



# Umnutzung im Zuge der Erwerbskombination

## Betriebswirtschaftliche Aspekte und Fördermöglichkeiten in der Landwirtschaft

LLH-Beratungsteam Erwerbskombinationen  
Dipl.-Ing. agr. Juliane Kuhlmann  
Pfüthenstraße 67  
64347 Griesheim

Fotos: LLH



Kompetenz für Landwirtschaft  
und Gartenbau



# Umnutzung im Zuge der Erwerbskombination

***„Kein landwirtschaftlicher Betrieb wird allein deshalb eine positive Zukunft haben, weil es ihn schon seit Generationen gibt.“***

*DLG-Mitteilungen 3/22*

***„Nichts ist so beständig wie der Wandel.“***  
*Heraklit / Charles Darwin*

# Agenda

- Vorstellung des Beratungsteams Erwerbskombinationen des LLH
- Perspektiven statt Leerstand – Welche Nutzung passt zu meinem Betrieb?
- Betriebswirtschaftliche Aspekte der Umnutzung
- Fördermöglichkeiten
- Zusammenfassung

# Umnutzung im Zuge der Erwerbskombination

## *Veränderung, Neuanfang, Wegfall, ....*

- rationale und emotionale Seite
- betrifft die gesamte Familie, alle Generationen → persönliche Vorlieben, zeitliches Budget, finanzieller Spielraum, Perspektiven...
- landwirtschaftliche Nutzung / Haupterwerb / Nebenerwerb / Erwerbskombination / Ausstieg aus der Landwirtschaft
- Auswirkungen der getroffenen Entscheidung reichen bis weit in die Zukunft

# Vorstellung des Beratungsteams Erwerbskombinationen:

Wir sind für Sie da und beraten zu den Themen

- Direktvermarktung
- Urlaub auf dem Bauernhof
- Bäuerliche Gastronomie
- Bauernhof als Klassenzimmer
- Soziale Landwirtschaft
- ...

***Von der ersten Idee, über die Umsetzung und darüber hinaus!***

# Vorstellung des Beratungsteams Erwerbs- kombinationen:

*Einzelbetriebliche Beratung*

Wir erörtern Ihre Ideen und helfen bei der Klärung Ihrer Fragen.

- **Familie**

Ziele, Wünsche, Fertigkeiten und Kenntnisse,  
Arbeitskapazitäten, Dienstleistungsbereitschaft, ....

- **Betrieb**

Standort, Marktpotential, finanzielle Ressourcen, ....

- **Rahmenbedingungen**

Hinweis auf: Baurecht, Steuerrecht, Gewerberecht,  
Handwerksrecht, LM-Recht, Versicherungen, SVLFG, ....

# Vorstellung des Beratungsteams Erwerbs- kombinationen:

*Einzelbetriebliche Beratung*

## Sie erhalten von uns Informationen über ....

- das Kundenpotential / möglichen Absatzmengen
- den Arbeitszeitbedarf
- die Wirtschaftlichkeit
- die zu beteiligenden Akteure
- Fördermöglichkeiten
- Vermarktungswege/-möglichkeiten
- Netzwerke
- ...

***Die Grundberatung ist kostenfrei.***

Kompetenz für Landwirtschaft  
und Gartenbau



# Vorstellung des Beratungsteams Erwerb- kombinationen:

*Einzelbetriebliche Beratung*

Wir bieten darüber hinaus weitergehende Beratung an,  
z.B.:

- Kalkulation der Verkaufspreise – Anleitung zur Preiskalkulation Ihres Produktes/Ihrer Dienstleistung
- Hofladencheck
- Überprüfung Ihres Internetauftrittes nach den Kriterien Inhalt, Gestaltung, Benutzerfreundlichkeit



# Vorstellung des Beratungsteams Erwerbs- kombinationen:

## *Unsere Fortbildungsangebote*

- Seminare
- Vorträge
- Interessante Exkursionen
- Erfahrungsaustausche, die den direkten Kontakt mit Berufskollegen ermöglichen

# Perspektiven statt Leerstand – Welche Umnutzung passt zu meinem Hof?

<i>Art der Nutzung</i>	<b>Gute Verkehrsanbindung</b>	<b>Großstadtnähe</b>	<b>Einzelhoflage</b>	<b>Erholungsgebiet</b>	<b>Gute Infrastruktur</b>	<b>Leistungsstarkes Internet</b>
<b>Mietwohnungen</b>	■	■			■	■
<b>Übernachtungen Urlaubsgäste</b>	■		■	■		
<b>Übernachtungen Geschäftsreisende, Monteure</b>	■	■				■
<b>Bauernhofcafé</b>	■		■	■		
<b>Feierscheune</b>	■	■	■			
<b>Büroräume, Co- working-Space</b>	■					■
<b>Lagerräume</b>	■	■				
<b>Direktvermarktung</b>	■	■		■		
<b>Handwerker</b>	■					
<b>Dienstleister</b>	■					■

