

Passende Fördertöpfe finden – Ideen realisieren

Vorhandene landwirtschaftliche Gebäude umzunutzen, anstatt sie abzureißen und damit unschöne „Zahlücken“ in einem ländlichen Ensemble zu schaffen, ist mehr als nur eine Entscheidung zugunsten des baulichen Erbes der Familie. Manch ein von den Vorfahren übernommenes Gebäude ist als Kulturgut wertvoll. Diese Bausubstanz zu bewahren und sinnvoll weiterzunutzen ist eine Aufgabe, in der oft auch viel Herzblut steckt. Eine Umnutzung wertet die Hofstelle auf und erhöht den Charme des Dorfes. Sie kann ein zusätzliches Einkommen ermöglichen oder schafft Wohnraum für die Familie, der oftmals als Neubau auf dem eigenen Grund und Boden baurechtlich nicht zulässig wäre.

Verschiedene Fördertöpfe

Wer Fördermittel und zinsgünstige Finanzierungen dafür erhalten will, sollte sich frühzeitig mit einer Bank beraten, die sich mit dem Thema auskennt. Der Staat stellt verschiedene finanzielle Mittel für die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude bereit, die oft kombinierbar sind. Neben den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei Baudenkmalen und bei der Schaffung von Mietwohnungen sind zwei große Förderkategorien zu unterscheiden:

- Nicht rückzahlbare Zuwendungen aus dem Fördertopf für ländliche Entwicklung, also den Dorferneuerungs- oder Dorfentwicklungsprogrammen, oder den Denkmalförderprogrammen der einzelnen Bundesländer.
- Rückzahlbare zinsvergünstigte Darlehen der Landwirtschaftlichen Rentenbank oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Nicht rückzahlbare Zuwendungen – Zuschüsse

Wer wird gefördert?

- Land- und forstwirtschaftliche Betriebe als natürliche Personen und Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten Rechts.

Was wird gefördert?

- Investitionskosten einschließlich bestimmter planerischer Nebenleistungen im Rahmen der Umnutzung von Gebäuden land- und forstwirtschaftlicher Betriebe u.a. für Wohn-, Arbeits-, Fremdenverkehrs-, Freizeit oder gemeinschaftliche Zwecke. Aber auch die Erhaltung und Gestaltung land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz (auch ehemals als solche genutzte) mit ortsbildprägendem Charakter einschließlich zugehöriger Hof-, Garten- und Grünflächen.

Wie wird gefördert?

- Die Zuwendungen werden als Zuschuss gewährt und können bis zu 35 % der zuwendungsfähigen Kosten betragen. Liegt der Betrieb in einer sogenannten LEADER- oder ILEK-Region ist eventuell sogar noch ein Bonus von 5 bis 10 % möglich.

Was sind die Voraussetzungen?

- Die Maßnahmen werden überwiegend in Orten mit bis zu 10.000 Einwohnern gefördert. Für Zuschüsse im Rahmen der Dorfentwicklung muss das Projekt meist in einem Dorf liegen, das bereits ins Dorfentwicklungsprogramm seines



Unter dem Oktogon-Dach des früheren Pferdestalls parken heute Schlitten und Kutschen. Die Räume vermietet Jens Jacobi für Ausstellungen, Feste oder Aufführungen.

Bundeslandes aufgenommen wurde.

- Der Zuwendungsempfänger muss die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit der durchzuführenden Maßnahme nachweisen.
- Zu beachten sind dabei die EU-Verordnungen über „De-minimis“-Beihilfen sowie über staatliche Beihilfen an kleine und mittlere Unternehmen (KMU), die Obergrenzen für die Gesamtsumme der erhaltenen Förderungen festlegen.

Wer ist zuständig?

- Allein die Bundesländer, die jeweils eigene Richtlinien mit unterschiedlichen Fördersätzen erlassen. Vor der Planung eines Investitionsvorhabens ist es ratsam, sich bei der zuständigen Landesstelle zu informieren – der Finanzierungspartner des Vertrauens hilft dabei.

Manchmal ist noch mehr drin

Neben dem Fördertopf für ländliche Entwicklung kommen für die Umnutzung von Gebäuden noch weitere Fördertöpfe für Land- und Forstwirte infrage, so zum Beispiel wenn durch die Umnutzung ein neues betriebliches Standbein geschaffen wird. Hierfür kann es Zuwendungen aus Mitteln der einzelbetrieblichen Investitionsförderung mit dem Schwerpunkt Diversifizierung geben. Es ist also durchaus möglich, Geld aus verschiedenen Förderprogrammen zu beziehen.

