



ACHTSTEIN
INVEST



Unverbindliche Visualisierung

FITTER LIVING NORD - PROPERTY - HOCHBAU LANDAU - PFALZ

www.achtstein-invest.de



Unverbindliche Visualisierung



FITTER LIVING NORD – PROPERTY-HOCHBAU LANDAU - PFALZ

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	12
Finanzierung	14
Impressum	16

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz
Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Projekt-Überblick

Bei diesem Funding handelt es sich um ein Folgeprojekt des erfolgreich finanzierten und bereits zurückgezahlten Projektes „Fitter Living Nord – Property Landau-Pfalz.

Deutschlands erste Multitalent-Immobilie, die unter dem Namen „Fitter Living“ firmiert, wird in Landau in dem Südpfalz errichtet. Dieses zukunftsweisende Gebäudeensemble vereint Wohnen und Gewerbe auf einer Gesamtfläche von 4.064 m² und fördert auf außergewöhnliche Weise einen gesünderen Lebensstil, was maßgeblich zur Steigerung der Lebensqualität beiträgt. Menschen, die Wert auf eine dauerhafte geistige und körperliche Fitness legen, werden in diesem einzigartigen Wohnumfeld ideale Bedingungen vorfinden.

Das innovative Konzept der Multitalent-Immobilie ist ganz auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet und wird von der Planungsphase bis zur finalen Ausstattung konsequent verfolgt. Besondere Aufmerksamkeit gilt den zahlreichen Details, die das Gebäude besonders attraktiv machen. Im Zentrum des Konzepts stehen ein integriertes Wohnen, die Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice und die Ausübung von Sportaktivitäten innerhalb des Gebäudekomplexes – alles unter dem Motto „Kurze Wege für ein fittes Leben“. Zudem lädt die malerische Umgebung des Pfälzer Waldes und der umliegenden Weinberge zu sportlicher Aktivität und Erholung an der frischen Luft ein, was das „Fitter Living“-Konzept ideal ergänzt.

Der geplante Start der Baumaßnahmen konnte im vierten Quartal 2023 termingerecht umgesetzt werden. Bereits im ersten Quartal 2024 wurde mit den Erdarbeiten sowie den Vorbereitungen für die Bodenplatte begonnen. Es ist vorgesehen, das Projekt bis zum Ende des vierten Quartals 2025 zu realisieren.

Unweit vom Herzen Landaus entfernt entsteht eine Wohnanlage mit 37 Einheiten, die über Gemeinschaftsflächen verfügt. Diese Konzeption ermöglicht es, Wohnen und Arbeiten so miteinander zu verknüpfen, dass ein Lebensstil gemäß dem „Fitter Living“-Prinzip optimal umgesetzt werden kann. Die Anlage ist so gestaltet, dass sportliche Aktivitäten nahtlos in den täglichen Ablauf integriert werden können.

Bewegung wird zu einem zentralen Element des Lebens, das an nahezu jedem Ort innerhalb des neuen Gebäudes jederzeit praktiziert werden kann. Ob auf der mit Fitnessgeräten bestückten Dachterrasse, in den Gemeinschaftsräumen oder innerhalb der privaten Wohnbereiche – in der Paul-von-Denis-Straße wird ein aktiver Lebensstil nicht nur ermöglicht, sondern gefördert.

Investoren dürfen sich auf attraktive, endfällige Zinsen freuen. Die erfolgreiche Umsetzung der Projektidee in Landau ist erst der Anfang. Denn es ist geplant, das „Fitter Living“-Konzept auch an weiteren Standorten zu etablieren.

Ziel ist es, mit „Fitter Living“ einen neuen, hohen Lebensstandard zu etablieren, der integriertes und nachhaltiges Wohnen in den Mittelpunkt rückt.

Die starke Nachfrage nach den Wohnungen bestätigt die Tragfähigkeit des Konzepts und deutet darauf hin, dass es sich um einen dauerhaften Trend handelt. Investoren, die sich am zweiten „Fitter Living“-Projekt beteiligen, sind somit erneut Teil einer zukunftsweisenden Bewegung.

