



Unverbindliche Visualisierung

# FITTER LIVING NORD - PROPERTY LANDAU - PFALZ

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



Unverbindliche Visualisierung



# FITTER LIVING NORD - PROPERTY

## 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

Deutschlands erste Multitalent-Immobilie namens „Fitter Living“ wird im südpfälzischen Landau entstehen. Gemeint ist damit ein Wohn- und Geschäftsgebäude, das in einzigartiger Art und Weise die Menschen zu einem gesünderen Leben animiert und so zu einer besseren Lebensqualität beiträgt. Wer dauerhaft geistig und körperlich fit bleiben will, findet dort ein optimales Wohnumfeld.

Das Konzept der Multitalent-Immobilie sieht vor, dass die Immobilie aus Nutzersicht gedacht und gebaut wird. Bereits bei der Konzeption und erst recht in der Ausstattung sind es die vielen Details, die das Objekt so attraktiv machen werden. Im Mittelpunkt stehen ein integriertes Wohnen, Arbeitsmöglichkeiten im Homeoffice und Sporttreiben innerhalb eines Gebäudes. Kurze Wege für ein fittes Leben. Auch die reizvolle Umgebung des Pfälzer Waldes und die Weinberge laden dazu ein, sportlich aktiv zu sein und sich an der frischen Luft zu bewegen.

Bei diesem Crowdfunding-Projekt geht es zunächst um eine teilweise Eigenkapital-Refinanzierung des 2392 m<sup>2</sup> großen Grundstücks sowie die Projektierung eines modernen Wohn- und Gewerbekomplexes. Eine Baugenehmigung der Stadt Landau für den Bauabschnitt 1 Nord liegt bereits vor. Zudem wurde eine KfW-Förderung für die vorgesehene Baumaßnahme in Höhe von 1,3 Millionen Euro zugesagt. Der geplante Baubeginn ist für das 4. Quartal 2023 vorgesehen. Das Objekt soll bis Anfang des vierten Quartals 2025 komplett

fertiggestellt sein. Die Wohnungen können von Selbstnutzern und Kapitalanlegern gekauft werden. Die Errichtung des Wohn- und Gewerbehauses ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Vermögensanlage.

Nur einen Kilometer vom Landauer Stadtzentrum entfernt entstehen 32 Wohneinheiten mit Gemeinschaftsflächen, in denen das Wohnen und Arbeiten so miteinander verzahnt werden können, dass ein „fitter living“ bestmöglich gelebt werden kann. Sportliche Aktivitäten können in diesem Gebäude so bestmöglich in den Alltag integriert werden. Bewegung kann somit in jeder Form und jederzeit an fast jedem Platz des neuen Hauses ausgeübt werden. Ob auf der mit Sportgeräten ausgestatteten Dachterrasse, in anderen Gemeinschaftsräumen oder in den eigenen vier Wänden – ein bewegungsreiches Leben und Wohnen kann in der Paul-von-Denis-Straße praktiziert werden.

Investoren können sich über hohe, endfällige Zinsen freuen, die bereits nach circa acht Monaten Investitionsphase ausgezahlt werden sollen. Die Projekt-Idee soll auch an anderen Standorten umgesetzt werden. Mit der Marke „Fitter Living“ soll ein neuer hoher Lebensstandard des integrierten und nachhaltigen Wohnens etabliert werden.

Die große Nachfrage nach diesen Wohnungen bestätigt das Konzept und dass es sich um einen unumkehrbaren Trend handelt, den Investierende beim ersten „Fitter Living“-Objekt gemeinsam beschreiten werden.

## Kennzahlen

<b>Fundinglimit</b> 400.000,00 €	<b>Min. Investment</b> 100,00 €	<b>Zins p.a.</b> 8,5 %	<b>Early Bird Zins p.a.</b> 10,5 %
<b>Fundingschwelle</b> 175.000,00 €	<b>Regellaufzeit</b> 28.02.2024	<b>Min. Laufzeit</b> 30.11.2023	<b>Max. Laufzeit</b> 30.11.2024
<b>Emittent</b> Fitter Campus GmbH	<b>Projektart</b> Projektentwicklung	<b>Finanzinstrument</b> Nachrangdarlehen	<b>Zinszahlung</b> endfällig



Unverbindliche Visualisierungen

## Investment-Highlights

- ✓ erste Multitalent-Immobilie Deutschlands
- ✓ hohe Verzinsung
- ✓ sehr kurze Laufzeit
- ✓ Baugenehmigung vorhanden und KfW-Mittel in Höhe von 1.3 Mio. Euro genehmigt
- ✓ Objekt liegt in direkter Nachbarschaft zur Ferienregion Deutsche Weinstraße und dem Naturpark Pfälzerwald
- ✓ A+ Energieeffizienz
- ✓ gute infrastrukturelle Anbindung



## 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, sodass 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 mitarbeiterstarke 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.

