

PRAXISLEITFADEN

“Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude”

Neue Perspektiven für alte Gebäude



Hilfestellung bei der Suche
nach Alternativen für
leerstehende Wirtschaftsgebäude

IMPRESSUM

Herausgeber:
Landwirtschaftskammer Nordrhein Westfalen
Referat 22, Landservice, Regionale Vermarktung
Nevinghoff 40
48147 Münster
landservice@lwk.nrw.de
www.landwirtschaftskammer.de

Bearbeiterin:
Maria Frerick
Tel: 0251/2376-305
maria.frerick@lwk.nrw.de

Stand 01/2011
Schutzgebühr: 5 €

Erstellt im Rahmen der Landesinitiative „Erschließung neuer Aktivitätsfelder für Unternehmensfamilien und Beitrag zur Verbraucherinformation“

Nachdruck - auch auszugsweise – sowie Weitergabe mit Zusätzen, Aufdrucken oder Aufkleber nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

INHALT

	Seite
VORWORT	4
1. Ziele der Umnutzung	6
2. Wie passt die Umnutzungsidee zum landwirtschaftlichen Betrieb?	7
2.1 Voraussetzungen / Perspektiven Ihres landwirtschaftlichen Betriebes	7
2.2 Arbeitswirtschaftliche Überlegungen	8
3. Wie passt die Umnutzungsidee zum Unternehmer / zur Familie?	9
3.1 Welche persönliche Voraussetzungen bringen Sie mit?	9
3.2 Wie steht die Familie zum Umnutzungsvorhaben?	10
4. Wie passt die Umnutzungsidee zum erwarteten Einkommensbeitrag?	12
5. Wie passt die Umnutzungsidee zur Hofanlage?	14
5.1 Ressourcen	14
5.2 Lage und Erreichbarkeit	15
6. Wie passt die Umnutzungsidee zum vorhandenen Gebäude?	16
6.1 Ressourcen des Gebäudes	16
6.2 Bauart / Isolierung / Versorgungstechnik des Gebäudes	17
7. Ist die Umnutzungsidee genehmigungsfähig?	18
7.1 Anforderungen an die Hofstelle	18
7.2 Anforderung an das Gebäude	20
8. Fazit	23
ANHANG	
Tab. 1: Rechtsquellen	24
Tab. 2: Förderprogramme / Ansprechpartner	25
Tab. 3: Generelle Ansprechpartner für Umnutzungsvorhaben	27
Tab. 4: Investitionskosten für verschiedene Umnutzungen	28
Tab. 5: Mietpreise für umgenutzte landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	28
Gelungene Umnutzungsbeispiele: Feierdeele und Mietwohnungen	29
Gelungene Umnutzungsbeispiele: Fotogalerie	33

VORWORT

Durch den kontinuierlich fortschreitenden Strukturwandel stehen viele landwirtschaftliche Familien vor der Frage: Was geschieht mit den dann leerstehenden und nicht mehr genutzten Wirtschaftsgebäuden? Viele Betriebsleiterhepaare haben keinen Hofnachfolger und werden die Landwirtschaft beim Erreichen der Altersgrenze aufgeben. Andere Betriebe mit zu geringer Produktionskapazität werden zwar in der Landwirtschaft bleiben, aber aus dem Vollerwerb in den Nebenerwerb gehen. Das bedeutet dann zwangsläufig, es erfolgt nach und nach ein Rückzug aus der landwirtschaftlichen Produktion mit den entsprechenden Folgen: ungenutzte Wirtschaftsgebäude.

Auch bei Betrieben im Haupterwerb können Wirtschaftsgebäude leer stehen, wenn sie z. B. den künftigen Anforderungen nicht mehr entsprechen oder ein Betriebszweig in der Tierhaltung aufgegeben wird.

Allen gemeinsam stellt sich dann die Frage:

Was soll mit den leerstehenden Gebäuden geschehen und wie können sie zukünftig sinnvoll genutzt werden.

Um die Wohn- und Lebensqualität des ländlichen Raumes zu erhalten, ist es wünschenswert, dass landwirtschaftliche Gebäude erhalten werden, bevor sie verfallen. Das ist überall dort besonders wichtig, wo die Gebäude Ortsbildprägend sind und den Charme eines Dorfes erst ausmachen

Noch wünschenswerter wäre sicherlich in vielen Fällen, wenn diese Umnutzung der Wirtschaftsgebäude zu einem zusätzlichen Einkommen und damit zur Existenzsicherung des Betriebes beitragen könnte.

Dieser nun vorliegende Text will dazu beitragen, dass Sie

- die für Sie individuell richtigen Nutzungsalternative für Ihre Wirtschaftsgebäude finden.
- Klarheit darüber gewinnen, ob die von Ihnen angestrebte Umnutzungsidee realisierbar ist.
- wissen, wo Sie weitere Informationen oder Beratung für die Umsetzung Ihres Projektes erhalten können.

Neben der Ideenfindung für das neue Gebäude und der Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen sind vor Maßnahmebeginn die vielfältigen übrigen Konsequenzen für den Hof zu berücksichtigen.

Es müssen Eigentum-, Pacht- und erbrechtliche Fragen, wie z. B. die Prüfung von Nachabfindungsansprüchen geklärt werden.

Neue Werte müssen adäquat versichert werden. Betroffen sind hier z. B. die Gebäudeversicherung, die landwirtschaftliche Inventarversicherung, die Betriebshaftpflichtversicherung und evtl. die Rechtsschutzversicherung.

Auch die vielfältigen Fragen der steuerlichen Konsequenzen der Umnutzung müssen beachtet werden.

Um diese Themenfelder abzuklären, sollten Sie sich nach Durcharbeitung dieser Broschüre auf jeden Fall mit Ihrer Versicherung bzw. mit ihrem Steuerberater in Verbindung setzen.

Noch ein Tipp:

Es zahlt sich aus, rechtzeitig Kontakt mit Behörden und Beratungsinstitutionen aufzunehmen, um so unliebsamen Überraschungen vorzubeugen. Eine professionelle Vorstellung der eigenen Pläne ist dabei genauso wichtig wie die Kompromissfähigkeit bei baurechtlichen Bedenken.

Planen Sie genügend Zeit von der Ideenfindung bis zur Realisierung der Umnutzung ein. Lassen Sie sich dabei nicht vom ersten negativen Gespräch oder Bescheid von der Umnutzungsidee abbringen. Innovative Ideen benötigen einen langen Atem, bevor sie realisiert werden können, da auch sie für die Entscheider neu sind.

Die Erfahrung lehrt außerdem: offene Kommunikation ist die Basis für eine erfolgreiche Betriebsentwicklung. Das gilt für Anbieter und Nutzer von Gebäuden, das gilt für den Umgang von Umnutzern mit Genehmigungsbehörden oder Geldgebern. Transparenz und menschlicher Respekt versprechen den meisten Erfolg.

1. Ziele der Umnutzung

Vielleicht haben Sie bereits Ideen, wie Sie das Gebäude künftig nutzen wollen?

Wie würden Sie die Gebäude in Zukunft am liebsten nutzen?

.....

.....

