

# THIES WÖLLECKE

---

THIES WÖLLECKE \* Amselweg 6 \* 19065 Pinnow

## **per E-Mail**

Klaus-Michael Glaser  
1. stellvertretender Bürgermeister der  
Gemeinde Pinnow

Amselweg 6  
19065 Pinnow  
Telefon: 0385-207 99 47  
Telefax: 0385-208 89 75  
Mobil: 0151-5179 0629  
E-Mail: [wuellecke@wp-wuellecke.de](mailto:wuellecke@wp-wuellecke.de)

USt-IdNr.: DE 198112773

Bankverbindung:  
NORD/LB Schwerin  
IBAN DE06 2505 0000 0200 4777 43  
BIC NOLADE2HXXX

13. Dezember 2020 -1000/wö

## **Projekt „Ferienpark „HOG BARG“**

Sehr geehrter Herr Glaser,

gestatten Sie mir in o. a. Sache die folgenden Anmerkungen bzw. Fragen:

1. Nach meinem Kenntnisstand handelt es sich bei NOVASOL um einen reinen Vermittler von Ferienobjekten, der kein Interesse daran hat, in Objekte selbst zu investieren oder solche zu halten. Dies ist von Ihnen inzwischen bereits erkannt und auf der Internetseite auch berichtet worden.
2. Es sollte allerdings deutlicher herausgestellt werden, dass NOVASOL in keiner Weise als Ansprechpartner für die Gemeinde zur Verfügung steht. Es ist eher damit zu rechnen, dass die Objekte „im Störfall“ ausgelistet werden. NOVASOL vermittelt europaweit rd. 50.000 Ferienobjekte, davon rd. 3.000 in Deutschland. 30 Objekte in Godern sind für NOVASOL wirtschaftlich völlig irrelevant.
3. Die Gemeinde Pinnow sollte sich auch darüber im Klaren sein, dass NOVASOL zwar einen Großteil der dänischen, schwedischen und norwegischen Ferienobjekte in Deutschland vermittelt. Die Neigung, die daraus resultierenden Gewinne auch in Deutschland zu versteuern, ist dagegen eher gering. Dies ist im Hinblick auf eine Unternehmenssteuerbelastung von lediglich 22% in Dänemark durchaus nachvollziehbar.
4. Die in Hamburg ansässige NOVASOL Service GmbH (bis 2014 NOVASOL GmbH), erwirtschaftete in den vergangenen Jahren nach eigenen Angaben (Unternehmensregister) regelmäßige Nachsteuergewinne zwischen T€ 45 bis T€ 60, was Vorsteuergewinnen zwischen T€ 64 und T€ 86 entspricht. D.h., NOVASOL hat aus der gesamten Vermittlungstätigkeit in Deutschland in den vergangenen Jahren Körperschaft- und Gewerbesteuer zwischen T€ 20 und T€ 30

p.a. abgeführt. NOVASOL verhält sich insoweit also nicht anders, als AMAZON, Google und ähnliche Unternehmen. Darüber sollte sich die Gemeinde im Klaren sein.

