



Der Derzbachhof in Forstenried gilt als der älteste erhaltene Bauernhof Münchens. Stefan Höglmaier plant den denkmalgerechten Umbau des historischen Hofes.  
FOTO: STEPHAN RUMPF

INTERVIEW: SEBASTIAN KRASS

Der 1751 errichtete Derzbachhof in Forstenried gilt als der älteste erhaltene Bauernhof Münchens. Anfang 2017 kaufte Stefan Höglmaier, Chef der Münchner Immobilienfirma Euroboden, das seit vielen Jahren dem Verfall preisgegebene Anwesen. Mit dem Architekten Peter Haimerl plante er den Neubau eines Mehrfamilienhauses und den denkmalgerechten Umbau des historischen Hofes. Trotz hartnäckigen Widerstands aus dem Stadtviertel bekam Höglmaier, 46 Jahre alt, Anfang dieses Jahres die Baugenehmigung, die Fertigstellung ist für Sommer 2022 geplant.

**SZ: Neben den 17 Eigentumswohnungen sollen im Derzbachhof auch vier Mietwohnungen entstehen. Und die wollen Sie, wie es in einer Pressemitteilung heißt, an „Menschen mit spezifischen Fähigkeiten“ vergeben. Was meinen Sie damit?**

Stefan Höglmaier: Wir möchten uns bei der Auswahl anschauen: Was können die Leute zum Zusammenleben auf dem Hof beitragen? Es kommt letztlich ganz drauf an, was die Leute sonst im Leben machen und was sie an Zeit einbringen wollen. Die Fähigkeiten können von der Verwaltung der Quartiersapp bis zu „Ich schau nach dem Rechten in der Gemeinschaftsküche, im Coworking-Bereich und in den buchbaren Gästezimmern“ gehen. Also dass man zum Beispiel das Obst aus dem Gemeinschaftsgarten, das keiner gegessen hat, auf den Komposthaufen wirft. Oder jemand sagt: Ich liebe es zu gärtnern und kümmerge mich um die Freiflächen. Vielleicht bietet auch jemand an, nachmittags den Kindern bei den Hausaufgaben zu helfen. Es gibt ganz viele Möglichkeiten, sich in der

Nachbarschaft einzubringen und den Hof zum Leben zu erwecken.

**Das Konzept klingt ein bisschen nach „Wohnen gegen Hilfe“, wie es Studierende oft machen, sie kommen so an eine günstigere Wohnung. Oder etwas böse gefragt: Handelt es sich um vier Bedienstetenwohnungen für die 17 Eigentumswohnungen?** Also, Bedienstetenwohnungen sind es ganz bestimmt nicht. Aber über die Fähigkeiten, die man einbringt, lässt sich die Miete vergünstigen. Ich kann noch gar keine Zahl hinschreiben, wie hoch die Miete dann ist. Das ist mir auch nicht so wichtig, das Projekt ist nicht auf die Mietrendite ausgelegt. Wir würden dann mit dem jeweiligen Bewerber oder der Bewerberin erörtern, was für beide Seiten okay ist und wie man es vertraglich strickt. Aber das ist alles nachgelagert. Mir geht es erst einmal darum, die architektonisch vorgedachten Gemeinschaftsgedanken ins reale Leben zu bringen.

„Nein, das gibt es so nicht. Wir wollen Vorbild sein.“

**Wie groß sind die Mietwohnungen?** Drei sind familiengerecht, also kompakte Vier-Zimmer-Wohnungen mit etwa 80 Quadratmetern, mit eigener Terrasse und privatem Gartenanteil. Eine Wohnung ist ein Apartment.

**Und wer wird Vermieter?** Das bin dann ich als Privatperson.

**Zum Vergleich: Welche Größe haben die Eigentumswohnungen?**

## Wer sich einbringt, gewinnt

Stefan Höglmaier verkauft in der Regel aufwendige Architektur zu sehr hohen Preisen. Auf dem Derzbachhof vergibt er Mietwohnungen nach einem neuen Prinzip. Ein Gespräch über seinen Ruf als Luxusbauer

Das ist sehr gemischt, von der Zwei-Zimmer-Wohnung bis zur Fünf-Zimmer-Familienwohnung. Die Familienwohnungen sind alle als Haus im Haus konzipiert, mit eigenem Privatgarten, der in den Gemeinschaftsgarten übergeht. Und dann haben wir noch Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen unter der gefalteten Dachlandschaft, die ein sehr besonderes Raumerlebnis haben werden.

