



Der kreative
Problemlöser.



Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt von Memmingen.

Die Entwicklung von wohnwirtschaftlichen Projekten und Gewerbeimmobilien mit Leerständen gehört im Immobiliensegment quasi zur Königsdisziplin. Während Neubauprojekte ebenfalls mit Risiken und Nebenwirkungen behaftet sind, können Bestandsimmobilien noch deutlich wahrscheinlicher Überraschungen bereithalten, mit welchen man als Projektentwickler nicht rechnen konnte, die das gesamte Konstrukt aber umso herausfordernder machen.

Für Holger Gutmann ist dies gelebter Alltag. Der Allgäuer hat sich mit seinen vier Unternehmen, welche als Gutmanngruppe firmieren, exakt auf diesen Bereich spezialisiert: „Wir kaufen und entwickeln im gesamten süddeutschen Raum, bevorzugt im Großraum Allgäu-Kempten, Immobilienprojekte, Wohnanlagen, Wohn- und Geschäftshäuser, Baugrundstücke, Gewerbe und Industriebauten sowohl zur Bestandshaltung als auch zur Aufteilung und Privatisierung. Durch die Entwicklung maßgeschneiderter Konzepte werden wohnwirtschaftliche und Gewerbeimmobilien mit Leerständen neu belebt. Dabei reicht unsere Projektentwicklung von der Sanierung über Umnutzungen bis hin zu Neubauprojekten“, erklärt Holger Gutmann sein Aufgabengebiet.

Ich treffe Gutmann gut gelaunt und – wie er meint nach drei Monaten unter „Dauerstrom“ endlich wieder etwas entspannter – in einem Kemptener Restaurant. Es sind ja immer die kleinen Geschichten am Rande, welche unsere Portraits so interessant machen. Und da macht auch Holger Gutmann mit seinem Werdegang keine Ausnahme.

Vor 20 Jahren in einer Unterallgäuer Diskothek beginnt – wenn man so will – die Karriere Gutmanns als Immobilienexperte. Damals wurde er von einer Bekannten angesprochen, ob er sich

nicht vorstellen könne, in der Finanzdienstleistungsbranche Fuß zu fassen. „Mit abgebrochenem Abi und ohne Lehre fand ich den Vorschlag auf jeden Fall interessant und ich habe wenige Tage später zugesagt. Ich wurde schnell Teamleiter, wirklich Freude bereitete die Arbeit aber nicht. Allerdings gab es auch Wohnungen zu vermitteln, mit dem konnte ich mich deutlich besser identifizieren“, erzählt Gutmann.

Recht schnell reifte in Gutmann der Wunsch, das Thema Immobilien selbstständig anzugehen. 2006 beantragte er den benötigten Gewerbeschein und gründete seine eigene Maklerfirma. Wie so viele Start-Ups bekam aber auch Holger Gutmann keineswegs etwas geschenkt. Ohne Netzwerk hieß dies in der Anfangszeit, Kaltakquise zu betreiben. „Zwei Jahre lang habe ich 10-15 Stunden in der Woche das Telefonbuch von Z bis A durchtelefoniert. Das war hart, hat sich aber dann auch ausgezahlt. In der Folge habe ich viele Wohnungen verkauft und Fuß in der Branche gefasst“, erzählt der Vorzeigeunternehmer.

In der Immenstädter Straße in Kempten wollte Gutmann seine erste Wohnung kaufen. Für das 1-Zimmer-Apartment bekam er nach längerem Hin und Her von der BTV Bank in Reutte das benötigte Geld. In der Folge wagt sich Gutmann an größere Projekte und vermittelte in 2008 sein erstes Großobjekt mit 10.000qm Fläche. 2008 kaufte er sein erstes Wohn- und Geschäftshaus in Kempten, das er übrigens erst in diesem Jahr wieder verkaufte. So baute Gutmann nach und nach sein finanzielles Fundament auf, sammelte viel Erfahrung im Bereich von Großprojekten und kann heute von sich behaupten, im Allgäu zu den sehr erfahrenen in diesem Bereich zu gehören. Die Gutmann-Projektliste spricht dabei eine deutliche Sprache. Beispiele sind der Laetitia Wohnpark in Kempten mit knapp 160 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die Ent-



Wohn- und Geschäftshaus in
Zentrumslage von Kempten.



Gewerbeobjekt „Peterhof“ in Innstadtlage von Kempten bestehend
aus Hotel, Büro, Schule und weiteren Gewerbetreibenden.

wicklung von rund 2000 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche in der Memminger Fußgängerzone oder auch die Sanierung und Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Kemptener Innenstadt an der sogenannten Freitreppe, in welchem heute 17 Wohnungen, sowie eine Bäckerei Platz gefunden haben.