Kennzahlen

Fundinglimit	Min. Investment	Zins p.a.	Early Bird Zins p.a.
1.200.000,00 €	100,00 €	10,0 %	12,0 %
Fundingschwelle	Regellaufzeit	Min. Laufzeit	Max. Laufzeit
400.000,00 €	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026
Emittent	Projektart	Finanzinstrument	Zinszahlung
Fitter Campus GmbH	Projektentwicklung	Nachrangdarlehen	endfällig



Unverbindliche Visualisierungen

Investment-Highlights

- ✓ erste Multitalent-Immobilie Deutschland - erstmals wird Wohnen mit einer Gesundheitsprävention verbunden und zusätzlich der Fokus auf Nachhaltigkeit durch energieeffiziente Bauweise (A+ Energieeffizienz) gelegt
- ✓ das Projekt und damit die vollständige Fertigstellung ist durch eine Bankfinanzierung und öffentliche Fördermittel gesichert ist
- ✓ Kostensicherheit ist durch bereits abgeschlossene Bauverträge gewährleistet
- ✓ Verkauf ist sehr gut angelaufen – insgesamt sind durch notarielle Kaufverträge und verbindlich vereinbarte Notartermine bereits zu ---%
- ✓ hohe Verzinsung
- ✓ kurze Laufzeit



MAKROLAGE

Landau in der Pfalz ist Deutschlands größte weinbaubetreibende Gemeinde. Zu der 45.000 Einwohner zählenden Stadt gehören auch sechs Ortsteile, bei denen es sich um eingemeindete Winzerdörfer handelt. Das von Weinbergen umgebene Landau ist das Einkaufszentrum der Südpfalz mit Wochenmarkt und allen wichtigen Geschäften.

Ob jung oder alt: Von Mai bis Dezember feiern alle gerne draußen bei den verschiedensten Feierlichkeiten. Mit 1.800 Sonnenstunden im Jahr spielt das Wetter in einer der mildesten Regionen Deutschlands meist gut mit. Pfälzerwald und Rhein sind ebenfalls nahe, so- dass es sich bei bester Kulinarik gut aushalten lässt. Spätestens ab dem Frühjahr versprühen die Gassen der Altstadt südliches Flair und die Weinstuben locken zum geselligen Zusammensein ein. Die Deutsche Weinstraße und der Naturpark Pfälzerwald liegen praktisch vor der Haustür. Außerdem hat Landau auch einen kleinen Zoo.

Am Campus Landau studieren 9.000 Menschen der Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität Kaiserslautern-Landau in den Studiengängen Erziehungs-, Kultur- und Sozial-, Natur- und Umweltwissenschaften sowie Psychologie.

Die kreisfreie Stadt Landau ist gut angebunden an den Großraum Karlsruhe und die mit- arbeiterstarke Rhein-Neckar-Region um Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg. Dort sind Weltfirmen wie SAP und BASF mit ihren Zentralen angesiedelt. Mit der Autobahn 65 oder den Bundesstraßen 10, 38 und 272 erreicht man regionale und überregionale Ziele schnell und bequem. Und selbst ohne Pkw bewegt man sich gut durch die Region. Mit dem Zug ist zum Beispiel in 40 Minuten das Mannheimer Zentrum und die Karlsruher Innenstadt in 25 Minuten erreichbar.

MIKROLAGE

Das erste Multitalent-Projekt Fitter Living befindet sich nahe dem Zentrum von Landau, die Innenstadt liegt in zirka ein Kilometer Entfernung. Ein optimaler ÖPNV-Anschluss gewährleistet eine ausgezeichnete Mobilität und Flexibilität, der Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar. Die Immobilie liegt in einem echten Hotspot von Landau. Rund um das Grundstück

entstehen Ärztehäuser, Physiotherapie-Praxen und Apotheken, die das Gebiet zum Gesundheitsviertel der Stadt machen.