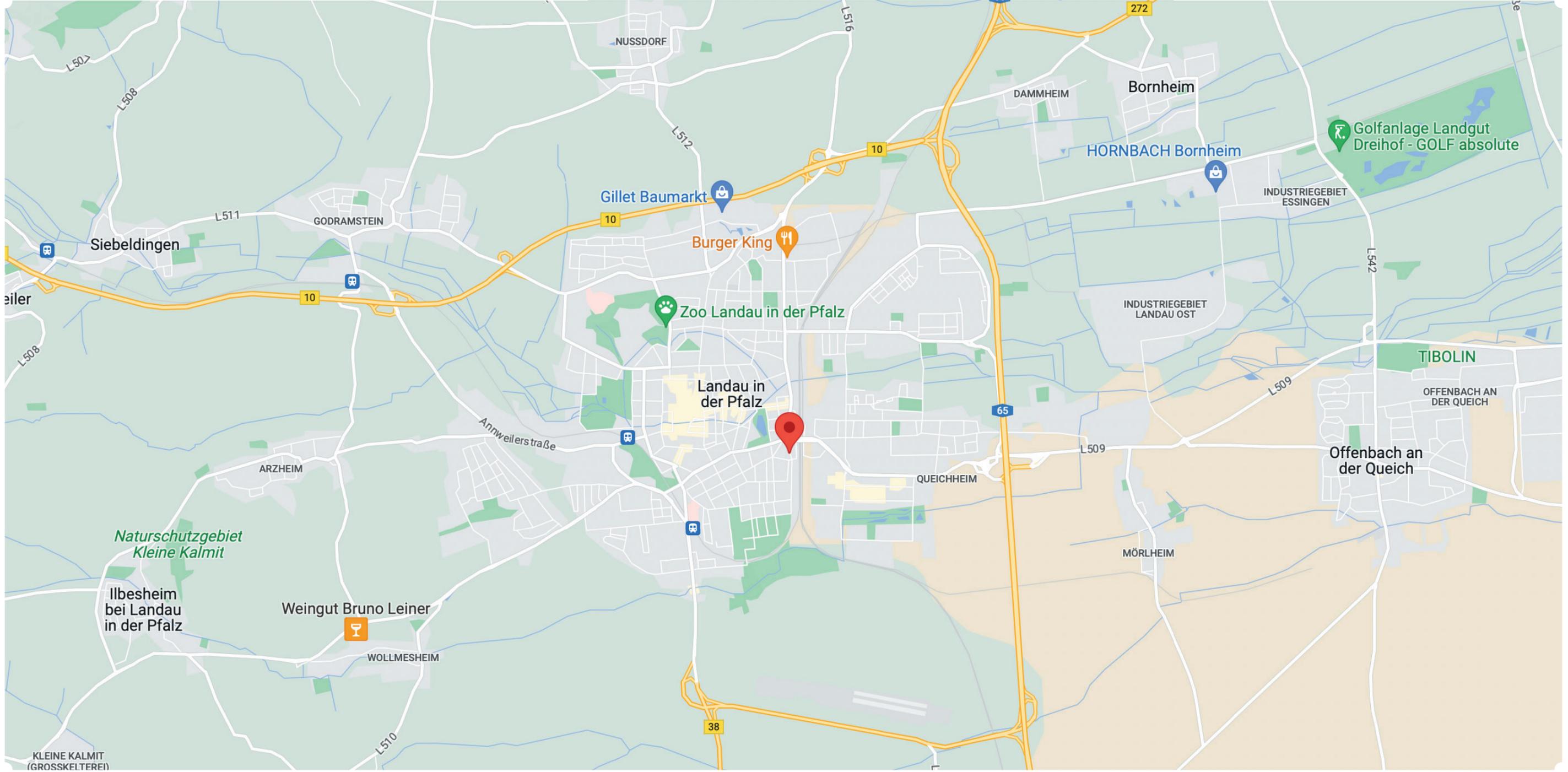
Die grüne Lunge Landaus befindet sich ebenfalls fußläufig in zirka 500 Meter Entfernung. Landau wird wegen seiner vielen Parks auch Gartenstadt genannt. Dort ist auch die Jugend-

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,

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 zur Gesunderhaltung der Bewohner. Die Bewegung im Alltag wird für die Bewohner wortwörtlich alltäglich und zur Lust statt Last.