Welche Nutzungen würden Sie unter allen Umständen ablehnen?

.....

.....

Bevor Sie über eine Folgenutzung Ihres Gebäudes entscheiden können, sollten Sie sich Klarheit darüber verschaffen, weshalb Sie diese Umnutzung anstreben.

- Ist es Ihnen wichtig, das Gebäude für Ihre Familie zu erhalten - weil Sie sich an der Schönheit des Gebäudes erfreuen wollen? Die hierbei entstehenden Kosten tragen Sie, weil es Ihnen dies wert ist.
- Möchten Sie das Gebäude erhalten, die hierfür anfallenden Kosten (Instandhaltung und Versicherungen) jedoch aus dem Gebäude erwirtschaften? - Oder:
- Möchten Sie in erster Linie Einkünfte über das betreffende Gebäude erwirtschaften? Durch die so gefundene Umnutzung soll dann auch der Erhalt des Gebäudes sicher gestellt werden.

Die erforderlichen Einnahmen / die möglichen Investitionen / die mögliche Umnutzungsalternative hängen von dieser Grundsatzentscheidung ab.

Für die Umnutzung meines Gebäudes ist mir in erster Linie wichtig:	Ja	Nein
a) Ich möchte das Gebäude für die Familie erhalten – die Wirtschaftlichkeit ist zweitrangig	☐	☐
b) Ich möchte das Gebäude erhalten – die laufenden Kosten sollten erwirtschaftet werden	☐	☐
c) Über die Umnutzung soll ein wesentlicher Beitrag zum Familieneinkommen erwirtschaftet werden	☐	☐



Falls Sie b oder c mit „ja“ beantwortet haben, sollten Sie die Rentabilität Ihres Vorhabens dringend mit Hilfe eines umfangreichen Businessplanes klären. Eine umfassende Beratung und Unterstützung bei der Erstellung dieses Businessplanes erhalten Sie z. B. bei der Landwirtschaftskammer NRW.

Mein Fazit für das Umnutzungsvorhaben:

.....

.....

2. Wie passt die Umnutzungsidee zum landwirtschaftlichen Betrieb?

2.1 Voraussetzungen / Perspektiven Ihres landwirtschaftlichen Betriebes

Um die richtige Umnutzungsalternative für Ihr Gebäude zu finden, sollten Sie zunächst eine Bestandsaufnahme Ihrer gegenwärtigen landwirtschaftlichen Wirtschaftsform machen. Sie sollten auch überlegen, welche Perspektive Sie für die landwirtschaftliche Produktion an Ihrem Hofstandort in den nächsten Jahren sehen. Liegt z. B. Ihr betrieblicher Schwerpunkt für die nächsten Jahre eindeutig im Bereich der landwirtschaftlichen Produktion, so sollten Sie bei der Auswahl der Umnutzungsalternative darauf Rücksicht nehmen. Die Gebäudeumnutzung sollte dann so gewählt werden, dass sie die betriebliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.



Mein betrieblicher Schwerpunkt zurzeit:

	Ja	Nein
▶ Haupterwerb mit Tierhaltung	☐	☐
▶ Haupterwerb ohne Tierhaltung	☐	☐
▶ Nebenerwerb	☐	☐
▶ Auslaufender Betrieb	☐	☐

Notiz

.....

.....

Meinen betrieblichen Schwerpunkt sehe ich in der Zukunft so:

	Ja	Nein
▶ Haupterwerb mit Tierhaltung	☐	☐
▶ Haupterwerb ohne Tierhaltung	☐	☐
▶ Nebenerwerb	☐	☐
▶ Auslaufender Betrieb	☐	☐

Notiz

.....

.....

Mein Fazit für das Umnutzungsvorhaben:

.....

.....

2.2 Arbeitswirtschaftliche Überlegungen

Die Entscheidung für oder gegen eine spezielle Umnutzungsalternative wird nicht unwesentlich von der voraussichtlichen Arbeitsintensität des Vorhabens beeinflusst.

Beispielsweise: Maßnahmen wie Vermietung und Verpachtung binden relativ wenig Arbeitskapazität - die Einrichtung eines Bauernhofgastronomiebetriebes hingegen bindet wesentlich mehr Arbeitszeit.



Arbeitskapazitäten - Wünsche - Ideen:	Ja	Nein
► Möchten Sie das Gebäude für eine Einkommenskombination umnutzen in die Sie selbst – oder Ihre Familie – Arbeitsleistungen einbringen müssen?	☐	☐
► Stehen freie Arbeitskapazitäten zur Verfügung?	☐	☐

Notiz

Wie viel Arbeitskapazität steht zur Verfügung?

Notiz

Wer steht mit seiner Arbeitskraft zur Verfügung?

Notiz

Falls Sie eigene Arbeitsleistung in die Einkommenskombination einbringen möchten, sollten Sie die vorhandene Arbeitskapazität und den für die Einkommenskombination notwendige Arbeitszeiteinsatz gegenüberstellen. Die Erarbeitung einer Arbeitszeitbilanz ist zu empfehlen. Hilfestellung erhalten Sie z. B. bei der Beratung der Landwirtschaftskammer.

Mein Fazit für das Umnutzungsvorhaben:

3.

Wie passt die Umnutzungsidee zum Unternehmer / zur Familie?

3.1 Welche persönliche Voraussetzungen bringen Sie mit?

Für eine künftige Eigennutzung sind die Erfolgsaussichten dann besonders gut, wenn Sie spezielle Fähigkeiten / Fertigkeiten (ggf. durch eine spezielle Ausbildung) einbringen können.

Wenn Sie keine Neigungen / Fähigkeiten für eine solche Tätigkeit haben, dann sollten Sie Umnutzungsalternativen durch Dritte in Erwägung ziehen.



Persönliche Voraussetzungen:	Ja	Nein
▶ Haben Sie bereits Erfahrungen / Neigungen in außerlandwirtschaftlichen Tätigkeiten, die Sie dann in dem Gebäude weiter ausbauen können?	☐	☐
▶ Haben Sie ausreichend Kenntnisse für dieses Vorhaben (z. B. spezielle Ausbildung, Berufspraxis)?	☐	☐
▶ Können Sie mit Stress umgehen?	☐	☐

Notiz

.....

.....

Wie fühlen Sie sich in Stresssituationen?

Notiz

.....

.....

Falls Sie die Fragen in der Checkliste jeweils mit „nein“ beantwortet haben, sollten Sie auf die Eigennutzung des Gebäudes auf jeden Fall verzichten. Sie sollten sich dann verstärkt mit den eventuellen Möglichkeiten einer Fremdnutzung auseinandersetzen.

Mein Fazit für das Umnutzungsvorhaben:

.....

.....

.....

.....

3.2 Wie steht die Familie zum Umnutzungsvorhaben

Durch die Öffnung des Hofes, kommen z. B. Gäste und Kunden auf den Hof. Das kann zu einer gewissen „Unruhe“ führen.

Wenn Sie Ihren Betrieb nicht für Gäste / Kunden öffnen möchten, wenn Ihre Familienmitglieder, nicht hinter der Umnutzungsidee stehen, kommen einige Umnutzungsalternativen nicht in Frage.

