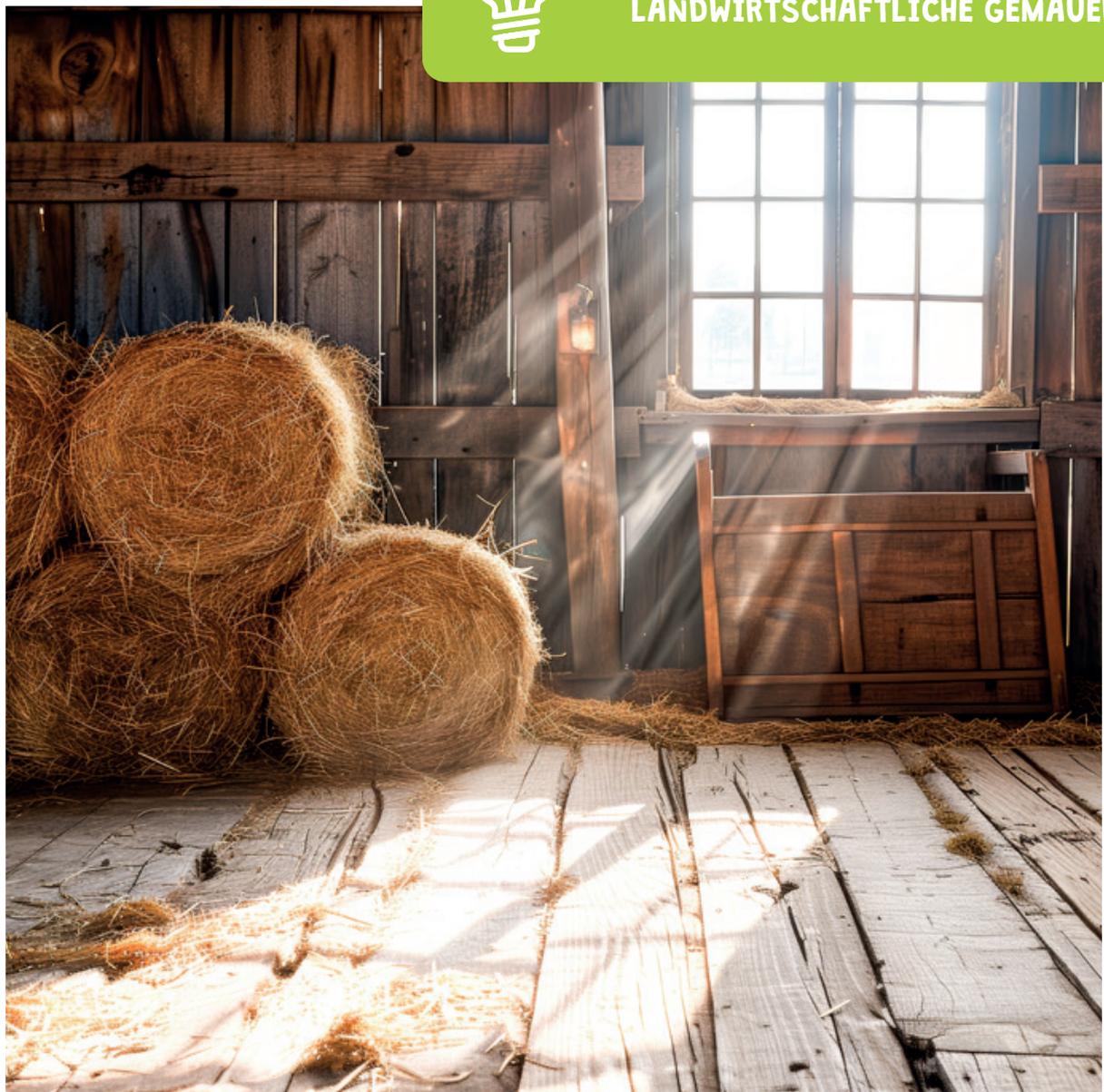


# PRAXISLEITFADEN UMNUTZUNG



NEUE PERSPEKTIVEN FÜR  
LANDWIRTSCHAFTLICHE GEMÄUER



# INHALT

<b>Allgemeine Einführung</b>	Seite 4
<b>Ursachen und Folgen von Leerständen in ländlichen Räumen</b>	Seite 5
<b>Ziele der Umnutzung für das Dorf, für die Wirtschaft und den Hof selbst</b>	Seite 6
<b>Ressourcenermittlung - Einflussfaktoren auf die mögliche Umnutzung</b>	Seite 7
Regionale und kommunale Faktoren	Seite 8
Betriebsindividuelle Faktoren	Seite 10
Gebäudeindividuelle Faktoren	Seite 11
<b>Genehmigungsrechtliche Voraussetzungen</b>	
Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)	Seite 12
Innerhalb einer Gemeinde (§ 34 BauGB)	Seite 13
Im Außenbereich der Gemeinde (§ 35 BauGB)	Seite 14
§ 35 Abs. 1 BauGB	Seite 14
§ 35 Abs. 4 BauGB	Seite 15
<b>Gelungene Umnutzungsbeispiele aus unterschiedlichen Regionen</b>	
Hofladen in alter Scheune	Seite 18
Ferienwohnungen im Schweinestall	Seite 20
Ein Büdchen am Rhein	Seite 22
Coworking im Kuhstall	Seite 24
<b>Hilfreiche Tipps und Hinweise für die Umsetzung des Projektes</b>	
Grundsätzliche Überlegungen	Seite 26
Steuern	Seite 26
Wirtschaftliche Überlegungen	Seite 27
Erben/Vererben	Seite 29
Versicherungen	Seite 30
Mietvereinbarungen	Seite 30

# URSACHEN UND FOLGEN VON LEERSTÄNDEN IN LÄNDLICHEN RÄUMEN

## EINLEITUNG

**Die Landwirtschaft in Nordrhein-Westfalen (NRW) und sicherlich in ganz Deutschland ist in einem stetigen Wandel:**

Laut der Agrarstrukturerhebung 2023 bewirtschafteten in Nordrhein-Westfalen 33.570 landwirtschaftliche Betriebe eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von knapp 1,49 Millionen Hektar.

Im Vergleich zur Landwirtschaftszählung 2020 blieb die Gesamtzahl der Betriebe nahezu konstant. Gleichzeitig verändern sich Produktionszweige auf den Höfen drastisch: Im Schnitt reduzierte sich der landesweite Rinderbestand in NRW von 2019 bis 2023 jährlich jeweils um 22.600 Rinder.

Im selben Zeitraum gaben mehr als 16% der Milchviehbetriebe sowie 6,0% die Rinderhaltung komplett auf (Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW - HIT-Rinderdatenbank).

Ein ähnlicher Trend lässt sich bei anderen Tierhaltungsformen, wie z.B. Schweinen beobachten: Von 2010 bis 2023 gaben pro Jahr durchschnittlich 280 Betriebe in NRW die Schweinehaltung auf.

Mit der Beendigung der Tierhaltung und der Aufgabe von Betriebszweigen im Allgemeinen stellt sich für Landwirtinnen und Landwirte die Frage: Welche neuen Betriebszweige kommen für den Betrieb in Frage? Was geschieht mit den leerstehenden Gebäuden?

Dieser Leitfaden gibt Hinweise und Entscheidungshilfen bei der Suche nach einer neuen Nutzung für leerstehende Wirtschaftsgebäude auf Hofstellen in NRW. Die ausgewählten Beispiele von umgenutzten Gebäuden zeigen einige Möglichkeiten von Umnutzungen auf.



**Die Ursachen von Leerständen sind vielschichtig:**

Landwirtschaftliche Betriebe ohne gesicherte Hofnachfolge reduzieren ihre Tätigkeiten oder stellen sie ganz ein.

Andere Betriebe bleiben zwar in der Landwirtschaft tätig, wechseln jedoch vom Vollerwerb in den Nebenerwerb. Die landwirtschaftliche Produktion zieht sich schrittweise zurück. Die Folge sind ungenutzte Wirtschaftsgebäude.

Auch bei Haupterwerbsbetrieben kann es vorkommen, dass Wirtschaftsgebäude leer stehen, beispielsweise durch Modernisierungen in der Landwirtschaft, eine Umstellung des Betriebs oder die Aufgabe einzelner Produktionszweige.

Folgen ergeben sich für den einzelnen Betrieb wie auch für den ländlichen Raum:

Leerstehende Gebäude stellen für die Eigentümerinnen und Eigentümer oft einen Wertverlust der Immobilie dar, da sie das Erscheinungsbild des Hofensembles beeinträchtigen können.

Darüber hinaus können Gebäude negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Kulturlandschaft haben.

Je schlechter die Gebäudesubstanz und je größer der Sanierungsstau auf dem Betrieb, desto unattraktiver wird eine Hofübernahme für die nächste Generation.

Kommt es zu einer Betriebsaufgabe, zieht dies oft die Abwanderung der Nachkommen nach sich und beschleunigt somit die Überalterung ländlicher Regionen.

Es sollte daher im Interesse aller sein, ungenutzte Wirtschaftsgebäude auf Höfen möglichst zeitnah einer neuen Nutzung zuzuführen.



