

Beteiligungs-Exposé

# Wir bauen auf Tradition und Innovation!



**Bacher**

- Genussrechtsbeteiligung
- Stille Gesellschaftsbeteiligung
- Anleihe-Kapital
- Nachrangdarlehens-Kapital

„Man muss dem Körper Gutes tun,  
damit die Seele Lust hat, darin zu wohnen.“

Winston Churchill



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3	Genussrechtsbeteiligung	8
Unternehmen	4	Stille Gesellschaftsbeteiligung	9
Leistungen	5	Anleihekaptal	10
Objektstandort	6	Nachrangdarlehens-Kapital	10
Markt & Wettbewerb	7	Hinweise	11



## Lebensmittelpunkt Ingolstadt

**Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,**

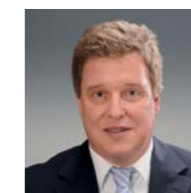
auch wenn der einstige britische Premierminister Winston Churchill in seinem Zitat nicht die Immobilienbranche direkt anspricht, so geht es im Großen und Ganzen doch um das Thema Wohnen. Denn: ähnlich, wie man dem Körper etwas Gutes tun muss, damit die Seele Lust hat, darin zu wohnen, muss man einem Stadtbild etwas Gutes tun, damit die Menschen Lust haben, in dieser Stadt zu wohnen.

Indem wir erfolgreich hochwertige Gewerbe- und Wohnimmobilien projektieren und realisieren tragen wir mit der Bacher-Unternehmensgruppe nun schon seit mehr als 100 Jahren erfolgreich zur Verschönerung der Ingolstädter Altstadt bei und kommen somit dem stetig steigenden Nachfragedruck von Studierenden und Berufstätigen nach, die ihren Lebensmittelpunkt immer öfter in die zweitgrößte Stadt Oberbayerns verlagern. Derzeit befindet sich das Projekt „Donaustraße / Münzbergstraße“ kurz vor Übergabe der ersten Wohneinheiten an die Käufer – ein Projekt, bei dem bereits zu Baubeginn 93% des Vertriebsvolumens von etwa 8,1 Millionen Euro verkauft waren. Als

weitere Projekte sind neben unseren Altstadtprojekten ab Oktober 2013 ein Bürogebäude in der Despagstraße mit einer Mietfläche von ca. 8.000 qm sowie ein „Self Service Storage“ geplant. Dabei handelt es sich um ein automatisiertes Logistiksystem auf einem Grundstück in der Nähe von Ingolstadt, das Kunden die flexible und kostengünstige Anmietung von Lager- und Abstellflächen von 5 bis 500 qm ermöglichen soll.

Wir möchten einem limitierten Investorenkreis die einmalige Gelegenheit bieten, vom Aufschwung Ingolstadts und unserer langjährigen Erfahrung im professionellen Immobilienbau und -management im Rahmen einer Small-Capital-Beteiligung zu profitieren. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie mehr über unsere innovativen Wohnungsbau- und Servicekonzepte.

*Hermann Bacher*



Ihr Hermann Bacher  
Geschäftsführer

## Bewährtes Know-how trifft auf kreative Ideen!



### Seit über 100 Jahren erfolgreich

Als Projektgesellschaft mit Sitz in Ingolstadt hat sich die HerBach 1 GmbH & Co. KG auf die professionelle Realisierung sowie den Vertrieb innovativer Immobilienkonzepte und damit auf die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität sowie die Wertentwicklung von Immobilien in der Ingolstädter Altstadt spezialisiert. Der Aspekt der Nachhaltigkeit findet ebenso Berücksichtigung wie moderne Energiekonzepte. In ihren Tätigkeitsschwerpunkten profitiert die Gesellschaft entscheidend von dem gebündelten Know-how der Unternehmensgruppe, der Bacher Beton Bau GmbH, der Bacher Hoch- und Tiefbau GmbH, der Bacher Bau GmbH & Co. KG sowie der Bacher ImmoService GmbH.

