



# Wege aus dem (Hof-) Leerstand: Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden

27. und 28. Februar 2023

Tagungshaus Freudenburg  
27211 Bassum – und online via Zoom

**ASG** Agrarsoziale  
Gesellschaft e.V.



Gefördert durch:



Niedersächsischer LandFrauenverband Hannover

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



# Einladung

Der ländliche Raum ist durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel und die Folgen des demografischen Wandels geprägt. So hat die Größe der landwirtschaftlichen Betriebe zwar zugenommen, die Zahl der Betriebe hat sich jedoch stark reduziert. Viele Landwirtinnen und Landwirte stehen aufgrund betrieblicher Umstrukturierungen vor der Frage: Was geschieht mit meinen leerstehenden Gebäuden?

Genau hier setzt unsere Veranstaltung an: Wir wollen einerseits Hinweise und Entscheidungshilfen bei der Planung einer neuen Nutzung für leerstehende Wirtschaftsgebäude unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, steuerlicher, rechtlicher und energetischer Aspekte geben. Andererseits sollen anhand gelungener Umbauvorhaben Ideen und Tipps zu erfolgversprechenden Möglichkeiten einer neuen Nutzung sowie zu bestehenden Förderungsmöglichkeiten gegeben werden.

Wir richten uns mit dieser Veranstaltung an Landwirtinnen und Landwirte, die vor der Entscheidung stehen, bestehende Bausubstanz sinnvoll umzunutzen sowie an weitere Interessierte, die Um- und Ausbauvorhaben im Rahmen ländlichen Bauens planen. Da die meisten Vortragenden aus Niedersachsen kommen, wird der Hauptfokus auf die Bedingungen in diesem Bundesland ausgerichtet sein. Dennoch sind Gäste aus anderen Bundesländern natürlich herzlich willkommen!

Wir danken dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, der Landwirtschaftlichen Rentenbank und dem Niedersächsischen LandFrauenverband Weser-Ems e.V. für die freundliche Unterstützung und gute Zusammenarbeit.

Für die Veranstalter:

Michael Busch

**ASG** | Agrarsoziale  
Gesellschaft e.V.

**Montag, 27. Februar 2023, 9.30 Uhr**

(Einwahl für Online-Teilnehmende ab 9.00 Uhr möglich)

## **Begrüßung und Einführung**

**Luise Oldewurtel**, Niedersächsischer LandFrauenverband Weser-Ems

**Michael Busch**, Agrarsoziale Gesellschaft e.V.

## **Schritt für Schritt – Planvolles Vorgehen bei der Umnutzung**

Vom Schweinestall zur Ferienwohnung oder zum Hofladen? Am Anfang einer Umnutzung stellen sich meist viele Fragen: was wird aus meiner alten Bausubstanz, wie kann ich sie sinnvoll umnutzen? Wie kann ich planvoll vorgehen? Was muss als Erstes geklärt werden? Wer sollte informiert werden? Was muss außerdem beachtet werden? Wer kann mich beraten? Diese und weitere Fragen wollen wir hier beantworten.

**Neele Ahlers**, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Beraterin Einkommenskombinationen (angefragt)

## **Zum Beispiel: Umnutzung zu Ferienwohnungen - was ist zu beachten?**

Bei der Umnutzung landwirtschaftlicher oder ländlicher Bausubstanz sollte neben vielen anderen Dingen vor Beginn die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens geprüft werden. Wie hoch sind die Investitionen, wie hoch ein zu erwartender Gewinn und welche Risiken bestehen? Diese Überlegungen sollen an einer beispielhaften Umnutzung zu Ferienwohnungen veranschaulicht werden.