In der nachfolgenden Übersicht haben wir Publikumsfrequenz beispielhafter Umnutzungsvorhaben zusammengetragen. Diese Tabelle soll eine erste Tendenz aufzeigen – muss jedoch jeweils im Einzelfall individuell geprüft werden.

Umnutzungsalternativen mit geringerer/höherer Publikumsfrequenz:

Art der Umnutzung / Nutzung der Räumlichkeiten ...	Geringe Publikumsfrequenz	Höhere Publikumsfrequenz
▶ als Bürofläche (z. B. durch Architekturbüro)	☒	
▶ als Ferienwohnungen / Ferienzimmer für Geschäftsreisende, Monteure	☒	
▶ als Ferienwohnungen / Ferienzimmer für Urlaubsgäste		☒
▶ durch Gastronomiebetriebe (z. B. Bauernhofcafé, Partyservice, Feierscheune)		☒
▶ durch Händler (z. B. Antiquitätenhandel, Direktvermarktung, Galerie)		☒
▶ durch Handwerksbetriebe (z. B. Elektriker, Installateur, Maler, Schreiner)	☒	
▶ durch Kindertageseinrichtungen (z. B. Kindergarten, Kindergruppen)		☒
▶ durch Kunstschaffende (z. B. Tonstudio, Atelier, Steinmetz)	☒	
▶ als Lager (z. B. Wohnwagenwinterquartier, Baumaschinenlager)	☒	
▶ als Mietwohnung (z. B. an Familien, Wohngemeinschaften)		☒
▶ als Praxisräume (z. B. durch Physiotherapeuten, Logopäden, Ärzte)		☒
▶ durch Schulungseinrichtungen (z. B. Fahrschule, LKW-Fahrschule, Tanzstudio, Gymnastikstudio)		☒
▶ durch Spezialgeschäfte (z. B. Blumenladen)		☒
▶ als Tierpension, Tierklinik, Tierkrematorium		☒



Gäste / Kunden auf dem Hof:	Ja	Nein
► Kann Ihre Familie mit Gästen / Kunden auf dem Hof umgehen?	☐	☐
► Für unseren betrieblichen / familiären Ablauf stellen Fremde kein Problem da.	☐	☐

Mit welchen Schwierigkeiten rechne ich?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Falls für Ihren betrieblichen Ablauf / Ihre Familie Fremde auf der Hofstelle in erster Linie störend sind, sollten Sie von kundenorientierten Umnutzungsvorhaben Abstand nehmen.

Mein Fazit für das Umnutzungsvorhaben:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4. Wie passt die Umnutzungsidee zum erwarteten Einkommensbeitrag?

In Abhängigkeit vom Umnutzungsvorhaben sind in der Regel größere – oder weniger große Veränderungen an der Bauhülle erforderlich.

Diese Veränderungen an der Bausubstanz ziehen dann höhere – oder weniger hohe Investitionen nach sich.

Soll die Umnutzung rentabel sein, müssen diesen Investitionen entsprechende Einnahmen gegenüberstehen.

Um eine präzise Aussage über Rentabilität / Stabilität / Liquidität des von Ihnen geplanten Vorhabens machen zu können, ist dringend die Erstellung eines Businessplanes zu empfehlen.

Bei der Berechnung dieses Businessplanes sollte dann auch die Förderfähigkeit Ihres Vorhabens berücksichtigt werden.

Für die Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden stehen in NRW öffentliche Förderprogramme zur Verfügung.

In erster Linie kommen zwei Programme zum Tragen:

- 1. Diversifizierung der Tätigkeiten im landwirtschaftlichen Bereich**
- 2. Umnutzungsförderung im Rahmen von Zuwendungen zur Förderung einer integrierten Entwicklung**

Um Ihnen eine Entscheidung für ein Programm zu erleichtern, finden Sie im Anhang einen kurzen Überblick der Programme.

Folgende Faustregeln geben eine erste Richtschnur für Ihre Rentabilitätsüberlegungen:

- Falls für die Umnutzung des Gebäudes keine Investitionen erforderlich waren, so sollte der Erlös aus der neuen Nutzung mindestens die laufenden Kosten (z. B. Reparaturen, Versicherungen, laufende Abnutzung) des Gebäudes decken.
- Wurde in die Umnutzung des Gebäudes investiert (Eigen-/Fremdkapital), so muss der Erlös aus der neuen Nutzung die laufenden Kosten decken – und ihnen darüber hinaus auch noch eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals sicher stellen.
- Falls Sie für ein Umnutzungsvorhaben Fremdkapital aufnehmen: Behalten Sie die Liquidität im Auge?
- Erkundigen Sie sich rechtzeitig nach Fördermöglichkeiten, damit Sie eventuelle Zuschüsse in der Kalkulation berücksichtigen und die Vor- und Nachteile der jeweiligen Förderprogramme für Ihr Vorhaben abwägen können.



Notiz

Mein Fazit für das Umnutzungsvorhaben:

5. Wie passt die Umnutzungsidee zur Hofanlage?**5.1 Ressourcen**

Um die richtige Nutzung für das Gebäude zu finden, muss man die Ressourcen des eigenen Hofes, des umzunutzenden Gebäudes und des Umfeldes genau kennen.

So macht es einen Unterschied, ob Sie in dem Gebäude Material lagern, eine Bauernhofgastroonomie eröffnen oder ein Steuerberatungsbüro ansiedeln möchten.

Erholungssuchende schätzen die reizvolle Lage mit Blick in die Natur und eventuell die Abgeschiedenheit. Dieser Faktor spielt z. B. für die Lagerung von Sanitärmaterial keine Rolle. Hier möchte man das Gebäude schnell und gut erreichen.

Hat Ihre Hofanlage / hat das umzunutzende Gebäude spezielle Besonderheiten (z. B. besondere Bausubstanz, Fachwerk, Teichanlage)?



Bietet die Region etwas Besonders? (Hat das Gebäude durch die Region spezielle Standortvorteile / -Nachteile? (z. B. Flugverkehr über dem Gebäude, Tourismusregion))

Wurden in Ihrer Region bereits Gebäude für den gleichen Zweck umgenutzt? (Marktanalyse)

Mein Fazit für das Umnutzungsvorhaben:

5.2 Lage und Erreichbarkeit

Die Lage des Betriebes hat entscheidenden Einfluss auf die in Frage kommenden Umnutzungsalternativen. Ein Grund sind die von den Umnutzungsvarianten ausgehenden Immissionen (z. B. Lärm, Geruch). So bieten z. B. Ortslagen häufig gute Voraussetzungen um Gebäude zu Garagen umzunutzen. Für Betriebe mit Ortsrandlage kommt diese Umnutzungsvariante häufig nicht in Frage. Anders ist dies bei lärmintensiven Vorhaben wie z. B. der Vermietung von Räumlichkeiten für Feste und Feiern. Hier kann die Ortsrandlage bzw. die Lage abseits von Ortsbebauung durchaus vorteilhaft sein.

Für manche Umnutzung ist die Verkehrsanbindung bzw. die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln wichtig.

