

DENKMAL · § 71 ESTG · HOCHSCHULSTADT MITTWEIDA

COTTON LOFTS

Wohnen im sanierten Industriedenkmal, direkt am Ufer der Zschopau.

Exklusives Investment-Exposé · Objekt-Nr. AUR-MW-CL · Stand Juni 2026

Ein Investment mit Substanz

Warum die COTTON LOFTS für anspruchsvolle Anleger eine seltene Gelegenheit sind.



MANFRED BRAUN
AUREUM Investment Boutique

Sehr geehrte Investorin, sehr geehrter Investor,

mit den COTTON LOFTS verwandelt sich eine denkmalgeschützte Baumwollspinnerei am Ufer der Zschopau in ein Wohnensemble, das selten Zusammengehöriges vereint: erhaltenswerte Industriearchitektur, eine wirkungsvolle Denkmal-Abschreibung und eine Hochschulstadt mit der höchsten Studierendendichte Deutschlands.

Auf den folgenden Seiten führe ich Sie durch das Objekt, die Geschichte der Spinnerei, die Lage und die steuerliche Logik dahinter. Mir ist wichtig, dass Sie nicht nur Zahlen sehen, sondern nachvollziehen, warum dieser Standort und diese Substanz zusammenpassen.

Das Projekt ist nahezu platziert. Nur noch wenige Einheiten sind verfügbar, und der Bau geht seinem Abschluss im Dezember 2026 entgegen. Für Ihre Fragen stehe ich Ihnen jederzeit persönlich zur Verfügung.

Manfred Braun

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

INHALT

01	Das Investment auf einen Blick	Seite 03
02	Das Objekt & die Baumwollspinnerei	Seite 04
03	Architektur, Denkmal & Wohnen	Seite 06
04	Ausstattung & Substanz	Seite 09
05	Lage am Fluss & Hochschulstadt Mittweida	Seite 10
06	Denkmal-Abschreibung & KfW-Förderung	Seite 12
07	Einheiten, Grundrisse & Ablauf	Seite 13

Auf einen Blick

Die wichtigsten Eckdaten des Projekts COTTON LOFTS Mittweida.

WOHNEINHEITEN

75

ZIMMER

2 bis 5

DENKMAL-AFA*

9 % p.a.

KFW-ZUSCHUSS BIS

37.500 €

FERTIGSTELLUNG

12/2026

In der denkmalgeschützten Baumwollspinnerei an der Hainichener Straße entstehen 75 Eigentumswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern, dazu eine Tiefgarage mit 75 Stellplätzen. Vom kompakten Loft bis zur großzügigen Familienwohnung ist für Kapitalanleger wie Eigennutzer die passende Einheit dabei. Die Fertigstellung ist für Dezember 2026 geplant.

- ◆ **Lage am Fluss.** Direkt an der Zschopau, mit Dachterrasse und Blick übers Wasser.
- ◆ **Denkmal-AfA § 7i.** Sanierungsanteil mit 9 % p.a. in den ersten acht Jahren.
- ◆ **Doppelte KfW-Förderung.** Tilgungszuschuss bis 37.500 € und Darlehen bis 150.000 € je Wohnung.
- ◆ **Hochschulstadt.** Höchste Studierendendichte Deutschlands, getragene Mietnachfrage.
- ◆ **Knappes Gut.** Denkmalsubstanz dieser Qualität ist nicht vermehrbar.
- ◆ **Nahezu ausverkauft.** Im Bau, Vermietung läuft, nur noch wenige Einheiten frei.

„Erhaltenswerte Substanz, eine wirkungsvolle Denkmal-AfA und eine junge, studentisch getragene Stadt, das kommt selten so zusammen.“

DIE INVESTMENT-THESE IN EINEM SATZ

Ein Denkmal am Wasser

Die historische Baumwollspinnerei, neu erzählt als Wohnort.



COTTON LOFTS, Flusseite an der Zschopau, unverbindliche Visualisierung.