**Lea Hänecke**, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Beraterin Einkommenskombinationen

***13.00 – 14.00 Uhr Mittagspause***

## **Steuerliche Aspekte bei der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Gebäude**

Steuerliche Aspekte spielen bei der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Gebäude oftmals eine wichtige Rolle. Beispielsweise:

- bei der Vermietung ohne bauliche Veränderung der Gebäude
- oder bei der Umnutzung nach Um- oder Neubau zu eigenen Wohnzwecken, zu Wohnzwecken von nahen Angehörigen oder zur dauerhaften Fremdvermietung
- und bei Umnutzung zu Einkommensalternativen als Nebenbetrieb in der Landwirtschaft oder bei gewerblicher Tätigkeit.

Diese und weitere Beispiele sollen in diesem Beitrag erörtert werden.

**Joachim Kramer**, Steuerberater, Landvolk Niedersachsen Kreisverband Mittelweser e.V.

**Montag, 27. Februar 2023**

***15.30 – 16.00 Uhr Kaffeepause***

**Umnutzungsbeispiele aus der Praxis:**

**Beispiel 1: LandLeben – Senioren-Wohngemeinschaft Bokel:**

Gemeinschaftliches Wohnen/Wohnen auf einem ehemaligem Bauernhof  
Ein barrierefreier Neu- und Umbau auf einer alten Hofstelle im Außenbereich schafft Platz für eine selbstbestimmte, ambulant betreute Pflege-WG für demenziell erkrankte und/oder anderweitig pflegebedürftige Menschen auf dem Lande. Vier der insgesamt zwölf privaten Zimmer sind in einem ehemaligen Schweinemaststall untergebracht, der dafür umgebaut und mit neuen Gebäuden verbunden wird.

**Clemens Poppe**, LandLeben-Wohngemeinschaft Bokel

**Beispiel 2: „Barg Lühning“ in Otersen – von der Hofstelle zum Mehrfamilienhaus**

Familie Lühning entwickelt mit Hilfe ortsansässiger Handwerksunternehmen die alte Hofstelle der Familie zu vier Mietwohnungen nach modernsten Umweltstandards (KfW 85-Standard) mit unterdurchschnittlichen Energiekosten für alle Mieter.

**Günter Lühning**, Otersen, Landkreis Verden

***Abendessen gegen 18.30 Uhr mit anschließendem Erfahrungsaustausch***



**Dienstag, 28. Februar 2023, 8.30 Uhr**

(Einwahl für Online-Teilnehmende ab 8.00 Uhr möglich)

## **Begrüßung**

**Michael Busch**, Agrarsoziale Gesellschaft e.V.

## **Umnutzung alter Bausubstanz – welche baurechtlichen Bestimmungen sind relevant?**

Bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude müssen vor allem baurechtliche Belange beachtet werden, die vom Gesetzgeber vorgegeben wurden. Eine besondere Rolle spielen dabei die landwirtschaftlichen Privilegierungen im Außenbereich. In welchen Fällen gehen diese verloren oder bleiben erhalten? Was muss beachtet werden beim Übergang von der einstigen Betriebsform in eine neue? Diesen und vielen weiteren Fragen werden wir uns widmen.

**Juliane Schütz**, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Beraterin Ländliche Entwicklung

## ***10.00 – 11.30 Uhr Kaffeepause***

## **Perspektiven bei der Nutzung und Umnutzung von Resthöfen - Erfahrungen aus der Seminarreihe „Masterclass Hoftransformation“**

Ziel der Seminarreihe war es, die Althofbesitzer zu zukunftsfähigen nachhaltigen Ideen für den eigenen Hof - mit und ohne Landwirtschaft - zu inspirieren und über neue Wohn- und Arbeits- und Urlaubsformen zu informieren.

**Hans-Albrecht Wiehler**, Kulturland Genossenschaft

## **Umnutzungsbeispiele aus der Praxis:**

### **Beispiel 3: [www.calle3.de](http://www.calle3.de) - ein Coworking Space auf einem Bauernhof ...**

...in der beschaulichen Bauernschaft Callenbeck: Vom Landarbeiter zum modernen und mobilen Arbeiten auf dem Land – calle3 ist ein Coworking Space auf Hof Holtkamp, einem idyllischen Ort, an dem in Zukunft die digitale Welt mit der analogen Welt zusammen kommt.