# RESSOURCEN ERMITTELN

## EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE MÖGLICHE UMNUTZUNG

## ZIELE DER UMNUTZUNG

### Mit der Umnutzung leerstehender Gebäude verfolgen Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter ganz unterschiedliche Ziele:

Langfristig ist es von großer Bedeutung, die Wohn- und Lebensqualität im ländlichen Raum zu sichern. Dies umfasst insbesondere die Nutzung landwirtschaftlicher Gebäude, um ihren Verfall zu verhindern. Von besonderer Relevanz ist dies in jenen Regionen, in denen solche Gebäude das Ortsbild prägen und den Charakter eines Dorfes maßgeblich beeinflussen. Zudem schafft die Umnutzung nicht mehr benötigter Wirtschaftsgebäude zusätzliche Einkommensquellen, ohne dabei weitere landwirtschaftliche oder sonstige Flächen zu beanspruchen oder zu versiegeln.

Unter Denkmalschutz stehende Hofanlagen prägen die Kulturlandschaft und die regionale Baukultur. Denkmäler sind einzigartige Zeitzeugen der Geschichte und deshalb schützenswert. Die Umnutzung solcher Gebäude fördert die Entstehung und die Fortführung von Arbeits-, Freizeit-, Kultur- und Sozialangeboten auf dem Lande.

Die Gründe, aus denen Betriebsleitende ungenutzte Wirtschaftsgebäude erhalten oder umnutzen möchten, sind vielfältig. Dennoch eint sie alle das Ziel, Werte zu bewahren oder neu zu schaffen.

Einige Betriebsleitende legen den Schwerpunkt auf den Erhalt ihrer Hofanlagen für kommende Generationen. Sie nehmen die entstehenden Kosten bewusst in Kauf, da für sie die Schönheit und Einzigartigkeit ihrer Anlage im Vordergrund stehen.

Andere Landwirtinnen und Landwirte verfolgen das Ziel, zumindest die jährlich anfallenden Kosten auszugleichen, auch wenn die Gebäude nicht mehr aktiv genutzt werden. Zu den regelmäßig anfallenden Ausgaben gehören dabei unter anderem die Instandhaltung sowie Versicherungen gegen Feuer und Sturmschäden.

Eine dritte Gruppe hat darüber hinaus den Wunsch, mit den leerstehenden Gebäuden künftig zusätzliches Einkommen zu erzielen. Die Höhe der Einnahmen hängt dabei stark von der Art der Umnutzung ab. Bereits mit wenigen Umbaumaßnahmen können Gebäude beispielsweise als Lagerflächen oder Handwerksräume vermietet werden. Der Umbau zu Mietwohnungen erfordert hingegen einen höheren Aufwand. Dafür lassen sich aber auch höhere Einnahmen erzielen.

Welche Art der Umnutzung für einen bestimmten Betrieb geeignet ist, zeigt dieser Leitfaden anhand erster Hinweise auf.

### Der Erfolg, die richtige Umnutzungsart zu finden, hängt von vielen Faktoren ab.

Das sind:

- Regionale und kommunale Faktoren (z.B. Verkehrsanbindung, Nähe zu Kunden, Internetverfügbarkeit)
- Betriebsindividuelle Faktoren (z.B. baurechtliche Auflagen, Investitionskosten, Betriebsstruktur, zeitliche Aspekte)
- Gebäudeindividuelle Faktoren (z.B. bauliche Substanz, Tragfähigkeit, Erschließung)

Aus diesem Grund muss die Umnutzung als Teil eines Gesamtkonzeptes gesehen werden, das auch die Interessen des Gemeinwohls einbezieht.

Je nach Nutzung treten bestimmte Faktoren in den Vordergrund, die hinderlich oder förderlich für die geplante Umnutzung sind. So ist zum Beispiel eine direkte Autobahnanbindung für die Vermietung von Gewerbeobjekten höchst förderlich, während es sich für Feriengäste aufgrund hoher Lärmbelastung als ungünstig erweisen kann.

### SCHLÜSSELFAKTOREN DER UMNUTZUNG NACH NUTZUNGSART

Art der Nutzung	Gebäude- substanz	Finanzielle Mittel	Gastfreund- schaft	Ruhige Umgebung	Stadtnahe Lage	Anbindung ÖPNV
Mietwohnungen	x	x	x	x		
Ferienwohnungen	x	x	x	x		
Gastronomie	x	x	x	x	x	x
Eventräume	x	x	x		x	x
Bauernhofpädagogik			x		x	x
Direktvermarktung		x	x		x	x
Lagerräume					x	
Handwerksbetrieb					x	
Coworking/ Bürogebäude	x	x		x	x	x



# REGIONALE UND KOMMUNALE FAKTOREN

**Regionale und kommunale Faktoren sind Faktoren, die für den landwirtschaftlichen Betrieb von außen vorgegeben sind.**

## LAGE

Jede neue Nutzung stellt unterschiedliche Anforderungen an die Lage. Die Nähe zu großen Metropolen und eine gute Erreichbarkeit wirken sich grundsätzlich positiv auf nahezu alle Umnutzungsarten aus. Sie erleichtern die Anbindung an Arbeitsmärkte und Kunden. Dies ist im bevölkerungsreichen Bundesland Nordrhein-Westfalen, mit wenigen Ausnahmen, weitgehend gegeben und stellt einen erheblichen Standortvorteil gegenüber anderen Bundesländern dar.

## VERSORGUNGSSITUATION

Gute Versorgungsmöglichkeiten – wirtschaftlich, sozial und kulturell – sind in den meisten Fällen eher förderlich. Allerdings kann z. B. die Umnutzung einer Scheune für die Direktvermarktung zu einer Konkurrenzsituation mit den ansässigen Lebensmittelproduzenten führen. Es können jedoch auch Synergieeffekte (z. B. Kooperationen bzgl. Sortiment) auftreten, die für beide Seiten einen Mehrwert bringen. Eine gute Versorgungssituation ist aber definitiv förderlich für jegliche Form der Wohn- oder Geschäftsraumvermietung.

## BAU- UND PLANUNGSRECHT

Regionalpläne, Kulturlandschaftspläne, Flächennutzungspläne, Bebauungspläne: Regionale und lokale baurechtliche Auflagen bestimmen, ob und in welchem Umfang eine Umnutzung von Gebäuden möglich ist. Informationen sind bei den Kommunalverwaltungen erhältlich.

## RAHMENBEDINGUNGEN DER REGION UND GEMEINDE

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Region sind entscheidend für die Möglichkeit der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum sowie gewerblichen Flächen und Lagerkapazitäten. Besonders kleine Unternehmen und Existenzgründer, die nach geeigneten Standorten suchen, konkurrieren mit den bereits bestehenden Gewerbegebieten in der Region. Eine starke wirtschaftliche Lage der Gemeinde kann daher die Rentabilität und Nachfrage für verschiedene Umnutzungsprojekte steigern und den Erfolg solcher Vorhaben wesentlich begünstigen.

## TOURISTISCHES ANGEBOT

Die bestehende touristische Erschließung einer Gemeinde ist ein entscheidender Faktor für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu Gästeunterkünften. Bereits vorhandene touristische Attraktionen in der Umgebung erhöhen den Wert der Unterkünfte erheblich. Gleichzeitig profitieren beispielsweise die Hofgastronomie und die Direktvermarktung von der hohen Zahl an (Tages-)Touristen in der Region.

## KOOPERATIONSMÖGLICHKEITEN

Die Kooperationsbereitschaft der Gemeinde oder Region mit landwirtschaftlichen Betrieben, beispielsweise durch Netzwerke oder Partnerschaften, kann maßgeblich zum Erfolg von Umnutzungsprojekten beitragen. Insbesondere Gemeinschaftsprojekte bieten großes Potenzial. Gemeinden sind dafür verantwortlich, die Daseinsvorsorge sicherzustellen, etwa durch die Bereitstellung ausreichender Kita-Plätze oder Angebote für die ambulante Pflege. Erfolgreiche Beispiele zeigen, wie Kindertagesstätten oder ambulant betreute Wohnangebote auf Hofstellen realisiert werden können, um sowohl den Bedarf der Gemeinde zu decken als auch die Potenziale der landwirtschaftlichen Betriebe zu nutzen. Tipp: Es lohnt sich die Umnutzungs-idee auf kommunaler Ebene frühzeitig zu besprechen.

## GESELLSCHAFTLICHES UMFELD

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor ist die ländliche Gesellschaft allgemein und ihre grundsätzliche Einstellung hinsichtlich der Versorgungsstruktur, der ländlichen Wirtschaft und des Dorflebens. Diese Fragen werden dann interessant, wenn aktuelle Dorferneuerungsverfahren angestrebt werden. Besonders für Gemeinschaftsprojekte wie Wohngemeinschaften, Dorfläden und Tagesbetreuung sind ehemalige Hofstellen interessant.

## DEMOGRAFIE

Die demografische Entwicklung vor Ort hat einen erheblichen Einfluss auf die zukünftige Nachfrage, insbesondere nach Wohnraum. In NRW gibt es wachsende und schrumpfende Gemeinden. Informationen zur lokalen Situation stehen beim Einwohnermeldeamt der Gemeinde zur Verfügung, das Daten zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung bereitstellt. Ergänzend liefert der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) umfassende Statistiken und Prognosen zur regionalen und lokalen demografischen Entwicklung.





# BETRIEBSINDIVIDUELLE FAKTOREN

**Neben den regionalen und kommunalen Faktoren sind die betriebsindividuellen Einflussfaktoren für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude von großer Bedeutung.**

## LAGE DES BETRIEBES

Die Lage des landwirtschaftlichen Betriebs in der Gemeinde ist ein wichtiges Kriterium bei der Umnutzung: Liegt der Betrieb im Innenbereich, ist planungsrechtlich mehr möglich als im Außenbereich.

