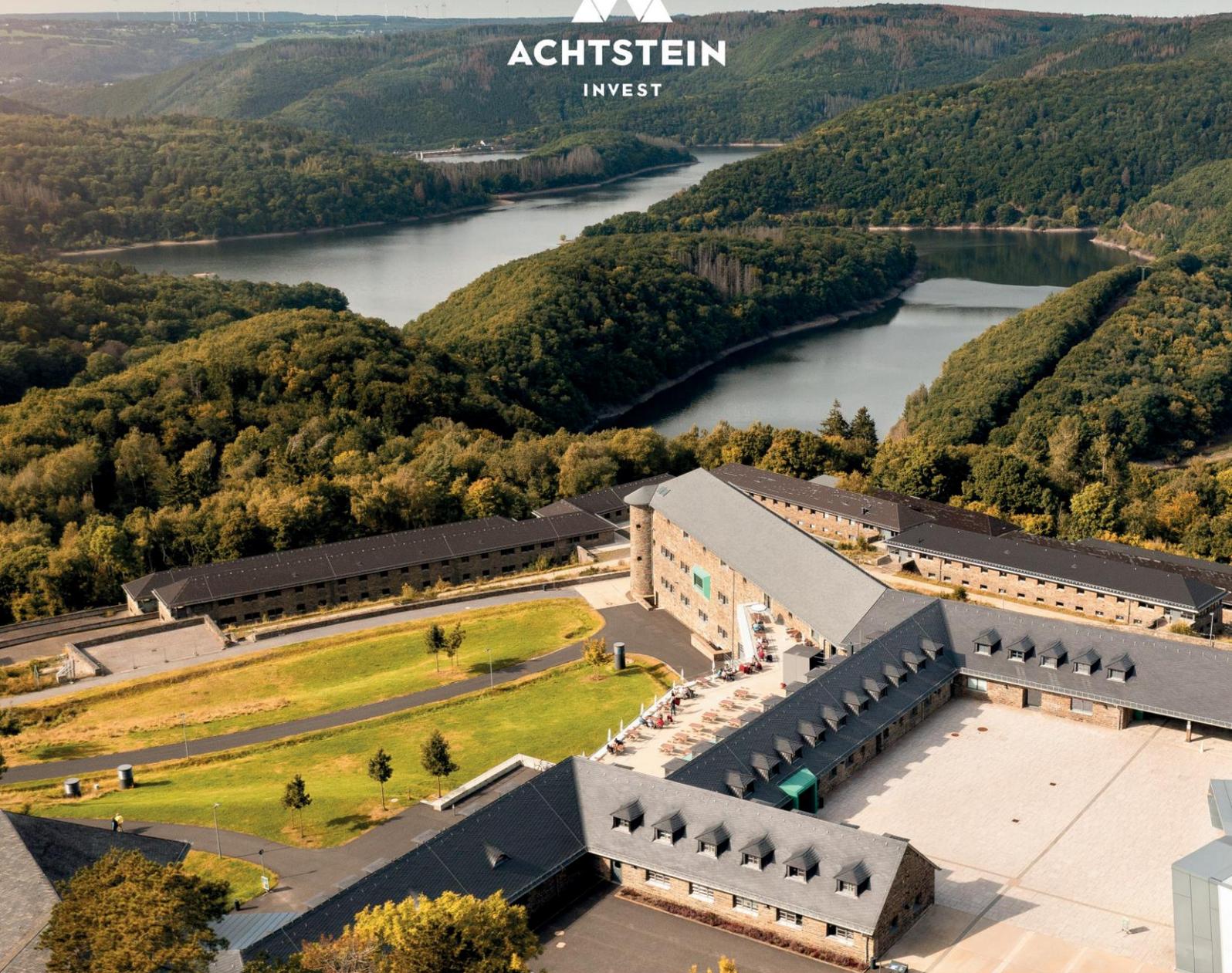




**ACHTSTEIN**  
INVEST



# **VOGELSANG II**

## **SCHLEIDEN - KREIS EUSKIRCHEN**

[www.achtstein-invest.de](http://www.achtstein-invest.de)



# VOGELSANG II

## SCHLEIDEN - KREIS EUSKIRCHEN

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 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. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