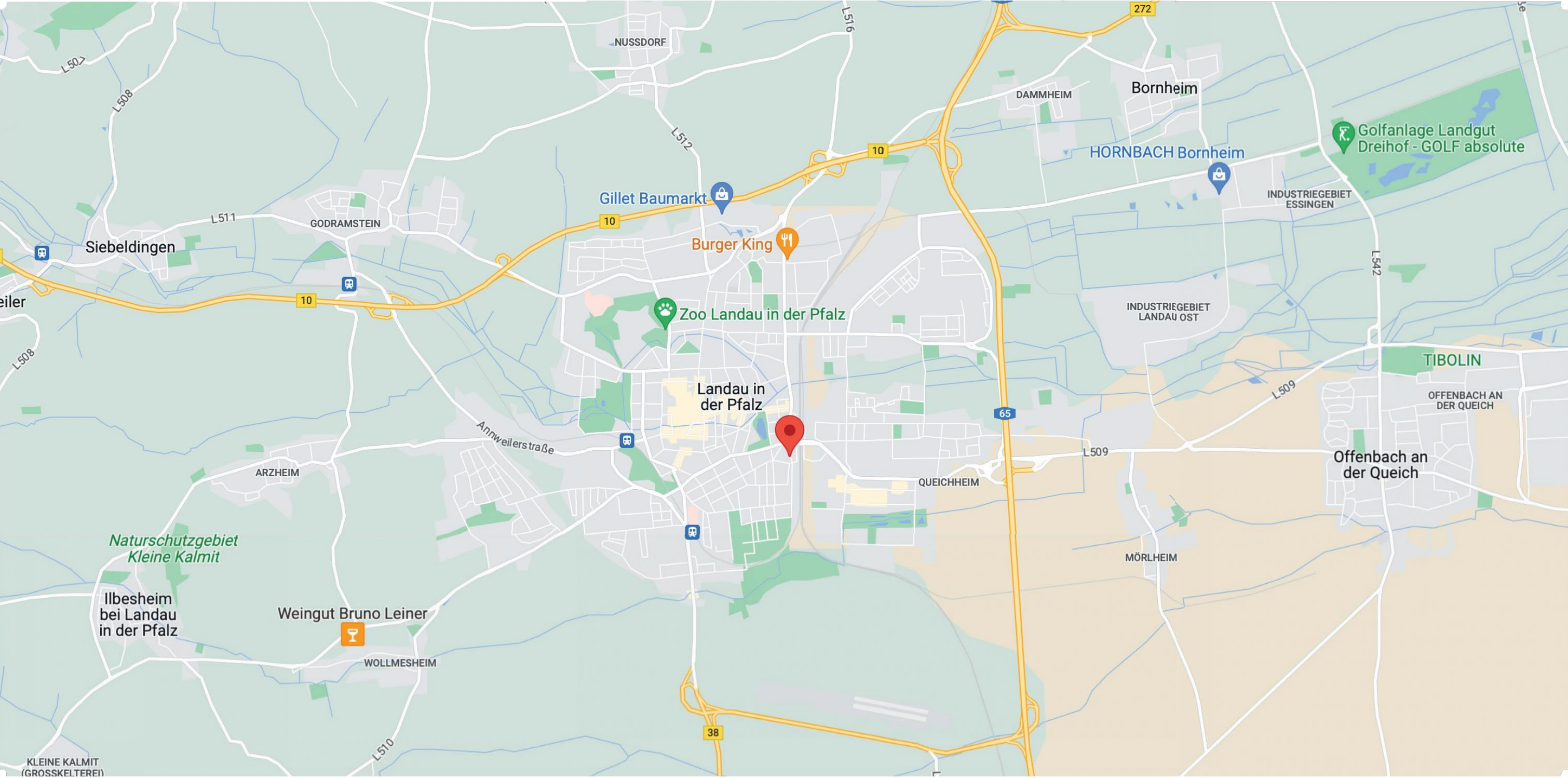
Die grüne Lunge Landaus befindet sich ebenfalls fußläufig in zirka 500 Meter Entfernung. Landau wird wegen seiner vielen Parks auch Gartenstadt genannt. Dort ist auch die Jugend-

stil-Festhalle zu finden, in der immer wieder beliebte und gut besuchte Veranstaltungen stattfinden.

