

A modern, multi-story residential building with a mix of light-colored wood cladding and white walls. The building features large windows and balconies with black metal railings. The ground floor has a covered entrance area with vertical slats. The building is surrounded by lush green trees and landscaping. The sky is clear and blue.

# DIE AG

## LIVING



# **DIEAG LIVING** steht für flexiblen, wertigen und effizienten Wohnungsbau.

Materialeinsatz und Produktion definieren wir mit unseren Partnern gemeinsam neu – als intelligente Verbindung von vorgefertigten Beton- und Holzelementen und einem ausgereiften systemischen Konzept. Damit nicht genug. Wir sorgen mit unserem SPB-Konfigurator für kürzere Planungs- und Ausführungszeiten. Er erleichtert die Bewertung von Optionen und Varianten und sichert damit schnelle Entscheidungsprozesse im Einklang mit größtmöglicher Wertschöpfung.

**Unser intelligentes Planungstool SPB, basierend auf einem lernenden Algorithmus, schafft mehr gestalterischen Spielraum für städtebauliche Anforderungen sowie Freiraum für kreative Lösungen. Das Ganze mündet in einer harmonischen Quartierskonzeption mit funktionierenden nachbarschaftlichen Bezügen und höchster Aufenthaltsqualität im Außenbereich.**

# DIEAG LIVING

Vorteile auf einen Blick



**Feste Partnerschaft**  
seit 10 Jahren mit  
der Ed. Züblin AG



**One-Stop-Shop**  
alles aus einer Hand  
Sondierung bis Fertigstellung



transparenter  
und **gesicherter**  
**Kostenrahmen**



**Qualitätssicherung**  
durch gemeinsame  
Projektsteuerung



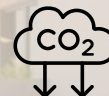
**Maximale Flexibilität**  
bis zu 8 Geschosse  
möglich



**Schnellere Planung**  
durch systemischen  
Konfigurator



**40% kürzere Bauzeit**  
und belastbare  
Termintreue



**60% weniger  
CO<sub>2</sub>-Emissionen**  
im Rohbau

# DIE VORTEILE IN KOMBINATION VON HOLZ UND BETON

Die Holz-Hybridbauweise eröffnet  
neue Perspektiven für Nachhaltigkeit  
und Effizienz im Wohnungsbau.

# DIEAG LIVING VORTEILE

## 40%

kürzere Bauzeit

**Höhere Wohnflächenausbeute**  
durch schlankere Wandstrukturen

## -60%

CO<sub>2</sub>-Emissionen  
im Rohbau

**Statik ohne Stützenraster**  
schafft planerische Freiheit  
im Innenbereich

**DIEAG LIVING** vereint die Vorzüge klassischer Bauweise mit den Vorteilen serieller und modularer Lösungen. Gemeinsam mit unserem Partner der Ed. Züblin AG bieten wir maßgeschneiderte Lösungen für individuelle Aufgabenstellungen. Hierbei verbinden wir mit der systemischen Bauweise und unter Verwendung von Systembauprodukten, wie beispielsweise MOLENO®, die Vorteile der Baustoffe Holz und Beton, womit wir nicht nur sämtlichen Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsanforderungen gerecht werden, sondern auch lebenswerte Immobilien für unsere Auftraggeber errichten. Das Produktspektrum reicht dabei vom **klassischen Geschosswohnungsbau** über **Reihenhäuser** bis hin zur Errichtung von **Einfamilienhäusern**.

**Planung und Ausführung folgen Nachhaltigkeitsstandards wie KfW 40, QNG und DGNB.** MOLENO® ist für verschiedene Förderprogramme qualifiziert, was hilft, Baukosten zu senken und die entsprechenden Richtlinien auch für bezahlbaren Wohnraum einzuhalten.

5

**Vorteile** gegenüber konventionellen Bautechnologien

**DIEAG**  
LIVING



# GANZHEITLICH PLANEN. PARTNERSCHAFTLICH BAUEN.

**Seit 10 Jahren** entwickelt und realisiert die DIEAG Unternehmensgruppe erfolgreich und in fester Partnerschaft mit der Ed. Züblin AG Bauprojekte. Dabei wurden an verschiedenen Standorten insgesamt über 1.000 Wohneinheiten und mehr als 55.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche realisiert sowie weitere 235.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Mietfläche für High-Tech-, Labor- und Produktionsnutzungen projektiert. Die Zusammenarbeit über alle Leistungsphasen hinweg, schafft **Sicherheit bei Kosten, Bauzeit und Qualität sowie Gewährleistungsansprüchen** für die Auftraggeber.