Höchstgrenzen beachten

Mehr als 200.000 Euro „De-minimis“-Beihilfen innerhalb von drei Jahren sind allerdings nicht drin. Diese Höchstgrenze bezieht sich sowohl auf die

nicht rückzahlbaren Zuwendungen als auch auf den Zinsvorteil, den ein Kreditnehmer durch zinsvergünstigte Darlehen erzielt, da diese als Förderung mitzählen. Alle staatlichen Fördermaßnahmen werden bei dieser Betrachtung erfasst.

Landwirtschaftliche Rentenbank

Die LR ist die Förderbank des Bundes für die Agrarwirtschaft und die ländliche Entwicklung. Die Rentenbank finanziert mit ihren zinsvergünstigten Darlehen vielfältige Investitionen, um zukünftiges Wachstum zu ermöglichen. Für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude kommen insbesondere Förderkredite aus den Programmen „Leben auf dem Land“ sowie „Wachstum“ bzw. „Wachstum und Wettbewerb“ in Betracht.

Förderprogramm „Leben auf dem Land“ der Landwirtschaftlichen Rentenbank (Nr. 249/Nr. 250)

Wer wird gefördert?

- Unternehmen und sonstige Antragsteller im ländlichen Raum unabhängig von ihrer Rechtsform.
- Die Investition muss im ländlichen Raum stattfinden, also außerhalb von Verdichtungsgebieten.

Was wird gefördert?

- Das breite Förderspektrum umfasst Investitionen in wirtschaftliche ebenso wie in nicht-wirtschaftliche Tätigkeiten. Dazu gehört z. B. die Modernisierung bzw. der Umbau eines Herrenhauses oder die Errichtung eines Altenteilerhauses. Ebenso gefördert werden Investitionen in den ländlichen Tourismus sowie Investitionen für den Erwerb, die Erhaltung und Erweiterung agrarwirtschaftlich oder ehemals agrarwirtschaftlich genutzter Bausubstanz zum Zwecke der Vermietung. Investitionen von Landwirten zur Erzielung von außerlandwirtschaftlichem Erwerbseinkommen sowie der Wohnungsbau zur Eigennutzung werden sogar dann gefördert, wenn der Investitionsort nicht im ländlichen Raum liegt.

Förderprogramme „Wachstum“ und „Wachstum und Wettbewerb“ der Landwirtschaftlichen Rentenbank (Nr. 241/Nr. 242/Nr. 251)

Wer wird gefördert?

- Unternehmen der landwirtschaftlichen Primärproduktion unabhängig von ihrer Rechtsform, die kleine und mittlere Unternehmen (KMU) gemäß EU-Definition sind (weniger als 250 Mitarbeiter, Jahresumsatz von höchstens 50 Mio. Euro).
- Junge Landwirte unter 41 Jahren, die als Einzelunternehmer tätig sind, erhalten in diesem Programm (Nr. 242) einen zusätzlichen Zinsbonus.
- Forstwirtschaftliche Unternehmen werden in dem Programm „Wachstum und Wettbewerb“ (Nr. 251) gefördert.

Was wird gefördert?

- Investitionskosten u.a. für den Bau/Umbau und die Modernisierung von Wirtschaftsgebäuden und baulichen Anlagen. Hierunter fallen neben den klassischen Stallungen und Hallen auch alle erdenklichen Umnutzungen der Gebäude, z. B. zu Bürozwecken, für Handwerksbetriebe oder Arztpraxen, als Eventlocation, Hofcafé oder Hofladen sowie Ferienwohnungen, wenn



Auf Schloss Oelber können Gäste heute in ehemaligen Pferde-Boxen auf Strohhallen oder an Holztischen ihre Feste feiern.

die Kosten in den landwirtschaftlichen Jahresabschluss mit einfließen.

Bei allen Programmen gilt:

- Die aktuellen Konditionen stehen online unter www.rentenbank.de zur Verfügung. Die Konditionen sind gestaffelt und berücksichtigen die Bonität des Kreditnehmers sowie die Qualität der Kreditsicherheiten.
- Die Darlehen werden zu 100 % ausgezahlt. Die Laufzeit kann bis zu 30 Jahre betragen bei Zinsbindungsfristen von maximal 10 Jahren und bis zu 3 tilgungsfreien Anlaufjahren. Außerplanmäßige Rückzahlungen sind für die Dauer der Sollzinsbindung nicht möglich.
- Es können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten finanziert werden. Je Kreditnehmer und Jahr sollen die Kredite 10 Mio. Euro nicht übersteigen, dabei kann der Darlehenshöchstbetrag durch beihilferechtliche Vorgaben begrenzt sein (s.o.).
- Zudem können beihilfefreie Darlehen bei der LR beantragt werden.

Was ist noch zu beachten?

- Die Rentenbank vergibt die Darlehen nicht direkt, sondern über die vom Kreditnehmer

gewählte Bank. Der schriftliche Antrag ist vor Beginn des Vorhabens bei der Bank zu stellen.