Die COTTON LOFTS entstehen in einem denkmalgeschützten Gebäudeensemble der Mittweidaer Industriegeschichte, unmittelbar am Ufer der Zschopau. Im Zuge der denkmalgerechten Sanierung verbinden die Wohnungen den Charakter der historischen Substanz, die markante Klinkerfassade, hohe Decken und große Fenster, mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Wo über Jahrzehnte Baumwollgarn gesponnen wurde, entstehen heute 75 Eigentumswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. Eine Tiefgarage im Untergeschoss, eine Dachterrasse mit Blick über den Fluss sowie ein grünes Gesamtumfeld mit objekteigenem Spielplatz machen aus dem Industriebau ein lebendiges Wohnquartier.

Aus Garn wird Substanz

Die Geschichte des Hauses ist sein größter Charakter.

Eine Fabrik mit Geschichte

Über Generationen wurde in der Spinnerei an der Zschopau Baumwolle zu hochwertigem Garn verarbeitet. Bis zur Stilllegung nach der Wiedervereinigung arbeiteten hier zeitweise rund 1.100 Menschen. Die markante Klinkerfassade, der charakteristische Turm und die weiten Maschinsäle erzählen bis heute von dieser Vergangenheit.

Statt diese Substanz verfallen zu lassen, führt die denkmalgerechte Sanierung sie in eine neue Nutzung: Wohnen mit Charakter, in Räumen, die kein Neubau in dieser Form bieten kann.

Denkmal als Wertfaktor

Ein eingetragenes Kulturdenkmal ist mehr als Architektur. Es ist die Voraussetzung für die Denkmal-Abschreibung nach § 7i EStG und zugleich ein Identitätsfaktor, den ein beliebiger Neubau nicht besitzt. Die ehemaligen Maschinsäle werden zu Lofts mit hohen Decken, großen Fenstern und viel Tageslicht.

So verbindet das Projekt einen erhaltenswerten Sachwert mit einer der wirkungsvollsten Abschreibungsformen des deutschen Steuerrechts.



Eingangsportal und Gartenseite, unverbindliche Visualisierung.

Räume mit Weite

Hohe Decken, große Fenster und edles Echtholzparkett.



Wohnbereich der Musterwohnung, unverbindliche Visualisierung.

Die COTTON LOFTS vereinen moderne Wohnkultur mit dem Charakter eines Industriedenkmals. Ausgestattet mit angenehmer Fußbodenheizung und edlem Echtholzparkett, bieten die Wohnungen eine warme, einladende Atmosphäre. Hohe Decken und große Fenster lassen viel Licht einströmen, wodurch die Räume freundlich und großzügig wirken.

Die glatt verspachtelten Wände schaffen ideale Voraussetzungen für individuelle Gestaltungsideen, sodass jede Wohneinheit ein eigenes, persönliches Ambiente erhalten kann. Eine ruhige, hochwertige Materialauswahl folgt einem klaren Anspruch: zeitlose Wertigkeit statt kurzlebiger Trends.

WOHNQUALITÄT IM ÜBERBLICK

- ◆ **Echtholzparkett** in Wohn- und Schlafräumen.
- ◆ **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen.
- ◆ **Hohe Decken** und große Fensterflächen.
- ◆ **Loggien, Balkone** oder Terrassen je nach Einheit.

Kochen, Wohnen, Rückzug

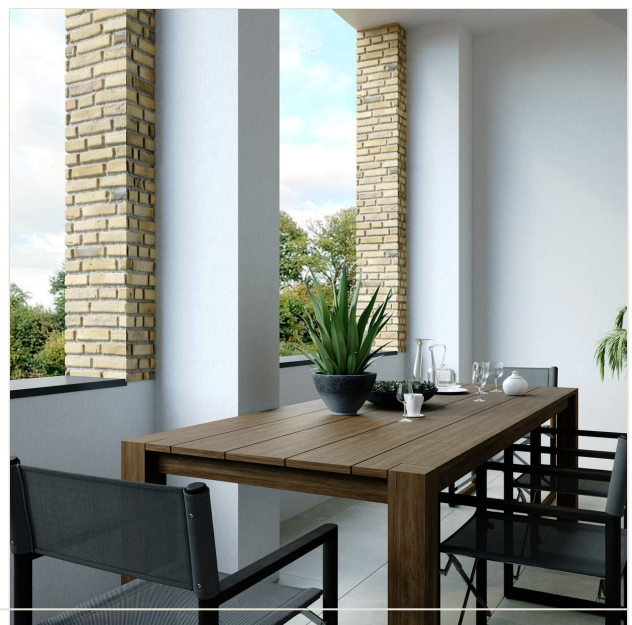
Offene Grundrisse und Bäder mit großformatigen Fliesen.