5. Die Gemeinde sollte sich weiterhin darüber im Klaren sein, dass die privaten Investoren Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen und NOVASOL in der Gemeinde Pinnow keine Betriebsstätte begründen wird. Gewerbesteuerereinnahmen wird es für die Gemeinde aus diesem Projekt schlicht nicht geben. Sämtliche Infrastrukturkosten wären von der Gemeinde dauerhaft aus dem eigenen Haushalt zu leisten.
6. Weiterhin ist nicht damit zu rechnen, dass die Vermittlung oder Verwaltung der Objekte Arbeitsplätze in der Gemeinde schafft. Die Vermittlung erfolgt entweder über das Internet oder örtliche Reisebüros. Für die Objektreinigung und Instandhaltung bzw. Unterhaltung wird ein Serviceunternehmen beauftragt werden, das eher nicht in Pinnow ansässig sein dürfte.
7. Inwieweit Skanlux als Ansprechpartner zu Verfügung steht, dürfte zumindest fraglich sein. Derartige Projekte werden nicht selten als geschlossene Fonds aufgelegt, wobei der Fonds bereits aus steuerlichen Gründen Eigentümer der Immobilien wird und auch nicht in Deutschland ansässig sein muss. Skanlux wird vermutlich lediglich die Ferienhäuser errichten und für eine Übergangszeit am Fonds beteiligt sein (bis zu 20%). Skanlux ist Hersteller von Ferienhäusern und daran interessiert diese zu verkaufen, nicht diese zu besitzen.
8. Als problematisch kann sich zudem die Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung erweisen. Auch wenn die Ferienhäuser ganzjährig bewohnbar sind, bedeutet dies nicht, dass sie auch ganzjährig bewohnt werden. Dies kann zu erheblichen Schwankungen in der Auslastung der Ver- und Entsorgungsanlagen und auch zu deren Störung führen. Sollte sich das Projekt als wirtschaftlich nicht erfolgreich erweisen, kann es auch zu einem völligen Ausfall der kalkulierten zusätzlichen Mengen kommen.
9. Da Wasserpreise und Abwassergebühren nahezu ausschließlich aus Fixkosten bestehen, ergibt sich aus dem anvisierten Projekt, nach hier vertretener Auffassung, ein erhebliches Kostenrisiko für die Einwohner der Gemeinde. D.h., die künftigen Ver- und Entsorgungskosten hängen nicht unerheblich von den Verbrauchswerten des Ferienparks und damit vom wirtschaftlichen Erfolg des Projekts ab. Diese Risiken werden auch nicht durch etwaig zu leistende Baukostenzuschüsse der Investoren ausgeglichen.
10. Nach hier vertretener Auffassung ist es erforderlich, dass die Ver- und Entsorger hierzu Kalkulationen unter stark differenzierten Planungsprämissen vorlegen, um diese Risiken den Einwohnern verdeutlichen zu können.
11. Aus den Gemeindeangaben geht hervor, dass ein Teil der Baugrundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen und aus dem Verkauf Einnahmen erzielt werden. Hier wäre zunächst interessant zu erfahren, wann und zu welchen Preisen die Gemeinde diese Grundstücke etwaig

erworben hat, aus dem Verkauf also tatsächlich für die Gemeinde ein Gewinn erzielt oder lediglich „Geld gewechselt“ wird.

12. Die Badestelle in Godern ist bisher auch von meinen Kindern gern und häufig genutzt worden. Dies wird, wie für viele andere Einwohner der Gemeinde, unter den geänderten Umständen nicht mehr möglich sein. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass es künftig weitere wilde Badestellen am See geben wird. Wie beabsichtigt die Gemeindeverwaltung mit dieser Situation zukünftig umzugehen?

13. Nach alledem ist m.E. für die Gemeinde Pinnow und insbesondere den Ortsteil Godern zumindest vorläufig festzustellen:

- es ist mit der Zerstörung der eiszeitlich geprägten Endmoränenlandschaft zu rechnen;
- der Ortsteil Godern soll in der Hauptsaison mehr Touristen als Einwohner verkraften;
- die vorhandene Badestelle wird völlig überlaufen sein;
- es ist zu befürchten, dass wilde Badestellen am Pinnower See entstehen;
- die Gemeinde erzielt keine direkten Steuereinnahmen aus der wirtschaftlichen Nutzung des Ferienparks;
- mangels eigener Infrastruktur wird die Gemeinde auch keine indirekten Einnahmen aus dem Betrieb von Einzelhandel oder Gastronomie erzielen;
- es entstehen keine Arbeitsplätze vor Ort;
- für die Einwohner der Gemeinde entsteht ein erhebliches Kostenrisiko hinsichtlich der Wasserpreise und Abwassergebühren.

14. Wenn ich Ihre Ausführungen auf der Internetseite der Gemeinde richtig verstanden habe, soll es als ein angemessener Ausgleich angesehen werden, wenn „vielleicht“ ein Kiosk entsteht, in dem Brötchen und Zeitungen verkauft werden könnten. Es ist für mich zudem nicht ersichtlich, wie dieses Projekt in Einklang mit den Leitbildthesen der Gemeinde Pinnow gebracht werden kann.

Sehr geehrter Herr Glaser, bitte berichtigen Sie mich, wenn ich etwas falsch verstanden oder dargestellt haben sollte; für die insoweit offenen Fragen, wäre ich Ihnen für eine Antwort sehr verbunden.

Mit freundlichen Grüßen



Kopie: Bürgerinitiative am „HOG BARG“; zur Veröffentlichung vorgesehen.