

**Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gem. § 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)  
zum Genussrecht „Trinkwasser Invest“  
der Stadtwerke Itzehoe GmbH**

**Warnhinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

Stand: 25.08.2023 - Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	<p><b>Art und Bezeichnung der Vermögensanlage</b> Vinkulierte Namensgenussrechte „Trinkwasser Invest“, Zinssatz 3,25 % p. a.</p>
2.	<p><b>Anbieter und Emittent der Vermögensanlage/Geschäftstätigkeit des Emittenten</b> Stadtwerke Itzehoe GmbH, Gasstraße 18, 25524 Itzehoe Registergericht: Amtsgericht Pinneberg; Registernummer: HRB 1890 IZ</p> <p>Zweck des Unternehmens ist die Daseinsvorsorge sowie Leistungen zur Befriedigung sonstiger Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner in nachstehend benannten Gebieten. Gegenstand des Unternehmens ist die Bereitstellung von Netzen zur Versorgung der Region Itzehoe mit Elektrizität, Gas, Wasser, Fern- und Nahwärme und der Betrieb und die Unterhaltung solcher Netze in eigener Regie oder durch Dritte, der Bau und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Energie mittels regenerativer Techniken, die Beteiligung an Unternehmen, die entsprechende Anlagen betreiben und/ oder die Tätigkeit von Investitionen aller Art in entsprechende Anlagen, die Beschaffung und der deutschlandweite Vertrieb von und der Handel mit Energie, der Aufbau und Betrieb von Kommunikationsnetzen aller Art, der Betrieb des Itzehoer Schwimmbadzentrums, Itzehoer Parkhäuser und des Itzehoer Hafens und die Erbringung von Dienstleistungen aller Art. Die Gesellschaft kann als Holdinggesellschaft tätig werden und einzelne oder alle Gegenstände des Unternehmens durch Beteiligungsgesellschaften erfüllen. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an anderen Unternehmen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben oder pachten, ferner Zweigniederlassungen errichten und Unternehmens- oder Interessengemeinschaftsverträge abschließen. Bei der Realisierung des Unternehmensgegenstands handelt die Gesellschaft nach den gleichwertigen Grundsätzen einer sicheren, wirtschaftlichen, preisgünstigen, verbraucherfreundlichen, umweltgerechten und ressourcenschonenden Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes. Dabei soll gleichzeitig die wirtschaftliche und infrastrukturelle Leistungsfähigkeit des Unternehmens gesichert und weiter verbessert sowie eine angemessene Gewinnerzielung und Gewinnausschüttung erreicht werden.</p>
3.	<p><b>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte</b></p> <p><u>Anlagestrategie:</u> Die Anlagestrategie der Vermögensanlage ist, das Genussrechtskapital in das nachstehend beschriebene Anlageobjekt „Wasserwerk Twietberge“ zu investieren. Der Emittent wird die Zinszahlungen aus der Vermögensanlage aus seinem bestehenden operativen Geschäft des Wasservertriebs erwirtschaften. Das Anlageobjekt „Wasserwerk Twietberge“ ist Teil des Geschäftsfelds der Wasserversorgung und damit des Wasservertriebs des Emittenten. Nach Fertigstellung des Anlageobjekts „Wasserwerk Twietberge“ wird die Versorgungssicherheit und damit die Wirtschaftlichkeit des „Anlageobjekts Wasservertrieb“ gestärkt und sichergestellt, dass die Zinsausschüttungen und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage an die Anleger vom Emittenten geleistet werden können.</p> <p><u>Anlagepolitik:</u> Die Anlagepolitik der Vermögensanlage entspricht dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Gegenstand des Emittenten. Die Anlagepolitik ist dahingehend zu konkretisieren, dass der Emittent die nicht vom Emittenten mit Strom versorgten Bürger ansprechen will, um die angebotene Vermögensanlage zu platzieren. Das mit der Vermögensanlage einzuwerbende Genussrechtskapital wird in das Anlageobjekt „Wasserwerk Twietberge“ investiert.