Als Investor oder Investorin können Sie sich bereits mit einem kleinen Betrag an unserer gemeinsamen Erfolgsgeschichte „Fitter Living“ beteiligen. Wir wollen mit dem eingesammelten Geld den Startschuss für eine neue gesunde Bewegung geben – Wohnen, Arbeiten und Sport treiben bei größter Zeiteffizienz, weil die Wege kurz und die Angebote niedrigschwellig und anregend sind.

Mit der Baumaßnahme BA1 Nord beginnen wir, das erste Grundstück im Gesundheitsquartier in meiner Heimatstadt, dem wunderschönen Landau in der Pfalz, zu bebauen. Stück für Stück bauen wir ein Ambiente auf, in dem die Gesunderhaltung und ein gehobener Lebensstil Hand in Hand gehen. Eine Fitness-Hall, Physiotherapeuten und medizinische Einrichtungen werden das Quartier bereichern. Kurze Wege statt kurzer Atem.

Ich bin von dieser Lebensaufgabe so überzeugt, weil ich selbst am eigenen Leib durch einen Bandscheibenvorfall gelernt habe, wie schmerzhaft und wie hart mich eine gesundheitliche Einschränkung ausbremsen kann. Mit Kreativität lässt sich jedoch spielerisch Bewegung in den Alltag einbauen. Zum Wohle und Nutzen des Organismus. Und das ist eine sinnvolle Investition mit Folgeerscheinungen, die gewünscht sind.

„Fitter Living“ ist ein Konzept, das Schule machen kann und wird. Wir sind vom Nutzen überzeugt – und die bereits zahlreichen Interessenten für die Wohnungen auch, sodass wir uns sicher sind, dass „Fitter Living“ schnell wachsen kann und wird.

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.

[www.fitter-living.de](http://www.fitter-living.de)

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 Sparkassenversicherung 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.

**Nicolaj Tausendschön** fungiert als weiteres Mitglied im Steuerkreis. Als Baumanager, Bau- und Projektleiter begleitet er die Projektentwicklung. Planung und Kontrolle des Baufortschritts und das Qualitätsmanagement obliegen ihm. Er ist Projektleiter bei der Immobiliengruppe Rhein-Neckar Familienheim Mannheim und war 13 Jahre Baumanager in Köln. Zu seinen Referenzprojekten als Bau- und Projektleiter zählen unter anderem das Privatanwesen des bekannten TV-Entertainers Stefan Raab, der Bau von zwölf Mehrfamilienhäusern in Mannheim, der Umbau der Vorstandsetage in der Europäischen Zentralbank und die Projektentwicklung Wohnen und Gewerbe St. Vigil.

**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 und Partnerintegration.

**Caroline Gutting** ist bei der Fitter Campus GmbH Marketing-Managerin und Yoga-Trainerin. Die Physiotherapeutin kümmert sich vor allem um Marketing, PR 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 T&T 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.

## Finanzierung

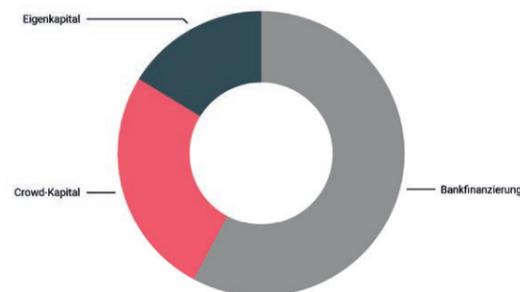
Bei diesem Projekt handelt es sich um ein 2392 qm großes zusammenhängendes Grundstück sowie die Planung/Projektierung eines neu zu errichtenden Wohn- und Gewerbehouses. Der Emittent beabsichtigt, das auf dem oben genannten Grundstück geplante Wohn- und Gewerbehause während der Bauphase an Selbstnutzer und Kapitalanleger zu veräußern. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2023 vorgesehen. Die Errichtung der Wohn- und Gewerbeimmobilie ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Vermögensanlage.

