



Komplette Dienstleistung rund um die Immobilie

HOLLENBACH Unternehmensgruppe

Bernsteinstraße 130
70619 Stuttgart

Postfach 750 150
70601 Stuttgart

Tel.: 0711/97 66 90
Fax: 0711/76 69 34

E-Mail: info@hollenbach-gruppe.de
Internet: www.hollenbach-gruppe.de



In aller Offenheit | **Immobilie: Eigentum mit Verantwortung**

HOLLENBACH Unternehmensgruppe:

- **HOLLENBACH Hausverwaltungs GmbH**
- **TÜBINGER TREUHAND GmbH & Co KG**
- **HOLLENBACH Wohnbau GmbH**

Ob Altersvorsorge, Kapitalanlage oder die Erfüllung des lang gehegten Wunsches von den eigenen vier Wänden – der Besitz einer Immobilie beeinflusst die Lebensplanung der meisten Investoren entscheidend. Mit einer Immobilie verbinden sich stetig steigende Erwartungen nach persönlicher Sicherheit. Das macht sie zu einem Eigentum, das einen verantwortungsbewussten, zeitaufwändigen Umgang erfordert – und nach einer professionellen Betreuung verlangt.

Als moderner Dienstleister rund um die Immobilie mit fundierten regionalen Kenntnissen ist sich die HOLLENBACH Unternehmensgruppe dieser Verantwortung bewusst, pflegt mit ihren Kunden vertrauensvolle, langjährige Partnerschaften und versteht es dabei, auf die ständig steigenden Anforderungen zu reagieren. Seit nunmehr 17 Jahren stellen die Stuttgarter Immobilien-Experten ihren Erfahrungsschatz und ihr persön-

liches Engagement in den Dienst des Kunden. In aller Offenheit und mit dem feinen Gespür für individuelle Wünsche.

Von der WEG-Verwaltung bis zur Mietverwaltung und der Verwaltung von Immobilienfonds, von der Immobilienvermittlung über Wohnbau bis hin zur umfassenden Projektentwicklung – stets profitieren die Kunden vom fachlichen Wissen sowie der Seriosität und der Klarheit bei der Geschäftsabwicklung.

Mit diesem Selbstverständnis hat die HOLLENBACH Unternehmensgruppe im Lauf der vergangenen 17 Jahre ihre Marktposition sehr erfolgreich gefestigt, Kompetenzen erweitert und Geschäftsfelder vergrößert. Von dieser soliden Basis aus blickt das Unternehmen erwartungsvoll in die Zukunft – und behält dabei den Kunden immer im Auge.

SEIT ÜBER ZEHN JAHREN BEI HOLLENBACH: DREI MITARBEITERINNEN MIT GROSSER REGIONALER KOMPETENZ



Historie | Mut, Gespür und die richtigen „Erbanlagen“

Er hat es vom Papa gelernt und sich konsequent weiterentwickelt: Jürgen Hollenbach arbeitete schon mit 16 Jahren im Betrieb von Vater Walter Hollenbach, der als Bauträger sehr erfolgreich war. Dann setzte er folgerichtig auf die Doppelausbildung als Bankkaufmann und Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg) und verfolgte seinen eigenen Weg. Hier die ungewöhnliche Erfolgsgeschichte eines jungen Unternehmens:

1990

Jürgen Hollenbach, Bankkaufmann und Immobilienwirt, gründet am 4. Dezember 1990 die HOLLENBACH Hausverwaltungs GmbH. Der ehrgeizige Jungunternehmer, gerade 23 Jahre alt, erwirbt noch im selben Monat die Firma HAUS und GRUND Verwaltungs GmbH. Zwei Unternehmen, drei Mitarbeiter: Das Team bezieht im ersten Büro in der Danneckerstraße in Stuttgart Mitte Stellung.