**Bernhard Holtkamp**, Betreiber von calle3 und Nebenerwerbslandwirt

### **Beispiel 4: Nordenholzer Hofhotel – ein Platz für pure Lebensfreude**

Die alte Durchfahrtscheune gehörte zu einer Brinksitzerei mit Heuerhaus, die bereits 1550 urkundlich erwähnt wurde. Die Scheune wurde dem Ortsverein Nordenholz geschenkt, im Herbst 2012 sorgsam abgebaut und dann zwischengelagert. Nach der Wiedererrichtung wurde die Scheune als Begegnungsstätte des Ortsvereins Hude genutzt. Darüber hinaus wird die Scheune von dem Betreiber des Restaurantbetriebes „Nordenholzer Hofhotels“ für Hochzeiten, Jubiläumsfeiern, usw. genutzt.

**Heiko Aschenbeck**, Ortsverein Nordenholz

**Dienstag, 28. Februar 2023**

**12.45 – 13.45 Uhr Mittagspause**

### **Förderungsmöglichkeiten bei der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Gebäude**

Bei der Umnutzung von (landwirtschaftlichen) Gebäuden nehmen die Finanzierung und mögliche Förderungen eine entscheidende Rolle ein, mit denen die Umsetzung geplanter Projekte häufig steht und fällt. Einige Fördermöglichkeiten des Landes Niedersachsen werden hier vorgestellt.

**Norbert Wencker**, Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Dezernatsleiter  
Strukturförderung ländlicher Raum

### **Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz erfordert oftmals eine energetische Sanierung**

Bei der Umwandlung von Ställen und Scheunen in Wohnraum müssen die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt werden, was bei einer Nutzung als landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude nicht relevant war. Die hierfür notwendig werdenden Maßnahmen orientieren sich jedoch an denen für Neubauten, daher sollten diese baulichen Maßnahmen unbedingt in Absprache mit einem erfahrenen Experten umgesetzt werden, da diese oftmals nicht so leicht zu bewerkstelligen sind.

**Helmut Wahl**, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Berater Energie, Bauen, Technik (angefragt)



**Ab ca. 15.30 Uhr Offene Fragerunde mit Experten – Fragen und Antworten zur Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude (bei Kaffee und Kuchen)**

*Wenn Sie möchten, bringen Sie (digitale) Pläne oder Fotos Ihrer Umnutzungsidee gerne mit, um sie mit anderen Teilnehmern oder unserem Experten zu diskutieren!*

**Ende gegen 16.15 Uhr**

# Seminargebühr

Die Veranstaltung wird durch das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) und die Landwirtschaftliche Rentenbank gefördert. Die Seminargebühren entnehmen Sie bitte der folgenden Tabelle:

<b>Seminargebühr 2-tägig, mit Verpflegung / Übernachtung p.P.</b>	<b>EZ 115,00 € DZ 100,00 €</b>
<b>Seminargebühr 2-tägig, mit Verpflegung</b>	<b>64,00 €</b>
<b>Seminargebühr Online-Teilnahme, pauschal</b>	<b>40,00 €</b>

Die Unterbringung erfolgt nach Möglichkeit in Einzelzimmern. Kaltgetränke sind selbst zu zahlen.

Die Teilnahme an nur einem Seminartag ist zwar grundsätzlich möglich, wir bitten jedoch um Absprache.

Eine Bescheinigung über die Teilnahme sowie über die Seminargebühr kann vor Ort ausgegeben werden.

Bei Stornierung kann die Erstattung des vollen Tagungsbeitrages nur erfolgen, wenn die Abmeldung bis zum 19.02.2023 erfolgt ist. Stornierungen, die bis 7 Tage vor Seminarbeginn eintreffen, werden mit 80 % des Beitrags in Rechnung gestellt.