Besonders in der Bauernhopfpädagogik kann die Lage im Innenbereich ein großer Pluspunkt sein: Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder Altersheime können den Hof schnell und unkompliziert erreichen. Im Gegensatz dazu bietet sich die eher ruhige Einzelhoflage im Außenbereich für die Schaffung von Wohnraum für Feriengäste an. Auch bei der Umnutzung zu festvermietetem Wohnraum kann Ruhe und Abgeschlossenheit von Vorteil sein.

Für die Umnutzung zu Gastronomie ist es entscheidend, dass der Hof und das Gebäude ein passendes Ambiente bieten. Zusätzlich sind Rad- und Wanderwege in der Umgebung von Vorteil, um Tagestouristen als Zielgruppe anzusprechen. Eine abgeschiedene Lage kann zudem vorteilhaft sein, da mögliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner geringer ausfallen könnten.

## BETRIEBSENTWICKLUNG

Von größter Bedeutung ist die Frage, in welchem Umfang und in welcher Form landwirtschaftliche Produktion in Zukunft betrieben wird. Der Betrieb kann im Haupt- oder Nebenbetrieb (fort-)geführt werden oder er wird langfristig aufgegeben. Wird die landwirtschaftliche Produktion weiter aktiv betrieben, so darf diese nicht durch die neue Nutzung eingeschränkt werden. Die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und die Veränderung der Produktion können die Arbeitskapazitäten verändern. Dies betrifft sowohl die Betriebsleitung als auch mitarbeitende Familienangehörige und eventuell Angestellte.

## PERSÖNLICHE FAKTOREN DER BETRIEBSLEITENDEN

Die Entscheidung für eine spezielle Umnutzungsalternative wird nicht unwesentlich von der voraussichtlichen Arbeitsintensität des Vorhabens beeinflusst. Mit der Einrichtung eines Bauernhofgastronomiebetriebes ist z. B. mehr

# GEBÄUDEINDIVIDUELLE FAKTOREN

Arbeitszeit gebunden als mit einer Vermietung und Verpachtung eines Wirtschaftsgebäudes. Für den Erfolg der geplanten Umnutzung ist weiterhin entscheidend, dass das jeweilige Interesse und die individuellen Fähigkeiten vorhanden sind. Betriebsleitende sollten offen gegenüber neuen Ideen und neuem Publikum sein, denn

diese können für den Erfolg der geplanten Umnutzung hilfreich sein. Die Öffnung des Hofes für den Kundenverkehr kann zu einer gewissen „Unruhe“ führen. Die konkrete Entscheidung für eine Umnutzung mit einer hohen Publikumsfrequenz sollte demnach von allen Familienmitgliedern mitgetragen werden.

**Um die passende Umnutzung für ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude zu finden, ist es wichtig, die gebäudespezifischen Merkmale zu kennen und zu beachten.**

## BAULICHE SUBSTANZ

Eine solide und gut erhaltene Bausubstanz erleichtert die Umnutzung, da umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vermieden oder minimiert werden können. Eine schlechtere Substanz kann hingegen höhere Kosten und längere Umbauzeiten nach sich ziehen. Bei einer persönlichen Beratung durch die Landwirtschaftskammer NRW wird ein besonderer Fokus auf die Bauweise, Vornutzung und Erschließung des Gebäudes gelegt. Aus der Begehung vor Ort ergeben sich wichtige Hinweise auf mögliche Maßnahmen und zu erwartender Kosten.

## DENKMALSCHUTZ

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder als kulturhistorisch prägende Gebäude eingestuft sind, ergeben sich vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten, die unter Umständen einen größeren finanziellen Aufwand mit sich bringen bei gleichzeitig erweiterten Fördermöglichkeiten.

## TRAGFÄHIGKEIT/STATIK

Ist die Statik nicht ausreichend, müssen möglicherweise kostspielige Verstärkungsmaßnahmen ergriffen werden, um das Gebäude für neue Nutzungen wie Wohnraum oder gewerbliche Zwecke geeignet zu machen. Insbesondere bei der Umnutzung zu Eventräumen oder für vulnerable Zielgruppen (wie Kinder, ältere Menschen oder Personen mit besonderen Bedürfnissen) kann eine unzureichende Statik ohne Reserven für zusätzliche Lasten den Umnutzungsprozess erheblich erschweren oder sogar verhindern.

## BAULICHE BESONDERHEITEN

Während Massivbauten sich eher für Wohnungen eignen, sind Gebäude in Leichtbauweise auch als Unterstellplatz einsetzbar. Für gewerbliche Umnutzungen sind außerdem ausreichende Gebäude- und Einfahrtshöhen in das Gebäude und Wendeflächen vor dem Gebäude ein wichtiger Entscheidungsfaktor. Erforderlich sind weiterhin ausreichende sanitäre und elektrische Installationen.

# GENEHMIGUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

**Bei der Suche nach der passenden Umnutzung sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt: Ein Stall kann beispielsweise in ein Büro, Wohnungen, eine Schreinerei oder ein Atelier verwandelt werden.**

Wichtig zu wissen ist: Jede Nutzungsänderung von Gebäuden ist genehmigungspflichtig. Die Vorschriften für eine Genehmigung sind im Baugesetzbuch (BauGB) sowie für NRW in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) festgelegt. Für die Genehmigung können noch viele weitere, regional und lokal unterschiedliche Planungsgrundlagen relevant sein. Diese variieren je nach Kreis und auch Gemeinde. Entscheidend für die Genehmigung sind die Lage des Betriebes und die Art der Umnutzung.

Dabei wird von den Baugenehmigungsbehörden zwischen drei verschiedenen Zulässigkeitsgebieten unterschieden:

- Beplante Bereiche (§ 30 BauGB)
- Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Nicht beplanter Außenbereich (§ 35 BauGB)

## IM GELTUNGSBEREICH EINES BEBAUUNGSPLANS (§ 30 BAUGB)

Als beplante Bereiche gelten solche Bereiche, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem beplanten Bereich bestimmt sich nach § 30 BauGB.

Im Bebauungsplan ist festgelegt, ob es sich z. B. um ein Gewerbe-, Wohn- oder Mischgebiet handelt. Dieser Plan gibt Auskunft darüber, welche Umnutzungen dort möglich sind. Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnungen oder zur Unterbringung kleinerer Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, die zur Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner beitragen, ist in der Regel unproblematisch. Daneben spielt das Maß der baulichen Nutzung (Höhe des Gebäudes, Anzahl der Geschosse) eine Rolle.

Eine Umnutzung in eine Lagerhalle ist im Innenbereich grundsätzlich möglich, sofern sie mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt. Anders sieht der Fall aus, wenn ein Gebäude um ein weiteres Geschoss erweitert werden soll und dies im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Die Bauaufsichtsbehörde hat dann die Möglichkeit, den Betrieb von den Vorschriften, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, auf Antrag zu befreien. Voraussetzung ist, dass durch die geplante Umnutzung keine Nachteile für die Allgemeinheit oder die nähere Umgebung zu befürchten sind.

## IM INNENBEREICH (§ 34 BAUGB)

In vielen Fällen existiert in den Gemeinden in Dorfgebieten kein Bebauungsplan. Dann gelten die Vorschriften nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich.

Der Innenbereich ist definiert als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Darunter versteht man einen Bauungskomplex innerhalb einer Gemeinde, der nach Anzahl der Gebäude eine gewisse Gewichtung innehat und eine gewisse Siedlungsstruktur aufweist. Einige wenige Häuser stellen noch keinen Ortsteil dar.

Eine Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden ist hier nur möglich, wenn sich die neue Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung (verkehrs- und versorgungstechnisch) gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Eine weitere Voraussetzung ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sind.

Wichtigstes Kriterium für die Erteilung einer Genehmigung ist hier die Aussage, dass sich das Vorhaben „einfügt“. Das ist daran zu erkennen, ob in der Nachbarschaft schon ähnlich gelagerte Objekte zu finden sind. Als bedeutsames Kriterium, um festzustellen was „eingefügt“ bedeutet, ist Rücksicht auf das Vorhandene zu nehmen. Sollten sich nebenan wohnende Personen bei einer Umnutzung in eine Schlosserei von übermäßigem Lärm oder massiven Fahrzeugaufkommen belästigt fühlen, so wäre eine Genehmigung schwer zu erhalten. Sollte ein Blumengeschäft mit einer nur wöchentlichen Belieferung angestrebt werden, wäre die Chance auf Zustimmung durch die Baugenehmigungsbehörde größer. Auch die zu erwartende Kundenfrequenz, insbesondere durch die Anfahrt mit privaten Pkw, ist ein Faktor bei der Bewertung des Vorhabens.





## IM AUßENBEREICH DER GEMEINDE (§ 35 BAUGB)

**Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe liegen im sogenannten Außenbereich. Der Außenbereich soll laut Gesetzgeber möglichst frei von Bebauung bleiben, aber für die Landwirtschaft gibt es Ausnahmen. Die Landwirtschaft hat also ein „Privileg“ oder - anders gesagt - ist „privilegiert“.**

**Grundsätzlich gibt es zwei Wege für die Genehmigung: Entweder über § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wenn das Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, oder über § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB für Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude.**

### § 35 Abs. 1 BauGB

§ 35 Abs. 1 BauGB benennt Vorhaben, die als sogenannte „privilegierte Vorhaben“ vorrangig dem Außenbereich zugewiesen sind. In § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden Bauvorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, privilegiert. Voraussetzung: Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen und die Erschließung muss gesichert sein. So zum Beispiel der Neubau eines Stalls oder einer Maschinenhalle.