1992

Trotz Wiedervereinigung und der Abwanderung des Kapitals nach Osten, entscheidet Jürgen Hollenbach gegen den Trend und setzt darauf, „unsere regionale Kompetenz“ zu stärken. Ein Kurs, der sich bezahlt macht. Das Unternehmen zieht im Dezember mit nunmehr sechs Mitarbeitern in die Felix-Dahn-Straße 43 nach Stuttgart-Degerloch.

1996

Hollenbach geht konsequent seinen Weg. Mittlerweile wurden zwar auch zirka 400 Einheiten aus dem Osten Deutschlands in die Hausverwaltung übernommen. Dennoch sind keine Niederlassungen in den neuen Bundesländern geplant.

1998

Zur Erschließung weiterer Geschäftsfelder wird die HOLLENBACH Wohnbau GmbH gegründet. Damit ist das Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie komplett: Hausverwaltung, Mietverwaltung, Immobilienvermittlung, Wohnbau und Projektentwicklung gibt es nun aus einer Hand. Noch ein Meilenstein: Die HOLLENBACH Unternehmensgruppe zieht im November in die eigenen vier Wände. Die neue Adresse: Bernsteinstraße 130 in Stuttgart-Heumaden.

2000

Bestandsaufnahme zum „Zehnjährigen“: Die HOLLENBACH Unternehmensgruppe verwaltet über 130 Wohnungseigentümergeinschaften mit 3500 Teileigentumseinheiten.

2002

Zum 1. Februar 2002 erwirbt die HOLLENBACH Unternehmensgruppe die TÜBINGER TREUHAND GmbH und Co. KG und baut damit den Standort Tübingen um 78 Objekte aus.

2008

Das Unternehmen blickt optimistisch in die Zukunft und setzt sein Wachstum unvermindert fort. Die mittlerweile 15 Mitarbeiter verwalten inzwischen 287 Objekte, 3176 Wohnungen, 231 Gewerbeeinheiten, 2489 Garagen und 459 Stellplätze. Zu diesen insgesamt 6355 Einheiten kommen die Fondverwaltungen (6 Objekte) und die rein privaten Verwaltungen (8 Objekte) hinzu. Die Mietverwaltung betreut in 104 Objekten 1211 Wohnungen, 23 Gewerbeeinheiten, 855 Garagen und 176 Stellplätze.



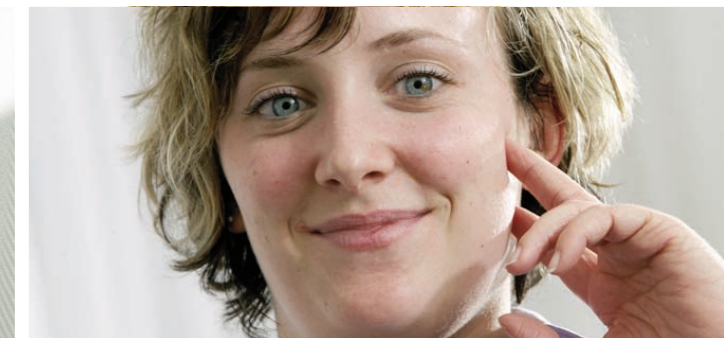
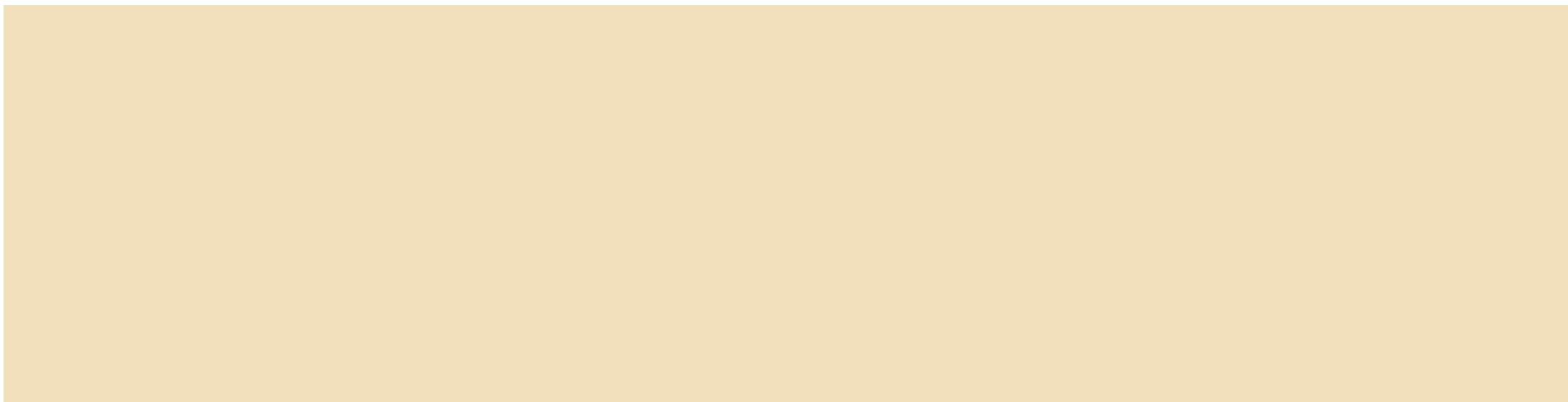
WEG-Verwaltung | Viel mehr als pure Plan-Wirtschaft