Die Projektfinanzierung besteht bisher aus Eigenmitteln in Höhe von EUR 650.000,00 sowie Fremdkapital in Höhe von EUR 888.000,00. Das Eigenkapital soll bis zu EUR 400.000,00 aus Nachrangdarlehen von Anlegern (Crowdinvesting) refinanziert werden. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung für die Nachrangdarlehen sowie die Tilgung der Nachrangdarlehen soll im Rahmen der neuen Bauträgerfinanzierung (Bankdarlehen) zurückgeführt werden. Es werden aktuell finale Verhandlungen mit einer Bank geführt, daher sind noch keine Verträge abgeschlossen. Das Bankdarlehen soll nach dem vorliegenden Angebot eine Laufzeit bis zum 31.12.2025 haben und variabel mit 6,7 % verzinst werden. Eine ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Die Errichtung des Wohn- und Gewerbehouses ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Vermögensanlage. Dem Emittenten ist es innerhalb weniger Wochen gelungen, mit potentiellen Erwerbern verbindliche Reservierungsvereinbarungen für über 45 % der Wohnfläche zu treffen und dabei hat jeder mögliche Käufer durchschnittlich EUR 8.000,00 Anzahlung geleistet. Das zeigt, wie gefragt diese neue Art des „gesunden Wohnens“ bei den Menschen ist. Sobald die Bankfinanzierung für die Aufbaumaßnahme abgeschlossen ist, werden notarielle Kaufverträge mit diesen Personen geschlossen.

Die Zinsen für den Anleger betragen 8,5 % p.a. Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 10,5 % p.a. (act/365)(Early-Bird-Bonus) gewährt. Die Regellaufzeit endet am 28.02.2024. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten vor und 9 Monaten nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen (**Rückzahlungsfenster**). Das Projekt wird auch umgesetzt, wenn nur die Fundingschwelle von EUR 175.000,00 erreicht wird.

### MITTELHERKUNFT

Crowd-Kapital	400.000,00 €
Eigenmittel	250.000,00 €
Bankfinanzierung	888.000,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.538.000,00 €</b>



### MITTELVERWENDUNG

Erwerbs- und Ankaufsnebenkosten	720.000,00 €
Projektierungs-, Vertriebs- und Vermarktungskosten	683.000,00 €
Finanzierungskosten	135.000,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.538.000,00 €</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