Auch Ferienwohnungen - die auf den ersten Blick nicht unmittelbar einen landwirtschaftlichen Bezug haben - können als mitgezogene Nutzung zulässig sein, wenn dabei das „Leben auf dem Bauernhof“ und auch das „Mitmachen“ im Vordergrund steht. Die Räumlichkeiten müssen sich aber auf der Hofstelle

befinden und sich dem Betrieb funktional unterordnen, d. h. bodenrechtliche Nebensache bleiben. Als weiteres Kriterium, ob sich die neue Nutzung dem privilegierten Betriebszweig unterordnet, sind das äußere Erscheinungsbild, der Umfang der baulichen Veränderungen, sowie der nötige Arbeitseinsatz, der mit der neuen Nutzung verbunden ist. Die zulässige Anzahl der neuen Ferienwohnungen ergibt sich somit aus dem Verhältnis des landwirtschaftlichen Betriebes (Hauptnutzung) zu der mitgezogenen Nutzung. Die Landwirtschaft muss dabei insgesamt das „Hauptgepräge“ auf dem Standort abgeben.

Auch Hofläden oder Gastronomiebetriebe können als mitgezogene Privilegierung genehmigt werden, wenn der Absatz der eigenproduzierten landwirtschaftlichen Produkte im Vordergrund steht.

Wird zu einem späteren Zeitpunkt die privilegierte Nutzung - also die Landwirtschaft - aufgegeben, so genießt die mitgezogene Privilegierung Bestandsschutz und bedarf im Regelfall keiner erneuten Genehmigung der seinerzeit genehmigten Nutzung. Problematisch wird es allerdings bei einer Verpachtung, wenn die Bauernhofgastronomie zuvor als mitgezogene Privilegierung genehmigt wurde und der gastronomische Teil im Wesentlichen zur Vermarktung selbst erzeugter Produkte diente.

Für alle privilegierten Vorhaben gilt, dass eine ausreichende Erschließung gesichert sein

muss. Das bezieht sich sowohl auf Wasser, Abwasser und Abfälle sowie auf die Stromversorgung. Für die wegemäßige Erschließung bedeutet es, dass der Hof z. B. für Feuerwehr, Krankenwagen, Müllwagen erreichbar ist und der aufkommende Verkehr nicht zur Schädigung des Straßenzustandes führt.

Ist erkennbar, dass die Erschließung vor dem privilegierten Vorhaben nicht ausreicht, so kann der Bauherr bzw. die Bauherrin der Baugenehmigungsbehörde vorab ein konkretes Erschließungsangebot vorlegen, um so die ausreichende Erschließung zu gewährleisten.

Eine weitere Voraussetzung für privilegierte Umnutzungen ist, dass öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen dürfen. Das sind z. B. Darstellungen des Flächennutzungs- oder Landschaftsplans, schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Verunstaltung des Landschaftsbildes, Gefährdung der Wasserwirtschaft, Entstehung und Erweiterung von Splittersiedlungen sowie landwirtschaftliche Belange. Im Rahmen eines Bauantrags oder einer Bauvoranfrage zur Umnutzung werden diese Aspekte mitgeprüft, wenn der Antragsteller mit seiner Bauvoranfrage die verbindliche Entscheidung über die jeweilige Frage begehrt.

### § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB

Wenn eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausscheidet, kommt eine Umnutzung nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB in Betracht. Ein Beispiel: Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich betreibt keine aktive Landwirtschaft mehr, hat jedoch Gebäude, die ursprünglich dem landwirtschaftlichen Betrieb gedient haben. Solche Vorhaben gelten als teilprivilegiert oder begünstigt. Sie sind selbst dann zulässig, wenn einer der folgenden öffentlichen Belange beeinträchtigt ist: Darstellungen des Flächennutzungs- oder Landschaftsplans, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder Bildung einer Splittersiedlung. Alle anderen öffentlichen Belange, z. B. die des Umweltschutzes, darf das Vorhaben aber nicht beeinträchtigen. Mit der Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes darf z. B. keine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenflächen (Versiegelung) verbunden sein.

Nach einer Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2021 ist inzwischen auch die mehrmalige Nutzungsänderung eines Gebäudes möglich, sofern dieses ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde. Dabei ist für jede Nutzungsänderung eine erneute Genehmigung erforderlich. Voraussetzung dafür ist, dass noch eine Hofstelle vorhanden ist, d. h. es darf sich nicht nur um einen untergeordneten Restbestand eines Hofes handeln, von dem sonst baulich nichts mehr vorhanden ist.





## WEITERE ZU BEACHTENDE VORAUSSETZUNGEN:

Die nachfolgenden Voraussetzungen ergeben sich aus § 35 Abs. 4 S. 1 Buchst. a bis g.

- a. Eine Umnutzung ist nur dann begünstigt, wenn eine erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden ist. Erhaltenswert bedeutet, dass das Gebäude noch einen wirtschaftlichen Wert darstellt und noch nicht verfallen ist. Kommen die Investitionskosten einem Neubau gleich, so kann nicht mehr von einer zweckmäßigen Verwendung der Bausubstanz gesprochen werden. Zweckmäßig wird die Verwendung eines Gebäudes dann sein, wenn es objektiv und langfristig in seiner Gestalt den Ansprüchen der neuen Nutzung genügt und die vorhandene Ausstattung der beabsichtigten Nutzung entgegentkommt.
- b. Die äußere Gestalt muss im Wesentlichen gewahrt bleiben. Sie betrifft in erster Linie die Kubatur (Volumen eines Gebäudes) und die Dachform. Umfangreiche Umgestaltungen im Gebäudeinneren wie Wärmedämmung, die Entkernung von Gebäudeteilen oder die Ersetzung von maroden tragenden Mauerteilen sind hingegen möglich. Auch Dachflächenfenster können zulässig sein, wenn diese die Wohnnutzung erst ermöglichen. Dachgauben sind bei der Erschließung des Dachraumes zu Wohnzwecken nur dann erlaubt, wenn diese auch im früheren Wohnhaus oder auf Hofstellen in der näheren Umgebung zu finden sind.
- c. Die Aufgabe der bisherigen Nutzung darf nicht länger als 7 Jahre zurückliegen. Diese Frist ist in NRW auf Dauer ausgesetzt, so dass auch landwirtschaftliche Gebäude umgenutzt werden können, die bereits länger als 7 Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurden.
- d. Das Gebäude, welches umgenutzt werden soll, muss vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet worden sein. Das heißt, dass es irgendwann während seines Bestehens genehmigungsfähig war. Damit soll verhindert werden, dass sich Personen ohne Bezug zur Landwirtschaft im Außenbereich eine Privilegierung „erschummeln“. Zulässigerweise errichtet heißt: Eine Baugenehmigung muss vorliegen oder es muss „materiell rechtmäßig“ errichtet worden sein. Das kann z. B. ein 200 Jahre alter Stall sein. Die Beweispflicht liegt beim Bauherrn bzw. der Bauherrin. Sollte das umzunutzende Gebäude niemals für seinen privilegierten Zweck genutzt worden sein, so kommt eine Umnutzung nach § 35 Abs. 4 S.1 Nr.1 BauGB nicht in Frage.
- e. Das umzunutzende Gebäude muss in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden stehen. Von der Hofstelle entfernte Gebäude wie Feldscheunen und Ställe sind nicht begünstigt. Allgemeingültige Entfernungsangaben, wie weit das umzunutzende Gebäude von der Hofstelle ent-

fernt sein darf, gibt es nicht. Es hängt von der Größe der Hofstelle und der Anordnung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude ab.

- f. Neben der privilegierten Wohneinheit für die Betriebsleiterfamilie sowie evtl. Altenteiler/-teilerin und Landarbeitende sind maximal 5 Wohneinheiten je Hofstelle zulässig. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen wird die Baugenehmigungsbehörde stets die gesamte ehemalige Hofstelle bei der Anzahl der neugeschaffenen Wohnungen berücksichtigen.
- g. Außerdem muss sich die umnutzende Person verpflichten, keinen Neubau als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen. Das ist zum Beispiel durch eine Baulast sicherzustellen. Diese Verpflichtung gilt nicht für Fälle einer Neubebauung, wenn die Neubebauung im Interesse der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs erforderlich wird, aber auch nur, wenn die Betriebsentwicklung nicht absehbar war. Gibt es Zweifel an der Erforderlichkeit des Neubaus, so ist vor der Genehmigung eine gutachtliche Stellungnahme durch die Landwirtschaftskammer NRW einzuholen.

**Neben der Umnutzung nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 mit den zuvor genannten Voraussetzungen, kommt auch eine Änderung oder Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB in Betracht.**

Dieser besagt, dass erhaltenswerte Gebäude, die das Bild der Kulturlandschaft prägen, erleichtert umgenutzt werden können. Kulturhistorisch prägend sind Gebäude dann, wenn sie weitgehend ursprünglich erhalten sind, durch ihre Baugestaltung und Baukultur einer Epoche die Landschaft mitgestalten und durch besondere Merkmale auf die Landschaft wirken. In der Regel ist die Voraussetzung „das Bild der Kulturlandschaft prägend“ erfüllt, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Durch die neue Nutzung darf die landwirtschaftsprägende Wirkung des Gebäudes nicht verloren gehen. Die Beweislast für die rechtsbegründeten Tatsachen trägt der bzw. die Antragstellende. Liegen kulturhistorisch prägende Gebäude vor, gelten bei der Anzahl der Wohneinheiten Sonderregelungen.