## Projekt-Überblick

Das in den 1930er Jahren entstandene Gebäude markiert den Eingang zum Gesamtkomplex Burg Vogelsang mit einer Gesamtfläche von rund 100 Hektar. Ursprünglich wurde der Komplex als „NS-Ordensburg Vogelsang“ in der Zeit des Nationalsozialismus konzipiert und gebaut, nach dem Krieg wurde er bis 2006 als Kaserne genutzt. Heute dient er unter dem Namen „Vogelsang IP“ (Internationaler Platz) hauptsächlich als Ausstellungs- und Veranstaltungsgelände, Begegnungsstätte, Ausflugsziel und Nationalparkzentrum. Die denkmalgeschützte Eingangsimmoblie wurde in drei Bauabschnitte aufgeteilt und wird nacheinander für neue Nutzungen umgebaut.

Der Bauabschnitt „Vogelsang I“ wurde bereits erfolgreich realisiert und befindet sich im rechten Teil des über 120 Meter langen Gebäudes. Nun steht der Bauabschnitt „Vogelsang II“ an. Hier entsteht eine Servicestation für die Standortpartner von Vogelsang und Drittnutzer im Rahmen von Self-Storage-Einheiten, den „TodayBoxen“, sowie eine weitere gastronomische Einheit mit Außenpräsentation. Ein Highlight wird die Nutzung der unterirdischen ehemaligen Trafostation für eine audiovisuelle Präsentation sein, die als visuelles und akustisches Erlebnis dient. Die alten Schaltgeräte werden dabei als historische Kulisse genutzt.

„Vogelsang IP“ zieht jährlich etwa 400.000 Besucher an, mit steigender Tendenz. Zu den Highlights zählen die Dauerausstellung über die Geschichte von Burg Vogelsang im „Dritten Reich“, die „Wildnis(t)räume“ des Nationalpark-Zentrums Eifel, eine riesige Opel-Oldtimersammlung und ein Ferienhaus-Park. Weitere Investitionen, wie ein 4-Sterne-Hotel und ein großes Info-Center im Bereich van Dooren, sind in Planung.

Mehr unter [www.vogelsang-ip.de](http://www.vogelsang-ip.de)

## Kennzahlen

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>Fundinglimit</b><br><b>250.000,00 €</b>   | <b>Min. Investment</b><br><b>100,00 €</b> | <b>Zins p.a.</b><br><b>10 %</b>                    | <b>Early Bird Zins p.a.</b><br><b>11,5 %</b> |
| <b>Fundingschwelle</b><br><b>50.000,00 €</b> | <b>Regellaufzeit</b><br><b>30.04.2026</b> | <b>Min. Laufzeit</b><br><b>31.12.2025</b>          | <b>Max. Laufzeit</b><br><b>31.12.2026</b>    |
| <b>Emittent</b><br><b>TodaySystems GmbH</b>  | <b>Projektart</b><br><b>Bestand</b>       | <b>Finanzinstrument</b><br><b>Nachrangdarlehen</b> | <b>Zinszahlung</b><br><b>endfällig</b>       |



## Investment-Highlights

- ✓ Eine besondere Immobilie in einem besonderen Umfeld
- ✓ Toplage im Nationalpark Eifel mit hohen Besucherfrequenzen
- ✓ Erfahrene Projektentwickler-Mannschaft mit über 30-jähriger Expertise
- ✓ Nachhaltige Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude
- ✓ Attraktive Verzinsung



## VOGELSANG

Vogelsang liegt mitten im Nationalpark Eifel in Nordrhein-Westfalen, oberhalb des Urftees. Wald, Wasser und Wildnis sind auf 110 Quadratkilometern hautnah erlebbar und ein attraktives Ziel für Wanderer in der Nordeifel. Der Nationalpark ist von 240 Kilometer langen Wanderwegen durchzogen, darunter sehr bekannte wie der Eifelsteig und der Wildnis-Trail, die Besucher auf eigene Faust erkunden können. Das Areal ist an die B266 angeschlossen und für Gäste sehr gut erreichbar.

Circa 30 Millionen Einwohner leben im Zwei-Autostunden-Radius entfernt. In nur etwa einer Autostunde ist der Nationalpark von den nächsten Ballungsräumen aus erreichbar. Die Region Köln/ Bonn liegt rund 65 km nordöstlich entfernt. Westlich befinden sich Aachen (40 km) und aus Belgien kommend Lüttich (60 km) sowie das niederländische Maastricht (60 km).