</p> <p><u>Anlageobjekte:</u> Der Begriff des Anlageobjekts setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: Er umfasst diejenigen Gegenstände, die mit den eingeworbenen Nettoeinnahmen bzw. dem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage mittelbar und unmittelbar erworben werden sollen sowie diejenigen Gegenstände, aus denen der Emittent Zins- und Rückzahlung an den Anleger erwirtschaften soll. Damit existiert neben dem Anlageobjekt „Wasserwerk Twietberge“ auch das Anlageobjekt „Wasservertrieb“, da der Emittent aus den Umsätzen des Wasservertriebs die Zins- und Rückzahlungen an den Anleger leisten wird.</p> <p><u>Anlageobjekt „Wasserwerk Twietberge“:</u> Das Anlageobjekt „Wasserwerk Twietberge“ befindet sich in der Hans-Herrmann-Schütt-Straße 1 in D-25524 Itzehoe. Das geplante Investitionsvolumen beträgt 5,8 Mio. €. Der Emittent errichtet das Anlageobjekt auf einem zusammenhängenden Grundstück, welches im Eigentum des Emittenten steht. Das Grundstück hat eine Fläche von 10.866 qm. Das Anlageobjekt wird eine Fläche von rd. 785 qm einnehmen. Es handelt sich um einen Neubau als Ersatz des bereits bestehenden Wasserwerks Twietberge. Geplanter Baubeginn für das Anlageobjekt ist das 3. Quartal 2024. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2026 geplant. Die jährlichen Standortkosten (Kosten für Wartung und Instandhaltung) sollen 302.500 € nicht überschreiten, um die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger sicherzustellen. Es soll Wasser bis zu 500 cbm/h aufbereitet werden. Zur Aufbereitung des Rohrwassers wird eine einstufige Filtration mit vorgeschalteter Druckbelüftung (geschlossene Belüftung) und nachgeschalteter Entsäuerung (Flachbelüfter) vorgesehen. Zur Behandlung des anfallenden Spülwassers wird eine neue Absetz- sowie Sickeranlage geplant. Neben der wasser- und lufttechnischen Ausrüstung wird die elektrotechnische Ausrüstung (Steuerung und Niederspannungshauptverteilung) inkl. einer Bedienwarte sowie Sanitär- und Sozialräume vorgesehen. Über die Installation von drei Reinwasserpumpen wird das neue Wasserwerk in die Bestandssysteme integriert und an den bestehenden Reinwasserbehälter angeschlossen. Zum Zeitpunkt Erstellung des VIB befindet sich das Anlageobjekt in der Planungsphase. Die genehmigungsrechtlichen und bautechnischen Voraussetzungen zur Anbindung an das Wassernetz liegen noch nicht vor. Zur Errichtung und Betrieb des Anlageobjekts wird eine behördliche baurechtliche Genehmigung erforderlich sein. Diese ist noch nicht beantragt. Der Emittent verfügt über die erforderliche behördliche Genehmigung zur Wasserentnahme aufgrund des Betriebs des bisherigen Wasserwerks Twietberge. Diese wurde vom Landrat des Kreises Steinburg am 20.08.2012 erteilt. Der Emittent hat zum Zeitpunkt der Erstellung des VIB mit der Firma CONSULQUA Hamburg Beratungsgesellschaft mbH einen Vertrag am 06./27.10.2022 über die Planung des Anlageobjekts geschlossen. Der Realisierungsgrad beträgt 5 %.</p> <p><u>Anlageobjekt „Wasservertrieb“:</u> Aus dem Anlageobjekt „Wasservertrieb“ wird der Emittent die Zinszahlungen an die Anleger bis zur Inbetriebnahme des Anlageobjekts „Wasserwerk Twietberge“ leisten. Das vom Emittenten vertriebene Wasser wird aus neun eigenen Brunnen gewonnen. Die Wasseraufbereitung erfolgt jeweils über die emittenteneigenen Wasserwerke vor Ort. Das Geschäftsfeld Wasserversorgung des Emittenten erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Umsatzerlös von 4.331 T€. Für die Jahre 2023 bis 2033 plant der Emittent mit Umsatzerlösen in vergleichbarer Höhe. Mit den geplanten Umsatzerlösen können die jährlichen Zinszahlungen aus der angebotenen Vermögensanlage bedient werden. Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 2.009 Tcbm Wasser an Kunden geliefert. Für die Jahre 2023 bis 2033 plant der Emittent mit ähnlichen Liefermengen. Der Wasserpreis beträgt unter 0,2 Cent/Liter. Die letzte Tarifpreisanpassung fand zum 01.01.2023 statt. Der Emittent verfügt zum Zeitpunkt Erstellung des VIB über 10.257 Wasserlieferungsverträge mit privaten und gewerblichen Endkunden. Der Realisierungsgrad beträgt 100 %.