Die Arbeit mit und an Bestandsimmobilien bereite ihm große Freude, so Gutmann. „Was wir machen, hat immer auch mit Herausforderungen und einer großen Unbekannten nach dem Kauf und mit dem Baubeginn zu tun. Von Substanz über Statik,

Brandschutz bis hin zu Genehmigungen wird einem das Leben oft schwer gemacht. Gleichzeitig kann man sehr kreativ sein und jedes Projekt ist auch etwas anders. Zudem gilt: je größer die Probleme, desto größer auch die Belohnung, wenn dann alles final fertiggestellt ist.“

Die Gutmanngruppe verfolgt dabei als oberstes Ziel stets die Nachhaltigkeit eines jeden Projekts. Die Interessen aller Beteiligten, angefangen vom Mieter über Käufer und Verkäufer bis hin zum Nachbarn werden berücksichtigt und fließen in die Entwicklung der Projekte und Konzepte mit ein. Gutmann und Team setzen schon seit jeher auf Handwerkspartner aus der Region, übernehmen die Bauleitung immer selbst und sind um ein konstruktives Miteinander als Basis langfristiger Geschäftsbeziehungen bemüht. Gerade jetzt, wo Gutmann sich eine gewisse Größe im Markt erarbeitet und den Traum, große Immobilienprojekte zu schultern in die Realität umgesetzt hat, zeigt sich der Charakter des Allgäuers umso mehr. „Wir pflegen zu Partnern und vor allem auch Kunden ein freundschaftliches Verhältnis und ich kann mit jedem Kunden, den ich damals bei der Kaltakquise kennengelernt habe, einen Kaffee trinken gehen“, so Gutmann, der bislang in den ganzen Jahren auch keinen Rechtsstreit führen musste.

Geht es um aktuelle Projekte Gutmanns, ist neben dem Erwerb einer Freifläche im Allgäu, auf welcher ein Solarpark mit 2 Megawattstunden geplant ist, das Großprojekt Hotel Peterhof in Kempten im Fokus. Im Dezember 2021 hat die Gutmanngruppe das Objekt erworben und entwickelt es seit April 2022 weiter. Unter anderem wurde die Tiefgarage saniert, eine ganzheitliche Brandschutzertüchtigung wird derzeit durchgeführt und im nächsten Schritt wird die energetische und optische Sanierung des Gebäudes angegangen, sodass das Objekt wieder den heutigen Ansprüchen genügt. Wenn Holger Gutmann über den Peterhof spricht, lenkt er seinen Fokus nicht nur darauf, dass das Ganze ein echtes Prestigeobjekt für sein Unternehmen sein wird. Wenn er beispielsweise erzählt, dass ehemalige Öltanks zur Wasserbevorratung für die künftig 60 Kubikmeter umfassende Sprinkleranlage umgebaut werden, spürt man, dass er hier seiner Kreativität freien Lauf lassen kann und wie sehr ein solch großes Projekt ihn mit all seinen Herausforderung in positiver Weise fordert. Ein kreativer Problemlöser eben. Und: man spürt, dass Holger Gutmann bis hierher wohl auf seinem Weg sehr vieles richtig gemacht hat. Das belegen auch beeindruckende Zahlen: so wurden in den letzten Jahren mehr als 50.000 m² Wohn-Nutzflächen erfolgreich entwickelt, saniert oder privatisiert. Des Weiteren befinden sich ca. 22.000 m² vermietbare Fläche im Eigenbestand.

Holger Gutmann ist aber natürlich noch lange nicht am Ende seiner Entwicklung angekommen. Ein geerdeter und innovativer Kopf wie er benötigt auch ständig neuen Input in Form von weiteren Großprojekten. „Wir wollen künftig unseren Bestand noch weiter ausbauen und das Thema Erneuerbare Energien verstärkt angehen“, so Gutmann. Seine Energie investiert er aber aktuell in die laufenden Projekte. Auch hier gilt es – selbstredend – wieder das ganze Know-How, die Qualität in der Umsetzung und die Kreativität im Zuge der Immobilienentwicklung in die Waagschale werfen. Es ist eine Waagschale, die seit dem Abend in der Unterallgäuer Diskothek vor über 20 Jahren sehr oft zugunsten Gutmanns ausschlug – und dies auch weiterhin tun soll.

Weitere Informationen: www.gutmanngruppe.com