### **Erweiterung eines gewerblichen Betriebs**

Der § 35 Abs. 4 S.1 Nr. 6 BauGB ermöglicht die Erweiterung eines z. B. durch Umnutzung errichteten gewerblichen Betriebes. Diese Erweiterung muss im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sein. Zudem ist diese Regelung nicht auf gewerbliche Tierhaltungen anwendbar. Für diese gilt allein § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.





# HOFLADEN IN ALTER SCHEUNE

## EIN MILCHVIEHBETRIEB IM VOLLERWERB SETZT AUF ZUSÄTZLICHES EINKOMMEN DURCH DIREKTVERMARKTUNG!

Angesichts der Herausforderungen in der Landwirtschaft hat die Familie Brüser-Pieper eine kreative Lösung gefunden, um ihren Milchviehbetrieb im Vollerwerb zukunftsfähig zu machen und zusätzliches Einkommen zu generieren.

Nach den positiven Erfahrungen mit dem Betrieb einer Milchtankstelle wurden zunächst Kurse zur Bauernhofpädagogik angeboten. Die Möglichkeit, die benachbarte Scheune zu erwerben, eröffnete schließlich die perfekte Gelegenheit, einen Hofladen zu gründen und die gewerbliche Einnahmenseite weiter zu diversifizieren.

Der neue Hofladen bietet nicht nur eine Plattform zur Direktvermarktung der eigenen Produkte, sondern fördert auch die Zusammenarbeit mit anderen lokalen Produzenten.

Die größten Stärken des Betriebs liegen in der guten Erreichbarkeit des Hofladens für die Kundschaft. Zudem beflügeln sich die Betriebszweige Erlebnispädagogik und Direktvermarktung gegenseitig und tragen so zum Erfolg bei.

### STECKBRIEF DES BETRIEBS



#### NAME DES BETRIEBS:

Brüser-Pieper Gbr  
Uelfetal Gbr  
www.hofladen-uelfetal.de



#### STANDORT:

Hofladen Ülfetal  
Ülfe 1, 42477 Radevormwald



#### BETRIEBSGRÖSSE:

Vollerwerbsbetrieb (Milchviehhaltung) mit 17 ha Acker, 70 ha Grünland und 25 ha Wald



#### ARBEITSPLÄTZE

**Vater (Betriebsleitung):** Außenwirtschaft, Legehennen, Fütterung  
**Sohn:** Stallinnenwirtschaft, Büro, Technik  
**Mutter:** Direktvermarktung, Bauernhofpädagogik  
**Tochter:** Direktvermarktung  
**2 Aushilfen i.d. Direktvermarktung**

### PRODUKTE UND VERTRIEB

#### Produkte:

Eier, Nudeln, TK-Fleisch, Vakuum-verpackter Käse, Produkte von lokalen Produzenten

#### Marketing:

Empfehlungsmarketing (sehr wichtig!), Instagram, Facebook, Anzeigen in Lokalzeitungen

#### Inspirationen:

Andere Hofläden ansehen, z.B. im Urlaub. Betriebsbesichtigungen, die vom Landservice der Landwirtschaftskammer NRW geboten werden.

### HERAUSFORDERUNGEN

- Hohes Arbeitsaufkommen.
- Trennung von Privat- und Gewerbebereich
- anfängliche Anlaufzeit bis der Hofladen etabliert ist.

### TIPPS

- Frühzeitige Einbindung der Behörden
- Während der Bauzeit durchgängig da sein
- Material so einkaufen und einlagern, dass man unabhängig ist von Preisschwankungen

### UMNUTZUNG DER SCHEUNE

#### Auslöser:

- Alte Scheune wurde vom Nachbarn zum Kauf angeboten. Vorteil: Eigene Zufahrt, die Konflikte mit der Landwirtschaft verhindern.

#### Umgenutztes Objekt: Scheune (360 qm)

- 100-120 qm Hofladen (65 qm Verkaufsfläche)
- 240 qm Privatwohnraum (2 Wohneinheiten)

#### Finanzierung

- Viel Eigenleistung
- Darlehen mit sehr guten Zinskonditionen

#### Vorgehen:

1. Bauvorantrag beim Bauamt gestellt
2. Gespräche mit Umweltbeauftragten der Kommune, Veterinäramt und Statikern
3. Umnutzungsantrag gestellt (mitgezogene Privilegierung)

### MEILENSTEINE DER BETRIEBLICHEN ENTWICKLUNG



**2016:**

Beginn der Direktvermarktung mit einer Milchtankstelle



**2019:**

Kurse mit Erlebnispädagogik werden auf dem Hof angeboten



**2020:**

Kauf der Nachbarsscheune in direkter Nähe zum Hof



**2022:**

Eröffnung des Hofladens mit 65 m² Verkaufsfläche.

„Wir wollten nicht nur die Scheune retten, sondern auch unseren Betrieb zukunftsfähig machen.“

Nach den Erfahrungen mit dem Milchhäuschen haben wir gelernt, dass wir unseren Privatbereich klar vom Besucherverkehr abgrenzen.“

(Tatjana Brüser-Pieper)





# FERIENWOHNUNGEN IM SCHWEINESTALL

## FERIENGÄSTE BRINGEN NEUES LEBEN AUF DEN HOF IM MÜNSTERLAND

Ein ehemaliger Schweinestall, der seit 1994 nicht mehr genutzt und zwischenzeitlich als Holzlager verwendet wurde, ist in eine vielseitige Wohn- und Arbeitsstätte umgewandelt worden. Auf einer Fläche von 300 Quadratmetern entstanden vier Einheiten sowie ein Agrarbüro, die eindrucksvoll demonstrieren, wie alten Gebäuden neues Leben eingehaucht werden kann.

Die beiden Ferienwohnungen mit 48 und 52 Quadratmetern laden Gäste ein, das idyllische Landleben zu genießen. Die ruhige und dennoch zentrale Lage in der Nähe des Zentrums von Münster bietet dafür ideale Voraussetzungen. Neben den Ferienwohnungen wurden zwei großzügige Mietwohnungen geschaffen – eine mit 115 Quadratmetern im Erdgeschoss und eine mit 95 Quadratmetern im Obergeschoss – die modernen Wohnkomfort bieten.

Dieses innovative Konzept der Umnutzung zeigt eindrucksvoll, wie aus einem ehemaligen Schweinestall zeitgemäßer Wohnraum entstehen kann.

### STECKBRIEF DES BETRIEBS



#### NAME DES BETRIEBS:

Ferienwohnungen BEVERAUE  
Betrieb Prenger Berninghoff  
[www.beveraue.de](http://www.beveraue.de)



#### STANDORT:

Überwasser 37  
48346 Ostbevern



#### BETRIEBSGRÖSSE:

Vollerwerbsbetrieb  
(Schweinemast)  
80 ha Ackerbau



#### BETRIEBSLEITUNG:

Reinhild Prenger Berninghoff,  
Antonius Langehaneberg



#### ARBEITSPLÄTZE:

2 Familienarbeitskräfte  
Aushilfe für Reinigung

### EINNAHMEQUELLEN

#### Zwei Ferienwohnungen:

FeWo mit 48qm groß für max. 4 Personen

FeWo mit 52qm groß für max. 4 Personen

#### Zwei festvermietete Wohnungen

#### Landwirtschaft:

Schweinehaltung, Ackerbau &  
Pachteinnahmen durch Windkraft

### MEILENSTEINE DER BETRIEBLICHEN ENTWICKLUNG



#### 1994:

Der alte Schweinestall wurde aus der Nutzung genommen.



#### 2013:

Ausweisung einer Windvorrangzone im Regionalplan



#### 2023:

Zwei Windräder stehen und führen zu Pachteinnahmen



#### 2024:

Vermietung der zwei Ferienwohnungen im alten Sauenstall.

### AUSLÖSER FÜR DIE UMNUTZUNG

Entscheidung, die Veredelung langfristig aufzugeben. Zur Sicherung des Einkommens und zur Belebung der Hofstelle wurden zwei dauerhaft vermietete Wohnungen sowie zwei Ferienwohnungen geschaffen.

### TIPPS

- Ein starkes Netzwerk zu lokalen Handwerksbetrieben aufbauen
- Vertrauensvollen Architekten finden.
- Lernen, klare Entscheidungen zu treffen.

### UMNUTZUNG DES GEBÄUDES

#### Zeitspanne der Umnutzung:

- Genehmigung 2022
- Erstvermietung im Mai 2024

#### Größere Kostenpunkte:

- Haustechnik mit Technikraum
- Gartengestaltung
- Brandschutz (Rettungs- und Fluchtwege)

#### Beantragung von Fördermitteln:

- Erdwärmepumpe und Batteriespeicher der PV-Anlage

#### Inspirationen:

- Fachzeitschriften, Beratung der Landwirtschaftskammer NRW

#### Eigenleistung:

- Nur begrenzt, weil Arbeitszeit für Landwirtschaft gebraucht wurde.