**Frühe Einbindung**  
in das Projekt



Zugang zu **Konflikt-**  
**lösungsmodellen**



**Vermeidung** von  
Schnittstellen-  
verlusten



**Kostentransparenz**  
über den gesamten  
Projektverlauf

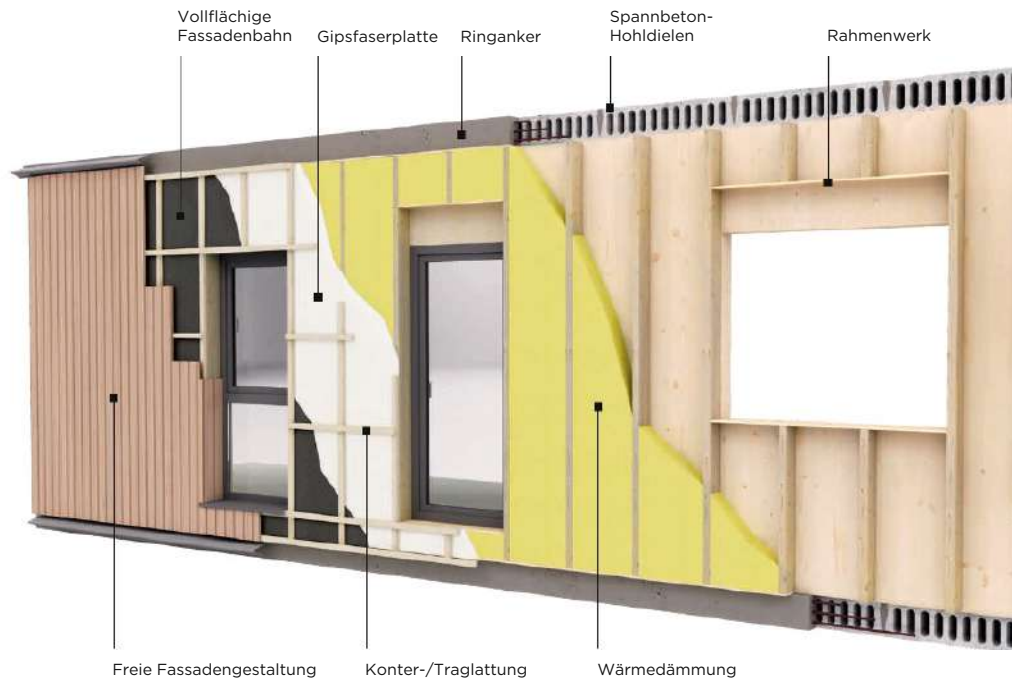


# INTELLIGENTE SYSTEMBAUWEISE

individuell, effizient, schnell,  
terminalsicher, kostengünstig  
und nachhaltig

Das Herzstück der DIEAG LIVING-Wohngebäude bilden systemische vorgefertigte Elemente, wie zum Beispiel Außenwandelemente aus der **MOLENO®-Serie**.

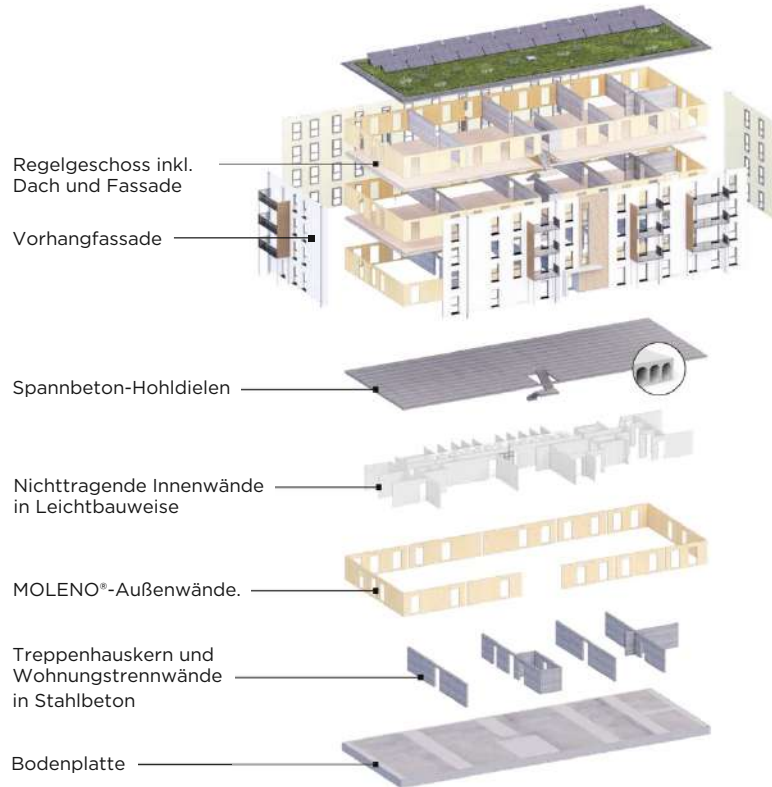
Diese Elemente werden millimetergenau passend und seriell vorgefertigt, sodass sie in großen Stückzahlen kurzfristig zur Montage einsatzbereit sind. Hierbei sind der Kreativität und Flexibilität wenig Grenzen gesetzt, sodass von Beginn an eine Vielzahl attraktiver und individueller Lösungen zur Verfügung steht.