Welcher Wohnungseigentümer lässt sich schon gern von den laufenden Kosten überraschen? Deshalb erfordert ein zuverlässiger Wirtschaftsplan über ein ganzes Jahr den vollen Durchblick. Müllabfuhr, Heizkosten, Hausmeister, mögliche Instandhaltungsmaßnahmen - wer dabei auf verlässliche Zahlen kommen will, muss sein Geschäft von Grund auf verstehen.

Jürgen Hollenbach peilt die kundennahe Dienstleistung gemäß des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) nicht einfach über den Daumen, sondern hat vielmehr auch große Summen voll im Griff. Die kontinuierliche Projektplanung umfasst jährlich ein Volumen von rund 14 Millionen Euro - und die Abweichung zwischen Realität und Berechnung liegt unter zwei Prozent. Ein großer Vertrauensbeweis und reine Erfahrungssache. Allerdings kann sich der Kunde von der Beratung und Betreuung durch das kom-

petente Personal noch weit mehr versprechen als nur die Ausarbeitung einer optimalen Plan-Wirtschaft. Neben der zeitnahen Erstellung von Abrechnungen und Wirtschaftsplänen gehören terminüberwachte Instandhaltungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung der Objekte ebenso zur Service-Leistung wie die juristisch unterstützte Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder die kontinuierliche und objektbezogene Betreuung.

Dabei richtet Jürgen Hollenbach den Blick immer verantwortungsbewusst nach vorn. Laufende Weiterbildung gehört für die Mitarbeiter zum Selbstverständnis. Daneben sorgt ein hauseigenes EDV-System mit spezieller Verwaltungssoftware dafür, dass diese vertrauensvolle Dienstleistung immer den modernsten Ansprüchen genügt. Sie wird ständig den neuesten Anforderungen angepasst.



MASSNAHMEN ZUR WERTERHALTUNG UND -STEIGERUNG DES OBJEKTES SIND NUR EIN TEIL DER OPTIMALEN PLAN-WIRTSCHAFT



Immobilienfonds-Verwaltung | **Lukrative Vermögensanlage**

Wer sich auf der Suche nach attraktiven Vermögensanlagen lieber auf handfeste Tatsachen anstatt auf eher theoretische Werte verlassen will, findet in der HOLLENBACH Unternehmensgruppe einen kompetenten Partner. Denn die Stuttgarter Immobilien-Spezialisten haben sich im Lauf der Jahre auch als erfolgreiche Manager von Immobilienfonds einen Namen gemacht.