**Was kosten die Wohnungen?** Das geht los beim familiengerechten Gartenhaus mit etwa 800 000 Euro

**Und endet bei?** Etwa zwei Millionen Euro für die Dachgeschosswohnung.

**Sie beschreiben Ihre Idee vom gemeinschaftlichen Leben auf dem Derzbachhof. Haben Sie da Vorbilder?**

Durch das große Hofgrundstück und die historische Bausubstanz ist es sehr speziell, was wir hier denken können: Das Projekt vereint Stadt und Land, Rückzug und

Urbanität. Und indem wir einen Teil des Hofes nach vorn öffnen, wollen wir einen neuen Dorfplatz schaffen und in das Dorf hineinwachsen. Ein Vorbild? Nein, das gibt es so nicht. Wir wollen Vorbild sein.

**Ihre Firma steht für den Bau von architektonisch höchst anspruchsvollem, aber auch teurem Wohnraum. Derzeit bauen Sie an der Kolbergerstraße in Bogenhausen mit Kaufpreisen ab 18 000 Euro pro Quadratmeter aufwärts und an der Erhardstraße an der Isar für Preise ab 16 600 Euro. Geht es nicht auch etwas günstiger?**

Das Problem an einem Standort wie München ist der Grundstückspreis. Im frei finanzierten Wohnungsbau in innerstädtischen Lagen geht wirklich günstiger Wohnraum nicht, auch weil die Baukosten dort noch einmal höher sind. Und an die städtischen Grundstücke, die günstiger wären, kommen wir nicht ran, weil die Stadt sie richtigerweise behält. Deshalb gilt: Innenstadt plus hochwertige Architektur ist Luxusprodukt. Innenstadt plus

schlechte Architektur ist übrigens auch oft Luxusprodukt.

**Also sind Sie in erster Linie ein Luxusbauer?** Nein, das ist nicht das, was uns treibt. Es stimmt, wir kommen aus innerstädtischen Lagen, das war immer ein wichtiger Markt für uns. Durch die Entwicklung der Bodenpreise wurde dieses Segment immer teurer. Wenn wir an einem Ort wie der Kolbergerstraße am Herzogpark bauen, dann müssen wir Luxus denken können. Wir wollen ihn dann aber neu denken, ehrlicher, auf Basis echter und langfristiger Wertigkeit, so wie wir es dort mit „David Chipperfield Architekten“ aus London machen. Das muss dann Best-of sein. Sonst wäre es einfach falsch.

**Ist es für Sie denkbar, Ihre Ansprüche zu realisieren und dennoch auch Normalverdiener anzusprechen?** Natürlich, es ist ein ganz wichtiges Ziel von uns, unser Verständnis von Architekturkultur auch zu bezahlbareren Preisen umzusetzen. An dem Punkt knabbern wir ständig herum, und es gelingt uns ja auch zunehmend. Beispiel München: Wenn wir ein bisschen weiter rausgehen aus dem Zentrum, dann wird es schon bezahlbarer. Am Derzbachhof haben wir eine deutlich breitere Klientel, die sich Wohnungen kaufen kann.

**Zum Beispiel?** Da muss eine Familie, die etwas Eigenkapital hat, vielleicht einen Kredit über 800 000 Euro aufnehmen. Bei einem momentanen Zinssatz von einem Prozent zahlen sie – als grobes Rechenbeispiel – 8000 Euro Zinsen im Jahr, also 700 Euro im Monat, der Rest der monatlichen Belastung

ist Tilgung, also aktiver Vermögensaufbau. Manche zahlen derzeit mehr Miete, als sie später für die eigene Wohnung im Derzbachhof abzahlen würden. Ich freue mich wirklich, dass wir da in so einem Segment unterwegs sein können. Als ich vor 20 Jahren mit Altbauanierung in Haidhausen oder im Glockenbachviertel angefangen habe, da haben wir auch noch eine breite Zielgruppe erreicht. Da ging es noch, Wohnungen an zwei Angestellte mit vernünftigem Einkommen zu verkaufen. Eine 100-Quadratmeter-Wohnung im revitalisierten Bestand im Glockenbachviertel gab es damals noch für 430 000 Euro – und den „Fassadenpreis der Landeshauptstadt München“ gab's noch obendrauf.

**Wenn Sie das Haus im Glockenbachviertel heute kaufen und sanieren würden, was würde die Wohnung dann kosten?** 1,5 Millionen Euro.

„Es ist unsere Aufgabe als Entwickler, einem Ort eine Identität zu geben.“

**Sie sagten, dass es nicht der Luxus sei, der Sie antreibt. Was ist es dann?**

Uns treibt die Überlegung: Wie können wir mit einer architektonischen Strategie eine besondere Immobilie mit einer hohen Identität schaffen, die auch dem Ort etwas zurückgibt? Und der Aufgabe werden wir gerecht. Inzwischen interessiert uns zunehmend, über die Grenzen der Metropolen hinauszudenken und zu schauen, was man da entwickeln kann. Da haben wir verschiedene Grundstücke in der Entwicklung, mit denen wir entsprechende Antworten liefern werden. Das nächste, was sichtbar wird, ist in Berlin, und zwar nicht in Mitte, sondern im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, in einer DDR-Großsiedlung mit Plattenbauten. Da bauen wir 120 Wohnungen neu, mit 2,90 Meter Raumhöhe, großen Fenstern, Außenbereichen und Gemeinschaftsangeboten. Wir starten dort mit Wohnungen für unter 250 000 Euro und einem familiengerechten Townhouse für unter 500 000 Euro.