## Veranstaltungsort

Seminar und Tagungshaus Die Freudenburg  
Amtsfreiheit 1a  
27211 Bassum  
Tel.: 0424193110  
[www.freudenburgbassum.de](http://www.freudenburgbassum.de)



Anreise mit der Bahn:  
über Bremen mit dem Regionalexpress/der Regionalbahn  
(im Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen) in Richtung  
Osnabrück/Twistringen, über Osnabrück mit dem Regional-  
express in Richtung Bremen bis Bassum.  
Alle Züge verkehren tagsüber mindestens im 1-Stunden-Takt.

Anreise mit dem Auto:  
über die Bundesstraße 51, Abfahrt Bassum-Süd, nach ca. 700 m links;  
die Freudenburg ist ausgeschildert.



# Anmeldung

Bitte füllen Sie zur Anmeldung das beigefügte Anmeldeformular aus.

**Anmeldeschluss** für die **Präsenzveranstaltung** ist der **20.02.2023**.

Letzte Anmeldungen zur **Online-Teilnahme** werden am **24.02.2023** entgegengenommen. Sie erhalten eine Bestätigung per E-Mail mit den Zahlungsinformationen für die Seminargebühr.

Den Link zur Online-Teilnahme erhalten Sie ca. 2 Tage vor der Veranstaltung per E-Mail.

Wir weisen darauf hin, dass die Teilnehmerzahl für die Präsenzveranstaltung begrenzt ist.

## Anmeldungen und Rückfragen bitte an:

### Niedersächsischer LandFrauenverband Weser-Ems e.V.

Isabel Knoop

Tel.: 0441-8018-17, Fax: 8018-19

E-Mail: [lfv@lwk-niedersachsen.de](mailto:lfv@lwk-niedersachsen.de)



## Informationen

Agrarsoziale Gesellschaft e.V.

Karl-Grünekle-Strasse 22

37077 Göttingen, Tel.: 0551-49709-0

[info@asg-goe.de](mailto:info@asg-goe.de), [www.asg-goe.de](http://www.asg-goe.de)

Die von Ihnen bei der Anmeldung angegebenen Daten werden von uns und unseren Kooperationspartnern zur Vorbereitung und Durchführung des Seminars sowie zum Zweck des Nachweises gegenüber dem BMEL verwendet. Wenn Sie weitere Auskunft zu den zu Ihrer Person erhobenen Daten erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an die ASG.

Eine Teilnahme an der Veranstaltung ohne vorherige Anmeldung und erfolgte Bestätigung ist nicht möglich. Mit der Anmeldung stimmen die Teilnehmer\*innen den Schutz- und Hygienemaßnahmen sowie den Hinweisen zum Veranstaltungsablauf des Veranstalters zu. Wir weisen darauf hin, dass wir die Bedingungen zur Durchführung unserer Tagung entsprechend der aktuellen Coronalage im Februar sowie den dann geltenden gesetzlichen Verordnungen anpassen werden.

Wir bitten alle Teilnehmer\*innen um ein rücksichtsvolles Verhalten.

Die von Ihnen bei der Anmeldung angegebenen Daten werden von uns zur Vorbereitung und Durchführung der Veranstaltung verwendet. Wenn Sie weitere Auskunft zu den zu Ihrer Person erhobenen Daten erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an die ASG. Für unsere Öffentlichkeitsarbeit werden bei der Veranstaltung Fotos angefertigt und verwendet, auf denen Sie ggf. zu erkennen sind. Darüber hinaus wird die Veranstaltung zwecks Online-Übertragung gefilmt und über das Internet den online teilnehmenden Personen zugänglich gemacht.

**Haftung:** Gegenüber den Teilnehmer\*innen haftet der Veranstalter für andere Schäden als aus der Verletzung des Lebens, des Körper oder der Gesundheit nur für Vorsatz und große Fahrlässigkeit. Dies gilt auch für deliktische Ansprüche und für Handlungen von Erfüllungsgehilf\*innen. Die Unwirksamkeit einer dieser Bestimmungen führt nicht zur Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen.