungselementen an der Fassade können wir den Energiebedarf in unseren Wohnneubauten um bis zu 80 Prozent reduzieren.« So geschehen beispielsweise beim geplanten Projekt »M2« in Politia oder auch beim kürzlich fertiggestellten »T8« in Agia Paraskevi im Nordosten der Stadt, rund zehn Kilometer Luftlinie von der Akropolis entfernt. Auf genau diese schlichten Nobelkisten mit 6 bis 14 Wohneinheiten fahren die Griechen derzeit voll ab – schlicht und einfach aus dem Grund, weil in der Metropolregion Athen, einem der größten Ballungsräume der EU, seit der Finanzkrise 2008 die meisten Baukräne stillstanden. Der Bedarf an gehobenen Mittelklasse-Eigentumswohnungen, die das Kantige dem Korinthischen vorziehen, ist nach fast zwölf Jahren baulicher Stagnation enorm.

**WINDOW OF OPPORTUNITY**

»Der Markt verändert sich rasant«, sagt Kaukal, der die griechische Immobilienwelt 2015 etwas genauer unter die Lupe genommen hat – zuerst den Großraum Athen, in jüngster Zeit auch Thessaloniki, die zweitgrößte Stadt Griechenlands. Bislang hat Kaukal mit griechischen Partnern und diversen österreichischen Co-Investoren 14 Wohnbauprojekte errichtet, acht weitere sind bereits in Entwicklung. Und alle davon, versichert der Developer, seien ab Plan beziehungsweise ab Rohbau verkauft worden. Hinzu kommen Built-to-rent-Projekte wie etwa servicierte Studentenheime. Das erste befindet sich kurz vor Fertigstellung.

»Jetzt in Griechenland zu investieren«, so Kaukal, »ist ein richtiges Window of Opportunity, denn das Land steigt auf wie ein Phönix aus der Asche.« Das beweist auch ein Blick auf den ehemaligen Flughafen Elliniko, der seit der Schließung 2001 im Dornröschenschlaf vor sich hinschlummert. Nun endlich soll das 620 Hektar große Areal im Süden Athens in Angriff genommen und in ein neues Stück Stadt ausgebaut werden. Mit einer Investitionssumme von über acht Milliarden Euro handelt es sich dabei um eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Das Mega-Resort umfasst rund 8.000 Wohnungen sowie Hotel, Kongresszentrum und Freizeitanlagen.



**Rahmenhandlung**  
Von der Dachterrasse des »T8« hat man einen ungetrübten Blick auf das Stadtviertel Agia Paraskevi. Der Rest ist zeitlos modern.

01 / 20 LIVING falstaff 75

01 / 20  
RESIDENCES