Das reizvolle an diesen Fonds: Schon mit relativ geringem Einsatz kann man von den Mieteinnahmen großer Objekte profitieren - sofern der Fonds professionell verwaltet wird. Dazu benötigt man nicht nur fundierte Kenntnisse des Immobilienmarktes, sondern auch das notwendige Know-how aus der Finanz-Welt. Deshalb zeichnet sich die HOLLENBACH Unter-

nehmensgruppe bei der Immobilienfonds-Verwaltung wie in allen anderen Geschäftsbereichen durch ein Höchstmaß an Verantwortungsbewusstsein aus. Denn Jürgen Hollenbach persönlich oder die Unternehmensgruppe trägt als Teilhaber der Fondsgesellschaft einen Teil des Risikos selbst und treibt die Geschäfte mit großem Engagement erfolgreich voran.

Bestes Beispiel dafür: 2001 übernahm die HOLLENBACH Unternehmensgruppe den maroden Fonds für das Bülow-Center in Stuttgart-Vaihingen. Das Geschäft mit reinen Büro- und Gewerbeeinheiten über 3480 Quadratmeter wollte einfach nicht laufen. Dank Hollenbach ist der Fonds in den vergangenen Jahren zur attraktiven Vermögensanlage geworden, die aus eigener Kraft rund 1,7 Millionen Euro investieren konnte.

Mietverwaltung | **Gleiches Recht für alle**

Hätten Sie daran gedacht? Ein Mieter hat alle sieben Jahre einen rechtlichen Anspruch auf einen neuen Teppichboden. Mit solchen Novellen schafft es der Gesetzgeber immer wieder, Eigentümer zu überraschen. Aber wer hat schon die Zeit und vor allem den Überblick, sich sicher durch einen sich ständig ändernden Gesetzesdschungel zu kämpfen?

Gerade deshalb ist die Mietverwaltung eine Dienstleistung, die von Kapitalanlegern mit großen Objekten und von Vermietern einzelner Wohnungen mehr und mehr in Anspruch genommen wird. Neuvermietung eines Objekts, Betreuung während der Mietlaufzeit und Rückabwicklung der Mietsache im Fall eines Mieterwechsels - die klassischen Aufgaben der Mietverwaltung bilden dabei nur einen Teil der Dienstleistung der

HOLLENBACH Unternehmensgruppe. Engagierte Mitarbeiter verstehen sich als Ansprechpartner und Moderatoren für die beiden Interessengruppen und streben optimale Lösungen für beide Seiten an. Im Sinne eines modernen Gebäudemanagements bietet Hollenbach daneben die Komplettbetreuung des Wohnobjektes an. Die sachgerechte Überwachung des gesamten Gebäudes sowie die Auftragsvergabe für fällige Renovierungsarbeiten stellen die Werterhaltung des Objekts langfristig sicher. Ein Umstand, von dem sowohl Vermieter als auch Mieter profitieren.

Auch diesen Service wissen offenbar beide Seiten zu schätzen. Der Mietausfall bei den von der HOLLENBACH Unternehmensgruppe betreuten Wohnungen liegt unter einem Prozent.



ENGAGIERTE MITARBEITER SUCHEN NACH OPTIMALEN LÖSUNGEN FÜR MIETER UND VERMIETER



Immobilienvermittlung | Am Puls des Wohnungsmarktes

Klein, aber fein – wenn es um die seriöse Vermittlung von Immobilien geht, hat die HOLLENBACH Unternehmensgruppe im Lauf der vergangenen 17 Jahre ein ganz eigenes Profil entwickelt. Wo sonst oft größere Firmen den Markt beherrschen, verschafft sich der Stuttgarter Dienstleister mit großer Sachkenntnis, schnellem Reaktionsvermögen und Kundennähe seinen festen Platz. Wer sich durch WEG-Verwaltung, Mietverwaltung, Wohnungsbau und Projektentwicklung einen Namen gemacht hat, ist automatisch am Puls des Wohnungsmarktes und kann Synergieeffekte nutzen. Davon profitieren sowohl Anbieter als auch Kaufinteressenten.