Zahlreiche Supermärkte machen das Einkaufen einfach. Gastronomie in der Landauer Innenstadt steht für ein hohes Maß an Lebensqualität. Wer den sportlich aktiven Reiz außerhalb von Fitter Living sucht, der hat im

Trampolinpark, im Skatepark oder im Freizeitbad ausreichend Gelegenheit, seinem Bewegungsdrang freien Lauf zu lassen.





Grußwort Emittent

Liebe Anlegerinnen und Anleger,

zunächst einmal möchte ich mich bei den bisherigen Investor:innen Achtstein Invest AG für die erfolgreiche Unterstützung im Rahmen des ersten Fundings für die Grundstücksfinanzierung, die den Grundstein für eine gesunde Erfolgsgeschichte gelegt hat, herzlich bedanken.

Mit der ersten Multitalent-Immobilie „Fitter Living“ realisieren wir auf der Plattform der Achtstein Invest AG ein außergewöhnliches Projekt, das aber das Ziel hat, zur Gewohnheit zu werden. Denn mit mehr Bewegung am Wohn- und Arbeitsplatz leisten wir einen hervorragenden Beitrag zu mehr Aktivität der Bewohner – und damit zur Gesunderhaltung und mehr Lebensqualität. Die Bewegung im Alltag wird für die Bewohner wortwörtlich alltäglich und zur Lust statt Last. Wohnen, Arbeiten und Sport treiben bei größter Zeiteffizienz, weil die Wege kurz und die Angebote niedrigschwellig und anregend sind.

Stück für Stück bauen wir ein Ambiente auf, in dem die Gesunderhaltung und ein gehobener Lebensstil Hand in Hand gehen. Aktiv-Areas auf dem Dach, eine Fitness-Hall, Physiotherapeuten und medizinische Einrichtungen werden das Quartier bereichern. Kurze Wege statt kurzer Atem.

Als Investor oder Investorin können Sie sich bereits mit einem kleinen Betrag an unserer gemeinsamen Erfolgsgeschichte „Fitter Living“ beteiligen. Wir werden mit dem eingesammelten Geld des 2. Crowdinvesting- Projektes den Bau des Objektes durchführen und mitfinanzieren.

Mit dieser Maßnahme starten wir den Bau des ersten Wohnobjektes, welches sich durch die besondere Einbeziehung von Gesundheitsprävention durch Bewegung im Gesundheitsquartier in meiner Heimatstadt, dem wunderschönen Landau in der Pfalz, auszeichnet. Die erfolgten Erd- und Abrissarbeiten im letzten Quartal 2023 sowie die Vorbereitung für die Bodenplatte im ersten Quartal 2024 markieren den Beginn/Start einer neuen Ära des Wohnens und Arbeitens.

Zu 80% der Gewerke liegen bereits abgeschlossene Verträge vor, die eine hohe Kostensicherheit bringen. Mit Notarverträgen und verbindlichen Reservierungen sind knapp 60% Vorverkaufsquote in den nächsten Wochen erreicht. Die anhaltende Nachfrage seit Baubeginn zeigt das Interesse an der Zukunft von Multitalentimmobilien.

Ich selbst musste am eigenen Leib die Erfahrung machen, wie schmerzhaft und wie hart mich eine gesundheitliche Einschränkung ausbremsen kann. Insofern liegt mir das Projekt besonders am Herzen. „Fitter Living“ ist ein Konzept, das Schule machen kann und wird. Es geht nicht nur um innovative und nachhaltige Baukonzepte, sondern auch um eine Lebensweise, die Gesundheit und Lebensfreude vereint.

Mit Kreativität lässt sich spielerisch Bewegung in den Alltag einbauen. Zum Wohle und Nutzen des Organismus. Und das ist eine sinnvolle Investition mit Folgeerscheinungen, die gewünscht sind.

Lassen Sie uns gemeinsam den Grundstein für eine gesunde Erfolgsgeschichte legen – für ein fitteres Leben.

