

Belegungskonzept

K115 by Neon Wood

Standort: Melatengürtel 113, 50825 Ehrenfeld
Eigentümer: BGO German PBSA Propco S.á r.l.
Betreiber: Cresco Immobilien Verwaltungs GmbH
Stand: 26.08.2026

1. Zielsetzung und Versorgungsauftrag

Der angespannte Kölner Mietmarkt bringt für Studierende auf der Suche nach bezahlbarem und hochschulnahe Wohnraum erhebliche Herausforderungen mit sich.

Das Studentenwohnheim K115 by Neon Wood stellt Studierenden daher seinen Wohnraum für einen zeitlich befristeten Zeitraum während ihrer akademischen Ausbildung zur Verfügung.

Ziel des vorliegenden Belegungskonzepts ist es, den begrenzten Wohnraum möglichst vielen Studierenden zugänglich zu machen und eine dauerhafte Belegung einzelner Wohneinheiten durch dieselben Personen zu vermeiden. Der Eigentümer und der Betreiber verpflichten sich hiermit selbst zur Einhaltung dieses Belegungskonzepts als verbindliche Grundlage für sämtliche Vermietungsentscheidungen im K115 by Neon Wood.

Das K115 by Neon Wood stellt deshalb ein temporäres Wohnangebot bereit. Es unterstützt dabei insbesondere bei der Wohnungsfindung für Studienanfänger, Studierende nach einem Hochschulwechsel, internationale und nationale Austauschstudierende sowie Studierende in sonstigen Übergangsphasen.

Ein regelmäßiger Bewohnerwechsel eröffnet fortlaufend neuen Studierenden den Zugang zu der begrenzten Anzahl an Wohnplätzen.

2. Rotationsprinzip

Der Betreiber belegt das K115 by Neon Wood nach einem konsequenten Rotationsprinzip.

Der Betreiber begrenzt die reguläre Miet- und Belegungsdauer auf zwölf Monate. Der Vermieter behält sich vor, die maximale Miet- und Belegungsdauer auf 18 Monate zu erhöhen, um den Vermietungszyklus anhand des jeweiligen akademischen Jahres sicherzustellen. Eine Verlängerung über diesen Zeitraum hinaus erfolgt nicht. Diese zeitliche Begrenzung gilt einheitlich für alle Bewohner, unabhängig von Studiengang, Hochschule, Herkunft oder angestrebtem Abschluss.

Mit der Begrenzung der Wohndauer verfolgt der Betreiber insbesondere folgende Ziele:

- Der Betreiber stellt die vorhandenen Wohnplätze einer möglichst großen Anzahl von Studierenden zur Verfügung, hierfür nutzt er eine Vielzahl von nationalen und internationalen Vertriebsplattformen.
- Der Betreiber verbessert den Zugang zu studentischem Wohnraum im angespannten Kölner Mietmarkt.
- Der Betreiber unterstützt Studienanfänger, internationale Studierende und Studierende in Übergangssituationen.
- Der Betreiber sichert einen regelmäßigen Bewohnerwechsel.
- Der Betreiber fördert eine vielfältige, offene und wechselnde Hausgemeinschaft.

Die zeitliche Begrenzung bildet damit einen wesentlichen Bestandteil des studentischen Nutzungskonzepts des K115 by Neon Wood und ermöglicht die fortlaufende Versorgung nachrückender Studierender.

3. Folgen des Rotationsprinzips für die Mietverhältnisse

Die zeitlich begrenzte Nutzung und der soziale Versorgungszweck führen nach Ablauf der Mietvertragsdauer zur vertragsgemäßen Beendigung oder Nichtfortsetzung des jeweiligen Mietverhältnisses. Dieses Ergebnis bildet nicht den Ausgangspunkt, sondern die notwendige Folge des Rotationsprinzips.

Nach Ablauf der Mietdauer stellt der Betreiber die jeweilige Wohneinheit sämtlichen Studierenden zur Verfügung. Der Betreiber gestaltet die Vertragslaufzeit und eine etwaige Beendigung oder Nichtfortsetzung ausschließlich im Rahmen der geltenden gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen.

4. Maximale Mietdauer

Der Betreiber schließt die Mietverhältnisse für einen Zeitraum von zwölf Monaten ab. Der Vermieter behält sich vor, die maximale Miet- und Belegungsdauer auf 18 Monate zu erhöhen, um den Vermietungszyklus anhand des jeweiligen akademischen Jahres sicherzustellen.

Die Mietverträge werden mit vertraglich festgelegtem Enddatum abgeschlossen und enden automatisch. Die Mietverträge werden nicht verlängert und somit besteht mieterseitig auch kein Anspruch auf die gemietete Einheit über das Vertragsende hinaus.