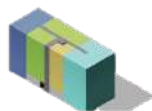
# MODULARITÄT

## im Aufbau

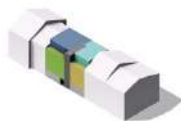


# SO EFFIZIENT WIE FLEXIBEL

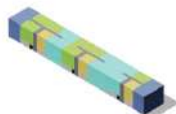
**Individuell wie die Stadt selbst.** Ob als Einzelgebäude, als Häuserzeile oder als Reihenhaus, es fügen sich alle Elemente fast wie von selbst zusammen, variabel für ganz unterschiedliche Gebäudelängen und -breiten. Die Anzahl der Stockwerke kann zwischen zwei und acht variieren. Dadurch wird eine breite Palette von Gebäudehöhen und Nutzungsarten ermöglicht. Der Elementbau passt sich an jede Grundstücksform an und kann dabei in jede Szenerie integriert werden, sowohl im urbanen Lückenschluss als auch in der Gestaltung vollständig neuer Siedlungen und Quartiere.



**Einzelgebäude**



**Nachverdichtung**  
innerstädtische Lage



**Gebäudezeile**



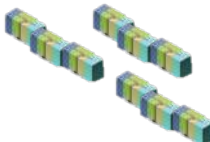
**Blockrand**



**Terrassierung**  
Geschosswohnungsbau/  
Reihenhaus



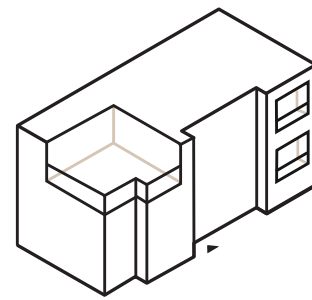
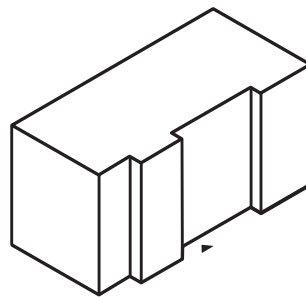
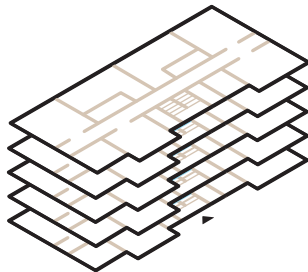
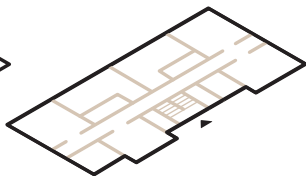
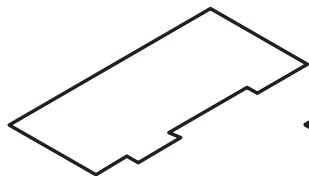
**Freie Blockrandstruktur**  
Geschosswohnungsbau/  
Reihenhaus



**Reihenhausfelder/**  
Quartiere







Zielgrößen  
vorgeben

Algorithmus  
berechnet

Vorschlag  
auswählen

Konzeptmodell  
erstellen

Entwurfsmodell  
erstellen

Individuelle  
Weiterbearbeitung

## SYSTEMISCHES PLANEN UND BAUEN

Mit Systemischem Planen und Bauen (SPB) wird ein System beschrieben, welches den Bauprozess in der Gesamtheit betrachtet, um optimierbare Planungsparameter zu formulieren. Immer nach dem Prinzip: Ist es quantifizierbar, ist es vergleichbar - **Ist es vergleichbar, ist es optimierbar.**

## DAS SPB-PLANUNGSTOOL

**Der Ablauf bei der Benutzung des Konfigurators ist denkbar einfach.** Während die Anwender Zielgrößen (Gebäude-Abmaße, Wohnungsmix) wählen, findet das System geeignete und optimierte Lösungsvorschläge, die danach je nach Präferenzen kombiniert werden können. Mit nur einem Klick erhält man im Folgeschritt ein BIM-basierendes Entwurfsmodell, samt TGA Vorplanung. Dies spart im Gesamtprozess nicht nur Geld, sondern auch viel Zeit im Vergleich zur klassischen Vorgehensweise.