Willkommen in der Hauptstadt des Nationalparks Eifel! Die Stadt Schleiden in Nordrhein-Westfalen bezeichnet sich selbst als die „heimliche Hauptstadt“ des Nationalparks, denn rund 50 Prozent ihrer Fläche liegen in dem Großschutzgebiet. Zur ehemaligen Kreisstadt Schleiden gehören der Kneipp Kurort Gemünd sowie 16 kleinere Orte im Schleidener Tal und auf der Hochfläche.

Die Gegend ist ein beliebtes Wander- und Ausflugsgebiet, das mit einem einladenden Rad- und Wanderwegenetz inklusive 27 km Eifelsteig viele Aktivurlauber

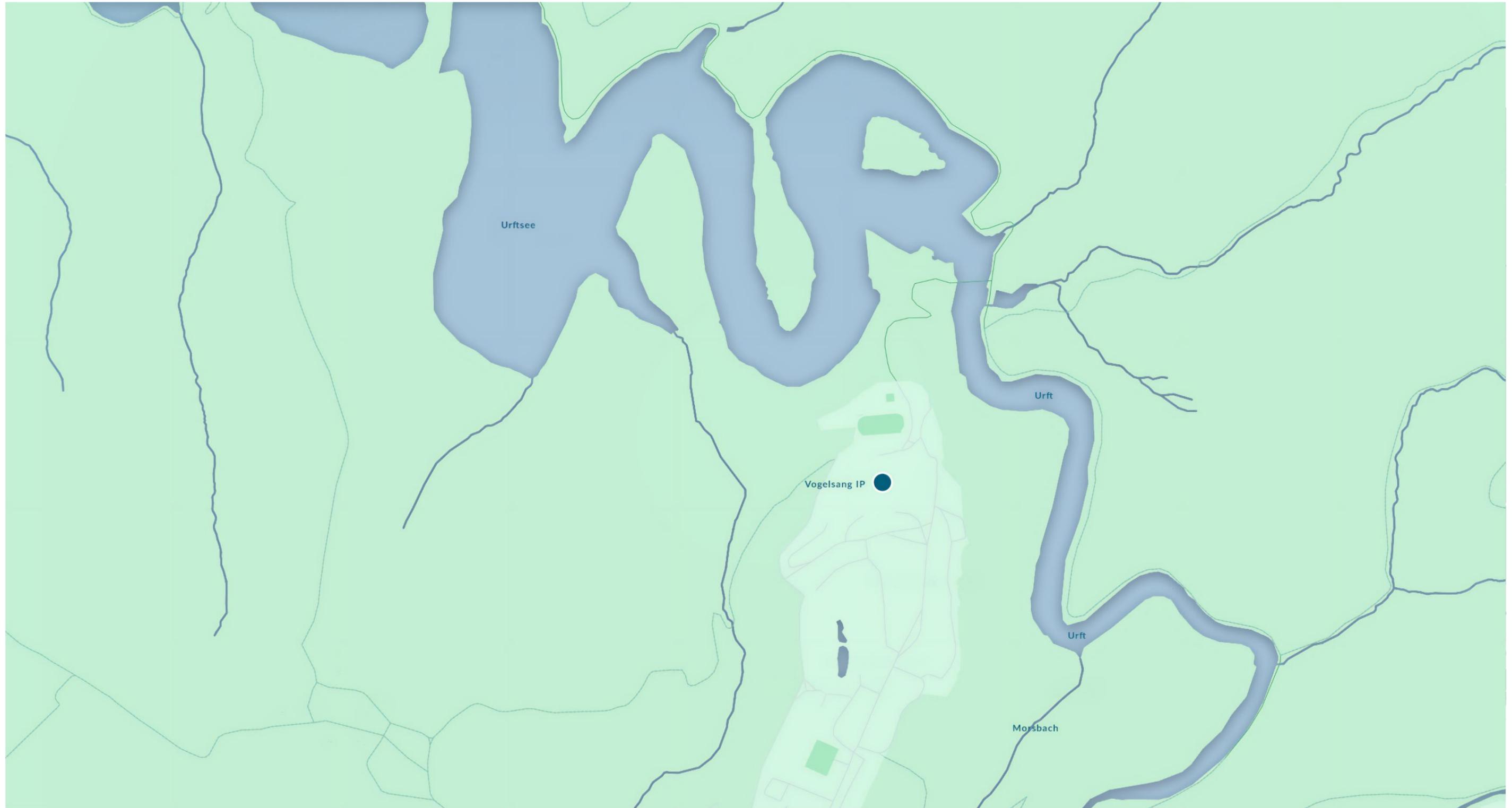
anlockt. Wer es ruhiger angehen möchte, erkundet bei einer Nostalgiefahrt mit der Oleftalbahn das Schleidener Tal.