Aus einem großen Verantwortungsbewusstsein heraus stellen die Mitarbeiter der HOLLENBACH Unternehmensgruppe den Sachverstand über alles.

Denn beim Kauf und Verkauf einer Immobilie verlassen die Wünsche der Kunden manchmal den Boden der Tatsachen. Deshalb werden Anliegen auf ihre Machbarkeit überprüft, Fakten offen dargelegt und der Kunde in einem klärenden Gespräch auf ein realistisches Ziel eingestimmt. Nur so lässt sich dann – je nach Marktlage – gezielt das Optimum erreichen. Die Beratungsleistung der Hollenbach-Mitarbeiter konzentriert sich dabei ganz bewusst auf die Standortwahl sowie auf den Wert und die Substanz des Objekts.

Denn nur wer alle Parameter für den Wert einer Immobilie genau kennt, wird sich zum Kauf beziehungsweise Verkauf eines Objektes mit einem guten Gefühl entschließen.



DIE BERATUNGSLEISTUNG KONZENTRIERT SICH AUF DIE STANDORTWAHL SOWIE AUF DEN WERT UND DIE SUBSTANZ DES OBJEKTS

FLEXIBEL UND UNKOMPLIZIERT REAGIEREN DIE MITARBEITER AUF SPEZIELLE KUNDENWÜNSCHE



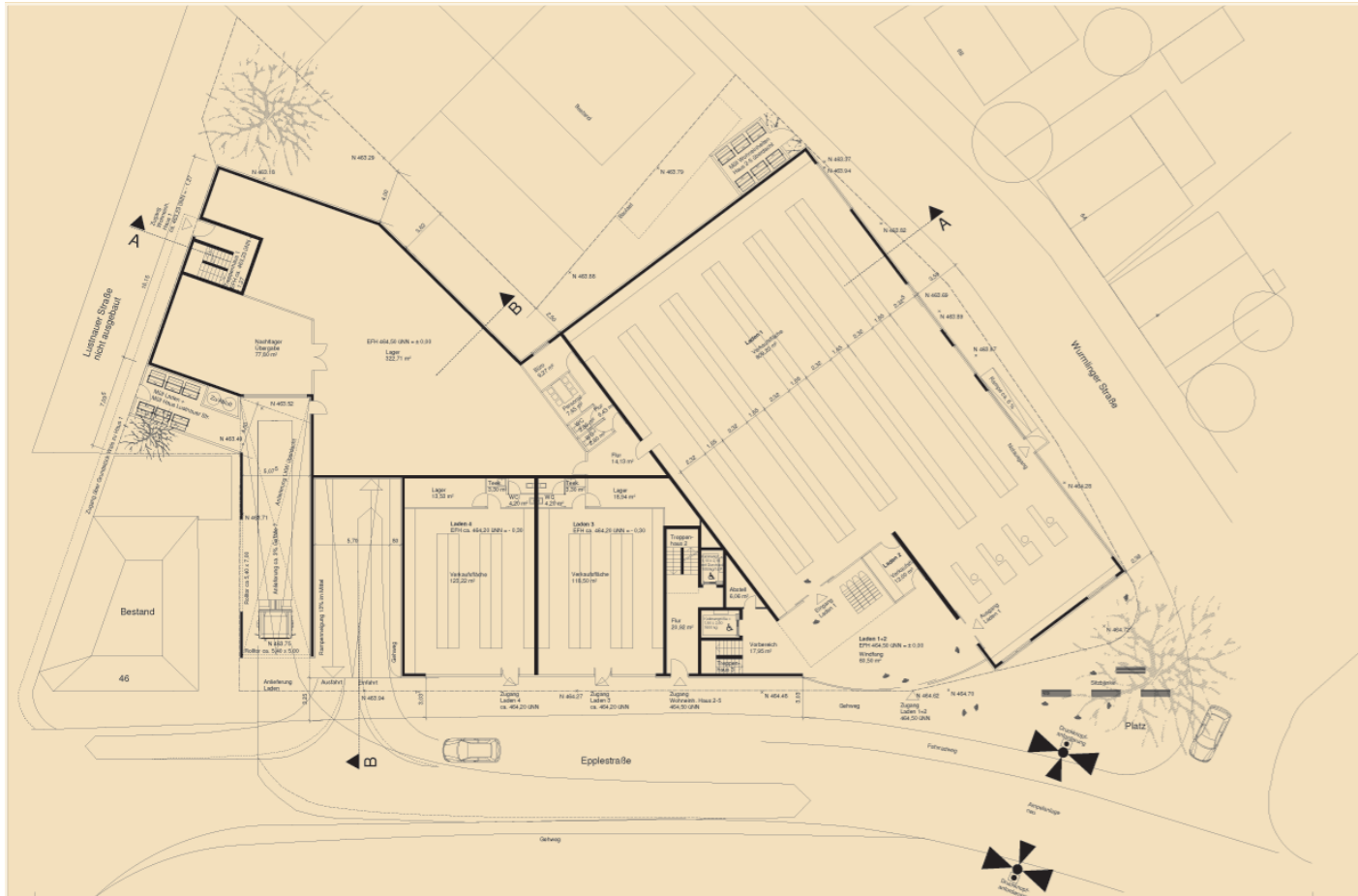
Wohnbau | Qualität durch Individualität

Wer baut, muss (voraus) planen. Da geht es nicht nur um Geld, sondern um Zeit, Organisation, Koordination, Planung und vor allem Qualität. Billig ist nicht immer gut. Um die optimale Balance zwischen Preis und Leistung zu erhalten, investiert der Profi aus Erfahrung mehr als nur die ganze Aufmerksamkeit und Arbeitskraft.