</p> <p>Der Emittent bietet neben dem Genussrecht „Trinkwasser Invest“ auch das Genussrecht „Trinkwasser Invest Plus“ an. Die Nettoeinnahmen aus diesen beiden Vermögensanlagen gemeinsam sind mit 5,0 Mio. € nicht ausreichend, um das Anlageobjekt „Wasserwerk Twietberge“ mit einem Investitionsvolumen von 5,8 Mio. € zu finanzieren. Der Emittent wird die Finanzierungslücke über Bankkredite in Höhe von 800.000 € schließen. Dieser Betrag kann aufgrund höherer oder niedrigerer Anschaffungs- und Herstellungskosten des Anlageobjekts „Wasserwerk Twietberge“ und/oder aufgrund einer nicht vollständigen Zeichnung und/oder Einzahlung der Vermögensanlagen Änderungen unterworfen sein. Die Konditionen für das aufzunehmende bankenfinanzierte Fremdkapital stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des VIB noch nicht fest.</p>
4.	<p><b>Laufzeit, Kündigungsfrist und Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung</b></p> <p>Die Laufzeit der angebotenen Vermögensanlage ist unbestimmt und beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Zugang der Annahmeerklärung des Emittenten beim Anleger und läuft mindestens bis zum 31.12.2029 (Mindestvertragslaufzeit). Während dieser Mindestvertragslaufzeit ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Anschließend kann der Genussrechtsvertrag nach Erklärung der ordentlichen Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist von einem Jahre jeweils zum 31.12. eines Jahres beendet werden. Zeichnet ein Anleger die Vermögensanlage im Jahr 2023 ist der erste Zinszahlungstermin spätestens sechs Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses 2023. Zeichnet ein Anleger die Vermögensanlage im Jahr 2024 ist der erste Zinszahlungstermin spätestens sechs Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses 2024. Im Falle der Mindestvertragslaufzeit ist der letzte Zinszahlungstermin spätestens sechs Wochen nach der Feststellung des Jahresabschlusses 2029. Bei längeren Laufzeiten liegt der letzte Zinszahlungstermin immer spätestens sechs Wochen nach der Feststellung des Jahresabschlusses des letzten Jahres, in dem die Vermögensanlage des Anlegers endete. Im Falle der Reduzierung der vertraglichen Verzinsung durch den Emittenten steht dem Anleger ein Sonderkündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu. Der Emittent hat eine Reduzierung der Verzinsung gegenüber dem Anleger mit einer Frist von mindestens sieben Monaten in Textform (Brief, Fax, E-Mail) anzuzeigen. Die Reduzierung der Verzinsung durch den Emittenten kann frühestens zum 01.01.2030 erfolgen. Eine Erhöhung der Verzinsung kann der Emittent auch vor dem 01.01.2030 jeweils zum 01.01. eines Jahres vornehmen. Zinsanpassungen können nur einheitlich gegenüber allen Anleger der Vermögensanlage erklärt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung für Anleger und Emittent bleibt unberührt.</p> <p>Der Nominalbetrag wird ab der Wertstellung auf dem Konto des Emittenten mit 3,25 % p. a. verzinst. Es gilt die deutsche kaufmännische Zinsberechnungsmethode (30/360). Die jährlichen Zinsen werden spätestens sechs Wochen nach der Feststellung des Jahresabschlusses des Emittenten auf das Konto des Anlegers nach Abzug anfallender Steuern überwiesen. Nach Beendigung eines Genussrechtsvertrags wird der Rückzahlungsbetrag zusammen mit der letzten Zinsausschüttung ausgezahlt. Bedingung für die Auszahlung der Zinsen ist ein positives Jahresergebnis und eine ausreichende Liquidität des Emittenten. Bedingung für die Rückzahlung ist keine bestehende Verlustverrechnung zum Beendigungszeitpunkt und eine ausreichende Liquidität des Emittenten. Die Zinszahlungen und die Rückzahlung erfolgen spätestens sechs Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses des Emittenten. Rückzahlungsansprüche verjähren gem. § 195 BGB binnen drei Jahren nach Fälligkeit.</p>

	Schließt ein Anleger während der Laufzeit des Genussrechtsvertrags einen Stromlieferungsvertrag mit dem Emittenten ab oder tritt er in ein Mitarbeiterverhältnis mit dem Emittenten ein, erwirbt er ab Wirksamkeit dieses Vertrags einen Anspruch auf die jährliche Verzinsung des Genussrechts „Trinkwasser Invest Plus“ in Höhe von 4,25 %.