Ihr Fritz Grünewalt

Geschäftsführer Fitter Campus GmbH



Fritz Grünewalt

Emittent



Fitter Campus GmbH

Die Fitter Campus GmbH wird „Fitter Living“ bauen und als Marke des neuen Wohnens im Immobilienmarkt etablieren. Geschäftsführer ist Fritz Grünewalt, der über eine umfassende Erfahrung als Visionär, Innovator und in der Projektentwicklung verfügt. Der Diplom-Betriebswirt kümmert sich vor allem um Vertrieb, Marketing und Partnermanagement.

Als Unternehmer hat er mit seiner von ihm gegründeten Firma Effit.com bereits eine Sport-App entwickelt. Als Pionier für digitale Gesundheitslösungen arbeitet Effit.com an einem digitalen Fitness- und Bewegungsprogramm, das sich wie ein persönlicher Gesundheitscoach individuell auf die Bedürfnisse einstellt und voll im Alltag integrierbar ist. Als erstes Produkt wurde die FitterYou-App in Kombination mit der Perform-MAT entwickelt. Der erste persönliche Fitness- und Gesundheitscoach, der analog zum Profisport individuelle Leistungsziele und Heilungsprozesse schneller und effektiver erreichen lässt.

Grünewalt ist als ehemaliger Finanzvorstand des Fußballvereins 1. FC Kaiserslautern bestens im Profisport bekannt und vernetzt. Er arbeitet mit Profisportlern und Therapeuten unter anderem aus den Bereichen Fußball, Basketball und Leichtathletik zusammen. Die Kombination aus Sport und Gesundheit und die gesunderhaltende Wirkung von Bewegung sind ihm ein elementares Bedürfnis, das er als Unternehmer in die Gesellschaft transportieren möchte.

Zum Team von Fitter Campus gehören:

Sascha Delbrück ist Mitglied im Steuerkreis der Fitter Campus GmbH. Der selbstständige Diplom-Ingenieur Architekt begleitet „Fitter Living“ als Berater und Architekt im Bereich Projektmanagement. Expertise in der Realisierung von Großprojekten erlangte er unter anderem während seiner fünfjährigen Tätigkeit (bis 2020) als Senior-Experte Architekt bei der SV Sparkassen Versicherung Holding AG.

Iris Konrad, die als Diplom-Betriebswirtin für das Projektmanagement und die Organisation verantwortlich ist. Sie ist Prozess- und systemischer Coach und arbeitete zuvor für die Hornbach Baumarkt AG und den 1. FC Kaiserslautern.

Felix Cech fungiert als Projektmanager Bau- und Betrieb. Er begleitet und überwacht die Projektierung und ist Ansprechpartner für Bürgerinnen, Stadt und Behörden. Planung und Kontrolle des Baufortschritts und das Qualitätsmanagement obliegen ihm. Der Handwerksmeister war zuvor als Werkstattleitung einer Unikatmanufaktur und im Vertrieb des Einrichtungshauses Ehrmann in Landau tätig. Zusätzlich ist er selbstständig im Gesundheits-/Wellnessbereich.

Tino Gäding ist als Trainingswissenschaftler, Trainer und Coach bei Fitter Campus angestellt. Als Fitness-, Gesundheits- und Präventionscoach ist er ein wichtiger Ideengeber bei der weiteren Projektentwicklung.

Elisabeth Bilz ist als Kommunikations- & Informationsdesignerin beschäftigt. Sie kümmert sich vor allem um Design, Marketing und Social Media für „Fitter Living“.

Daniel Weiner kümmert sich bei Fitter Campus um Finance und Controlling, Struktur und Organisation. Er hat einen Master of Science mit Schwerpunkt Finance & Taxation. Zuvor arbeitete er bei 1&1 Mail & Media Applications SE, Visionrunner GmbH und Hays GmbH.