Wer z. B. Tagungs- und Seminarräume einrichten möchte, für den ist die Autobahnanbindung sicherlich von Vorteil. Für Reitbetriebe, die Reiten für Kinder anbieten möchten, ist dieser Autobahnanschluss weniger wichtig.



Lage meines Betriebes:	Ja	Nein
▶ Mein Betrieb liegt im Ort	☐	☐
▶ Mein Betrieb liegt am Ortsrand	☐	☐
▶ Mein Betrieb liegt in Einzelhoflage	☐	☐
▶ Eine Wohnmöglichkeit für den Umnutzer ist vorhanden	☐	☐
▶ Mehrere Zufahrten zum Betrieb sind vorhanden	☐	☐
▶ Bahnhof ist in der Nähe (Entfernung in km _____)	☐	☐
▶ Flughafen ist in der Nähe (Entfernung in km _____)	☐	☐
▶ Stadt / Ortskern ist in der Nähe (Entfernung in km _____)	☐	☐
▶ Zufahrt von der öffentlicher Straße ist vorhanden	☐	☐

Notiz

.....

.....

.....

Mein Fazit für das Umnutzungsvorhaben:

.....

.....

6.

Wie passt die Umnutzungsidee zum vorhandenen Gebäude?

6.1 Ressourcen des Gebäudes

Vom Baukörper hängt entscheidend die Folgenutzung ab.

Beachten Sie die unterschiedlichen Höhen für die verschiedenen Nutzungen: Die Einfahrt für Maschinen beansprucht eine größere Höhe, als die für Menschen.

Für Bürotätigkeiten ist es häufig erforderlich einen schnellen Internetanschluss zu haben.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie ermöglicht den Gemeinden eine Breitbandförderung in strukturschwachen und ländlichen Regionen.

**Ressourcen:**

- | | |
|---|---|
| ▶ Größe des Gebäudes | _____ m ² |
| ▶ Lichte Höhe | _____ m |
| ▶ Höhe der Toreinfahrt (in das Gebäude) | _____ m |
| ▶ Breitbandkabel oder DSL Anschluss vorhanden | ☐ Ja ☐ Nein |

Notiz

Mein Fazit für das Umnutzungsvorhaben:

6.2 Bauart / Isolierung / Versorgungstechnik des Gebäudes

Gebäude mit Leichtbauweise sind für Kleingewerbe und Lagertätigkeiten bisweilen eher geeignet als massiv gebaute. Für Wohnnutzung sieht es eher umgekehrt aus.

Der Zustand des Gebäudes gibt wichtige Hinweise auf die zu erwarteten Maßnahmen für Isolierung, Belichtung, Renovierung der Fassade.

Um einen Abstand zum neuen Nutzer zu gewährleisten, kann eine eigene Zufahrt zum Gebäude sehr hilfreich sein. So können bestimmte Konflikte erst gar nicht auftreten.



	Ja	Nein
▶ Leichtbauweise	☐	☐
▶ Massivbau	☐	☐
▶ Wärmeschutz vorhanden	☐	☐
▶ Stromanschluss im Objekt	☐	☐
▶ Starkstromanschluss im Objekt	☐	☐
▶ Objekt ist beheizt (Welche Technik? _____)	☐	☐
▶ Wasser / Abwasseranschluss im Objekt	☐	☐
▶ Ist das Gebäude für die künftige Nutzung ohne große bauliche Veränderungen geeignet?	☐	☐
▶ Gibt es eine eigene Zufahrt zum Gebäude?	☐	☐
▶ Bietet die Bausubstanz Möglichkeiten für eine künftige Erweiterung?	☐	☐

Notiz

.....

.....

.....

.....

Mein Fazit für das Umnutzungsvorhaben:

.....

.....

7. Ist die Umnutzungsidee genehmigungsfähig?

Alle Nutzungsänderungen landwirtschaftlicher Gebäude sind genehmigungspflichtig.

Damit setzt das Baurecht der Fantasie der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude klare Grenzen.

In jedem **Einzelfall** müssen die Baugenehmigungsbehörden die Voraussetzungen für eine Umnutzung prüfen.

Die maßgeblichen Vorschriften hierzu können Sie im Baugesetzbuch bzw. in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer (**Vgl. Anhang**) nachlesen.

7.1 Anforderungen an die Hofstelle für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit

Ob Sie eine Umnutzungsgenehmigung erhalten, hängt entscheidend davon ab, in welchem Planungsbereich Ihr Hof liegt.

Liegt die Hofstelle im Geltungsbereich eines **gültigen Bebauungsplanes (§ 30 BBauG)**, so legt dieser fest, welche Umnutzung erlaubt ist – und welche nicht.

Sollte z. B. für die Hofstelle die landwirtschaftliche Nutzung vorgeschrieben sein, dann ist eine Vermietung als Gewerbe- oder Wohnraum nicht ohne weiteres möglich.

Liegt die Hofstelle, im **Innenbereich (§ 34 BBauG)**, d. h. innerhalb einer durchgehenden, geschlossenen Bebauung, so gilt: die geplante Nutzung muss sich in die vorhandene Umgebung einfügen.

Liegt ihr Hof im sogenannten **Außenbereich (§ 35 BBauG)** – also außerhalb eines gültigen Bebauungsplanes – so sind hier viele Umnutzungen, die vielleicht in Ortslage möglich wären, nicht mehr gestattet. Manche Vorhaben (z.B. solche, die einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb in seiner wirtschaftlichen Entwicklungen beeinträchtigen) sind aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben von vornherein ausgeschlossen.

Vor der Erteilung einer Umnutzungsgenehmigung wird geprüft, ob öffentliche Belange (z. B. Natur- oder Wasserschutz) beeinträchtigt werden.

Grundvoraussetzung für alle Nutzungsänderungen ist die gesicherte Erschließung, d. h. Sicherung der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung und eine verkehrstechnische Erschließung.



Liegt der Betrieb ...	Ja	Nein
▶ Im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes	☐	☐
▶ Im Innenbereich	☐	☐
▶ Im Außenbereich	☐	☐

Notiz

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

	Ja	Nein
▶ Befindet sich im 300 m-Radius ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb?	☐	☐
▶ Werden durch mein Umnutzungsvorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt?	☐	☐
▶ Führt die einzige Hofzufahrt auf eine Bundes-, Landes- oder viel befahrene Kreisstraße?	☐	☐

Notiz

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7.2 Anforderung an das Gebäude für die Genehmigungsfähigkeit der Umnutzung

Neben dem Standort und der Erschließungsfrage wird auch an das Gebäude eine Vielzahl von Voraussetzungen geknüpft:

Grundsätzlich wird eine Umnutzung nur genehmigt, wenn „**erhaltenswerte Bausubstanz**“ auf dem Hof vorliegt, d. h. das Gebäude muss noch einen wirtschaftlichen Wert darstellen. Es darf sich also nicht um eine Nutzungsänderung handeln, bei der lediglich die „Hülle“ genutzt wird, um einen Neubau zu kaschieren.

Außerdem kann nur dann eine Umnutzungsgenehmigung erteilt werden, wenn das umzunutzende Gebäude vor mindestens sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist. Der Nachweis einer gültigen Baugenehmigung ist erforderlich.