Vogelsang ist ein circa 100 Hektar großes Gelände bei Schleiden. Die malerische Lage mitten in der Natur des Nationalparks, gelegen auf einem Bergsporn in 480 Metern Meereshöhe, führt zahlreiche Wanderer und Naturliebhaber nach Vogelsang. Doch dieser Ort ist mehr, denn es ist auch ein Lehr- und Lernort deutscher Geschichte.

In den 30er Jahren befand sich hier die „NS-Ordensburg Vogelsang“, die von den Nationalsozialisten teilweise bebaut und als Schulungsstätte genutzt wurde. Sie gilt bundesweit als eine der größten erhaltenen Bauensembles aus der NS-Zeit. Nach dem Zweiten Weltkrieg war das Gelände belgischer Truppenübungsplatz und Kaserne. Seit 2006 entwickelt sich ein neuer Ort: „Vogelsang IP“ als „Internationaler Platz“ für Toleranz, Vielfalt und friedliches Miteinander.

Besucher lernen Vogelsang in Dauerausstellungen, bei Geländeführungen, durch Turmaufstiege oder über vertiefende Angebote zu unterschiedlichen Themenschwerpunkten kennen. Übernachtungen oder Sportangebote (Schwimmbad, Turnhalle, Sportplatz) sind ebenfalls möglich. Seit der Öffnung für Besucher 2006 haben bereits 2,3 Millionen Menschen die Angebote wahrgenommen.





## Grußwort Emittent

Liebe Anlegerinnen, liebe Anleger,

es freut uns sehr, Ihnen bereits zum dritten Mal ein spannendes Projekt in Zusammenarbeit mit dem Team der Achtstein Invest AG präsentieren zu können. Nachdem wir den ersten Bauabschnitt erfolgreich abgeschlossen haben, möchten wir nun gemeinsam mit Ihnen den zweiten und letzten Bauabschnitt – Vogelsang II – realisieren und zum Erfolg führen.

Der Standort Vogelsang hat eine vielversprechende Zukunft, was durch die vielfältigen bestehenden Nutzungen auf dem Gelände deutlich wird. Dazu zählen Gästehäuser, Ferienwohnanlagen und ein Kulturkino, und es finden kontinuierlich Erweiterungen statt. Neben kleineren Projektentwicklungen sind weitere signifikante Projekte in der Realisierungsphase, darunter die Errichtung eines Vier-Sterne-Hotels in bester Lage am westlichen Hang, von wo aus sich ein einzigartiger Blick auf den Urftsee bietet. Diese dynamische Entwicklung betont die Attraktivität des Standorts, an dem in den kommenden Jahren mit bis zu 500.000 Besuchern jährlich gerechnet wird.

Wir laden Sie herzlich ein, Teil dieses zukunftsweisenden Projekts zu werden und mit uns gemeinsam Vogelsang II zum Erfolg zu führen. Ihre Investition verspricht nicht nur eine attraktive Rendite, sondern auch eine Beteiligung an einem Standort, dessen Potenzial kontinuierlich wächst.

Wir freuen uns auf Ihre Unterstützung und sind bei Fragen jederzeit für Sie da.

Harald Ebels,  
Gründer und Geschäftsführer der TodaySystems-Gruppe



**Harald Ebels**

Gründer und Geschäftsführer  
der TodaySystems-Gruppe

## Emittent

**TodaySystems**  
FUTURE OF CONSTRUCTION

### TodaySystems GmbH

Die TodaySystems GmbH gehört zur TodaySystems-Gruppe aus Mönchengladbach und Viersen. Gründer und Geschäftsführer ist Harald Ebels, der seit über 30 Jahren erfolgreich als selbstständiger Unternehmer in der Immobilien- und Kapitalanlage-Wirtschaft tätig ist.

