

DENKMAL · § 71 ESTG · HOCHSCHULSTADT MITTWEIDA

COTTON LOFTS

Wohnen im sanierten Industriedenkmal direkt am Ufer der Zschopau.

NAHEZU AUSVERKAUFT · LETZTE EINHEITEN VERFÜGBAR

WOHN EINHEITEN

75

ZIMMER

2 bis 5

DENKMAL-AFA*

9 % p.a.

KFW-ZUSCHUSS BIS

37.500 €

FERTIGSTELLUNG

12/2026

DIE INVESTMENT-THESE

Substanz mit Geschichte

In einer denkmalgeschützten Baumwollspinnerei am Ufer der Zschopau entstehen mit den COTTON LOFTS 75 Eigentumswohnungen, die den Charakter der historischen Industriearchitektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden. Für anspruchsvolle Kapitalanleger trifft hier die wirkungsvolle Denkmal-Abschreibung auf eine der höchsten Studierendendichten Deutschlands, ein seltenes Zusammenspiel aus Steuerhebel und verlässlicher Mietnachfrage.

- ◆ **Denkmal-Abschreibung.** Sanierungsanteil nach § 71 EStG mit 9 % p.a. in den ersten acht Jahren, danach 7 %.
- ◆ **Hochschulstadt Mittweida.** Höchste Studierendendichte Deutschlands, getragene Mietnachfrage.
- ◆ **Knappes Gut.** Denkmalsubstanz dieser Qualität ist nicht vermehrbar, das Projekt ist nahezu platziert.
- ◆ **Doppelte KfW-Förderung.** Tilgungszuschuss bis 37.500 € und KfW-Darlehen bis 150.000 € je Wohnung.
- ◆ **Lage am Fluss.** Direkt an der Zschopau, mit Dachterrasse, Loggien und grünem Gesamtumfeld.
- ◆ **Im Bau, bald fertig.** Fertigstellung Dezember 2026, die Vermietung läuft bereits positiv an.

Mittweida, klein, jung und gut vernetzt

Eine Hochschulstadt zwischen Chemnitz und Dresden, im Herzen von Sachsen.

6.332

Studierende der
Hochschule Mittweida

höchste

Studierendendichte
in ganz Deutschland

~17 km

bis Chemnitz,
~53 km bis Dresden

~60

Herkunftsländer der
internationalen Studierenden

Eine Stadt, die studiert

Mit rund 6.300 Studierenden bei etwa 14.200 Einwohnern hat Mittweida die höchste Studierendendichte Deutschlands. Die Hochschule Mittweida ist Ankerinstitution und Arbeitgeber zugleich und sorgt für eine kontinuierlich nachrückende, planbare Mieternachfrage, ergänzt um ein internationales Segment aus rund 60 Ländern.

Diese Nachfrage ist das eigentliche Fundament des Investments, sie trägt die Vermietbarkeit unabhängig von kurzfristigen Marktstimmungen.