Die Gruppe blickt auf eine lange und ehrwürdige Firmentradition zurück: Anfang des 20. Jahrhunderts als „Maurerei“ gegründet, konnte das in vierter Generation geführte Familienunternehmen krisen-

hafte Umstände und Situationen wie Krieg, Wirtschaftsschwankungen und Konjunkturschwächen unbeschadet hinter sich lassen, so dass der Name „Bacher“ in Ingolstadt und Umgebung heute nicht nur als verlässlicher Partner privater und öffentlicher Auftraggeber gilt, sondern auch als Marke für professionelles Immobilienmanagement steht.

Die beiden Brüder Hermann und Martin Bacher leiten die Geschicke des Unternehmens, das in verschiedenen Gesellschaften als Bauunternehmung, Bauträgergesellschaft, Transportbetonfirma und Hausverwaltung mit Service-Angeboten rund um die Themen Nutzung, Verwaltung und Werterhaltung auftritt. Um die Kompetenzen der einzelnen Firmen zu bündeln und größere Bauträgermaßnahmen projektieren und abwickeln zu können, wurde jüngst die HerBach 1 GmbH & Co. KG gegründet.

### Unsere Leistungen im Überblick:

- Akquise, Entwicklung und Planung von regionalen Bauprojekten
- Lieferung qualitativ hochwertiger Betone
- Professionelle Rohbau-Errichtung
- Erstellung und Vertrieb schlüsselfertiger Immobilien
- Kaufmännische und technische Immobilienverwaltung
- Exzellente Bausanierung

### Unser ganzheitlicher Ansatz: Von der Projektakquise bis zur Immobilienverwaltung

Unter dem Motto „Altstadt neu erleben“ konzentriert sich die HerBach 1 GmbH & Co. KG vorwiegend auf eine nachhaltige Projektierung und Abwicklung von exklusiven Bauträgermaßnahmen, die die Ingolstädter Altstadt betreffen und durch die unterschiedlichen Firmen der Bacher-Unternehmensgruppe realisiert werden. Der Fokus liegt damit auf der Entwicklung von Altstadtimmobilen unter Ausnutzung der gesamten Wertschöpfungskette des Bauens – von der Akquise über die Entwicklung und Planung bis hin zum Vertrieb und zur Verwaltung der Objekte.

So liefert die Bacher Beton Bau GmbH auf Basis ihres modernen und leistungsfähigen Transportbetonwerkes qualitativ hochwertige Betone. Die Bacher Hoch- und Tiefbau GmbH errichtet den Rohbau und die Bacher Bau GmbH & Co. KG vollendet die schlüsselfertige Immobilie.

Nach Übergabe der Wohnobjekte an die Eigentümer unterstützt die Bacher ImmoService GmbH ihre Kunden auch bei der kaufmännischen und technischen Verwaltung (und ggfls. auch Vermietung) – ein entlastender Service, den das Unternehmen auch für Objekte anbietet, die nicht durch die HerBach 1 GmbH & Co. KG realisiert wurden. Neben dem Immobilienbau ist die professionelle Bausanierung – von der Reparatur über Schimmelbeseitigung bis hin zur Umgestaltung ganzer Grundrisse – ein weiteres Steckenpferd des Unternehmens.

## Ingolstadt – attraktiv und innovativ

Als renommierter und in seinen Wurzeln alteingesessener Immobilienentwickler und Bauträger agiert die Bacher-Gruppe und damit auch die HerBach 1 GmbH & Co. KG dort, wo sie sich am besten auskennt: In der Altstadt von Ingolstadt – der zweitgrößten Stadt Oberbayerns, nach München. Durch eine hervorragende Vernetzung in die kommunalen und regionalen Bereiche von Wirtschaft und Politik gewährleistet die Unternehmensgruppe, dass gerade im Bereich der Projektakquise Informationen oft schon vor einer öffentlichen Bekanntgabe zur Verfügung stehen.

Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass sich Ingolstadt in der Vergangenheit einen Namen als Automotive-Standort gemacht hat, ist der wirtschaftliche Aufschwung hier nach wie vor ungebrochen: Dienstleistung, Handel und Logistik nehmen wichtige Positionen in der Triebfeder der Globalisierung ein und sorgen dafür, dass Ingolstadt für immer mehr Menschen zum Lebensmittelpunkt (derzeitige

Zuwachsrate: ca. 1000 Einwohner/Jahr) und für immer mehr Anleger zum lukrativen Investitionsstandort wird. Durch ein durchdachtes Vertriebskonzept, das alle Möglichkeiten der lokalen Marktkenntnisse ausschöpft, profitiert das Unternehmen in diesem Rahmen von der konstant ansteigenden Wohnraum-Nachfrage in der Ingolstädter Altstadt. Nicht zuletzt aufgrund der wirtschaftlichen Prosperität der Stadt und den damit einhergehenden Spitzenplätzen in diversen Rankings, ist es dem Unternehmen möglich, qualitativ hochwertige Immobilien auf den Markt zu bringen.



## Beste Zukunftsaussichten in Studien und Rankings

Einer aktuellen Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft zufolge, zählt Ingolstadt neben Wolfsburg, Frankfurt am Main und Schweinfurt heute zu den vier maßgeblichen Wirtschaftsmetropolen in Deutschland (Stand 08/2013) – eine Entwicklung, die durch die Unternehmensgruppe Bacher in den vergangenen 100 Jahren nicht nur kontinuierlich begleitet, sondern auch als Grundlage zur Konzeptionierung eines maßgeschneiderten Leistungsportfolios genutzt wurde, das seinesgleichen sucht.

Zudem bewegt sich das Unternehmen professionell und erfahrungssicher im Spannungsfeld von Immobilienverkäufern, Genehmigungsbehörden, Nachbarschaftsvereinbarungen, ENEV, Brandschutz und Kunden in seiner Professionalität weitestgehend konkurrenzfrei. Zwar gibt es naturgemäß weitere Bauträger in der Ingolstädter Altstadt, allerdings verfügen diese weder über einen derart ganzheitlichen Ansatz noch über eine konstante Präsenz wie „Bacher“ und die HerBach 1 GmbH & Co. KG.



### Ein Investment, auf das Sie bauen können!

- Die Bacher-Unternehmensgruppe verfügt über mehr als 100 Jahre Erfahrung im Baugeschäft
- Durchdachtes Vertriebskonzept und hervorragende lokale Marktkenntnisse
- Ingolstadt zählt zu den besten Investitionsstandorten Deutschlands
- Altstadtimmobilien sind in jüngster Zeit sehr begehrt – bei Studenten und Berufsanfängern genauso wie bei berufstätigen Singles und Paaren sowie bei Rentnern



## Genussrechtsbeteiligung

Das Genussrecht ist seit dem frühen Mittelalter gewohnheitsrechtlich anerkannt und taucht erstmalig im 14. Jahrhundert als Finanzierungsform urkundlich auf.

Genussrechte haben eine wertpapierrechtliche Grundlage und gewähren eine Beteiligung am Gewinn eines Unternehmens; also keinen festen Zins. Die Genussrechte nehmen am Erfolg (Gewinn) der HerBach 1 GmbH & Co. KG, aber auch an Verlusten teil.

Die Genussrechte werden als Namensgenussrechte ausgegeben und in ein Genussrechtsregister eingetragen. Die Übertragbarkeit ist aus kapitalmarktrechtlichen Gründen eingeschränkt. Die Genussrechte werden dementsprechend als sogenannte vinkulierte Namens-Genussrechte ohne Wertpapierverbriefung ausgegeben. Es besteht keine Nachschussverpflichtung.