Die TodaySystems-Gruppe hat zahlreiche Unternehmens- und Immobilienprojekte entwickelt und umgesetzt - von der Projektentwicklung über umfangreiche Bebauungsplanverfahren bis zur technischen und wirtschaftlichen Entwicklung von neuen Bausystemen für den Wohnungsbau und im Bereich des in den nächsten Jahren in Europa stark expandierenden Self-Storage Business.

[www.todaysystems.de](http://www.todaysystems.de)



**Katharinenhof**

Brüggen / Niederrhein

Entwicklung eines ortsprägenden Neubau-Quartiers zusammen mit der Gemeinde. Entstanden sind 5 Wohn- / Geschäftshäuser und 16 Einfamilienhäuser.



**Roonstraße**

Köln

Modernisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 Eigentumswohnungen und einer Hausbrauerei.



**Parkgürtel**

Köln

Entwicklung und Umbau von Bestandsimmobilien. Geschaffen wurden 24 moderne Wohnungen sowie 12 Stadthäuser.

## Finanzierung

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie, die als Servicestation für die Standortpartner von Vogelsang und für externe Nutzer im Rahmen von Self-Storage-Einheiten, bekannt als „TodayBoxen“, dienen soll. Zudem ist eine weitere Gastronomieeinheit mit Außenbereich sowie kleinere Büro- und Verwaltungsflächen geplant. Der Emittent beabsichtigt, das Objekt Vogelsang II, in Schleiden - Kreis Euskirchen, bis zum Ende der Regellaufzeit (30.04.2026) zu verkaufen. Im vorliegenden Finanzierungsmodell stellt das Crowd-Kapital das Nachrangdarlehen dar. Eine Bankfinanzierung besteht nicht.

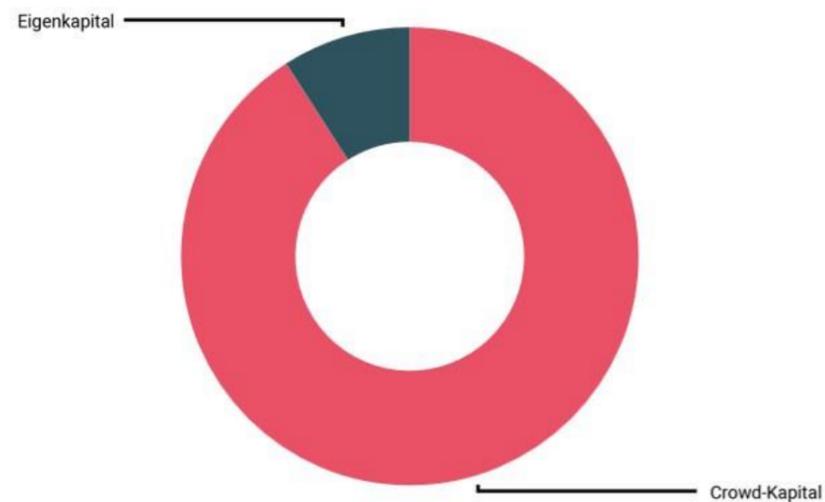
Die bis jetzt entstandenen Kosten wurden bislang aus Eigenkapital des Emittenten aufgewendet und sollen durch die Anlegergelder (Crowdinvesting) optimiert werden.

Es wird mit Verkaufserlösen von EUR 350.000,00 bis EUR 400.000,00 gerechnet. Die Rückführung des Crowd-Kapitals, erfolgt aus dem Verkauf des Objektes.

Die Zinsen für den Anleger betragen 10 % p.a. Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 11,5 % p.a. (act/365)(EarlyBird Bonus) gewährt. Die Regellaufzeit endet am 30.04.2026. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von vier Monaten vor und acht Monate nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen (Rückzahlungsfenster). Das Projekt wird ausschließlich durch Crowdfunding in Höhe von EUR 250.000,00 und Eigenkapital finanziert, ohne die Aufnahme eines Bankdarlehens. Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt bereits bei Erreichen der Fundingschwelle.