Die HOLLENBACH Unternehmensgruppe versteht ihr Fachgebiet Wohnbau als eine exklusive Dienstleistung, die durch alle entscheidenden Qualitätsmerkmale geprägt ist. Als detailgenauer und kundenorientierter Bauträger für Eigentumswohnungen und Eigenheime arbeitet Hollenbach aus Prinzip nur mit den leistungsfähigsten Unternehmen aus der Region zusammen.

Ob Planer, Handwerker oder Zulieferer - die Wahl fällt stets auf den Partner, der den hohen Anforderungen des Bauträgers entspricht. Nur so lassen sich Termintreue und ein effizienter Bauablauf sinnvoll umsetzen. Und künftig stehen für Reparaturen und Instandhaltung dieselben kompetenten Partner zeitnah und unkompliziert zur Verfügung.

Schon bei der Realisierung der Objekte nutzen die Mitarbeiter der HOLLENBACH Unternehmensgruppe ihren Vorteil gegenüber größeren Bauträgern aus - durch eine flexible und unkomplizierte Reaktion auf spezielle Kundenwünsche. Schließlich ist Individualität ein wichtiges Qualitätsmerkmal - gerade für Objekte, die man lang und gern besitzen möchte.



MIT KLARER LINIE IN DIE ZUKUNFT: DIE PLÄNE ZEIGEN NICHT NUR DIE BEBAUUNG DER FLÄCHE, SONDERN AUCH DIE VIER EBENEN DER WOHN- UND GEWERBEFLÄCHEN



„BRACHLAND“ MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL: HOLLENBACH-PROJEKT IN STUTTGART-DEGERLOCH

Projektentwicklung | Wertvolle Fläche sinnvoll nutzen

Freiräume sind ein hohes Gut und wecken bei jedem Experten persönlichen Ehrgeiz. Denn bei der Projektentwicklung für ganze Areale zeigt sich wirklich, wer mit großen Summen rechnen, strategisch planen, bestens organisieren und die Ideen auch konsequent umsetzen kann. Dafür müssen Eigentumsverhältnisse geklärt, baurechtliche Fragen beantwortet und vor allem die Nachfrage im Markt genau analysiert werden.