Im Steuerrecht werden die Erträge aus Genussrechten als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Grunddividende **7 % p.a.**

Mindestzeichnung **€ 10.000,-**

Laufzeit **5 Jahre**

Die Beteiligung
<p><b>Art:</b> Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von Genussrechten für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 Genussrechtsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)</p>
<p><b>Ausgestaltung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Genussrechte</li> <li>- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin</li> <li>- Anspruch auf Dividendenzahlung</li> <li>- Anspruch auf Überschussdividende</li> <li>- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung</li> </ul>
<p><b>Laufzeit:</b> Mindestens 5 volle Jahre</p>
<p><b>Emissionsvolumen:</b> 1,5 Mio. Euro</p>
<p><b>Kündigungsfrist:</b> Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres</p>
<p><b>Mindestzeichnung:</b> Einmaleinlage: ab 10.000,- Euro</p>
<p><b>Emissionskosten:</b> Agio 5 % aus der Zeichnungssumme</p>
<p><b>Anlaufverluste:</b> keine</p>
Rechte und Pflichten des Beteiligten
<p><b>Dividende/Bonus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunddividende: 7 % p. a. des Beteiligungsbetrages</li> <li>- Überschussdividende anteilig aus 15 % des Jahresüberschusses</li> </ul> <p>Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse</p>
<p><b>Zahlung der Dividende:</b> 1 x jährlich</p>

## Stille Gesellschaftsbeteiligung

Die stille Gesellschaft ist eine Sonderform der Innungsgesellschaft bürgerlichen Rechts ohne rechtliche Außenbeziehung. Der stille Gesellschafter ist auf Zeit am Gewinn und Verlust der HerBach 1 GmbH & Co. KG beteiligt. Im Geschäftsverkehr tritt nur das im Handelsregister eingetragene Unternehmen auf und nur dieses wird im Vertragsverkehr rechtlich verpflichtet.

Der stille Gesellschafter ist lediglich Kapitalgeber, dessen Beteiligungsgeld in das Vermögen bzw. Eigentum des Geschäftsinhabers übergeht. Es besteht bei vertragsgemäßer Kündigung ein schuldrechtlicher Rückforderungsanspruch des Einlagekapitals. Der stille Gesellschafter haftet beschränkt wie der Kommanditist, nämlich nur in Höhe der von ihm vertraglich übernommenen stillen Gesellschaftseinlage. Ist diese Einlage erbracht, besteht keinerlei Haftung mehr und ebenso ist eine Nachschussverpflichtung ausgeschlossen.

Gewinnausschüttungen sind beim stillen Gesellschafter Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer mit maximal 25 % plus Solidaritätszuschlag unterliegen. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Grunddividende **7,5 % p.a.**

Mindestzeichnung **€ 20.000,-**

Laufzeit **6 Jahre**

Die Beteiligung
<p><b>Art:</b> Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von stillem Gesellschaftskapital für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 stille Gesellschaftsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)</p>
<p><b>Ausgestaltung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Typisch stilles Gesellschaftskapital</li> <li>- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin</li> <li>- Anspruch auf Dividendenzahlung</li> <li>- Anspruch auf Überschussdividende</li> <li>- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung</li> </ul>
<p><b>Laufzeit:</b> Mindestens 6 volle Jahre</p>
<p><b>Emissionsvolumen:</b> 1,5 Mio. Euro</p>
<p><b>Kündigungsfrist:</b> Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres</p>
<p><b>Mindestzeichnung:</b> Einmaleinlage: ab 20.000,- Euro</p>
<p><b>Emissionskosten:</b> Agio 5 % aus der Zeichnungssumme</p>
<p><b>Anlaufverluste:</b> keine</p>
Rechte und Pflichten des Beteiligten
<p><b>Dividende/Bonus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunddividende: 7,5 % p. a. des Beteiligungsbetrages</li> <li>- Überschussdividende anteilig aus 15 % des Jahresüberschusses</li> </ul> <p>Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse</p>
<p><b>Zahlung der Dividende:</b> 1 x jährlich</p>

## Anleihekaptal

Schuldverschreibungen (= Anleihen, Bonds oder auch Rentenpapiere genannt) sind schuldrechtliche Verträge gem. den §§ 793 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches mit einem Gläubiger-Forderungsrecht („Geld gegen Zins“) und dienen der Finanzierung von Unternehmen.