**Da würden viele Münchner Familien jubeln. Ist so etwas hier im Umland auch denkbar?**

Absolut. Wir haben da auch einige Grundstücke. Die Überlegung, dass die Leute vielleicht nur noch zwei- oder dreimal die Woche mit der Bahn zur Arbeit in die Stadt fahren müssen, hatten wir schon vor Corona. Deshalb arbeiten wir an Projekten in intakten Gemeinden in toller Natur, und das zu ganz anderen Preisen als in München.

**Und wo liegen die?**

Das kann ich noch nicht genau sagen, weil wir die Pläne noch mit den Gemeinden erarbeiten. Aber so viel: Eines liegt in der Nähe des Starnberger Sees, eines nahe dem Ammersee, eines im Landkreis Dachau und zwei im Osten und Südosten Münchens. Wir wollen dort den Gegenbeweis zur üblichen Praxis der Immobilienbranche in Umlandgemeinden antreten: Wir wollen auf vermeintlich belanglosen quadratisch-praktisch-flachen Grundstücken mit 40 000 Quadratmetern eben nicht die mit Wärmedämmverbundsystem verkleidete Reihenhauslösung hinschmeißen. Wir werden zeigen, dass über gute Architektur so viel mehr geht, als viele meinen. Es ist unsere Aufgabe als Entwickler, einem Ort eine Identität zu geben. David Chipperfield hat zu mir gesagt: Es gibt keine schlechte Lage, es gibt nur schlechte Bauherren.

## Rechnen, bis das Lama pupst

Weil es im Internet kaum Matheaufgaben für Grundschüler gilt, hat Anja Wee selbst eine Plattform entwickelt – seit Corona boomt die nicht-kommerzielle Internetseite

München – Die Idee kam von Anja Wees Tochter. In der ersten Klasse erhielt sie ein vollgedrucktes Arbeitsblatt mit Additionsaufgaben. Die Vorgabe: Wenn du 55 Plus-Rechnungen in fünf Minuten schaffst, bist du gut. So läuft ja Schule immer noch: kopierte Blätter, Zeitdruck, bloß kein Spaß. „Es wäre schön, wenn es wenigstens was zum Üben am Computer gäbe“, sagte Lara, „und für die richtige Lösung kommt dann ein Lama und pupst.“ Ja genau, dachte sich Anja Wee, das war's doch. So entstand die Plattform [www.coollama.de](http://www.coollama.de).

„Ich hatte damals im Internet nach Übungen gesucht und so gut wie nichts gefunden“, sagt Anja Wee, 43. Es gibt Nachhilfe-Tutorials und Apps, meist für ältere Schüler, doch etwas Liebvolleres für Kinder fand sie nicht. Auch sind, außer der Plattform „Anton“, für die man sich anmelden muss, fast alle Angebote teuer. Das geht doch auch anders, dachte sich die Münchnerin.

Sie sprach mit anderen Eltern, sammelte Ideen, fand Mitstreiter und schuf die eigene Webseite. Die ist kostenlos und kommt ohne Werbung aus. Nur der IT-Entwickler bekommt ein bescheidenes Salär, alle anderen tragen ohne Entgelt dazu bei, einfach aus Überzeugung. Eine Künstlerin zeichnet das Lama, eine Grafikerin kümmert sich um die Gestaltung der Seite, jemand gestaltet den Sound, ein Mathelehrer liefert die Aufgaben, die anderen tragen Ideen und Kontakte bei.

Das Lama macht gute Laune. Wenn die Aufgaben richtig gelöst sind, dann pupst

es tatsächlich. Wenn es nicht so gut war, sagt das Lama: „Müde heute?“ und fährt Skateboard. Zeitvorgaben gib es auch dort. „Ich denke, einen gewissen Rahmen braucht es, damit die Kinder dran bleiben und ihren Erfolg messen können“, sagt Wee, „aber es soll Spaß machen.“ Man kann das Lama auch aufs Handy laden, der Zugang soll möglichst einfach sein.