5.	<p><b>Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken</b></p> <p>Im Folgenden werden die mit der Vermögensanlage verbundenen wesentlichen Risiken mit den daraus für den Anleger resultierenden Folgen thematisch gegliedert und erläutert. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf die Wahrscheinlichkeit ihres tatsächlichen Eintretens zu.</p> <p><b>Maximales Risiko</b></p> <p>Das maximale Risiko des Anlegers besteht in der (Privat)Insolvenz. Hat der Anleger seine Vermögensanlage vollständig oder teilweise fremdfinanziert, bleibt er weiterhin verpflichtet, die von ihm aufgenommenen Fremdmittel trotz einer verspäteten, verringerten oder ganz ausfallenden Zinszahlung aus der Vermögensanlage und/oder des teilweisen oder vollständigen Verlusts der Vermögensanlage zurückzuführen und dafür anfallende Zinsen und Kosten aus seinem sonstigen Vermögen bezahlen zu müssen und/oder hat der Anleger aus der Vermögensanlage resultierende Steuerzahlungsverpflichtungen aus seinem sonstigen Vermögen zu bezahlen, besteht das maximale Risiko des Anlegers in einer (Privat)Insolvenz.</p> <p><b>Insolvenzrisiko</b></p> <p>Kann der Emittent seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen und ist somit zahlungsunfähig, kann über das Vermögen des Emittenten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt werden. Dies kann für den Anleger zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.</p> <p><b>Zins- und Rückzahlungsrisiko/Liquiditätsrisiko</b></p> <p>Der Emittent unterliegt im Rahmen seines laufenden Geschäftsbetriebs verschiedensten Zahlungsverpflichtungen. Hierzu zählen hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung und die laufenden Verpflichtungen im Rahmen der Fremdfinanzierung in Form von Zins- und Tilgungszahlungen. Dabei kann der Fall eintreten, dass der Emittent fällige Verbindlichkeiten mangels Liquidität nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht bedienen kann. Zu den vertraglich möglichen Zins- und Rückzahlungsterminen (jährliche Zinszahlungen und Rückzahlung spätestens sechs Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses) könnte der Emittent über eine nicht ausreichende Liquidität für die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage verfügen. Die Geschäftsführung des Emittenten ist verpflichtet, alles zu unternehmen, um zu den jeweiligen Rückzahlungsterminen eine ausreichende Liquidität beim Emittenten aufzubauen. Sollte dennoch keine ausreichende Liquidität des Emittenten aufgrund der Kapitalrückflüsse aus den einzelnen Projekten innerhalb der Anlageobjekte generiert werden können und der Emittent aus seinem übrigen operativen Geschäft keine ausreichenden Kapitalrückflüsse generieren, muss der Emittent Maßnahmen ergreifen, um seine Liquidität sicherzustellen. Diese Maßnahmen können die Aufnahme eines oder mehrerer bankfinanzierter Darlehen, eines oder mehrerer Gesellschafterdarlehen oder einer oder mehrerer Kapitalerhöhungen durch den Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sein. Es besteht dennoch das Risiko, dass diese Maßnahmen nicht, nur teilweise oder zeitverzögert umgesetzt werden können und/oder die Liquidität des Emittenten zu den Rückzahlungsterminen trotz dieser Maßnahmen nicht ausreicht. Für den Anleger kann dies zu einer Verringerung und/oder zu einer späteren Zahlung seiner Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage oder zu einem Ausfall der Zins- und/oder Rückzahlungen der Vermögensanlage führen, was einen Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals bedeuten kann.</p> <p><b>Rückabwicklungsrisiko bei Änderung der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder der Tätigkeit des Emittenten</b></p> <p>Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit des Emittenten so verändert, dass er ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte des Emittenten der Vermögensanlagen anordnen kann. Dies kann dazu führen, dass sich die wirtschaftliche Lage des Emittenten so sehr verschlechtert, dass es für den Anleger zu einer Verringerung und/oder späteren Zahlung seiner Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage oder einem Ausfall der Zins- und/oder Rückzahlungen der Vermögensanlage kommen kann und er damit einen Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals erleidet.