Die äußere Gestalt des Gebäudes muss im Wesentlichen erhalten bleiben. Notwendige, neue Öffnungen in der Außenwand (Fenster und Türen) werden in der Regel zugelassen.

Das Land NRW hat die sogenannte Sieben-Jahres-Frist bis Ende 2014 ausgesetzt. Nun können Sie auch solche Gebäude einer anderen Nutzung zuführen, die schon seit Jahrzehnten nicht mehr der Landwirtschaft gedient haben. Es muss aber nachgewiesen werden, dass irgendwann ein selbstständig landwirtschaftlicher Betrieb geführt wurde. (nicht nur Hobby-Tierhaltung)

Die Gebäude müssen in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle liegen oder selbst Bestandteil der Hofstelle sein. Das ist bei einer Entfernung von 300 m (z. B. Feldscheune) nicht mehr gegeben.

Möchten Sie Ihr Gebäude zu Wohnzwecken umnutzen, so sind zu den schon vorhandenen Wohneinheiten für Betriebsleiter (evt. Altenteiler und Landarbeiter) höchstens 3 zusätzliche Wohneinheiten genehmigungsfähig. Hier ist die Reihenfolge der Genehmigungen zu beachten.

Die Anzahl der Ferienwohnungen, die durch Umnutzung entstehen, ist nicht begrenzt.

Ausnahme: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz (Baudenkmal) oder es besitzt den Status eines „kulturhistorisch prägenden“ Gebäudes. Auch in solchen Gebäuden ist z. B. die Anzahl der Wohnungen, die durch die Umnutzung entstehen nicht begrenzt.

Ein Gebäude wird zum **Baudenkmal**, wenn es durch die zuständige Denkmalbehörde in die Liste der Baudenkmale aufgenommen worden ist.

Kulturhistorisch prägend sind Gebäude dann, wenn sie weitgehend ursprünglich erhalten sind, durch ihren typischen Baustil die Landschaft mitgestalten und durch besondere bauliche Merkmale auf die Landschaft wirken. Das heißt: die Gebäude müssen im äußeren Erscheinungsbild für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche typisch sein.

Das Gebäude...	Ja	Nein
▶ ist als Baudenkmal eingestuft	☐	☐
▶ ist als kulturhistorisch prägend eingestuft	☐	☐



Notiz

Übrigens: die Nutzungsänderung kann für landwirtschaftliche Gebäude **nur einmal genehmigt** werden und genießt dann Bestandsschutz. Weitere Folgeumnutzungen sind dann nicht mehr möglich.

Wurde z. B. eine Scheune auf der Hofstelle für einen Gewerbebetrieb umgenutzt, so ist diese Nutzungsänderung bindend. Wenn das Gebäude nicht mehr gewerblich genutzt wird, kann es z. B. nicht – auch nicht nach einigen Jahren – zu Wohnungen umgenutzt werden.

Wenn Sie die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Fragen alle mit „Ja“ beantworten können, erfüllt Ihr Gebäude die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung.



	Ja	Nein
▶ Ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt oder lag vor	☐	☐
▶ Das Vorhaben dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz	☐	☐
▶ Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen erhalten	☐	☐
▶ Das Gebäude ist älter als 7 Jahre	☐	☐
▶ Eine Baugenehmigung für das Gebäude liegt vor	☐	☐
▶ Die landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht länger als 7 Jahre zurück (bis 2014 für NRW nicht relevant)	☐	☐
▶ Das Gebäude befindet sich in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Hofstelle	☐	☐
▶ Auf der Hofstelle befinden sich neben den privilegierten Wohnungen nicht mehr als 2 Wohneinheiten	☐	☐
▶ Das Gebäude wurde bisher noch nicht umgenutzt	☐	☐

Mein Fazit für die Genehmigungsfähigkeit des Umnutzungsvorhaben:

Sind Sie unsicher, ob Ihre Umnutzungsidee genehmigungsfähig ist und möchten Sie in dieser Phase des Projektes noch die Kosten eines Architekten sparen, dann bietet sich Ihnen die Möglichkeit eine **Bauvoranfrage** zu stellen.

Diese kann von Ihnen direkt mit folgenden beigefügten Unterlagen bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingereicht werden:

- ▶ Formloser Antrag
- ▶ Lageplan der Hofstelle
- ▶ Bestandspläne
- ▶ Fotos zur Dokumentation des baulichen Zustands des umzunutzenden Gebäudes
- ▶ Kurze Maßnahmebeschreibung mit baulicher Skizze

Beschreiben Sie die Maßnahmebeschreibung sehr weitläufig. So können Sie auch von der umfangreichen Bandbreite der entsprechenden Umnutzung Gebrauch machen.

Fällt der Vorbescheid negativ aus, so erfahren Sie in einem Gespräch mit den Genehmigungsbehörden, in welchen Punkten der Umnutzungsantrag noch nachgebessert und wo noch Kompromisse eingegangen werden müssen, um zu einer endgültigen Umnutzungsgenehmigung zu kommen.

8. Fazit

Bei Durcharbeitung des Praxisleitfadens ist Ihnen vielleicht klar geworden, welche Umnutzungs-Ressourcen Ihre Hofanlage und Ihre Gebäude besitzen.

Außerdem haben Sie herausgefunden, welche Gebäudenutzungen zu Ihnen, Ihrer Familie und ihrer Umgebung am besten passen. Sie können einschätzen, ob eine Umnutzungsgenehmigung für Ihr Gebäude erfolgversprechend ist – oder nicht.

Sie wissen, wo Sie Unterstützung, Hilfestellung und Beratung bei der Umsetzung Ihrer Umnutzungsidee erhalten.

Unsere Empfehlung: Nutzen Sie alle Gelegenheiten und sprechen Sie frühzeitig offen mit den unten aufgeführten Ansprechpartnern. So haben Sie die Chance gemeinsam mit allen Beteiligten eine individuell optimale Lösung für Ihren Betriebsstandort zu entwickeln.

Wir wünschen Ihnen bei Ihren Planungen viel Erfolg!

**Mein Fazit ...***Notiz*

Meine nächsten Schritte ...*Notiz*

ANHANG

Tab. 1: RECHTSQUELLEN

Hier finden Sie die Gesetzestexte über das Bauen im Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) und das Bauen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch)

Baugesetzbuch:

- ▶ www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___34.html
- ▶ www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___35.html

Außenbereicherlass:

(Grundsätze zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich):

- ▶ www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Bauverwaltung/Aussenbereichserlass/Erlass-Original.pdf

Tab. 2: FÖRDERPROGRAMME FÜR DIE UMNUTZUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER GEBÄUDE
Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Diversifizierung der Tätigkeiten im landwirtschaftlichen und landwirtschaftsnahen Bereich

Wer kann gefördert werden?	Landwirte / Landwirtinnen, Kooperationen, mitarbeitende Familienangehörige, die im Zusammenhang mit dem landw. Betrieb erstmals eine Existenzgründung planen.
Wozu soll die Förderung dienen?	Investitionen in Landservice-Unternehmen / Einkommenskombinationen wie z. B. Direktvermarktung, Urlaub auf dem Bauernhof, Bauernhofcafés, Pensionspferdehaltung. Bei der Erweiterung bestehender Einkommenskombinationen sind ausschließlich die Kosten für Baumaßnahmen inklusiv notwendiger Technik förderfähig. Beim Einstieg in neue Landservice-Betriebszweige sind darüber hinaus weitere Kostenbereiche wie Marketing, Einrichtung und Ausstattung förderfähig.
Art der Förderung	Zuschuss zwischen 20 % und 50% je nach Modul.
Wer informiert über Details?	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
Wo bekommt man aktuelle Informationen?	www.landwirtschaftskammer.de/foerderung/laendlicherraum/34.htm

Umnutzung (Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung einer integrierten ländlichen Entwicklung)

Wer kann gefördert werden?	Land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Sinne des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte (ALG), die die Mindestgröße erreichen und die Merkmale eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des Einkommensteuerrechtes erfüllen.
Wozu soll die Förderung dienen?	Die Umnutzung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz ▪ für Wohn-, Handels-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, kulturelle, öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke, ▪ zur Sicherung eines Zusatzeinkommens neben der Landwirtschaft.

Art der Förderung	Zuschuss von 20 % der zuwendungsfähigen Nettokosten bei Wohnraumförderung, maximal 50 000 €. Zuschuss von 35 % bei anderen Umnutzungen, maximal 100 000 €.
Wer informiert über Details?	Bezirksregierungen, Dezernate 33, „Ländliche Entwicklungen, Bodenordnung“ in Arnsberg, Düsseldorf, Detmold, Köln und Münster.
Wo bekommt man aktuelle Informationen?	www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/laendliche_entwicklung

Nutzen Sie weitere Programme bei der Recherche zur Förderfähigkeit verschiedener Vorhaben:

Förderprogramme

- ▶ www.nrwbank.de/de/index.html
- ▶ www.foerderdatenbank.de/
- ▶ www.kfw-foerderbank.de/

Tab. 3: GENERELLE ANSPRECHPARTNER FÜR UMNUTZUNGSVORHABEN

Aufgabe	Ansprechpartner
▶ Ideenfindung	☒ Landwirtschaftskammer NRW
▶ Marktanalyse	☒ Landwirtschaftskammer NRW
▶ Wirtschaftlichkeits-/Rentabilitätsberechnung	☒ Landwirtschaftskammer NRW
▶ Genehmigungsrechtliche Beurteilung der Umnutzungsidee	☒ Baugenehmigungsbehörden
▶ Einschätzung des baulichen Zustandes des Gebäudes	☒ Architekten mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
▶ Beurteilung, ob die Idee zum Gebäude passt	☒ Architekten mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
▶ Berechnung der Kosten für die Umnutzung	☒ Architekten mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
▶ Erstellung der Antragsunterlagen für die Genehmigungsbehörde	☒ Architekten mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
▶ Klärung der Eigentums-, Pacht- und erbrechtlichen Fragen	☒ Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband oder ☒ Rheinischer Landwirtschaftsverband
▶ Klärung der Fragen zur vertraglichen Bindung	☒ Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband oder ☒ Rheinischer Landwirtschaftsverband
▶ Klärung von Versicherungsfragen (Gebäude-, Inventar-, Betriebshaftpflicht-, Rechtsschutzversicherung ...)	☒ Landwirtschaftskammer NRW
▶ Klärung der vielfältigen steuerrechtlichen Konsequenzen der Umnutzung (Einheitsbewertung, Grundsteuer, Einkommenssteuer bis zur Umsatzsteuer)	☒ BSB-GmbH, Landw. Buchstelle oder ☒ PARTA Buchstelle für Landwirtschaft und Gartenbau GmbH

Tab. 4 INVESTITIONSKOSTEN FÜR VERSCHIEDENE UMNUTZUNGEN

Art der Umnutzung / Nutzung der Räumlichkeiten ...	Kosten
▶ für Bürofläche (z. B. durch Architekturbüro)	450 – 600 € / m ²
▶ für Kleingewerbe	300 – 450 € / m ²
▶ für Mietwohnungen (bei guter Bausubstanz und geringen Änderungen)	> 60 % vom Neubau
▶ für Mietwohnungen (bei mäßiger Bausubstanz und wesentlichen Verbesserungs- und Sanierungsmaßnahmen)	75 % - 90 % vom Neubau
▶ für Mietwohnungen (bei Scheunen und bei wesentlichen Änderungen der tragenden Konstruktion)	80 5 – 100 % vom Neubau

Tab. 5 MIETPREISE VON UMGENUTZTEN WIRTSCHAFTSGEBÄUDEN

Art der Umnutzung / Nutzung der Räumlichkeiten ...	Mietpreis in € / m ²
▶ als Bürofläche (z. B. durch Architekturbüro)	4 – 4,20, zzgl NK + MwSt
▶ durch Handwerksbetriebe (z. B. Elektriker, Installateur, Maler, Schreiner)	3 - 4
▶ als Lager (z. B. Wohnwagenwinterquartier, Baumaschinenlager) je nach Lage	0,75 – 2,50
▶ als Mietwohnung (je nach Größe, Lage und Zuschnitt)	3 – 6, zzgl. NK

GELUNGENE UMNUTZUNGSBEISPIELE: FEIERDEELE UND MIETWOHNUNGEN

Beispiel: Umnutzung einer Scheune zu einer Feierdeele

Um Ihnen die Entscheidung zu erleichtern, in welche Richtung die Umnutzung der Gebäude gehen kann, mit welchen Kosten Sie kalkulieren müssen und ob sich die Umnutzung rechnet, zeigt das Beispiel.

Die Familie aus dem Münsterland bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb mit 70 ha. Ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude muss dringend saniert werden und steht zur Umnutzung zur Verfügung. Nach dem Wegfall der Mitarbeit auf dem landwirtschaftlichen Betrieb hat die Ehefrau freie Arbeitskapazitäten, die Sie gerne auf der Hofstelle in eine alternative Tätigkeit einsetzen möchte. Sie ist schon als Gästeführerin tätig und geht gerne mit Menschen um.

Folgendes Konzept wird verfolgt:

- Schaffung einer Feierdeele
- Deelenvermietung für Feiern von 50 – 100 Personen
- Das Angebot umfasst folgende Leistungen:
 - Der Raum wird nach Absprache hergerichtet (Tische, Stühle, Dekoration)
 - Der Getränkeverkauf und die Endreinigung erfolgt durch den Betrieb
 - Eine Servicekraft wird je Auftrag vom Betrieb gestellt
 - Die Beköstigung wird von den Kunden organisiert
 - Pro Woche soll eine Feier organisiert werden.
 - Eine Gruppengröße von durchschnittlich 75 Personen wird angestrebt

Um zu entscheiden, ob sich die geplante Lösung für die Familie rechnet, ist es erforderlich, den Kapitalbedarf für das Vorhaben „Feierdeele“ zu ermitteln.