Eine ebenso spannende wie komplexe Herausforderung, die bei der HOLLENBACH Unternehmensgruppe schon vor Jahren zur Chefsache erklärt worden ist. Dabei bringt Jürgen Hollenbach seine langjährige Erfahrung im Immobiliengeschäft mit ein und baut im Team mit kompetenten Partnern im wahrsten Sinne des Wortes an einer erfolgreichen Zukunft.

Ob Erbgemeinschaften sowie gewerbliche und private Eigentümer großer Grundstücke oder auch interessierte Investoren - die HOLLENBACH Unternehmensgruppe präsentiert sich als wichtiger Gesprächspartner, wenn es um die sinnvolle Nutzung großer Flächen geht.

Wie nahe Vision und Wirklichkeit beieinander liegen, beweisen eindrucksvolle Zahlen. Unter der Regie von HOLLENBACH ist gerade im noblen Stuttgarter Vorort Degerloch auf rund 2500 qm ein Komplex in Planung, auf dem 1650 qm Verkaufsfläche und 3200 qm Wohnfläche entstehen werden. Ebenfalls in Degerloch hat der leistungsstarke Stuttgarter Dienstleister ein weiteres Grundstück erworben. Auf 5458 qm soll dort bald ein Hotel- und Bürokomplex gebaut werden.



EIN PROJEKT KOMMT IN FORM: SO SOLL DER NEUE KOMPLEX IN DEGERLOCH EINMAL AUSSEHEN

Interview | „Wir kennen den Markt und die Wünsche unserer Kunden“

Erfahrung zählt sich aus – gerade für die Kunden. Im folgenden Interview spricht Jürgen Hollenbach, Gründer und Inhaber der HOLLENBACH Unternehmensgruppe, über den sachgerechten Umgang mit der Wertanlage Immobilie.

Ist der Einzelne beim Kauf und der Betreuung einer Immobilie nicht überfordert?

Jürgen Hollenbach: „Man sollte sich schon darüber im Klaren sein, dass man sich keine neue Waschmaschine zulegt, sondern ein sehr wertvolles Eigentum erwirbt. Gerade deshalb sind für den Kauf der passenden Immobilie so viele Dinge entscheidend, die der Laie eigentlich gar nicht überblicken kann. Wer zum Beispiel ist schon in der Lage, die Vor- und Nachteile von Wohnungen abzuwägen, die sich in einer Anlage mit 100 Einheiten oder mit zehn Einheiten befinden? Man muss alle Rahmenbedingungen kennen und richtig einschätzen. Nur dann lässt sich eine optimale Wertentscheidung treffen.“

Sind sich die Eigentümer von Immobilien ihrer Verantwortung immer bewusst?

Hollenbach: „Den Eindruck hat man leider nicht. Viele Interessenten kaufen eine Wohnung, um Steuern zu sparen – und vergessen darüber alles andere. Ihnen fehlt die Vorausschau. Sie bekommen Probleme, wenn sie nicht rechtzeitig werterhaltende Maßnahmen ergreifen. So kann aus der Freude über eine Immobilie schnell Enttäuschung und Verdruss werden.“

Welchen emotionalen Wert hat eine Immobilie für Sie?

Hollenbach: „Rein geschäftlich betrachtet, bedeutet eine Immobilie für uns zuerst einmal eine große Verantwortung. Wir arbeiten mit dem Besitz anderer Menschen und damit auch mit ihrem Vermögen. Deshalb betreuen wir Immobilien, als wären sie unser Eigentum. Das heißt, wir schlagen dem Besitzer nur Maßnahmen vor, die wir auch bei unserem eigenen Objekt durchführen würden.“

Kann man die Wertentwicklung einer Immobilie aktiv und vor allem positiv beeinflussen?