</p> <p><b>Fremdfinanzierungsrisiko auf Ebene des Anlegers</b></p> <p>Dem Anleger steht es frei, seinen Anlagebetrag ganz oder teilweise durch Fremdmittel, z. B. Bankdarlehen, zu finanzieren. Die aufgenommenen Fremdmittel müssen einschließlich damit verbundener Kosten (Zinsen, Kreditgebühren) vom Anleger zurückgeführt werden und zwar auch dann, wenn die wirtschaftliche Entwicklung des Emittenten nicht in der erwarteten Höhe eintritt. Eine Fremdfinanzierung des investierten Kapitals erhöht damit das Gesamtrisiko der Vermögensanlage. Für den Anleger kann dies zur Folge haben, dass er bei verspäteten, verringerten oder ganz ausfallenden Zinszahlungen aus seiner Vermögensanlage und/oder bei einem Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals weiterhin die Verbindlichkeiten der Fremdfinanzierung zu tragen hat. Sollte der Anleger diese Verbindlichkeiten nicht aus seinem sonstigen Vermögen erfüllen können, kann dies die (Privat)Insolvenz des Anlegers bedeuten.</p> <p><b>Steuerzahlungsrisiko des Anlegers</b></p> <p>Zwar führt der Emittent die aus den Zinszahlungen der Vermögensanlage an den Anleger resultierende Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls anfallender Kirchensteuer an das zuständige Finanzamt ab. Sollte sich jedoch das Steuerrecht dahingehend ändern, dass das Abführen der Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls anfallender Kirchensteuer keine abgeltende Wirkung mehr hat, könnte die steuerliche Belastung des Anlegers steigen. Den Anleger könnten höhere Steuerzahlungsverpflichtungen treffen. Steuerzahlungsverpflichtungen würden für den Anleger einen geringeren Kapitalrückfluss nach Steuern zur Folge haben. Kann der Anleger die aus dem Genussrecht resultierenden Steuern nicht aus seinem sonstigen Vermögen bestreiten, kann dies zur (Privat)Insolvenz des Anlegers führen.</p> <p><b>Risiko der Handelbarkeit/Übertragung</b></p> <p>Die ordentliche Kündigung der Vermögensanlage ist für den Anleger frühestens zum 31.12.2029 unter Beachtung der Kündigungsfrist von 12 Monaten (Mindestvertragslaufzeit) möglich. Eine frühere ordentliche Kündigungsmöglichkeit besteht nicht. Eine rechtsgeschäftliche Übertragung (Verkauf, Schenkung, Verpfändung) ist zwar möglich. Da jedoch kein organisierter Markt oder Handel für Ansprüche aus den Genussrechten des Emittenten besteht, ist die Übertragbarkeit eingeschränkt. Für den Anleger kann dies bedeuten, dass er seine Vermögensanlage schwierig oder gar nicht vor Ablauf der Mindestvertragslaufzeit übertragen kann. Zudem besteht das Risiko, dass im Falle einer Veräußerung/rechtsgeschäftlichen Übertragung der Vermögensanlagen ein deutlich unter dem Erwerbspreis liegender Verkaufspreis erzielt wird. Für den Anleger kann dies bedeuten, dass er bei Übertragung seiner Vermögensanlage einen deutlich geringeren Preis als den Erwerbspreis erzielt und damit einen Teilverlust des eingesetzten Kapitals erleidet.</p> <p><b>Besonderes Risiko des qualifizierten Nachrangs zum Zeitpunkt der Rückzahlung an den Anleger</b></p> <p>Für den Zeitraum ab Beendigung des Genussrechtsvertrags bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung (spätestens sechs Wochen nach Feststellung des Jahresabschlusses) unterliegt die Zins- und Rückzahlungsverpflichtung des Emittenten an den Anleger einem qualifizierten Nachrang. Es besteht das Risiko, dass sich die wirtschaftliche Lage des Emittenten so verschlechtern kann, dass zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Vermögensanlage eine Überschuldung des Emittenten vorliegt oder der Emittent über keine ausreichende Liquidität verfügt oder dem Emittenten droht, über keine ausreichende Liquidität zu verfügen. Der Anspruch des Anlegers auf Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage kann solange und soweit nicht geltend gemacht werden, wie die Zins- und Rückzahlung an einen Anleger zum vertraglichen Leistungszeitpunkt oder durch die Begleichung sämtlicher