„Wer was macht, der macht auch Fehler. Man kann nicht alles richtig machen.“

„Eine Rummelbude möchte keiner übernehmen: Wenn man so ein Geschenk [wie den Hof] bekommt, sollte man es so aufstellen – wenn es finanziell möglich ist – dass auch die nächste Generation Freude daran bekommt.“

(Reinhild Prenger Berninghoff)



# EIN BÜDCHEN AM RHEIN

## KOLKSHOF AM RHEIN: SELF-SERVICE GASTRONOMIE UND DIREKTVERMARKTUNG CLEVER VEREINT

Eine idyllisch gelegene Hofgastronomie, die von Freitag bis Sonntag sowie an Feiertagen von Ostern bis Oktober geöffnet ist, hat sich zu einem beliebten Ziel für Radfahrende entwickelt. 97% der Gäste kommen mit dem Fahrrad.

Die herausragende Lage am Hauptradweg wird perfekt genutzt, um Synergien zwischen Gastronomie und Direktvermarktung zu schaffen – unterstützt von flexiblen Familienarbeitskräften.

An festgelegten Tagen wird vor Ort Rindfleisch aus eigener Produktion verkauft. Hinzu gekommen ist die Gastronomie, um Räume und Personal noch effizienter zu nutzen.

Die Selbstbedienung minimiert den Personalaufwand, während der Familienbezug eine persönliche Atmosphäre schafft. An guten Tagen erreicht der Umsatz vierstellige Beträge. An weniger frequentierten Tagen bleiben die festen Kosten dank flexibler Arbeitskapazitäten im Rahmen.

### STECKBRIEF DES BETRIEBS



#### NAME DES BETRIEBS:

Kolkshof  
Kolkshofs Büdchen  
www.de



#### STANDORT:

Kolkstr. 44, 46562 Voerde  
www.kolkshof.de



#### BETRIEBSGRÖSSE:

125 Hektar, davon 75 ha Grünland und 50 ha Ackerland



#### BETRIEBSLEITUNG:

Luisa Hülser (24 Jahre)  
Leidenschaft: Fleischverkauf



#### ARBEITSPLÄTZE:

3 Familienarbeitskräfte  
Aushilfen für Gastronomie



### EINNAHMEQUELLEN

#### Landwirtschaft:

Mutterkuhhaltung mit insgesamt 180 Tieren

#### Direktvermarktung:

Rindfleischverkauf, ca. sechs Tiere im Jahr.  
Insgesamt 12 Abholtermine pro Jahr (2 pro Tier)

#### Gastronomie:

Kolkshofs Büdchen mit Selbstbedienung  
(geöffnet Ostern bis Oktober, Fr.-Sa.)

### MEILENSTEINE DER BETRIEBLICHEN ENTWICKLUNG



#### 2019:

Studienarbeit (Thema „Rindfleischvermarktung“) führt zur Idee einer Direktvermarktung



#### 2020:

Konzept für Direktvermarktung und Gastronomie reift während der Corona-Pandemie



#### 2021:

Umbau des alten Kuhstalls zu „Kolkshofs Büdchen“ mit Gastronomie und Direktvermarktung



#### 2022:

Eröffnung von Kolkshofs Büdchen zu Pfingsten. Seit 2024 auch hofeigene Burger und Grillseminare.

### AUSLÖSER FÜR DIE UMNUTZUNG

Zunehmende Unzufriedenheit mit der starken Abhängigkeit vom Markt bei der Direktvermarktung von Rindfleisch. Kundeninteresse an einer Einkehrmöglichkeit führte zur Entscheidung, die Gastronomie „Kolkshof Büdchen“ zu eröffnen.

### HERAUSFORDERUNGEN

- Behördliche Auflagen und Vorschriften: Gaststättenlizenz, Verpackungsgesetz, Vorgaben des Veterinäramts uvm.
- Schlechtes WLAN (bargeldloses Zahlen)

### UMNUTZUNG DES GEBÄUDES

#### Objekt:

- Stall (Hinterhaus) wurde baulich abgetrennt und stellt jetzt Raum für das Büdchen (= Gastronomie) dar. Größe: 50 qm.

#### Baurechtliches:

- Mitgezogene Privilegierung, weil in der Gastronomie sowie der Direktvermarktung hofeigene Produkte eingesetzt werden.

#### Beratung:

- Fachberatung der Landwirtschaftskammer NRW
- Eigenes Wissen aus dem Studium

#### Eigenleistung:

- Sehr hohe Eigenleistung durch freie Zeit während der Corona-Pandemie.

#### Marketing:

- Empfehlungsmarketing und Social Media
- Erwähnung in der Fahrrad-App „Komoot“

„Es ist ein wetterabhängiges Geschäft: Bei schönem Wetter sind bis zu 50 Gäste gleichzeitig auf den Hof, während bei schlechten Wetter kaum jemand kommt. Es lohnt sich nicht, sich darüber aufzuregen.“

„Rückblickend würde ich direkt größer planen. In der Küche können wir mehr Platz gebrauchen.“

(Luisa Hülser)





# COWORKING IM KUHSTALL

## COWORKING AUF DEM BAUERNHOF IM KREIS BORKEN SCHAFFT GEMEINSCHAFT IM LÄNDLICHEN RAUM

Während der Coronapandemie entstand die Idee in den ehemaligen Kuh- und Bullenstall einen Coworking-Space zu etablieren. Ziel war es, den Hof zu beleben und gemeinsam mit der nächsten Generation des Betriebsleiters, Bernhard Holtkamp, einen kreativen und nachhaltigen Ort für gemeinschaftliches Arbeiten zu schaffen.

Entstanden ist calle3, ein Coworking Space, der gemeinschaftliches Arbeiten mit modernster Technik in mitten der ländlichen Umgebung bietet.

Im Nachgang zeigte sich, dass die Nachfrage nach Coworking-Spaces nicht so hoch war wie erwartet. Die laufenden Kosten werden zunehmend mit der Vermietung der Räume für Veranstaltungen gedeckt.

Die ursprüngliche Coworking-Idee wurde bereits um weitere Funktionen erweitert. So finden inzwischen regelmäßig Events, Unternehmenskooperationen und Kulturveranstaltungen statt. Ab Februar 2025 stehen zudem die ersten Übernachtungsmöglichkeiten (Co-Living) zur Verfügung.

### STECKBRIEF DES BETRIEBS



#### NAME DES BETRIEBS:

Hof Holtkamp  
calle3 Coworking Space  
www.calle3.de



#### STANDORT:

Callenbeck 3  
48619 Heek-Nienborg



#### BETRIEBSGRÖSSE:

25 ha  
Nebenerwerbslandwirtschaft mit kleiner Schafhaltung



#### PERSONEN AUF DEM HOF:

Bernhard Holtkamp (57), Elisabeth Holtkamp (53), vier Söhne



#### ARBEITSKRÄFTE CALLE3:

0,5 AK: Leitung des Coworkings  
0,2 AK: Aushilfen (Kundenmanagement, Reinigung etc.)

### EINNAHMEQUELLEN

#### Landwirtschaft:

Einnahmen durch Nebenerwerb

#### Nichtlandwirtschaftliches Einkommen:

Alle Familienmitglieder üben einen Hauptberuf außerhalb der Landwirtschaft aus.

#### calle3 Coworking Space:

Vermietung von Arbeitsplätzen, Vermietung für Events, Vermietung von Wohnmobilstellplätzen

### MEILENSTEINE DER BETRIEBLICHEN ENTWICKLUNG



#### 1986:

Generationswechsel und Übergang zu Nebenerwerb



#### 2013/2014:

Kernsanierung des Wohnhauses: Planung zur Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke



#### 2020:

Idee für ein Coworking auf dem Land während den Anfängen der Corona-Pandemie



#### 2022:

Bauendabnahme und Start der Vermarktung



#### PERSPEKTIVE:

Stärkere Integration des Coworking-Angebots mit ergänzenden Nutzungen wie Raumvermietung, Veranstaltungen, Co-Living

### HERAUSFORDERUNGEN

- Effektive Koordination und Kostenkontrolle bei Handwerkern und deren Leistungen während der Umbauphase
- Interesse und Akzeptanz für Coworking und Eventkonzepte in der ländlichen Bevölkerung
- Schlechte Anbindung an ÖPNV und eitle lokale Nahversorgung

### TIPPS

- Andere Coworkings ansehen
- Eigene Erwartungen klar formulieren.
- Architekt mit guten Beziehungen zum Bauamt
- Kompromisse eingehen können

### UMNUTZUNG DES GEBÄUDES

#### Objekt:

- Umnutzung eines ehemaligen Kuh- und Bullenstalls (ca. 250 m<sup>2</sup>) mit Tenne zu Arbeitsplätzen, Meetingräumen, Teeküche, Lounge und Sitzecken

#### Investitionssumme:

- 400.000 Euro
- Förderung über LEADER (16.000 Euro)

#### Baurechtliche Besonderheiten:

- Brandschutz, Rettungs- und Fluchtwege, Notausgänge, Statik, Verkehrswege, Stellplätze

### COWORKING-ANGEBOT

- Verschiedene Preismodelle ab 20 Euro pro Tag für ein Tagesticket, Monatsabos, Vermietung von Räumlichkeiten
- Öffnungszeiten:  
Mo-Fr.: 8.00 bis 18.00 Uhr

„Die Tendenz geht eher Richtung Events als für den reinen Coworking-Space. Die Zahlungsbereitschaft ist dafür einfach höher.“

„Für uns war immer klar, es muss immer einen Plan B geben – wenn der eine nicht funktioniert, dann gibt es einen anderen.“  
(-Bernhard Holtkamp)





# TIPPS & HINWEISE

## HILFREICHE TIPPS UND HINWEISE FÜR DIE UMSETZUNG DES PROJEKTES

**Mit der Umnutzung leerstehender Gebäude sind konkrete Ziele für den ländlichen Raum, aber auch für die landwirtschaftliche Familie selbst verbunden.**

### GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN

Nutzungsänderungen sollen gründlich und langfristig geplant werden. Dabei sollte mit der Familie genau analysiert werden, welche Wünsche hinsichtlich der Betriebsentwicklung und der arbeitswirtschaftlichen Entwicklungen bestehen und welche Konsequenzen mit dem neuen Vorhaben verbunden sind.