Für die bauliche Maßnahmen sind insgesamt 87 500 € veranschlagt. Sie beinhalten den Umbau der Scheune, die Heizungs- und Sanitärinstallation und die Herrichtung der Außenanlagen. Für die Einrichtung und Ausstattung (Möbel und Einrichtungsteile, Maschinen und Geräte, Tischwäsche, Gardinen und Geschirr) müssen weitere 31 000 € kalkuliert werden. Als Anlaufkosten fallen 5 000 € an. Darunter fallen hier die Erwerbung der Konzession, die Gründungsberatung, der erste Geschäftsbedarf und die Kosten für die Erstellung der Werbung. Insgesamt zeichnet sich ein **Kapitalbedarf** von 123 500 € ab.

Nun stellt sich der Familie die Frage, wie dieser Kapitalbedarf von 123 500 € finanziert werden kann.

Die Familie hat gespart und möchte 50 000 € ihres **Eigenkapitals** einsetzen. Der Rest von 73 500 € wird über ein **Darlehn** der Bank finanziert. Dafür müssen jährlich 5 % Zinsen (3 675 €) und 4 % Tilgung (2 940 €) gezahlt werden.

Für die Errechnung der Wirtschaftlichkeit müssen vom Betrieb alle anfallenden **festen** und **veränderlichen** Kosten ermittelt werden.

Die **festen** Kosten, das sind alle Ausgaben, die unabhängig vom Umfang der Produktion entstehen, belaufen sich auf 17 057 € und beinhalten die Werbung, Versicherungen, Steuern, Gebühren und Beiträge.

An **veränderlichen** Kosten fallen für 50 Veranstaltungen Materialkosten in Höhe von 23 750 € an. Die Betriebskosten betragen 20 800 €. Darunter fallen die Kosten für Heizung, Strom und Wasser, weitere Hilfsstoffe, Bürobedarf und Telefon, Fahrkosten, Löhne für die Aushilfskraft. So betragen die gesamten veränderlichen Kosten pro Jahr 44 550 €.

Der Einkommensbeitrag, den Sie aus Deelenvermietung erwirtschaften, ist der Geldbetrag, der Ihnen verbleibt, wenn Sie von der Summe der Einnahmen sowohl die festen als auch die veränderlichen Kosten abziehen. Dieser Einkommensbeitrag spiegelt den „Unternehmerlohn“, also die Entlohnung der Arbeitsleistung wieder. Die Gesamteinnahmen betragen 81 500 € und beinhalten Raummiete, Getränke, die Entlohnung der Servicekraft und die Reinigung und die Dekoration. Nach Abzug der gesamten Kosten ergibt sich ein Einkommensbeitrag von 19 892,50 €.

Wenn der ermittelte Einkommensbeitrag zu den geleisteten Arbeitsstunden in Beziehung gesetzt wird, erhält man den Einkommensbeitrag pro Arbeitsstunde. Diese Kennzahl spiegelt die Relation des dem Einkommensbeitrages gegenüberstehenden Arbeitseinsatz wieder.

Die Familie kalkuliert mit einem Arbeitseinsatz von 500 Std. Diese beinhalten die Zeiten für die Vorbesprechung mit dem Kunden, die Verarbeitung/Durchführung und Nachbereitung der Veranstaltung, Werbung, Bürotätigkeiten und sonstige anfallende Arbeiten wie Fahrtzeiten.

Bei einem Einkommensbeitrag von 19 892,50 € und einem Arbeitseinsatz von 500 Stunden ergibt sich eine Entlohnung der eingesetzten Arbeitszeit von 39,79 €. Wird mehr Arbeitszeit benötigt als veranschlagt, so verringert sich die Entlohnung für die eingesetzte Arbeitszeit.

Der kalkulatorische Gewinn ist für die Beurteilung der Investition im Vergleich zu anderen Investitionen wichtig. Hierbei werden sämtliche Kosten, auch die für das eingesetzte Eigenkapital und die Mehrarbeit berücksichtigt. Beim Einkommensbeitrag von 19 892,50 € und einem Lohneinsatz für Familienarbeitskräfte (25 € pro Std.) ergibt sich ein kalkulatorischer Gewinn von 7 392,50 €

Wenn die Familie die Fördermittel aus dem Programm Diversifizierung in Anspruch nimmt, kann sie, da es sich hier um einen neuen Betriebszweig handelt, neben den Zuschüssen für die Baumaßnahmen auch Zuschüsse in den weiteren Fördermodulen nehmen.

▶ Baumaßnahmen:	Zuschuss	18 700 Euro
▶ Einrichtung/Ausstattung:	Zuschuss	7 500 Euro
▶ Zuschuss Marketing/Organisationsausgaben:	Zuschuss	2 000 Euro
▶ Zuschuss Startbeihilfen (für neu geschaffene Arbeitsplätze):	im 1. Jahr	4 800 Euro,
	im 2. Jahr	4 000 Euro,
	im 3. Jahr	3 200 Euro,
	ab dem 4. Jahr	keine Zuschüsse mehr.

Durch die Zuschüsse verringert sich das durch Eigen- oder Fremdkapital beizubringende Kapital um 23 000 Euro. Im Förderzeitraum, also den ersten drei Jahren, liegt der Einkommensbeitrag um 7 200 – 5 600 Euro pro Jahr höher als ohne Förderung. Realistischerweise muss man davon ausgehen, dass die Buchungszahlen in den ersten Jahren das angestrebte Soll noch nicht erreicht. Durch die Diversifizierungsförderung wird daher die Aufbauphase eines neuen Landservicebereiches, in der der Betrieb noch erhöhte Aufwendungen für Marketing hat, aber noch nicht die Umsatzzahlen erreicht, maßgeblich abgepuffert. Die Diversifizierungsförderung erhöht aber auch langfristig die Rentabilität. So steigt in diesem Beispiel die Entlohnung der eingesetzten Familienarbeitszeit von 39,79 € auf 45,00 € pro Stunde.

Fazit für die Familie:

Die Umnutzung der Scheune in eine Feierdeele rechnet sich für die Familie, wenn freie Arbeitskapazitäten und genügend Eigenkapital zur Verfügung stehen. Außerdem müssen ausreichende Veranstaltungen gewährleistet sein. Bei Inanspruchnahme der Diversifizierungsförderung reduzieren sich die wirtschaftlichen Risiken, da weniger Kapital aufgenommen werden muss und die Rentabilität steigt.

Beispiel: Umnutzung eines Sauenstalls in Mietwohnungen

Ein Nebenerwerbslandwirt bewirtschaftet 25 ha Acker mit 70 Sauen. Er entschließt sich die Ferkelerzeugung aufzugeben, da kleine Ferkelpartien schwer unterzubringen sind.

Die Familie beschließt den Stall zu **Mietwohnungen** umzunutzen.