- Die zweckgebundene Mittelverwendung muss der Kreditnehmer gegenüber seiner Bank vollständig nachweisen.
- Die Darlehen dürfen mit anderen öffentlichen Fördermitteln kombiniert werden.

Die Förderprogramme der KfW

Als Förderbank des Bundes bietet die KfW ebenfalls zinsvergünstigte Darlehen in verschiedenen Programmen für Privatpersonen und Unternehmen.

Für Unternehmen kommen bei der Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden folgende Förderprogramme in Betracht:

„KfW-Unternehmerkredit“ (Nr. 037/Nr. 047) oder „KfW-Energieeffizienzprogramm – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ (Nr. 276/Nr. 277/Nr. 278)

Als Privatperson kann ein Förderantrag für das Programm „Energieeffizient Bauen“ (Nr. 153) bzw. „Energieeffizient Sanieren“ (Nr. 151/Nr. 152) interessant sein.

KfW-Unternehmerkredit (Nr. 037/Nr. 047)

Wer wird gefördert?

- In- und ausländische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft (gemäß KMU-Definition) und Freiberufler, die seit mindestens 5 Jahren am Markt aktiv sind, sowie natürliche Personen unabhängig vom Zeitpunkt der Aufnahme der Geschäftstätigkeit, sofern sie Gewerbeimmobilien mit Gewinnerzielungsabsicht vermieten oder verpachten.

Was wird gefördert?

- Alle Investitionen, die für die unternehmerische Tätigkeit notwendig sind, dazu zählen auch gewerbliche Baukosten.

Wie wird gefördert?

- Die aktuellen vergünstigten Konditionen stehen online unter www.kfw.de zur Verfügung.

Wie bei den Programmen der Rentenbank richten sie sich nach Bonität und Sicherheiten des Antragstellers. Auch die übrigen Modalitäten der Kreditvergabe sind denen der Rentenbank vergleichbar.

- Die Kreditlaufzeit kann bis zu 20 Jahre bei höchstens 3 tilgungsfreien Jahren betragen.
- Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten bis zu einem Kredithöchstbetrag von 25 Mio. Euro pro Vorhaben finanziert werden.
- Eine Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich.
- Die Anträge werden ebenfalls nicht direkt bei der KfW, sondern über die eigene Partnerbank gestellt.

KfW-Energieeffizienzprogramm – Energieeffizient Bauen und Sanieren (Nr. 276/Nr. 277/Nr. 278)

Wer wird gefördert?

- In- und ausländische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, die sich mehrheitlich in Privatbesitz befinden, sowie Freiberufler.

Was wird gefördert?

- Die Sanierung bestehender gewerblich genutzter Nichtwohngebäude einschließlich der Umsetzung von Einzelmaßnahmen mit dem Ziel der Energieeinsparung. Voraussetzung ist, dass die Bestandsgebäude einen der Effizienzhausstandards KfW-70, KfW-100 oder KfW-Denkmal erreichen. Für Baudenkmale gibt es Ausnahmeregelungen.

Wie wird gefördert?

- Die Modalitäten entsprechen denen des KfW-Unternehmerkredits. Das Programm wird bei Erreichen bestimmter KfW-Effizienzstandards jedoch noch zusätzlich mit Tilgungszuschüssen des Bundes unterstützt.

KfW-Programme Energieeffizient Bauen (Nr. 153) und Energieeffizient Sanieren (Nr. 151/Nr. 152)

Wer wird gefördert?

- Das Programm richtet sich an private Träger von Investitionsmaßnahmen in energieeffizienten Wohnraum. Bei der Antragstellung ist ein sachverständiger Energieeffizienzberater einzubeziehen.

Was wird gefördert?

- Primär zielt das Programm auf die Förderung von energieeffizienten Neu- bzw. Umbauten. Diese KfW-Kredite unterstützen Investoren aber auch bei der Umwidmung unbeheizter Nicht-Wohngebäude, z. B. einer Scheune, zu einem Wohngebäude!

Wie wird gefördert?

- Die maximale Kredithöhe beträgt 100.000 Euro pro Wohneinheit. Die Kreditlaufzeiten reichen von 4 bis maximal 30 Jahren bei einer maximalen Zinsbindung von 20 Jahren. Je nach erreichtem energetischen Effizienzniveau gewährt die KfW auch in diesen Programmen einen Tilgungszuschuss.
- Die übrigen Fördermodalitäten sind mit den vorgenannten Programmen vergleichbar.

Freiwillige Zinsrückvergütung

Neben den hier vorgestellten Fördermitteln der öffentlichen Hand gibt es eine weitere Vergünstigung speziell für Land- und Forstwirte, die so nur beim Calenberger Kreditverein zu finden ist. Als landwirtschaftliche Spezialbank ist er satzungsgemäß dem Wohlergehen der Land- und Forstwirtschaft verpflichtet und zahlt bereits seit Jahrzehnten freiwillig allen landwirtschaftlichen Darlehensnehmern 0,25 % bis 0,5 % ihrer Zinsen – unabhängig von den Vertragsbedingungen – wieder zurück.