Ist es unsicher, ob die Umnutzungsidee genehmigungsfähig ist, sollte eine Bauvoranfrage gestellt werden. Diese spart in der Projektphase Kosten, da noch keine detaillierten Architekturpläne eingereicht werden müssen. Folgende Unterlagen sollten dabei eingereicht werden: ein Antrag, ein Lageplan, Fotos zur Dokumentation des baulichen Zustands des umzunutzenden Gebäudes sowie eine kurze Maßnahmenbeschreibung mit baulicher Skizze.

Selbst die Initiative ergreifen und frühzeitig den Kontakt zu Beraterinnen, Beratern und Baugenehmigungsbehörden suchen.

Offene Kommunikation bildet die Grundlage für eine erfolgreiche Betriebsentwicklung. Das gilt sowohl im Kontakt mit den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern der Gebäude als auch im Umgang mit Genehmigungsbehörden und Geldgebern. Transparenz und Respekt führen in der Regel zu den besten Ergebnissen.

Lassen Sie sich nicht durch erste negative Gespräche oder Bescheide von Ihrer Umnutzungsidee abbringen. Innovative Ideen erfordern Geduld, da sie oft auch für die Entscheidenden neu sind und Zeit brauchen, um realisiert zu werden.

### STEUERN

Die steuerlichen Konsequenzen der Umnutzung sollten frühzeitig mit einem Steuerberater oder einer Steuerberaterin sowie der landwirtschaftlichen Buchstelle besprochen werden, um später keine unerwarteten Steuerlasten zu riskieren.

Solange der landwirtschaftliche Betrieb noch aktiv betrieben wird, ist die Umnutzung einzelner Wirtschaftsgebäude steuerlich unproblematisch. Überwiegt jedoch die Fremdvermietung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung, könnte es zu einer steuerlichen Entnahme des Gebäudes kommen, die eine Besteuerung nach sich zieht.

### Steuerbelastungen sind möglich im Bereich:

- der Einkommenssteuer, falls es zu einer Entnahme aus dem Betriebsvermögen kommt.
- der Erbschafts- und Schenkungssteuer, wenn Wirtschaftsgüter ihre land-/forstwirtschaftliche Zweckbestimmung verlieren (z.B. durch gewerbliche Nutzung von Gebäuden), unterstehen diese voll der Steuer und unterliegen dann nicht mehr der Verschonungsregelung.
- der Grund- und Umsatzsteuer, wenn eine andere Einheitsbewertung seitens des Finanzamtes vorgenommen wurde.

Wirtschaftsgebäude, die z. B. für gewerbliche Zwecke (Mietwohnungen) umgenutzt werden, bleiben häufig einkommensteuerlich im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Sie scheiden aus dem Einheitswert für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen aus. Das bedeutet, dass das Gebäude dem Grundvermögen zugerechnet wird und einen gesonderten Einheitswert erhält. Die Konsequenz: für das nicht mehr dem landwirtschaftlichen Zweck dienende Gebäude fällt zusätzlich zur Grundsteuer A auch Grundsteuer B an und damit erhöht sich die gesamte Grundsteuerbelastung. Diese Art der Grundsteuer kann jedoch bei Vermietungen auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

### WIRTSCHAFTLICHE ÜBERLEGUNGEN

Sind auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Gebäude vorhanden, die nicht mehr genutzt werden, so sollte bedacht werden, dass auch eine Nichtnutzung Geld kostet. Will man das Gebäude nicht verfallen lassen, so fallen in jedem Fall jährliche Kosten für die Unterhaltung an. Außerdem werden häufig auch weiterhin Beiträge für Feuer- und Sturmversicherung fällig. Ziel einer Umnutzung ist es, das Gebäudevermögen zu erhalten und zusätzliche Einkommensquellen zu erschließen.

Lagerräume oder Stellplätze sind schnell und kostengünstig hergerichtet, während Mietwohnungen mehr Aufwand erfordern, aber auch höhere Einnahmen mit sich bringen. Soll eine Umnutzung rentabel sein, müssen diese Investitionen entsprechende Einnahmen gegenüberstehen.





**Um eine präzise Aussage über Rentabilität, Stabilität und Liquidität machen zu können, ist die Erstellung eines Businessplanes zu empfehlen, der z. B. später als Basis für Kreditüberlegungen herangezogen werden kann.**

Die Landservice-Beratung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen kann Sie dabei unterstützen. Nehmen Sie rechtzeitig Kontakt auf.

Unter anderem sollten bei der Erstellung des Businessplans auch die Fördermöglichkeiten des Vorhabens berücksichtigt werden.

Für NRW stehen öffentliche Fördermittel zur Verfügung. In erster Linie kommen zwei Programme in Frage:

- Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Diversifizierung der Tätigkeiten im landwirtschaftlichen und landwirtschaftsnahen Bereich **Mangels Haushaltsmittel können neue Grundanträge nicht bewilligt werden (Stand März 2025)**
- Förderprogramm „Struktur- und Dorfentwicklung“. Weitere Informationen unter <https://www.mlv.nrw.de>

Erkundigen Sie sich rechtzeitig nach Fördermöglichkeiten, damit die evtl. zu erwartenden Zuschüsse in der Kalkulation berücksichtigt werden können und die Vor- und Nachteile der einzelnen Fördermöglichkeiten detailliert gegeneinander abgewogen werden können. Sollten Sie Fördermittel in Anspruch nehmen, so bedenken Sie, dass Sie mit der Umnut-

zungsmaßnahme nicht ohne Förderzusage beginnen dürfen.

Folgende Hinweise dienen als erste Richtschnur bei der Beurteilung der Rentabilität:

- Falls für die Umnutzung des Gebäudes keine Investitionen anfallen, so sollte der Erlös aus der neuen Nutzung des Gebäudes mindestens die laufenden Kosten für Reparaturen und wichtige Versicherungen für das Gebäude decken.
- Wird für die Umnutzung des Gebäudes Eigenkapital investiert, so sollte der Erlös aus der neuen Nutzung des Gebäudes die laufenden Kosten decken und darüber hinaus noch die Verzinsung des eingesetzten Kapitals gewährleisten.
- Bei Aufnahme von Fremdkapital sollte auch die Liquidität des gesamten Betriebes im Auge behalten werden, denn die Begleichung der laufenden Rechnungen des Haushaltes und Betriebes sollte sichergestellt sein.
- Auch die steuerlichen Aspekte sollten berücksichtigt werden. Bei der Umnutzung eines Stalls zu Wohnungen, die unentgeltlich von Angehörigen genutzt werden, können sich mit der Entnahme aus dem Betriebsvermögen stille Reserven aufbauen. Sprechen Sie frühzeitig mit Ihrem Steuerberater.

Bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit sollte auch eine Risikobetrachtung zur Ab-

schätzung des Marktrisikos nicht außer Acht gelassen werden. Der Landwirt bzw. die Landwirtin, die oder der Gebäude zu Wohnungen oder Gewerberäumen umgenutzt hat, steht im Wettbewerb zu gewerblichen Anbietern von Wohnungen und Gewerberäumen.

Wie bei jeglicher Investition in Immobilien sind auch für den Einbau von Wohnraum in landwirtschaftliche Gebäude die Lage, die Investitionskosten sowie die Ausstattung und die damit mögliche Miete entscheidend für das Ergebnis. Die Liquidität bleibt in der Regel nur erhalten, wenn ein hoher Eigenkapitalanteil eingebracht wird. In diesem Fall profitiert davon vor allem die nachfolgende Generation oder es dient der Altersvorsorge. Als Investor oder Investorin sollten Sie zudem überlegen, ob Sie sich mit den Anforderungen der Vermietung, einschließlich der Betreuung von Mietenden und deren Anliegen, wohlfühlen.

## ERBEN/VERERBEN

Im Zuge der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude müssen eigentums-, pacht- und erbrechtliche Fragen geklärt werden, damit die entsprechenden Konsequenzen bei der Realisierung berücksichtigt werden können.

Häufig kommen z. B. auf Hofnachfolger und -nachfolgerinnen Nachabfindungen zu. Dies trifft dann zu, wenn der Hof oder Teile eines Hofes, welcher erbrechtlich unter die Höfeordnung fällt, zu landwirtschaftsfremden Zwecken umgenutzt wurden. Die Fälle, in denen mit einer Nachabfindung gerechnet werden muss, sind vielfältig und in der Höfeordnung nicht abschließend geklärt. Als Beispiel kann die Vermietung eines Hofgebäudes zu Wohnzwecken aufgeführt werden.

Grundsätzlich gilt, wenn der Erbfall nicht länger als 20 Jahre zurückliegt und die landwirtschaftsfremde Nutzung erhebliche Gewinne einbringt, muss mit einer Nachabfindung gerechnet werden. Nicht nachabfindungspflichtig sind landwirtschaftliche Nebenbetriebe, die sich eindeutig dem Hauptbetrieb unterordnen, z. B. Urlaubs- oder Direktvermarktungsbetriebe.