gegenüber Anlegern bestehenden und gleichzeitig fällig werdenden Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Vermögensanlage einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten wegen Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO), drohender Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Überschuldung (§ 19 InsO) herbeiführen würden (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) oder der Emittent zum vertraglichen Leistungszeitpunkt der Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage bereits zahlungsunfähig ist, dies zu werden droht oder überschuldet ist. Dem Anleger wird damit ein unternehmerisches Verlustrisiko auferlegt, das an sich nur das Eigenkapital trifft. Im Gegensatz zum Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen dem Anleger keine korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte zu, die es dem Anleger ermöglichen würden, Einfluss auf die Realisierung dieses Risikos zu nehmen, insbesondere verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, bevor das Stammkapital verbraucht ist. Während die Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung dadurch vor dem Verlust seines eingebrachten Kapitals geschützt sind, dass das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten die Gesellschafterversammlung einberufen muss, wenn es zu einem Verlust des hälftigen Stammkapitals gekommen ist und es sodann dem Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung überlassen ist, zu entscheiden, ob er die Geschäftstätigkeit gleichwohl fortsetzen und damit riskieren will, auch noch die zweite Hälfte des Stammkapitals aufzubauchen, hat der Anleger keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse. Die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage kann erst dann geltend gemacht werden, wenn der Emittent die finanzielle Krise überwunden hat. Beendete Genussrechte sind bis zur vertraglich geplanten Zins- und Rückzahlung in ihrer Risikostruktur vergleichbar mit einer unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Für den Anleger bedeutet dies, dass er im Falle des Eintritts der Bedingung des qualifizierten Nachrangs eine verspätete, geringere oder keine Zins- und Rückzahlung seiner Vermögensanlage erhält, was zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.</p> <p><b>Risiken der Anlageobjekte</b></p> <p>Grundsätzlich können Risiken auf der Ebene der Anlageobjekte dazu führen, dass der Emittent keinen ausreichenden oder einen geringeren als den prognostizierten Kapitalrückfluss generiert, was zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation des Emittenten führen kann. Grund hierfür kann sein, dass sich die Kosten zur Realisierung des Anlageobjekts „Wasserwerk Twietberge“ über die prognostizierte Investitionssumme hinaus verteuern oder das Anlageobjekt „Wasserwerk Twietberge“ erst später als geplant umgesetzt werden kann. Die Umsätze aus dem Anlageobjekt „Wasserwerk Twietberge“ können so deutlich hinter den Erwartungen des Emittenten zurückbleiben, dass dieser die Zinszahlungen aus der Vermögensanlage bis zur Inbetriebnahme des Anlageobjekts „Wasserwerk Twietberge“ nicht nur teilweise oder nicht leisten kann. Realisieren sich Risiken und kann dadurch kein ausreichender Kapitalrückfluss generiert werden, um die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage zu leisten, muss der Emittent die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage aus seinem übrigen operativen Geschäft sicherstellen und/oder andere Maßnahmen (Aufnahme bankfinanzierter Darlehen, Gesellschafterdarlehen oder Kapitalerhöhungen durch den Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) ergreifen. Kann der Emittent dies nicht umsetzen, kann dies zu einer nicht ausreichenden Liquidität beim Emittenten führen, was für den Anleger</p>

	bedeutet, dass er die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage zu einem späteren Zeitpunkt erhält oder die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage teilweise oder vollständig ausbleiben kann und damit den Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinnehmen muss.
<b>6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile</b>	Der Emittent emittiert neben der Vermögensanlage „Trinkwasser Invest“ zeitgleich die Vermögensanlage „Trinkwasser Invest Plus“ deren beider Emissionsvolumen zusammen insgesamt 5 Mio. € beträgt. Bei beiden Vermögensanlagen handelt es sich um vinkulierte Namensgenussrechte. Zum Zeitpunkt des öffentlichen Angebots steht nicht fest, in welchem Verhältnis sich das Gesamtemissionsvolumen von 5 Mio. € auf die beiden Vermögensanlagen aufteilen wird. Der Erwerbspreis der Vermögensanlage entspricht der jeweiligen Zeichnungssumme des Anlegers und beträgt mindestens 1.000 €. Höhere Zeichnungsbeträge sind auf 199.000 € begrenzt und müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Bei einer Mindestzeichnungssumme von 1.000 € werden maximal 10.000 vinkulierte Namensgenussrechte angeboten.
<b>7. Verschuldungsgrad</b>	Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses des Emittenten zum 31.12.2022 beträgt der berechnete Verschuldungsgrad 171,88 % (berechnet: (Fremdkapital / Eigenkapital) x 100).
<b>8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen</b>	Der Emittent ist als Stadtwerk auf dem Markt der Energie- und Wasserversorger operativ tätig. Die wesentlichen Marktbedingungen sind rentable Bedingungen für den Einkauf und die Produktion von Energie (Strom und Gas), die Regulierung des Energiemarkts, die Aufrechterhaltung der Infrastruktur für den Vertrieb von Energie und Wasser, die Preisstabilität für die zu erbringenden Versorgungsleistungen und die Beibehaltung und Ausbau der Marktposition in den Hauptgeschäftsfeldern der Energie- und Wasserversorgung. Verbessern sich die Marktbedingungen, kann dies zu einer Verbesserung der Liquidität des Emittenten führen, was die Fähigkeit, die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage leisten zu können, erhöhen kann. Bleiben die Marktbedingungen unverändert, werden diese keine Auswirkungen auf die Fähigkeit des Emittenten haben, die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage leisten zu können. Verschlechtern sich die Marktbedingungen, kann dies zu einer Verringerung der Liquidität des Emittenten führen. Eine Verschlechterung der Marktbedingungen im Rahmen zu erwartender Änderungen/Anpassungen auf dem Energiepreismarkt wird keinen Einfluss auf die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage haben. Verschlechtert sich die wirtschaftliche Situation des Emittenten durch verschlechterte Marktbedingungen jedoch so stark, dass der Emittent Jahresfehlbeträge erwirtschaftet, diese Jahresfehlbeträge in Folgejahren nicht kompensiert werden können und/oder zu den Fälligkeitsterminen für die Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage nicht über eine ausreichende Liquidität verfügt, eine Illiquidität droht oder der Emittent überschuldet ist, kann dies zum Ausfall der Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage führen.