Bereits vor Vertragsabschluss informiert er die Bewohner transparent über den zeitlich begrenzten Charakter des studentischen Wohnangebots. Nach Ablauf des temporären Wohnmietvertrages können sich die Mieter erneut auf eine Wohneinheit bewerben. Hierbei erhalten sie keine Vorzüge im Vergleich zu anderen Bewerbern.

Ein Wechsel des Studiengangs, der Hochschule oder des angestrebten Studienabschlusses setzt die maximale Wohndauer nicht erneut in Gang.

5. Neuvergabe der Wohneinheiten

Der Betreiber organisiert die Neuvergabe von Wohneinheiten so, dass er Leerstandszeiten möglichst vermeidet und die Wohnplätze durchgehend für studentisches Wohnen nutzt.

Bei der Vergabe berücksichtigt der Betreiber insbesondere folgende Kriterien:

- Den aktuellen Immatrikulations- bzw. Zulassungsstatus oder Ausbildungsvertrag,
- Den Beginn des Studiums, der Ausbildung oder des Aufenthaltsgrundes in Köln,
- Die Reihenfolge des Eingangs der Bewerbung (sog. Windhundprinzip) bei mehreren gleichermaßen wohnberechtigten Bewerbern für dieselbe Wohneinheit.

Der Betreiber trifft die Vergabeentscheidungen ausschließlich anhand der in dieser Ziffer 5 genannten Kriterien.

6. Wohnberechtigter Personenkreis

Der Betreiber vermietet die Wohneinheiten ausschließlich an Personen, die an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule, Universität, Fachhochschule oder vergleichbaren Bildungseinrichtung immatrikuliert sind, sowie an Auszubildende in einem anerkannten Ausbildungsverhältnis und Teilnehmer eines Freiwilligen Sozialen Jahres ("**FSJ**") (Jugendwohnheim-Nutzung im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB).

Bewerber weisen ihre Wohnberechtigung vor Beginn des Mietverhältnisses und zu jedem neuen akademischen Jahr durch eine aktuelle Immatrikulations- oder Zulassungsbescheinigung sowie vergleichbarer Nachweise nach.

Der Betreiber richtet das Wohnangebot insbesondere an folgende Gruppen:

- Nationale & internationale Studierende
- Promotionsstudierende mit nachgewiesenem Hochschulbezug
- Auszubildende
- FSJ'ler
- Praktikanten, die die Voraussetzungen nach vorstehender Ziffer 6 Abs. 1 erfüllen und Sprachschüler im Alter unter 30 Jahren, die die Voraussetzungen nach vorstehender Ziffer 6 Abs. 1 in naher Zukunft erfüllen werden und sich auf diese Zeit vorbereiten.

Der in Ziffer 6 genannte Personenkreis ist abschließend.

7. Nationale und internationale Durchmischung

Bei jeder Neuvermietung strebt der Betreiber eine angemessene Mischung aus nationalen und internationalen Mietern an. Er bringt Bewohner unterschiedlicher Hochschulen, Studienrichtungen, Herkunftsländer und akademischer Hintergründe zusammen, die sich in den verschiedenen Gemeinschaftsflächen täglich begegnen können.

Mit der Belegungssteuerung verfolgt der Betreiber insbesondere folgende Ziele:

- Der Betreiber erleichtert die Integration internationaler Studierender,
- Der Betreiber fördert den Austausch zwischen deutschen und internationalen Studierenden,
- Der Betreiber schafft ein offenes und interkulturelles Wohnumfeld.

Der Betreiber wählt die Bewohner diskriminierungsfrei und nach sachlichen Kriterien aus. Die angestrebte Durchmischung unterstützt eine ausgewogene Hausgemeinschaft, begründet jedoch keinen Anspruch einzelner Bewerber auf den Abschluss eines Mietvertrags.

8. Inkrafttreten

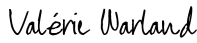
Der Eigentümer setzt dieses Belegungskonzept zum **26.08.2026** in Kraft.

Der Betreiber wendet es verbindlich auf alle ab diesem Zeitpunkt neu abgeschlossenen Mietverhältnisse im K115 by Neon Wood an.

Bestehende Mietverhältnisse überführt der Betreiber unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen schrittweise in die neue Belegungsstruktur.

Köln, den 26.08.2026

Valérie Warland
Geschäftsführer

Signed by:

BD08CAAACDEF47E

Corinne Lepin
Geschäftsführer

DocuSigned by:

65C27E88030249D

BGO German PBSA Propco S.á r.l.



Cresco Immobilien Verwaltungs GmbH
Rudt-Dutschke-Str. 26
D-10969 Berlin
Tel: +49 30 555 7071-0
Fax: +49 30 555 7071-70

Cresco Immobilien Verwaltungs GmbH