Yannik Lemke ist Physiotherapeut, Trainer und Coach bei Fitter Campus. Er hat eine physiotherapeutische Ausbildung und arbeitete zuvor bei Thermarium GmbH und PTM-Moroni.

www.fitter-living.de

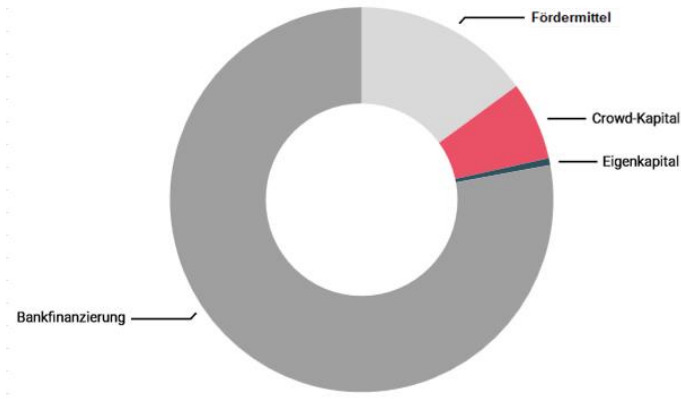
Finanzierung

Bei diesem Projekt handelt es sich um einen Teil der Eigenkapitalrefinanzierung des neu zu errichtenden Wohn- und Gewerbehauses mit der Adresse: Pail von Dennis Str. 4-8, D-76829. Der Emittent besitzt bereits das Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet werden soll. Für die Aufbaumaßnahme der Immobilie konnte eine Bank gewonnen werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Grundsuld von EUR 14.190.000,00 im Grundbuch eingetragen.

Der Plan des Emittenten sieht vor, das projektierte Wohn- und Gewerbehaus zu errichten und die Einheiten bereits während der Bauphase zu veräußern. Die Projektfinanzierung besteht bisher aus Eigenmitteln in Höhe von EUR 1.306.000,00 und Fremdkapital in Höhe von EUR 14.190.000,00 (Bankdarlehen) sowie EUR 2.724.500,00 (Fördermittel). Das Eigenkapital soll bis zu EUR 1.200.000,00 aus Nachrangdarlehen von Anlegern (Crowdinvesting) refinanziert werden. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung für die Nachrangdarlehen sowie die Tilgung der Nachrangdarlehen soll aus den Kaufpreiserlösen zurückgeführt werden. Bemerkenswert ist, dass für den Verkauf der Einheiten an Kapitalanleger und Selbstnutzer bereits eine Vielzahl notariell beglaubigter Kaufverträge vorliegt, was die hohe Nachfrage und das Interesse an dieser neuen Wohnform unterstreicht. Die Verkaufspreise der Wohnungen und der 4 Gewerbeeinheiten sind mit EUR 21.812.100,00 kalkuliert. Die Zinsen für den Anleger betragen 10 % p.a (act/365). Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 12 % p.a. (Early-Bird-Bonus) gewährt. Die Regellaufzeit endet am 31.12.2025. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von 6 Monaten vor und 6 Monaten nach dem Regel-Rückzahlungstag zurückzahlen (Rückzahlungsfenster). Das Projekt wird auch umgesetzt, wenn nur die Fundingschwelle von EUR 400.000,00 erreicht wird.

MITTELHERKUNFT

Crowd-Kapital	1.200.000,00 €
Eigenkapital	106.000,00 €
Bankfinanzierung	14.190.000,00
Fördermittel	2.724.500,00 €
Gesamt	18.220.500,00 €



MITTELVERWENDUNG

Erwerbs- und Ankaufsnebenkosten	720.000,00 €
Bau und Baunebenkosten	15.310.100,00 €
Projektierungs-, Vertriebs- und Vermarktungskosten	757.400,00 €
Finanzierungskosten	1.433.000,00 €
Gesamt	18.220.500,00 €



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 27966 Registergericht:
Amtsgericht Bonn

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588
E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Vertetungsberechtigter Vorstand

Jürgen Mertens (Vorsitzender, CEO), Tibor Rajcsanyi (CFO)

Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)