Die Voraussetzungen für die Umnutzungen sehen folgendermaßen aus:

Die Substanz des etwa 10 x 14 m großen Stalls ist gut. Der Hof liegt in einer wirtschaftlich starken Region. Die Arbeitslosigkeit ist niedrig. Viele Menschen pendeln zum Arbeitsplatz in die nahegelegene Kreisstadt wie auch in das 25 km entfernte Oberzentrum zur Arbeit. Auch die Verhältnisse vor Ort sind gut. Die Ruhe und der herrliche Blick in die Natur sind zum Wohnen ideal. In das Gebäude ließen sich 2 Wohnungen zu 100 m² einrichten und zwar mit jeweils getrennten Terrassen. Als Mieter kämen kleinere Familien mit einem oder maximal 2 Kindern oder gut verdienende Singles infrage. Außerdem kann der Hof einem DSL-Anschluss bieten.

Um zu entscheiden, ob sich die Lösung für die Familie rechnet, müssen die **Kosten** ermittelt werden. Der Architekt ermittelt die Gesamtkosten in Höhe von 250 000 €, das heißt 1 250 € / m² Wohnfläche. Die Kosten beinhalten folgende Gewerke: Rohbauarbeiten, Dachdecker- und Zimmerarbeiten, Innenarbeiten, Elektro- und Fensterarbeiten, Heizung und Sanitär, Bodenbelagsarbeiten, Inneneinrichtung, Erschließung, Außenanlagen, Nebenkosten und außerplanmäßige Kosten. Diese erscheinen im ersten Moment hoch. Eine profitable Miete kann nur erzielt werden, wenn der Vermieter den hohen Erwartungen der potentiellen Mieter gerecht wird, z. B. barrierefreie Ausstattung und flexibler Grundriss. Auch die neu in Kraft getretene Energiesparverordnung (EnEV) wirkt sich auf die Kosten auf.

Die Familie lebt nicht auf großem Fuße. Als es mit den 70 Sauen gut lief, konnte man regelmäßig sparen. Diese Ersparnisse von 100 000 € möchte man bei der Investition einsetzen. Die Familie kalkuliert mit einer Nettokaltmiete von 5,50 € / m² Wohnfläche. Nach 10 Jahren soll die Miete um 5 % erhöht werden. Außerdem berücksichtigt man einen Mieterwechsel nach 5 Jahren ein, der zu einem Mietausfall von 3 Monaten für eine Wohnung führt. Die Reparaturen werden am Anfang sehr niedrig sein, aber sich mit der Zeit ständig erhöhen. Nach 20 Jahren sollen die Wohnungen bezahlt sein. Große Wertsteigerungen bei Immobilien wird es in den nächsten Jahren wahrscheinlich nicht mehr geben. Vorsichtig setzt die Familie den Wert der Immobilie nach 20 Jahren mit der Anfangsinvestitionssumme von 250 000 € an. Aus diesen Werten ergibt sich eine **Rendite** von 4,83 %. Das sagt aus, zu wie viel % das eingesetzte Kapital unabhängig von der Finanzierung verzinst wird. Mit der errechneten Rendite wäre das Eigenkapital momentan deutlich besser im Wohnungsbau als auf dem Tagesgeldkonto aufgehoben. Außerdem liegt der Fremdkapitalzins leicht unter der Rendite der Gesamtinvestition, was ebenfalls für den Bau der Wohnungen spricht. Wird die Umnutzung finanziell durch einen Zuschuss der Bezirksregierung in Höhe von 20 000 € gefördert (ca. 10 % der zuwendungsfähigen Nettokosten), erhöht sich die **Rendite** entsprechend auf 5,52 %.

Die zu erzielende Rendite hängt im wesentlichen von der Höhe der Nettomiete sowie der aufzuwendenden Investitionssumme ab. Unter den angenommenen Voraussetzungen werden für die Fertigstellung der zwei Wohnungen mit 200 m² etwa das 19 fache der Nettokaltmiete veranschlagt. Sind z. B. bei gleichen Investitionskosten nur Mieteinnahmen von 4,50 € / m² realisierbar, so verringert sich die Rendite auf 3,90 %.

Folgende Tabelle zeigt die Zusammenhänge:

Tabelle: Rendite in Abhängigkeit vom Miete-Investitionsverhältnis bei unterschiedlichen Mietniveaus

Miete *	Miete - Investitionsverhältnis ** und Investitionskosten							
	17	18	19	20	21	22	23	24
4,50	918	972	1.026	1.080	1.134	1.188	1.242	1.296
5,00	1.020	1.080	1.140	1.200	1.260	1.320	1.380	1.440
5,50	1.122	1.188	1.254	1.320	1.386	1.452	1.518	1.584
6,00	1.224	1.296	1.368	1.440	1.512	1.584	1.656	1.728
6,50	1.326	1.404	1.482	1.560	1.638	1.716	1.794	1.872
Rendite	5,43	5,10	4,81	4,55	4,31	4,09	3,90	3,72

* Miete: Nettokaltmiete je Quadratmeter und Monat

** Verhältnis der Gesamtmiete je Jahr und m² zur Investitionssumme je m²

Neben der Rentabilität sollte auch die **Liquidität** beachtet werden. Neben 100 000 € Eigenkapital wird ein Darlehn von 150 000 € zu 4,5 % mit 10 jähriger Zinsbindung von der Bank aufgenommen. Nach Ablauf der Zinsbindung wird die verbleibende Summe zu 7 % für die restlichen Jahre verlängert. Daraus ergibt sich, dass in den ersten 6 Jahren die Rechnung negativ ausgeht. Die Familie muss geringe Summen zuschießen. Über die gesamte Zeit gesehen, geht die Rechnung plus minus null auf. Das heißt, man braucht neben dem Eigenkapital in der Gesamtsumme nichts mehr zuschießen. Es bleiben aber auch keine nennenswerten Summen übrig.

Fazit der Maßnahme:

Die Rentabilität ist gegeben und die Liquidität ist gesichert. Der Hof wird durch den Ausbau aufgewertet. Die Familie könnte nach 20 Jahren von den Erträgen aus ihren schuldenfreien Mietwohnungen leben.

GELUNGENE UMNUTZUNGSBEISPIELE: FOTOGALERIE

Nachstehend finden Sie einige realisierte Umnutzungsbeispiele zu außenbereichsverträglichem Kleingewerbe in Nordrhein-Westfalen. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen und oft erst auf den zweiten Blick erkennbar ist, dass die Landwirtschaft nur noch in geringem Umfang oder gar nicht mehr betrieben wird.



Aus einem Rindviehstall entstand ein Lager für Fahrzeuge, Geräte und Maschinen für den Garten- und Landschaftsbau in Sonsbeck.



Im ehemaligen Kuhstall entstand ein Heizungs- und Sanitärbetrieb in Rees.



In Emmerich wurde in einer Scheune ein Steuerberatungsbüro errichtet.



In der Scheune und in den Stallungen finden sich jetzt Wohnungen und Ateliers.



In Rheurdt wurde der Bullenstall zu einem Getränkemarkt umgenutzt.



In Vreden wird ein alter Schweinestall als Werkstatt für Gartendekoration genutzt.



In Raesfeld ist in der ehemaligen Maschinenhalle eine Werkstatt für Metallbau und eine Bauschlosserei untergebracht.



In Südlohn wurde eine Maschinenhalle zu einem Verpackungsservice mit Büro umgewandelt.



In Dülmen wurde im ehemaligen Schweinestall ein Dental Labor eröffnet.