Handelt es sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb um einen Hof im Sinne der Höfeordnung nach § 1 der Höfeordnung, sollte grundsätzlich vorab geklärt werden, ob die Umnutzungsmaßnahmen den Status eines Hofes im Sinne der Höfeordnung gefährden könnten.





## VERSICHERUNGEN

**Sollten Sie die für die Umnutzung erforderlichen Baumaßnahmen selbst durchführen, so sollte dabei der Versicherungsschutz nicht zu kurz kommen.**

Überprüfen Sie, ob eine Bauherrenhaftpflicht in der landwirtschaftlichen Betriebshaftpflicht enthalten ist. Bei Baumaßnahmen, die eine dauerhafte außerlandwirtschaftliche Nutzung des Wirtschaftsgebäudes zur Folge haben, ist nicht mehr die landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft zuständig, sondern die Bauberufsgenossenschaft.

Durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude sind Anpassungen der betrieblichen Versicherungen erforderlich.

- **Gebäudeversicherung und Inventarversicherung:** Die Nutzungsänderung sollte der Versicherung gemeldet werden. Eventuell sind eine Anpassung der Versicherungssumme und eine Tarifänderung erforderlich und es müssen neue Prämiensätze vereinbart werden.
- **Betriebsunterbrechungsversicherung:** Der Absicherungsbedarf sollte geprüft werden, um Einkommensverluste durch Betriebsunterbrechung (Feuer) zu vermeiden.
- **Betriebshaftpflichtversicherung:** Die Nutzungsänderung sollte der Versicherung gemeldet werden. Bei einem eigenen Gewerbebetrieb im umzunutzenden Gebäude ist eventuell eine Extrapolice erforderlich. Außerdem sollte ein Haftungsausschluss für untergestellte Gegenstände vereinbart werden.

- **Rechtsschutzversicherung:** Auch hier sollte der Absicherungsbedarf mit dem Versicherungsunternehmen abgeklärt werden.

## MIETVEREINBARUNGEN

Um dauerhaft auf der sicheren Seite zu sein, ist es wichtig, konkrete Absprachen mit der mietenden Person des umgenutzten Gebäudes zu treffen. Dabei sind individuell mit der mietenden Person vereinbarte Mietverträge sinnvoll. Bei der Vermietung von Scheunen oder Hallen gelten weniger strenge Regeln als bei der Vermietung von Wohnraum.

Trotzdem sollten folgende Punkte im Mietvertrag vereinbart werden:

- **Mietende Personen/Mieträume**  
Eine genaue Auflistung der gesamten mietenden Personen, die genaue Bezeichnung der gemieteten Räume und die Raumgröße sollten im Mietvertrag festgehalten sein.
- **Mietdauer**  
In der Regel wird eine Mietdauer auf unbestimmte Zeit festgelegt, aber auch ein befristetes Mietverhältnis kann vereinbart werden. Dies kann sinnvoll sein, wenn z. B. nach drei oder fünf Jahren die Hofübergabe ansteht und der Hofnachfolger oder die Hofnachfolgerin das Gebäude benötigt.
- **Mietpreis**  
Der Mietpreis wird vom Vermieter bzw. von der Vermieterin festgelegt. Orientierungs-

hilfen bieten bei Wohnungen der Mietspiegel der Kommune, sonst wird der Mietpreis nach Marktlage festgelegt.

- **Kündigungsfrist**  
Kündigungsfristen sollten im Mietvertrag klar geregelt werden. Fehlt eine solche Vereinbarung, gelten die gesetzlichen Fristen gemäß §580 BGB von sechs Monaten zum Quartalsende.

Die Kosten für den Umbau trägt in der Regel der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, können aber - wenn das finanzielle Risiko dem Vermieter oder der Vermieterin zu hoch erscheint - auf die mietende Person umgelegt werden. Sollte die zukünftig mietende Person den Umbau finanzieren, dann sollten sich beide Parteien vertraglich genau absichern. Die Baukosten könnten z. B. für einen bestimmten Zeitraum auf die zu zahlende Miete angerechnet werden.

Im Mietvertrag sollte ein Hinweis über die vertragliche Zuständigkeit der mietenden Person festgehalten werden, dass sie z. B. die feuerschutzrechtlichen Bestimmungen einhält.

Zudem sollte in den Mietverträgen vereinbart sein, dass der Eigentümer bzw. die Eigentümerin das Gebäude mit seinen Bestandteilen versichert, während die mietende Person den eigenen Besitz, z. B. abgestellte Wohnwagen, selbst versichert.

Ferner sollte festgelegt werden, dass die Haftung für Schäden an untergestellten Gegenständen nur auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt ist.

Neben festgelegten Vereinbarungen, können auch gute und dauerhafte Geschäftsbeziehungen das Mietverhältnis positiv beeinflussen.



# CHECKLISTE

## AUFGABE

- Faktencheck und Ideenfindung
- Marktanalyse
- Wirtschaftlichkeits-/Rentabilitätsberechnung
- Coaching bei der Umsetzung des Projektes
- Genehmigungsrechtliche Beurteilung der Umnutzungsidee
- Einschätzung des baulichen Zustandes des Gebäudes
- Beurteilung, ob die Idee zum Gebäude passt
- Berechnung der Kosten für die Umnutzung
- Erstellung der Antragsunterlagen für die Genehmigungsbehörde

## ANSPRECHPARTNER

- » Landwirtschaftskammer NRW
- » Landwirtschaftskammer NRW
- » Landwirtschaftskammer NRW
- » Landwirtschaftskammer NRW
- » Baugenehmigungsbehörden
- » Architekten/Architektinnen mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
- » Architekten/Architektinnen mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
- » Architekten/Architektinnen mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
- » Architekten/Architektinnen mit dem Schwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude

## AUFGABE

- Klärung der Eigentums-, Pacht- und erbrechtlichen Fragen
- Klärung der Fragen zur vertraglichen Bindung
- Klärung von Versicherungsfragen (Gebäude-, Inventar-, Betriebshaftpflicht-, Rechtsschutzversicherung ...)
- Klärung der vielfältigen steuerrechtlichen Konsequenzen der Umnutzung (Einheitsbewertung, Grundsteuer, Einkommenssteuer bis zur Umsatzsteuer)

## ANSPRECHPARTNER

- » Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband
- » Rheinischer Landwirtschaftsverband
- » Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband
- » Rheinischer Landwirtschaftsverband
- » Landwirtschaftskammer NRW
- » Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband
- » Rheinischer Landwirtschaftsverband
- » BSB-GmbH, Landw. Buchstelle
- » PARTA Buchstelle für Landwirtschaft und Gartenbau GmbH
- » Steuerberater / Steuerberaterinnen mit Schwerpunkt Landwirtschaft

## HERAUSGEBER

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen  
Fachbereich 52 - Landservice, Regionalvermarktung  
Nevinghoff 40 | 48147 Münster

### **Kontakt:**

Telefon: 0221 5340 - 114  
E-Mail: [landservice@lwk.nrw.de](mailto:landservice@lwk.nrw.de)  
[www.landwirtschaftskammer.de](http://www.landwirtschaftskammer.de)

### **Texte:**

Melanie Schlüters, Ann-Kathrin Steinmann, Cornelia Ahlers  
Stand: 05/2025

Diese Broschüre wurde erstellt im Rahmen der nordrhein-westfälischen Landesinitiative „Er-schließung neuer Aktivitätsfelder für landwirtschaftliche Unternehmerfamilien und Beitrag zur Verbraucherinformation“

Die Broschüre wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

### **Fotos:**

© Adobe Stock (S. 5: Schliemer – [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com), S. 8: Christian Schwier – [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com), S. 9: abasler – [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com), S. 10: fottoo – [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com), S. 26: LIGHTFIELD STUDIOS – [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com), S. 29: Countrypixel – [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)) | © Freepik | © Unsplash | © Pexels | © Privat | © Brüser-Pieper, privat

# WIR BERATEN SIE

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung und Expertise bei der Umnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben. Wir unterstützen Sie in allen Phasen.

## UNSERER LEISTUNGEN FÜR SIE:

- Wir nehmen uns **Zeit** und hören Ihre Ideen
- Wir spüren **Potentiale und Hindernisse** auf
- Wir erarbeiten einen **Fahrplan**
- Wir geben **wertvolle Tipps** aus der Beraterpraxis
- Wir rechnen Ihr Vorhaben **wirtschaftlich** durch
- Wir helfen bei der Suche nach **Fördermitteln**
- Wir sind an Ihrer Seite

## IHR KONTAKT ZUM THEMA UMNUTZUNG

Wir stehen Ihnen mit fundierter Beratung zur Seite.  
Vereinbaren Sie noch heute ein kostenloses Erstgespräch!



**Ann-Kathrin Steinmann**  
**Beraterin für das Rheinland**

Fachbereich 52 - Landservice, Regionalvermarktung  
Gartenstraße 11 | 50769 Köln-Auweiler  
Tel.: 0221 5340 – 114  
Email: ann-kathrin.steinmann@lwk.nrw.de

**Petra Schulze Wettendorf**  
**Beraterin für Westfalen**

Fachbereich 52 - Landservice, Regionalvermarktung  
Nevinghoff 40 | 48147 Münster  
Tel. 0251 2376-772  
Email: Petra.Schulze-Wettendorf@lwk.nrw.de