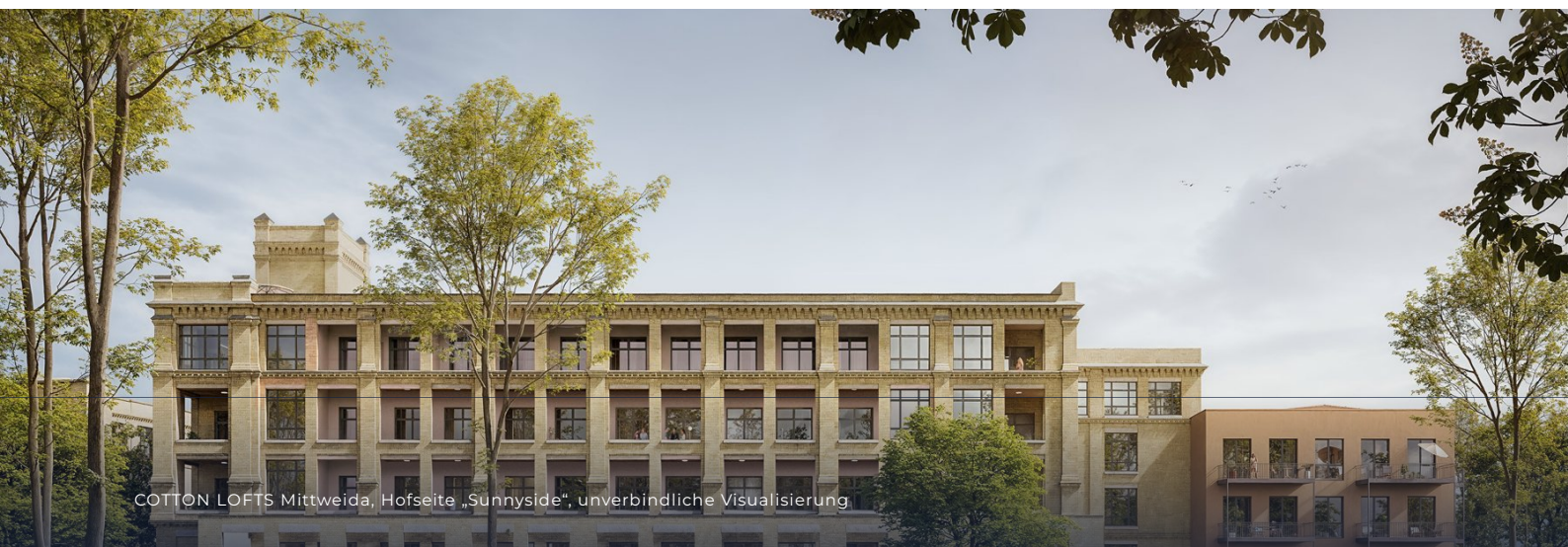
Lage & Anbindung

Die COTTON LOFTS liegen an der Hainichener Straße direkt an der Zschopau, in fußläufiger Nähe zur Innenstadt und zur Hochschule. Chemnitz ist rund 17 Kilometer entfernt, Dresden etwa 53 Kilometer, beide über die nahe Autobahn A4 zügig erreichbar.

Mittweida profitiert von der Nähe zur Kulturhauptstadt-Region Chemnitz, ohne deren Preisniveau zu teilen. Das ist ein klarer Lagevorteil für Mieter wie für Anleger.

„Die höchste Studierendendichte Deutschlands, mitten im Herzen von Sachsen.“

AUREUM STANDORTANALYSE MITTWEIDA · 2026



Die letzten Einheiten

Von 75 Wohnungen sind nur noch vier verfügbar, derzeit reserviert.

EINHEIT	ETAGE	ZI.	WOHNFLÄCHE	STELLPLATZ	STATUS
WE 71	3. OG	2	65,73 m ²	TG inkl.	RESERVIERT
WE 72	3. OG	2	65,73 m ²	TG inkl.	RESERVIERT

WE 71 und WE 72 liegen direkt nebeneinander und lassen sich zu einer Vier-Raum-Wohnung von rund 131 m² zusammenlegen. Alle Einheiten sind aktuell reserviert, werden jedoch weiter angeboten. Detaillierte Wohnflächen, Kaufpreise und Musterberechnungen auf Anfrage. Maße ca., Änderungen vorbehalten.

STEUERLICHER HEBEL · DENKMAL

Denkmal-AfA nach § 7i EStG

Der überwiegende Teil des Kaufpreises entfällt auf die Sanierung der denkmalgeschützten Substanz. Dieser Sanierungsanteil wird über zwölf Jahre abgeschrieben, in den ersten acht Jahren mit 9 % und danach mit 7 % pro Jahr. Die vorhandene Altbausubstanz wird zusätzlich linear mit 2,5 % abgeschrieben. Ergänzt wird dies durch die KfW-Förderung mit einem Tilgungszuschuss bis 37.500 € je Wohnung.

DENKMAL · JAHR 1 BIS 8

9 %

DENKMAL · JAHR 9 BIS 12

7 %

ALTBAU · LINEAR

2,5 %

KFW-ZUSCHUSS BIS

37.500

AUSSTATTUNG & SUBSTANZ

- ◆ Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen
- ◆ Hohe Decken und große Fenster, viel Tageslicht
- ◆ Loggien, Balkone oder Terrassen je nach Einheit
- ◆ Denkmalgerecht sanierte Klinkerfassade
- ◆ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ◆ Großformatige Fliesen in den Bädern
- ◆ Tiefgarage im Untergeschoss, 75 Stellplätze
- ◆ Grünes Gesamtumfeld mit objekteigenem Spielplatz



Substanz. Vertrauen. Strategie.
Hochwertige Immobilieninvestments für den
langfristigen Vermögensaufbau.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

AUREUM Investment Boutique

BERATUNG

Manfred Braun
manfred.braun@aureum.de

TELEFON

Mobil +49 173 4007771
Festnetz +49 351 21245010

WHATSAPP

+49 173 4007771
www.aureum.de

VERTRAULICH · URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT

© 2026 AUREUM ESTATE GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist vertraulich und urheberrechtlich geschützt. Mögliche steuerliche Abschreibungen nach § 7i EStG setzen die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen voraus und sind individuell durch einen Steuerberater zu prüfen. Diese Darstellung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt kein Angebot sowie keine Anlageberatung, Steuerberatung oder Rechtsberatung dar. Alle Angaben und Visualisierungen sind unverbindlich, maßgeblich sind allein die notariellen Vertragsunterlagen. Stand: Juni 2026.