

STANDORTANALYSE · INVESTMENTSTANDORT

Mittweida

Warum die Hochschulstadt an der Zschopau ein Standort für substanzstarkes, langfristiges Investment ist.

Begleitdokument zum Projekt COTTON LOFTS · Stand Juni 2026

Lage als Fundament

Mittweida ist kein Schönwetterstandort, sondern ein Substanzstandort.

Eine Hochschule mit der höchsten Studierendendichte Deutschlands, eine ruhige Lage am Fluss und die Position zwischen Chemnitz und Dresden machen Mittweida zu einem Standort mit verllässlicher, jährlich nachrückender Wohnungsnachfrage. Für eine denkmalgeschützte, steueroptimierte Kapitalanlage zählt genau das: eine **getragene Mietnachfrage**, die die langfristige, AfA-getriebene Investitionslogik stützt.

6.332

Studierende der
Hochschule Mittweida

höchste

Studierendendichte
in Deutschland

~14.200

Einwohner mit konstanter
Wohnungsnachfrage

~60

Herkunftsländer
internationaler Studierender



Getragene Nachfrage

Eine junge, studentisch geprägte Stadt sorgt für eine breit getragene, planbare Mieternachfrage.



Lage am Fluss

Die Lage direkt an der Zschopau, mit Grün und Wasser, ist ein echter, nicht vermehrbarer Wohnwert.



Identität als Wertfaktor

Das Industriedenkmal verleiht dem Standort einen Charakter, den austauschbare Neubaulagen nicht besitzen.



Steuerlicher Hebel

Die Denkmal-AfA nach § 7i EStG macht den Standort für Anleger mit hohem Einkommen besonders attraktiv.



Zentral in Sachsen

Zwischen Chemnitz und Dresden gelegen, über die A4 zügig an beide Zentren angebunden.



Knappes Gut

Denkmalsubstanz in dieser Qualität und Lage ist nicht beliebig vermehrbar.

Die Stadt, die studiert

Eine Hochschulstadt mit einer in Deutschland einzigartigen Dichte.

Höchste Studierendendichte Deutschlands

Mit rund 6.300 Studierenden bei etwa 14.200 Einwohnern besitzt Mittweida die höchste Studierendendichte des Landes. Kaum eine andere Stadt wird so unmittelbar von ihrer Hochschule getragen. Das prägt das Stadtbild, die Nachfrage und den Charakter des Wohnungsmarkts.

Die Hochschule Mittweida zählt zu den forschungstärksten Hochschulen für angewandte Wissenschaften in Sachsen, mit Profildfeldern von Ingenieurwesen über Medien bis Informatik. Rund 60 Herkunftsländer unter den Studierenden schaffen zusätzlich Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

Eine Stadt mit Substanz

Mittweida ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Mittelsachsen und Sitz wichtiger Verwaltungseinrichtungen. Neben der Hochschule prägen Mittelstand, Handwerk und eine gewachsene Industriegeschichte die Stadt, die ehemalige Baumwollspinnerei an der Zschopau ist ein sichtbares Zeugnis dieser Tradition.

Für den Wohnungsmarkt bedeutet diese Mischung eine kontinuierlich nachrückende, planbare Mieternachfrage, getragen von Studierenden, Beschäftigten und jungen Familien.

„Kaum eine Stadt in Deutschland wird so unmittelbar von ihrer Hochschule getragen wie Mittweida.“

HOCHSCHULSTADT MITTWEIDA · HÖCHSTE STUDIERENDENDICHTE DES LANDES



Mittweida, historisches Stadtbild der Hochschulstadt

Am Ufer der Zschopau

Wasser, Grün und Denkmal, direkt vor der Haustür.



Die Zschopau bei Mittweida, das landschaftliche Umfeld der COTTON LOFTS.

Die COTTON LOFTS liegen an der Hainichener Straße unmittelbar am Ufer der Zschopau. Diese Lage am Fluss ist der eigentliche Charakter des Standorts: ein grünes, ruhiges Umfeld mit Blick übers Wasser und doch in fußläufiger Nähe zu Innenstadt und Hochschule. Eine Dachterrasse und Loggien öffnen den Blick über den Fluss, während Nahversorgung, Gastronomie und Campus in wenigen Minuten erreichbar sind.