Noch gibt es nur Plus-, Minus-, Mal- und Geteilt-Übungen, die Textaufgaben fehlen noch. „Ideen haben wir genug, aber

wir bräuchten natürlich Unterstützung, um Coollama weiter zu entwickeln“, sagt Wee. Die ehemalige Analystin bei einer großen Unternehmensberatung hat inzwischen ihren Job aufgegeben. Die große Tochter ist jetzt in der vierten Klasse, die kleine in der ersten. Beide sind ihre Kreativberaterinnen, sagt sie, und ihre schärfsten Kritikerinnen.

Anfangs hatten sie ein paar hundert User. „Doch seit Corona boomt es“, sagt Wee. Mittlerweile machen viele Kinderpor-

tale wie FragFinn, Blinde Kuh oder Seitenstark auf Coollama aufmerksam. Das österreichische Bildungsministerium empfiehlt die Website. Das bayerische Kultusministerium ließ zunächst nur verlauten, man habe ja schon Mebis, die Schulplattform. Aber dann platzierte es dort immerhin einen Link zum Lama.

Anja Wee würde sich eine öffentliche Förderung wünschen. „Wir haben Lernmittelfreiheit in Deutschland, aber das gilt noch immer nur für Bücher.“ Nähme man

Bildungsgerechtigkeit und Chancengleichheit wirklich ernst, dann müssten nicht-kommerzielle Angebote gefördert werden, meint sie. Sonst hätten wieder nur Kinder von privilegierten Eltern, die sich selbst auf die Suche im Netz machen und im Zweifelsfall dafür bezahlen können, Zugang zu solchen Hilfen.

Die ehemalige Unternehmensberaterin wundert sich überhaupt, wie wenig digitale Bildungsangebote es noch immer gibt. „Kinder lieben nun mal den Computer, und diese spielerischen und kreativen Möglichkeiten sollte man nutzen.“ Damit die Kinder nicht zu lange vor dem Bildschirm hängen bleiben, geben das Lama und seine Freunde auf der Seite auch mal Gedanken über Freundschaft und Mobbing oder Anregungen zu Yoga-Pausen zwischendurch.

**Es gibt auch Tipps, wie man Kinder vor Gefahren bei Tiktok oder Whatsapp schützt**

Auch Eltern und Lehrer finden wertvolle Tipps auf der Seite. Eine Lehrerin erzählt im Blog von den Erfahrungen aus ihrer Medienkompetenzschule. „Es wäre schön, wenn sich Lehrerinnen und Lehrer auf diese Weise noch viel mehr vernetzen und austauschen könnten“, sagt Anja Wee. Denn auch Lehrer fühlen sich ja oft allein gelassen bei der Suche nach geeigneten digitalen Ergänzungsangeboten.

Eine professionelle Bloggerin gibt auf der Seite verzweifelte Eltern Hilfestel-

lung, wie man Kinder vor Gefahren im Netz schützt und die eigene Medienkompetenz verbessert. „Wenn unsere Kinder in die Schule kommen, begleiten wir sie – am liebsten bis zum Klassenzimmer. Wenn wir ihnen beibringen, Fahrrad zu fahren, zeigen wir ihnen geduldig, wie es geht“, schreibt Leonie Lutz. Aber beim Umgang mit Smartphone oder PC sind sie häufig allein gelassen. TikTok, Youtube-Kids, Whatsapp – überall lauern Gefahren. Die Bloggerin gibt auf Coollama wertvolle Hinweise, wie man Kinder schützt. Warum es zum Beispiel besser ist, Ecosia statt Google als Suchmaschine zu nutzen, oder wie Fake-Chats auf Whatsapp, hinter denen womöglich Mobbing oder sexuelle Absichten stehen, schneller zu erkennen sind.

Anja Wee und ihr Team bekommen inzwischen viel Feedback. Eine Lehrerin, die blinde Kinder unterrichtet, schrieb, die Idee mit dem Pups sei toll, ob man nicht die ganze Seite akustisch gestalten könnte. Ein Junge schrieb, er habe einen Weg gefunden, wie man die richtigen Lösungen einfach fortschreibt. „Wir antworten immer im Namen von Coollama, und das haben wir natürlich ganz schnell abgestellt“, erzählt Wee und lacht.

Wie das Lama auch für Erheiterung im Homeschooling sorgen kann, berichtet eine Mutter. Sie war gerade in einer Videokonferenz ihrer Firma und musste Zahlen präsentieren – als es im Hintergrund plötzlich laut pupste. Sie hat dann erklärt, dass ihre Tochter Mathe lernt, und alle haben gelacht.

MARTINA SCHERF



„Worauf hast du Lust?“, fragt das Lama. Eine Frage, die in der Schule selten vorkommt. „Aber unzählige Studien belegen doch, dass es sich mit Spaß leichter und effektiver lernt“, sagt Anja Wee, die Gründerin von Coollama.

FOTOS: PRIVAT