### MITTELHERKUNFT

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Crowd-Kapital | 250.000,00 €        |
| Eigenkapital  | 25.000,00 €         |
| <b>Gesamt</b> | <b>275.000,00 €</b> |



### MITTELVERWENDUNG

|  |                     |
|--|---------------------|
| Kaufpreis-, Nebenkosten und Planungskosten | 100.000,00 €        |
| Umbau- und Sanierungskosten                | 75.000,00 €         |
| Vermarktungs- und Vertriebskosten          | 100.000,00 €        |
| <b>Gesamt</b>                              | <b>275.000,00 €</b> |



# 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

## **Verteten durch**

Jürgen Mertens

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

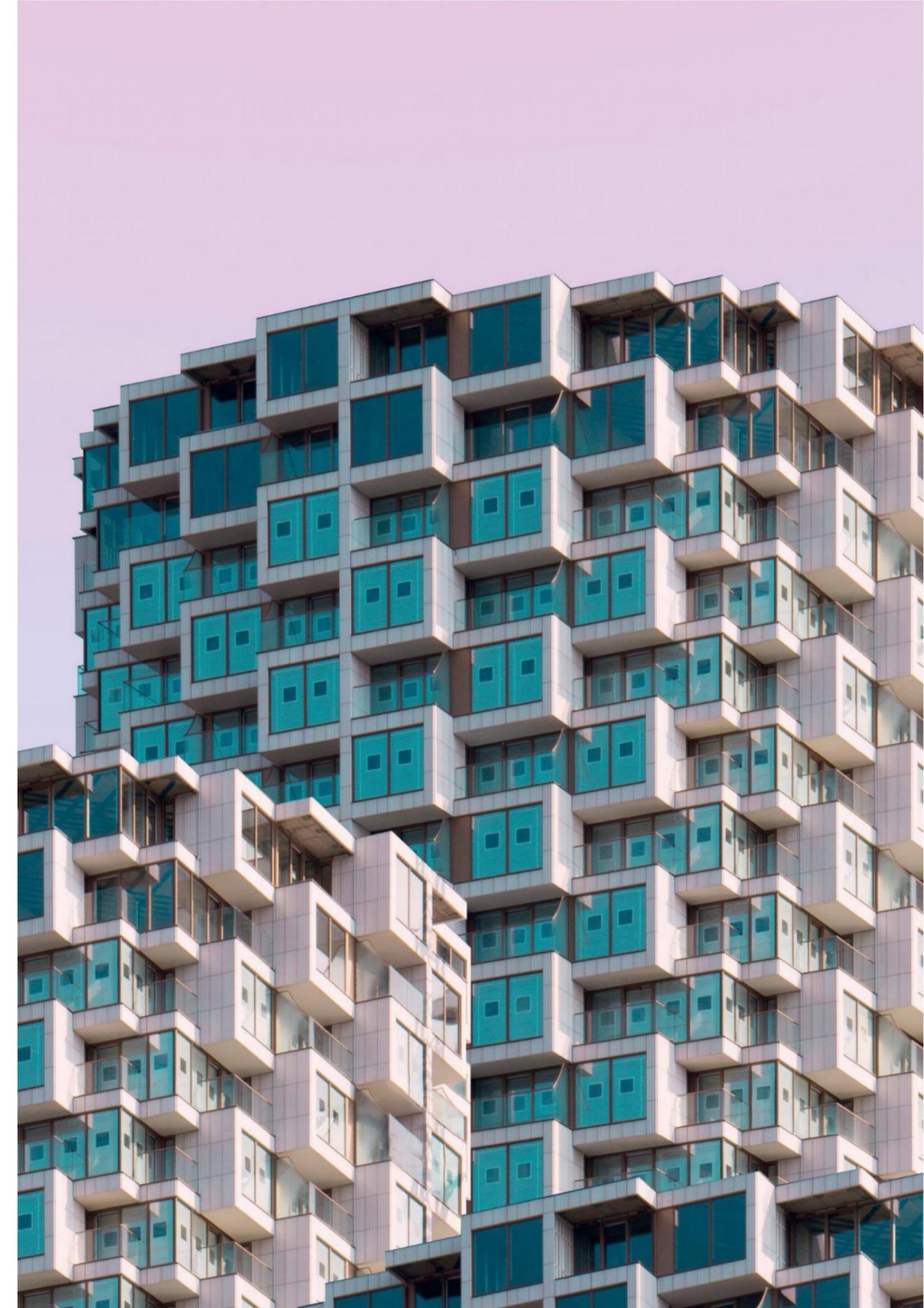
Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbelegungsplattform 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-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, [www.bundesbank.de/schlichtungsstelle](http://www.bundesbank.de/schlichtungsstelle). Wir sind verpflichtet, an einem Streitbelegungsverfahren 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, Dieter Zehner



[www.achtstein-invest.de](http://www.achtstein-invest.de)