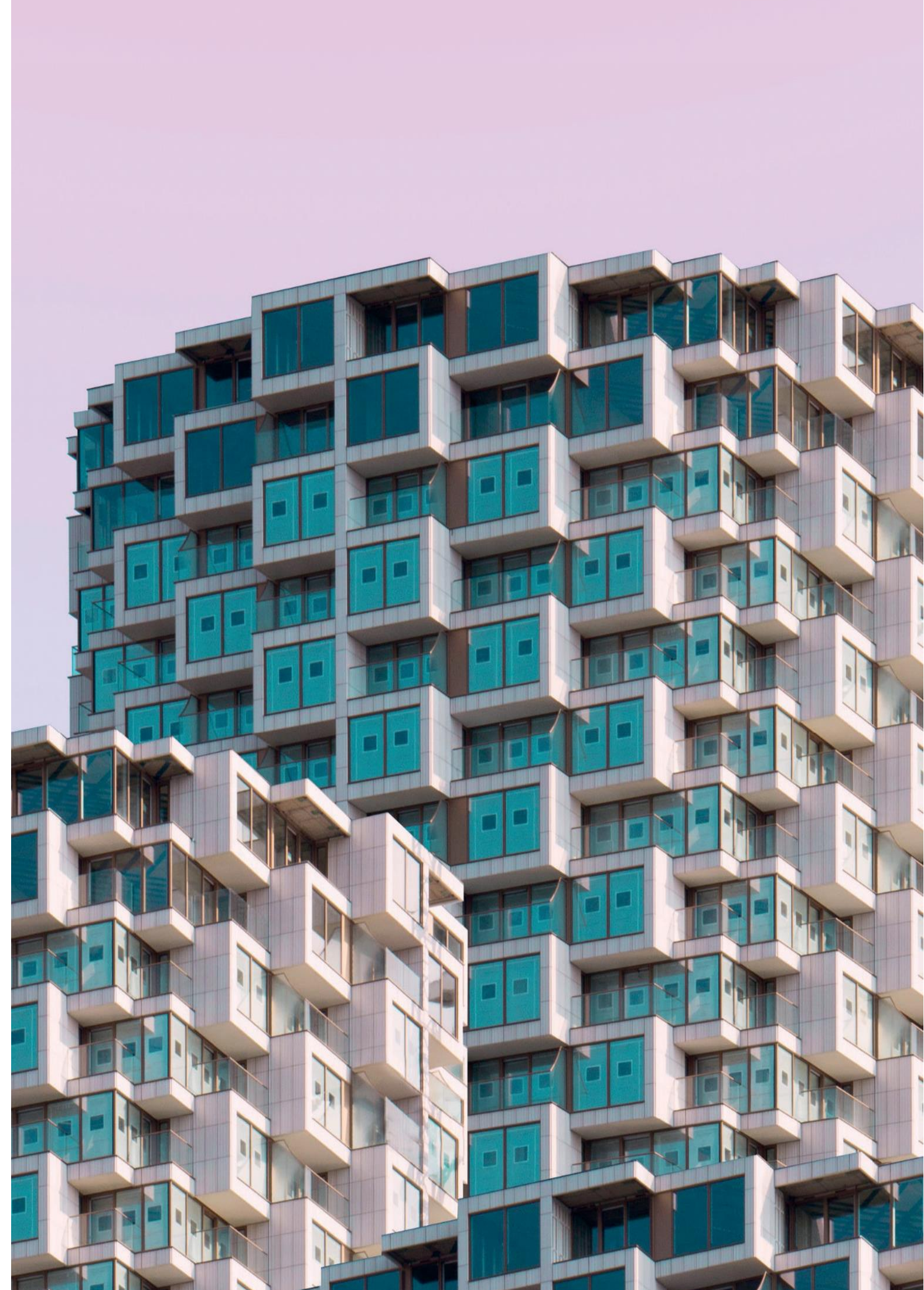
Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbeilegungs- plattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerde- formular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlich- tungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, www.bundesbank.de/ schlichtungsstelle. Wir sind verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Bildnachweise: Eigene, AdobeStock, Shutterstock, Unsplash



www.achtstein-invest.de