# PARTNERSCHAFTLICHES BAUEN

im engen Verbund zwischen Auftraggeber und Generalunternehmer für größtmögliche Kostensicherheit, Termintreue und Qualität.



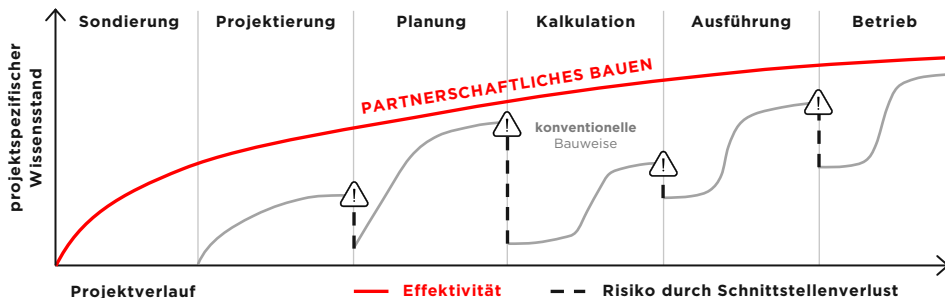
**Kostenrahmen einhalten:** Frühzeitige Integration und eine enge Zusammenarbeit halten die Kosten kalkulierbar und transparent.



**Termintreue sichern:** Fortwährende Transparenz und schnelle Reaktionen auf unerwartete Ereignisse sind entscheidend für die termingerechte Fertigstellung von Bauprojekten.

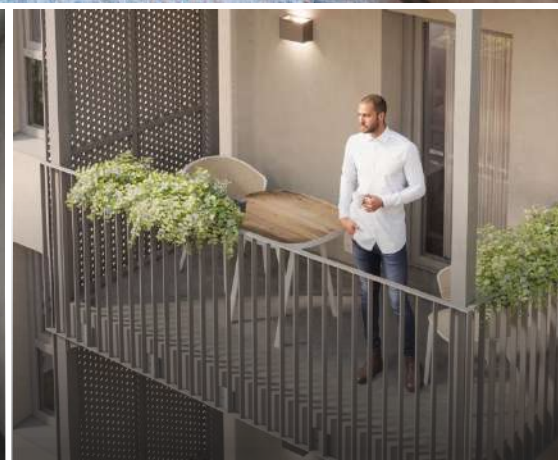


**Qualität garantieren:** Enge Baupartnerschaft ermöglicht es, Mängel frühzeitig zu erkennen und Korrekturen während der Ausführung einzuplanen, was sich auch bei der Optimierung auszahlt.





14 Individueller Innenausbau



# ANKAUFSPARAMETER DIEAG LIVING

## ALLGEMEIN:

- › Realisierbare BGF oi. > 5.000 m<sup>2</sup>
- › unbebaute oder bebaute Grundstücke
- › bevorzugt urban gewachsene Gebiete mit vorhandener Infrastruktur (Nahversorgung, Bildung, ÖPNV, etc.)

## BEBAUBARKEIT:

- › Geschosswohnungsbau
- › Wohnnutzung sowie Möglichkeit für Hospitality (Hotels, Serviced Apartments etc.) und Gewerbe (EZH im EG, Büro u.a.)

## RECHTLICHE GRUNDLAGE:

- › Baurecht B-Plan oder Bauvorbescheid nach § 34 BauGB
- › Joint Venture möglich
- › Asset- oder Share Deal

## MAKROLAGE:

- › Metropolregion Berlin / Berliner Speckgürtel

## MIKROLAGE:

- › Core- / Core Plus-Standorte
- › Stadtteile mit Entwicklungspotential



# DIEAG

UNTERNEHMENSGRUPPE

## **DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG**

Kurfürstendamm 185 | 10707 Berlin

✉ [info@die.ag](mailto:info@die.ag)

🌐 [www.die.ag](http://www.die.ag)

Amtsgericht Charlottenburg

HRB 168051 B

**DIE** verstehen Immobilie.