Ess- und Kochbereich (links) und Schlafbereich (rechts), unverbindliche Visualisierungen.

Offene, durchdachte Grundrisse verbinden Wohnen, Essen und Kochen zu einem einladenden Mittelpunkt des Zuhauses. In den Bädern sorgen großformatige Fliesen für eine gelungene Kombination aus Eleganz und Funktionalität. Die Schlafräume sind als ruhige Rückzugsorte konzipiert, mit Echtholzparkett und viel natürlichem Licht.

Die Terrassen im Erdgeschoss und die großzügigen Balkone oder Loggien in den oberen Etagen laden zum Entspannen ein und bieten herrliche Ausblicke in die Umgebung, ein Zuhause, das Komfort und Stil auf hohem Niveau verbindet.



COTTON LOFTS · Mittweida
Badezimmer (links) und Loggia mit Blick ins Grüne (rechts), unverbindliche Visualisierungen.

Qualität bis ins Detail

Hochwertige Materialien, denkmalgerechte Substanz, durchdachte Technik.

Bei der Ausstattung der COTTON LOFTS treffen hochwertige Materialien auf den Charakter des Industriedenkmals. Hohe Decken, große Fenster und edle Oberflächen schaffen eine Wohnqualität, die Eigennutzer wie Kapitalanleger überzeugt.

- ◆ Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen
- ◆ Hohe Decken und große Fensterflächen
- ◆ Glatt verspachtelte Wände für individuelle Gestaltung
- ◆ Denkmalgerecht sanierte Klinkerfassade
- ◆ Tiefgarage im Untergeschoss, 75 Stellplätze
- ◆ Grünes Gesamtumfeld mit objekteigenem Spielplatz
- ◆ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ◆ Großformatige Fliesen in den Bädern
- ◆ Loggien, Balkone oder Terrassen je nach Einheit
- ◆ Dachterrasse mit Blick über die Zschopau
- ◆ Großes, denkmalgerecht saniertes Treppenhaus
- ◆ Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern

„Hohe Decken, weite Säle und der Blick aufs Wasser, das lässt sich nicht nachbauen.“

WOHNEN IM INDUSTRIEDENKMAL



Ankleide (links) und weiteres Zimmer (rechts), unverbindliche Visualisierungen.
COTTON LOFTS · Mittweida

Am Ufer der Zschopau

Die Hainichener Straße, Wasser, Grün und kurze Wege.



Hofseite „Sunnyside“ mit grünem Umfeld, unverbindliche Visualisierung.

Die COTTON LOFTS liegen unmittelbar am Ufer der Zschopau, eingebettet in ein grünes Umfeld und doch in fußläufiger Nähe zur Innenstadt und zur Hochschule Mittweida. Die Lage am Fluss ist der eigentliche Charakter des Objekts: Dachterrasse und Loggien eröffnen den Blick übers Wasser, während Nahversorgung, Gastronomie und Campus in wenigen Minuten erreichbar sind.

Diese Mischung aus ruhiger Flusslage und kurzer Anbindung an das städtische Leben ist der Anker für die Vermietbarkeit. Sie spricht Studierende, wissenschaftliche Mitarbeiter und Berufstätige an, die kurze Wege und Wohnqualität zugleich suchen.

FUSSLÄUFIG & IN DER NÄHE (CA.)

Zschopau-Ufer & Grünlagen	direkt	Hochschule Mittweida	wenige Min
Innenstadt & Nahversorgung	wenige Min	Autobahn A4	kurze Fahrt
Chemnitz	~17 km	Dresden	~53 km

Die Stadt, die studiert

Höchste Studierendendichte Deutschlands, im Herzen von Sachsen.



Mittweida, historisches Stadtbild der Hochschule.

Mittweida ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Mittelsachsen, zwischen Chemnitz und Dresden gelegen. Mit rund 6.300 Studierenden bei etwa 14.200 Einwohnern besitzt die Stadt die höchste Studierendendichte Deutschlands. Die Hochschule Mittweida ist Ankerinstitution, Arbeitgeber und Motor einer kontinuierlichen Wohnungsnachfrage, ergänzt um ein internationales Segment aus rund 60 Ländern.

6.332

Studierende der
Hochschule Mittweida

höchste

Studierendendichte
in Deutschland

~14.200

Einwohner mit konstanter
Wohnungsnachfrage

~17 / 53 km

bis Chemnitz
und Dresden

*„Eine junge, studentisch geprägte Stadt trägt die
Mietnachfrage Jahr für Jahr verlässlich.“*

AUREUM STANDORTANALYSE MITTWEIDA · 2026

Der steuerliche Hebel

Denkmal-AfA nach § 7i EStG, kombiniert mit KfW-Förderung.

9 % p.a.

Denkmal-AfA, Jahr 1 bis 8

Der Sanierungsanteil wird über zwölf Jahre abgeschrieben, in den ersten acht Jahren mit 9 %, danach mit 7 %.

2,5 %

Altbau, linear

Die vorhandene Altbausubstanz wird zusätzlich linear mit 2,5 % pro Jahr abgeschrieben.

37.500 €

KfW-Tilgungszuschuss

Je Wohnung bis 37.500 € Tilgungszuschuss und ein KfW-Darlehen bis 150.000 €.

SO WIRKT DIE DENKMAL-AFA

Substanz, die der Staat mitträgt

Denkmalimmobilien verbinden einen erhaltenswerten Sachwert mit einer der wirkungsvollsten Abschreibungsformen im deutschen Steuerrecht. Der überwiegende Teil des Kaufpreises entfällt auf die Sanierung der denkmalgeschützten Substanz und lässt sich nach § 7i EStG über zwölf Jahre abschreiben. Für Anleger mit hohem zu versteuerndem Einkommen kann daraus eine spürbare Entlastung bei gleichzeitigem Aufbau von Substanz entstehen. Die tatsächliche Wirkung hängt von Ihrer persönlichen Situation ab und ist individuell durch einen Steuerberater zu prüfen.

DENKMAL · JAHR 1 BIS 8

9 %

DENKMAL · JAHR 9 BIS 12

7 %

ALTBAU · LINEAR

2,5 %

KfW-DARLEHEN BIS

150.000

Eine objektgenaue Wirtschaftlichkeits- und Steuerbetrachtung, abgestimmt auf Ihre Einkommenssituation, erstellen wir Ihnen auf Wunsch über den AUREUM Financial Service. So sehen Sie Ihren persönlichen Liquiditäts- und Steuerverlauf über den gesamten Betrachtungszeitraum.

Die letzten Einheiten

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

EINHEIT	ETAGE	ZI.	WOHNFLÄCHE	STELLPLATZ	STATUS
WE 44	2. OG	2	auf Anfrage	TG optional	RESERVIERT
WE 45	2. OG	2	auf Anfrage	TG optional	RESERVIERT
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. Wohnflächen, Kaufpreise und Musterberechnungen auf Anfrage. Maße ca.

WE 71

3. OG · 65,73 m² · 2 Zimmer



WE 72

3. OG · 65,73 m² · 2 Zimmer



Grundrisse WE 71 und WE 72, zusammenlegbar. Darstellung unverbindlich, Maße ca.

Von der Beratung bis zur Betreuung

AUREUM begleitet Sie über den gesamten Lebenszyklus Ihres Investments.

- 01** **Strategie & Beratung**
Wir lernen Ihre Ziele kennen und entwickeln die zu Ihnen passende Investmentstrategie für den langfristigen Vermögensaufbau.
- 02** **Objektauswahl & Berechnung**
Sie erhalten eine objektgenaue Wirtschaftlichkeits- und Steuerbetrachtung, abgestimmt auf Ihre Einkommenssituation.
- 03** **Finanzierungsbegleitung**
Über den AUREUM Financial Service begleiten wir Ihre Finanzierung inklusive der Einbindung der KfW-Förderung.
- 04** **Kaufabwicklung**
Wir führen Sie durch Reservierung, Unterlagen und notarielle Beurkundung und behalten alle Termine im Blick.
- 05** **Eigentümerbetreuung**
Auch nach dem Erwerb bleiben wir Ihr Ansprechpartner und begleiten Sie in der langfristigen Betreuung Ihres Investments.

„Wir verkaufen nicht einfach eine Wohnung, wir begleiten den Aufbau von Vermögen.“

AUREUM INVESTMENT BOUTIQUE



*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. Jede Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der AUREUM ESTATE GmbH untersagt. 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.