## **Vertretungsberechtigter Vorstand**

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

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

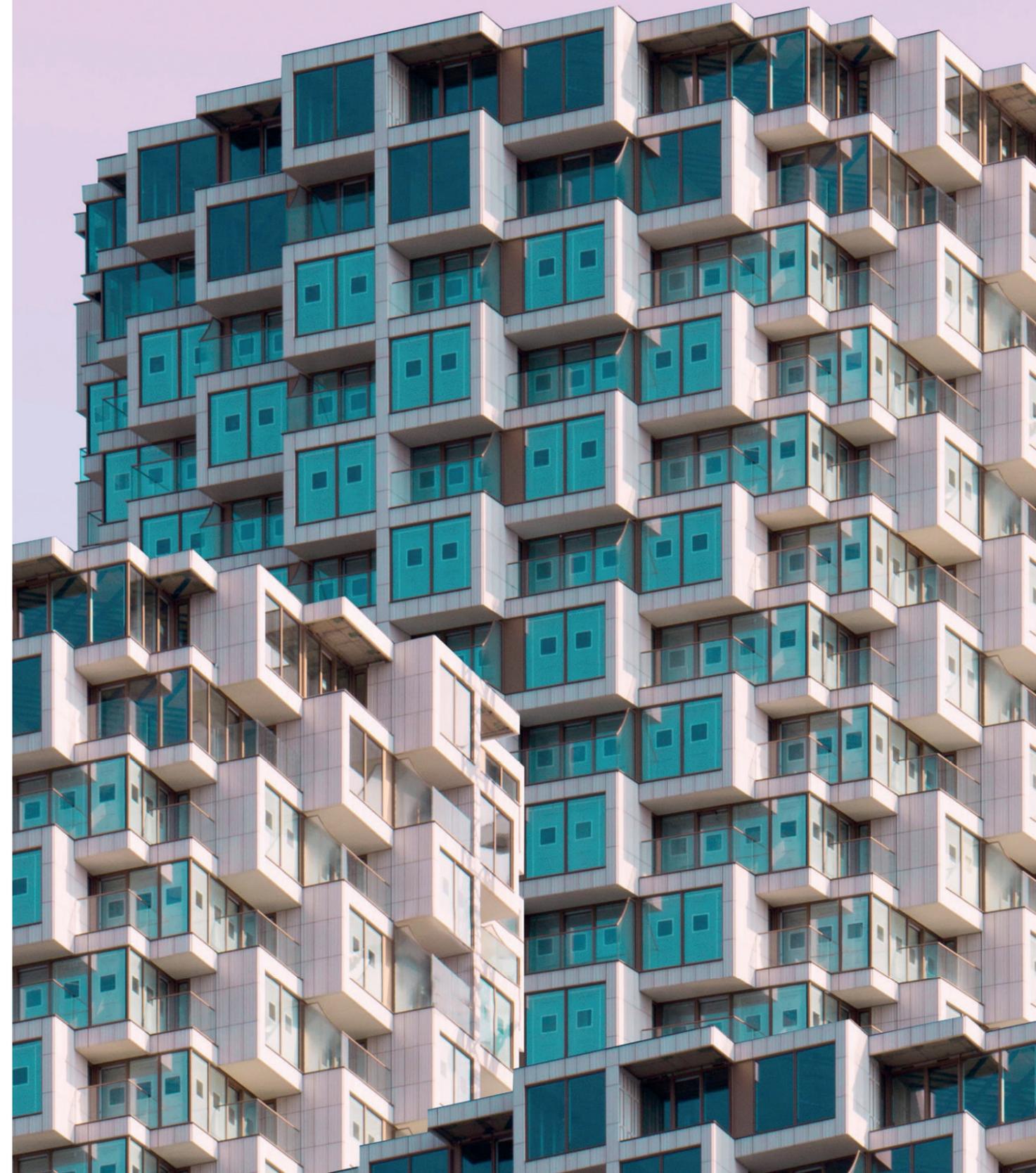
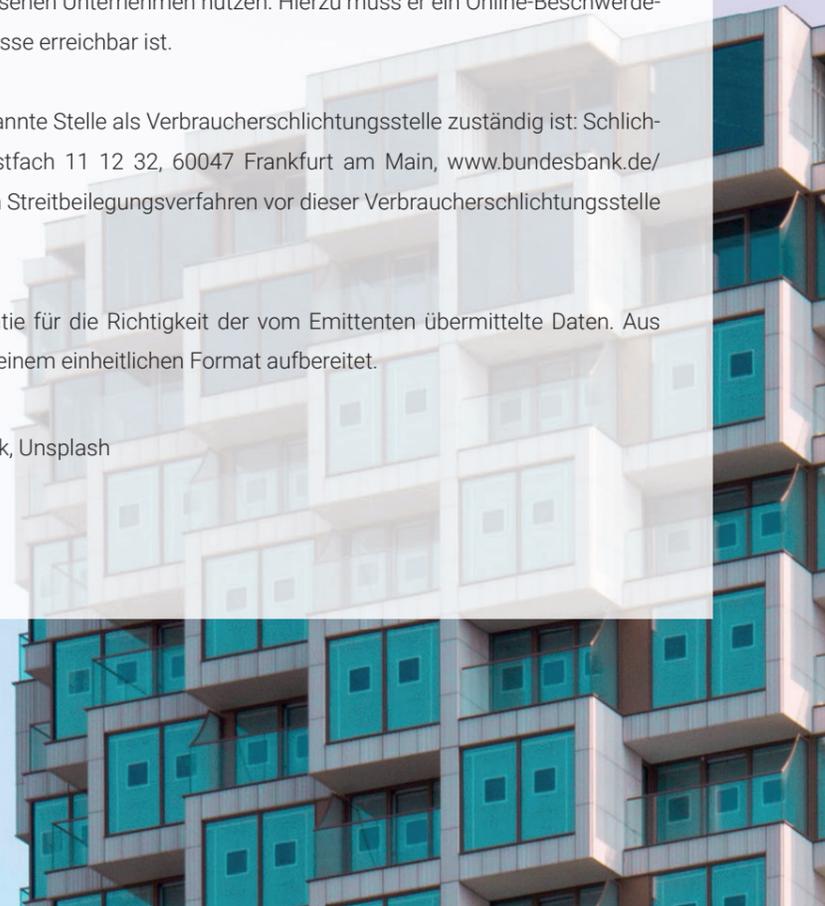
Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-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



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