<b>9. Kosten und Provisionen</b>	<u>Vom Anleger zu zahlende Kosten und Provisionen:</u> Für den Anleger können Kosten entstehen, wenn dieser seiner Verpflichtung zur Mitteilung der Änderung seiner personenbezogenen Daten, insbesondere seiner Anschrift und seiner Bankverbindung gegenüber dem Emittenten nachkommt oder seine Vermögensanlage an Dritte rechtsgeschäftlich oder im Wege der Erbfolge überträgt. Die Höhe dieser Kosten ist unbekannt und kann nicht angegeben werden. Beim Anleger können Telefon-, Porto- oder sonstige Transaktionskosten bei Überweisungen entstehen. Die Höhe der Kosten ist nicht bekannt und die Kosten sind vom Anleger selbst zu tragen. Darüberhinausgehende, für den Anleger entstehende weitere Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind, existieren nicht. <u>Vom Emittenten zu zahlende Kosten und Provisionen:</u> Für die Vermittlungsleistung der Vermögensanlagen „Trinkwasser Invest“ und „Trinkwasser Invest Plus“ zahlt der Emittent eine einmalige Gebühr (Provision) in Höhe von 2.950 € zzgl. gesetzlich geltender Umsatzsteuer an den Finanzanlagevermittler Dallmayer Consulting GmbH, Am Steinlein 5, 97753 Karlstadt. Die Gesamthöhe der Kosten und der Provisionen, die der Finanzanlagevermittler von dem Emittenten für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält, beträgt 2.950 € zzgl. gesetzlich geltender Umsatzsteuer und wird vom Emittenten aus vorhandenen liquiden Mitteln bezahlt. Darüber hinaus fallen keine Kosten und Provisionen an.
<b>10. Anlegergruppe</b>	Der Emittent richtet sich an Privatkunden, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien im Sinne der §§ 67, 68 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Anleger kann nur eine voll geschäftsfähige natürliche Person und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sein. Aufgrund der Mindestvertragslaufzeit bis zum 31.12.2029 sollte der Anleger über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen. Der Anleger sollte in der Lage sein, einen Verlust von bis zu 100 % des eingesetzten Kapitals tragen zu können und das maximale Risiko (d. h. eine mögliche Insolvenz oder Privatinsolvenz) berücksichtigen. Diese Vermögensanlage verlangt vom Anleger Kenntnisse und/oder Erfahrungen auf dem Gebiet der Vermögensanlagen, insbesondere Vermögensanlagen in Form von Genussrechten. Fehlende Erfahrungen können durch Kenntnisse im Bereich der Vermögensanlagen und durch das Studium des Verkaufsprospekts ausgeglichen werden.
<b>11. Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche</b>	Die Angabe ist nicht einschlägig, da die Vermögensanlage nicht zur Immobilienfinanzierung veräußert wird.
<b>12. Nichtvorliegen einer Nachschusspflicht</b>	Eine Nachschusspflicht im Sinne des § 5b Abs. 1 VermAnIG existiert nicht.
<b>13. Mittelverwendungskontrolleur</b>	Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c Abs. 1 VermAnIG war nicht erforderlich.
<b>14. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells</b>	Es liegt kein Blindpool-Modell im Sinne des § 5b Abs. 2 VermAnIG vor.
<b>15. Gesetzliche Hinweise</b>	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Der Verkaufsprospekt vom 25.08.2023, das Vermögensanlagen-Informationsblatt und ggf. Nachträge sind bei der Stadtwerke Itzehoe GmbH, Gasstraße 18, 25524 Itzehoe erhältlich und können dort kostenlos angefordert werden. Zudem steht der Verkaufsprospekt auf der Homepage des Emittenten unter <a href="http://www.stadtwerke-itzehoe.de">www.stadtwerke-itzehoe.de</a> zum Download bereit. Der letzte offen gelegte Jahresabschluss zum 31.12.2022 ist bei der Stadtwerke Itzehoe GmbH, Gasstraße 18, 25524 Itzehoe erhältlich und zudem im elektronischen Bundesanzeiger ( <a href="http://www.bundesanzeiger.de">www.bundesanzeiger.de</a> ) veröffentlicht. Zukünftige Jahresabschlüsse werden im Unternehmensregister ( <a href="http://www.unternehmensregister.de">www.unternehmensregister.de</a> ) veröffentlicht. Der Anleger sollte eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der betroffenen Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts stützen. Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben worden ist.

#### Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 15 Abs. 3 VermAnIG

Ich habe den Warnhinweis nach § 13 Abs. 4 VermAnIG auf Seite 1 für die Vermögensanlage „Trinkwasser Invest“ vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

X	x	x
Anleger Vorname, Name	Ort, Datum	Unterschrift
X	x	x
Ggf. weiterer Anleger Vorname, Name	Ort, Datum	Unterschrift