Werte erhalten

Alten Bauten durch eine Umnutzung neues Leben zu geben, erfordert Herzblut und gründliche Projektplanung im Vorfeld. Dabei gilt: Geld ist nicht alles, aber ohne Geld ist alles nichts. Es ist in jedem Fall ratsam, von vornherein die finanziellen Möglichkeiten im Blick zu haben, die die gut gefüllten Fördertöpfe für Investitionen im ländlichen Raum bieten.

Jens Zotzmann
Vorstandsvorsitzender
Calenberger Kreditverein



Vom Stall zum Designhotel

Alte Mauern mit modernstem Komfort.



Im Niedersächsischen Nordsteimke, nur wenige Kilometer von Wolfsburg entfernt, hat Günther Graf von der Schulenburg ein beeindruckendes Umnutzungsprojekt realisiert. 2013 wurde der ehemalige Schweinestall auf dem Rittergut, dessen Wurzeln bis ins 14. Jahrhundert zurückreichen, in ein zeitgemäßes Hotel umgebaut. Dafür investierte er rund sechs Millionen Euro. Die Restaurierung des 75 Jahre alten Gebäudes war der Niedersächsischen Sparkassenstiftung den Preis für Denkmalpflege 2016 wert. „Das Hotel sollte modern und funktional werden und auch die Erwartungen anspruchsvoller Gäste erfüllen“, so Graf Schulenburg. Zehn Jahre hat er sich mit einem passenden Konzept für die Umnutzung auseinandergesetzt und auch immer wieder Ideen verworfen.



Graf Schulenburg tüftelte 10 Jahre an einem passenden Konzept

Bei der Planung, die Graf Schulenburg gemeinsam mit einem Architekturbüro aus Hannover und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg durchführte, wurde darauf geachtet, die Bausubstanz des Gebäudes möglichst zu erhalten. Deshalb passten die Architekten den Zuschnitt der Räume an die vorhandene Fläche des ehemaligen Stallgebäudes an. Das Mauerwerk wurde teilweise freigelegt, rustikales Holzgebälk blieb erhalten, der Boden ist an manchen Stellen uneben. „Das ist gewollt. Gerade dieser Kontrast aus Alt und Neu macht den Charme des Gebäudes aus.“

Das „Yard“ ist ein sogenanntes Boarding-Hotel. Dieses Konzept stammt aus den Vereinigten Staaten. Die Idee: Besonders in Metropolregionen ist bezahlbarer Wohnraum für einen beschränkten Zeitraum kaum zu finden. Hier setzt das Konzept Graf Schulenburgs an. In den 49 Appartements

und Suiten, zwischen 27 und 65 Quadratmeter groß, werden vor allem Langzeitgäste untergebracht, die vorübergehend in der Region arbeiten und eine Wohnmöglichkeit benötigen. Jede Suite verfügt über eine eigene Küche oder Kitchenette, ein Schlafzimmer und einen Wohn- und Arbeitsbereich. Die Gäste können entscheiden, ob sie gemeinsam im Frühstücksraum oder in ihren Appartements essen wollen. „Unser Hotel ist auch ein Ort des Gedankenaustauschs und der Inspiration. Oft treffen sich die Gäste abends bei einem Glas Wein zu Gesprächen in der Lobby.“

Die gute Anbindung – bis zum Stadtzentrum Wolfsburgs sind es nur sieben Autominuten – gepaart mit der Ruhe eines Gutshofes machen für viele Gäste den besonderen Reiz dieser Unterkunft aus. Sie haben das Landleben direkt vor der Tür: Auf dem Gutshof befindet sich auch die Verwaltung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes von Graf Schulenburg sowie ein Pensions-Pferdestall – Misthaufen inklusive.

Dass Graf Schulenburg eine Passion für solche Projekte entwickelt hat, bewies er schon bei dem vor einigen Jahren eröffneten „IdeenHerd“, einem Tagungszentrum, das Firmen für Kochevents und Teambuildingmaßnahmen nutzen können.

— Tina Buthut

Ernte-Dank
von der Bank:  / 0
unsere jährliche Rückvergütung
auf Darlehenszinsen!

von Grund auf
bodenständig



CALENBERGER

Calenberger Kreditverein · Öffentlich-rechtliche Hypothekenbank · gegr. 1825
Calenberg-Göttingen-Grubenhagen-Hildesheim'scher
ritterschaftlicher Kreditverein

*maßgeschneiderte Finanzierungen für
Land- und Forstwirtschaft*

GEGR-1825