Lagen mit Wasser, Grün und gewachsener Identität sind ein knappes Gut. Sie lassen sich nicht beliebig nachbauen und schaffen genau die Wohnqualität, die zahlungsbereite Mieter suchen. Genau das stützt die Vermietbarkeit und die langfristige Wertbeständigkeit am Standort.

IM UMFELD (CA.)

Zschopau-Ufer & Grünlagen	direkt	Hochschule Mittweida	wenige Min
Innenstadt & Nahversorgung	wenige Min	Bahnhof Mittweida	kurze Wege
Autobahn A4	kurze Fahrt	Naherholung Schweizerwald	in der Nähe

Zentral in Sachsen

Zwischen Chemnitz und Dresden, mit verlässlicher Nachfragebasis.

Mittweida liegt verkehrsgünstig zwischen Chemnitz und Dresden, beide Zentren sind über die nahe Autobahn A4 zügig erreichbar. Studierende, Beschäftigte der Hochschule und der regionalen Wirtschaft sowie junge Familien sorgen Jahr für Jahr für eine verlässliche Wohnungsnachfrage, die ideale Basis für eine langfristige Kapitalanlage mit gut vermietbarem Wohnraum.

Wer hier wohnt & mietet

Studierende und wissenschaftliche Mitarbeiter der Hochschule mit internationalem Anteil und Bedarf an hochwertigem Wohnraum; Beschäftigte von Verwaltung, Bildung und regionaler Wirtschaft mit stabilen Einkommen; sowie junge Familien und Berufspendler, die die Nähe zu Chemnitz und Dresden ohne deren Preisniveau suchen.

Verflochten mit der Region

Chemnitz, Kulturhauptstadt Europas 2025, ist rund 17 Kilometer entfernt, Dresden etwa 53 Kilometer. Die Anbindung über die A4 bindet Mittweida an die wirtschaftlich starken Zentren Sachsens an. Mittweida profitiert von dieser Nähe, ohne die städtischen Preisniveaus zu teilen, ein klarer Lagevorteil für Mieter wie für Anleger.

„Die Nähe zu Chemnitz und Dresden, ohne deren Preise.“

DAS LEITARGUMENT DES STANDORTS MITTWEIDA



Warum Mittweida trägt

Der Standort liefert die Stabilität, das Denkmal den Steuerhebel.

höchste

Studierendendichte

Eine in Deutschland einzigartige Dichte sorgt für eine breit getragene, jährlich nachrückende Mieternachfrage.

Lage am Fluss

Wasser, Grün, Denkmal

Ein nicht vermehrbarer Wohnwert direkt an der Zschopau, mit Dachterrasse und Blick übers Wasser.

9 % p.a.

Denkmal-AfA § 7i*

Der steuerliche Hebel für Anleger mit hohem Einkommen, über zwölf Jahre, plus KfW-Förderung.

DER STANDORT IM ÜBERBLICK

MERKMAL	WERT	VORTEIL
Stadttyp	Hochschulstadt	getragene Mietnachfrage
Studierende	~6.300	höchste Dichte Deutschlands
Einwohner	~14.200	konstante Nachfrage
Lage	am Ufer der Zschopau	nicht vermehrbarer Wohnwert
Anbindung	A4, Chemnitz & Dresden	zentral in Sachsen
Objektart	Denkmal, § 7i EStG	steuerlicher Hebel

Für den Anleger mit hohem Einkommen trägt das Objekt vor allem über den steuerlichen Hebel der Denkmal-AfA, getragen von einer verlässlichen Mietnachfrage, die der Standort bietet. Hochschule, Verwaltung und regionale Wirtschaft halten Leerstand und Mietausfall erfahrungsgemäß gering.

Wer hier investiert, kauft in echte Substanz, ein Industriedenkmal in einzigartiger Lage am Fluss, in einer jungen, studentisch geprägten Stadt. Substanz, getragene Nachfrage und Steuerwirkung ergeben zusammen ein überzeugendes Gesamtbild für den langfristigen Vermögensaufbau.



*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. Standortdaten nach öffentlich zugänglichen Quellen, Stand 2025/2026. Diese Darstellung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Anlageberatung, Steuerberatung oder Rechtsberatung dar. Stand: Juni 2026.