Hollenbach: „Natürlich, das fängt schon bei der Wahl der Immobilie an. Neben der Größe und dem allgemeinen Zustand spielt vor allem der Standort eine entscheidende Rolle. Die richtige Standortwahl zu treffen, ist dabei gar nicht so einfach. Wer wie wir den Markt ständig beobachtet, weiß, dass sich die Attraktivität von Standorten im Lauf der Jahre ändern kann. Doch das ist nur ein Aspekt von vielen. Ebenso wichtig ist es nämlich, das Objekt selbst verantwortungsbewusst zu pflegen und in Stand zu halten. Deshalb gibt es ja Profis wie uns, die für die Bewältigung all dieser Herausforderungen die nötige Erfahrung und das richtige Gespür mitbringen.“

Welche Hauptbedürfnisse haben Sie bei Ihren Kunden ausgemacht?

Hollenbach: „Wir kennen nicht nur den Markt, sondern natürlich auch die Wünsche unserer Kunden. Sie erwarten zu recht von uns eine vertrauensvolle Partnerschaft und eine sachlich fundierte Beratung und Betreuung rund um die Immobilie, ob es sich nun um den kaufmännischen oder den technischen Bereich handelt. Wie nah wir damit am Kunden sind, zeigen etliche Beispiele. Viele Partnerschaften beginnen mit einer Teilbetreuung. Aber nach und nach übertragen uns die Besitzer die gesamte Verantwortung. Das freut uns sehr.“

Wie haben sich Ihre Mitarbeiter und Sie auf die Kundenbedürfnisse eingestellt?

Hollenbach: „Aufgrund unserer vielfältigen Dienstleistungen können wir mit Fug und Recht behaupten: Wir sind nicht nur im kaufmännischen Bereich stark. Bautechnik, Bauqualität und Baumaterial zählen ebenso zu unseren Spezialgebieten wie die juristische Seite. Unsere Kunden schätzen besonders, dass sie bei uns das rundum Sorglospaket erhalten und sich auf unser Wissen verlassen können.“





Unsere Partner

Albrecht Fensterbau

Unter dem Birkenkopf 14
70197 Stuttgart
Tel.: 0711/64966-0, Fax: 0711/64966-77
E-Mail: info@albrecht-fenster.de

Monika Hechler Immobilien

Trüffelweg 22
70599 Stuttgart
Tel.: 0711/475821, Fax: 0711/4760835
E-Mail: Immobilien-Hechler@t-online.de

G+H Software GmbH

Heerstraße 45
72555 Metzingen
Tel.: 07123/14190
E-Mail: gaensslen@gh-software.de

Reinhold Elektrotechnik GmbH

Wilhelm-Busch-Straße 7
70794 Stuttgart
Tel.: 0711/2200420, Fax: 0711/2200425
E-Mail: buero@reinhold-elektrotechnik.de

Creacolor, Gerhard Buchner

Beutelsbacher Straße 40
71384 Weinstadt
Tel.: 07151/906447, Fax: 07151/906448
E-Mail: gerhard.buchner@creacolor.de
www.creacolor.de

ista Deutschland GmbH

Niederlassung Stuttgart
Hafenbahnstraße 20 A
70329 Stuttgart
Tel.: 0711/93287-0, Fax: 0711/93287-77
E-Mail: InfoStuttgart@ista.de

Architekturbüro Kopp

Josef-Haydn-Weg 6
71032 Böblingen
Tel.: 07031/223320
Fax: 07031/229376
E-Mail: w.kopp@architektkopp.de

Rechtsanwaltskanzlei Reinhard Klindwort

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Stadtgrabenstraße 1
71032 Böblingen
Tel.: 07031/223032, Fax: 07031/224383