# Betriebswirtschaftliche Aspekte der Umnutzung

- **Leerstand** von Gebäuden ist **nicht „kostenlos“**
- **Ziel** einer Umnutzung aus **betriebswirtschaftlicher Sicht**:
  - a. Gebäude erhalten,
  - b. laufende Kosten decken und
  - c. einen zusätzlichen Unternehmergewinn erzielen
- **Betrachtung** der möglichen Optionen unter dem **Aspekt der Wirtschaftlichkeit**
  - Erforderliche Investitionen, zu erwartende Erlöse, anfallende Kosten, Arbeitszeitbedarfe
- Entscheidung: **Vermietung** vs. Eigennutzung

# Betriebswirtschaftliche Aspekte der Umnutzung

## Landwirt Mustermann möchte seine alte Scheune vermieten:

- 500 m<sup>2</sup> Fläche
- Wert: 30.000 €
- Kosten pro Jahr Leerstand: 4 % des Werts = 1.200 €  
(Versicherung, Instandhaltung, Steuern):
- Nötige Investitionen : 80.000 €
  - ↗ 20.000 € Eigenkapital
  - ↘ 60.000 € Fremdkapital

Ab welchem Mietpreis

....sind die **entstehenden Kosten gedeckt?**

....**wirft** die Umnutzung einen **Gewinn ab?**

# Betriebswirtschaftliche Aspekte der Umnutzung

## Berechnung der Mietuntergrenze

### Liquidität

vorhandene Substanz (Scheune 500 m <sup>2</sup> )		30.000 €
Eigenkapital		20.000 €
Fremdkapital		60.000 €
Summe		110.000 €

Jährlicher Kapitaldienst für Annuitätendarlehen (Zins 3%, Tilgung 5%, 20 Jahre)	8%	4.800 €
---	----	---------

Unterhaltung, nicht umlagefähige Kosten	2%	2.200 €
---	----	---------

gesamte Kosten		7.000 €
----------------	--	---------

Mindestmietpreis / Monat u. m <sup>2</sup>		1,17 €
--	--	--------

# Betriebswirtschaftliche Aspekte der Umnutzung

## Rentabilität

vorhandene Substanz (Scheune 500 m <sup>2</sup> )		30.000 €
Eigenkapital		20.000 €
Fremdkapital		60.000 €
Summe		110.000 €
Abschreibung (AfA, 20 Jahre)	5%	5.500 €
Zinsanspruch	3%	3.300 €
Unterhaltung, nicht umlagefähige Kosten	2%	2.200 €
gesamte Kosten		11.000 €
Mindestmietpreis / Monat u. m <sup>2</sup>		1,83 €

# Fördermöglichkeiten

## *Bundesweit verfügbare Fördermittel:*

- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

## *Förderprogramme der Länder...hier: Hessen*

- Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP)
  - Umbau und Erweiterung d. Primärproduktion (Stallbau, Wirtschaftsgebäude, Lagerstätten, etc.)
  - 20 - 40 % der förderfähigen Kosten
  - mind. Investition: 20.000€
  - benötigt wird u.a. ein Investitionskonzept
  - weitere Förderkriterien
  - Bewilligungsstellen sind die Landratsämter

# Fördermöglichkeiten

- **Förderung von Investitionen zur Diversifizierung (FID)**
  - Förderung zur Schaffung zusätzlicher Einkommensquellen im ländlichen Raum (UadB, DV, BG, bäuerliches Handwerk, ...)
  - 25 % der förderfähigen Kosten, max. 200.000 €
  - Mindestinvestition: 10.000€
  - Zweckbindung: 12 Jahre (5 Jahre für Technik)
  - weitere Förderkriterien...
  - Bewilligungsstellen sind die Landratsämter
- **Marktstrukturförderung**
- **Dorfentwicklung / Regionalentwicklung**
- **LEADER**



# Fördermöglichkeiten

## *Wichtig:*

- Planen Sie ausreichend Vorlauf für die Beantragung von Fördermitteln ein!
- Die Maßnahme darf nicht begonnen sein vor der Bewilligung.

# Zusammenfassung

## Erwerbskombinationen/Umnutzungen eröffnen vielfach neue Chancen für den Betrieb! Aber....

- die Planungs- und Umsetzungsphase dauert länger als gedacht.
- die Beantragung der Förderung ist aufwendiger als vermutet.
- es wird teurer als geplant.
- es braucht Zeit als erhofft, bis es „richtig“ läuft (interne Abläufe und Nachfrage).
- das Familienleben und Arbeitsrhythmus ändern sich gewaltig.
- Fremd-AK sind schwer zu finden fangen die Be-/Überlastung nur bedingt auf.

# Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!



**Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen  
Beratungsteam Erwerbskombinationen**

**Juliane Kuhlmann**

**Tel.: 06155 - 7980038**

**[Juliane.Kuhlmann@llh.hessen.de](mailto:Juliane.Kuhlmann@llh.hessen.de)**