Anleihen bzw. Schuldverschreibungen - gleich in welchen Ausprägungen - sind kapitalmarktrechtlich grundsätzlich Wertpapiere und zwar unabhängig davon, ob eine Verbriefung durch ein physisches Wertpapier stattfindet oder nicht.

Die Bedeutung von Anleihen besteht darin, dass sie dem Anleger eine feste jährliche Verzinsung und einen terminierten Rückzahlungstermin bieten. Bei einer Mindesteinlage ab Euro 100.000,- stellt das Wertpapierprospektgesetz die Ausgabe von Anleihen frei von einer Prospektpflicht.

Festverzinsung **6,5 % p.a.**

Mindestzeichnung **€ 100.000,-**

Laufzeit **5 Jahre**

## Nachrangdarlehens-Kapital

Das Nachrangdarlehen ist ein Darlehen, dessen jährliche Zinszahlung und dessen Kapitalrückführung erst nach der Befriedigung von bevorrechtigten Gläubigern erfolgen. Im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Unternehmens dürfen Zahlungen auf das Nachrangdarlehen erst dann durchgeführt werden, nachdem alle bevorrechtigten Gläubiger ihre Forderungen bezahlt bekommen haben.

Festverzinsung **6,25 % p.a.**

Einmalanlage **€ 2.500,-**

Laufzeit **4 Jahre**

Die Beteiligung
<b>Art:</b> Inhaberschuldverschreibung mit Festverzinsung
<b>Ausgestaltung:</b> - Anleihe - Festverzinsung von 6,5 % p. a. - Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit
<b>Laufzeit:</b> 5 volle Jahre (feste Laufzeit)
<b>Emissionsvolumen:</b> 5,0 Mio. Euro
<b>Mindestzeichnung:</b> Einmaleinlage ab 100.000,- Euro
<b>Emissionskosten:</b> kein Agio
<b>Anlaufverluste:</b> keine
Rechte und Pflichten des Beteiligten
<b>Zinsen:</b> Festverzinsung 6,5 % p. a.
<b>Zahlung der Zinsen:</b> 1 x jährlich

Die Beteiligung
<b>Art:</b> Nachrangdarlehens-Vertrag mit nachrangig zahlbarer Festverzinsung
<b>Festverzinsung:</b> 6,25 % p. a.
<b>Laufzeit:</b> 4 Jahre
<b>Agio:</b> 5 %
<b>Einmalanlage:</b> 2.500,- Euro

## Hinweise

### Angabenvorbehalt

Das vorliegende Konzept wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Konzept dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder -verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

### Haftungsvorbehalt

Die in diesem Konzept enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten.

Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, da diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposés.

### Risikobelehrung

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Genussrechtskapital, typisch stillem Gesellschaftskapital, Anleihekaptal und/oder Nachrangdarlehens-Kapital handelt es sich nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können.



Mehr Informationen unter:  
[www.herbach1.de](http://www.herbach1.de)

Dem Immobilienmarkt vertrauen mehr  
Menschen als jedem anderen Wirtschaftszweig.

HerBach 1 GmbH & Co. KG

Friedrich-Ebert-Str. 18 ¼ • 85055 Ingolstadt • Fon +49 (0) 841 5 90 30 • Fax +49 (0) 841 5 90 36  
investment@bacher-ingolstadt.de • www.herbach1.de



Alle Informationen aus diesem Konzept werden dem interessierten Geschäftspartner oder Kapitalgeber ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und sollen nicht als Verkaufsangebot verstanden werden. Stand: August 2013