# Mietpool-Wohnung als risikoarme Kapitalanlage

## Mietpool: Immobilieninvestment mit wenig Risiko in 2023

Wenn du dich für Immobilien als Kapitalanlage interessierst, solltest du dich in jedem Fall einmal mit Mietpools auseinandersetzen. Denn Mietpools sind eine risikoarme Möglichkeit, in Immobilien zu investieren. Außerdem hast du weniger Verwaltungs-Aufwand mit einer Immobilie in einem Mietpool.

Wenn du ein paar mehr Infos brauchst, findest du unten im Text alles dazu, was ein Mietpool ist, wie das Konzept funktioniert und welche Vorteile es bietet. Auf unserem Marktplatz findest du auf jeden Fall ein paar Immobilien mit Mietpool-Verwaltung. 👇

Immobilien
einfach machen.
urbyo PODCAST

**Business-Boost für Finanzierungsvermittler:innen**

So funktioniert unser Mortgage Partnership-Programm

▶ Episode abspielen 12:19

Alle Episoden Episodeninformationen

| | | |
|---|---|---|
| ▶ | 138: Wie prüfst du, ob es Feuchtigkeit oder Schimmel gibt? | 00:02:45 |
| ▶ | 137: Möblierte Vermietung: So funktioniert's | 00:09:33 |
| ▶ | 136: Welche Kennzahlen schaust du dir beim Immobilienkauf an? | 00:02:48 |
| ▶ | 135: Mit wenig Risiko in Mietpool-Immobilien investieren | 00:09:25 |

## Definition & Bedeutung: Was ist ein Mietpool?

Ein Mietpool wird auch Mietenpool oder Mieteinnahmengemeinschaft genannt. In einem Mietpool tragen alle Eigentümer:innen die Vermietungsrisiken gemeinsam. Jede:r Eigentümer:in erhält monatliche Mieteinnahmen aus dem Einnahmenpool anteilig an der Größe des eigenen Objekts. Alle im Mietpool organisierten Eigentümer:innen haben zwar weiter ihr jeweiliges Sondereigentum, im Gegensatz zur normalen WEG werden die Mieten aber auf einem gemeinsamen Konto gesammelt und von da an alle ausgezahlt.

Dabei spielt es keine Rolle, ob die jeweilige Eigentumswohnung aktuell nicht vermietet ist, weil es beispielsweise renoviert wird oder aus anderen Gründen vorübergehend leer steht. Man kann also sagen, dass der Mietenpool wie eine Art Versicherung gegenüber vorübergehenden Mietausfällen ist. Das Ganze ist also ein Immobilieninvestment mit deutlich reduziertem Risiko.

### Du willst wissen was du dir leisten kannst?

Wir erklären es dir. Mach jetzt einfach einen Termin mit uns aus!

Gespräch vereinbaren

## Wie funktioniert ein Mietpool?

Mitglied eines Mietpools kann nur werden, wer Eigentümer:in einer Wohneinheit des Hauses ist und die eigene Immobilie vermietet. Alle Mitglieder zahlen dann die Bruttomieteinnahmen vollständig auf das Konto des Mietenpools ein. Von allen Einnahmen werden dann meist rund 10 % für Verwaltung und als Reserve für anfallende Ausgaben abgezogen. Anschließend erhalten alle Eigentümer:innen ihren Anteil der Einnahmen. Üblicherweise richtet sich dieser Anteil nach der Wohnfläche des jeweiligen Eigentums.

Bleiben Einnahmen einzelner Eigentümer:innen mal aus, weil die jeweilige Wohnung nicht vermietet ist, verringert sich der Betrag, der weiterhin anteilig an alle ausgezahlt wird, natürlich. Einzelne Eigentümer:innen haben also keine vollständigen Mietausfälle. Rechtlich sind Mietpools meistens als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert. Mit Unterzeichnung des Mietpoolvertrages stimmst du üblicherweise auch einem Mietverwaltungsvertrag zu.

## Vorteile eines Mietpools für dein Immobilieninvestment

Natürlich gibt es ein paar Gründe, wieso du dich für eine Investition in eine Immobilie, die Teil eines Mietpools ist, entscheiden solltest. Bevor du eine Immobilie als Kapitalanlage kaufst, beschäftigst du dich natürlich mit ein paar Dingen wie der Lage oder dem richtigen Immobilientyp für deine Kapitalanlage.

### Vorteile von Mietpools

- geringeres Risiko bei vorübergehenden Mietausfällen
- deutlich reduzierter Aufwand bei der Mietverwaltung
- bei ausbleibenden Mietzahlungen musst du dich nicht selbst kümmern
- professionelle WEG-Verwaltung samt regelmäßiger Mietanpassungen und Instandhaltung
- eventuelle Chancen auf Mehrerträge durch geringere Kosten durch professionelle Verwaltung

## Nachteile eines Mietpools für dein Immobilieninvestment

Auf der anderen Seite bringen gewisse Vorteile allerdings auch immer ein paar Nachteile mit sich. Bevor du also in eine Immobilie aus einem Mietpool als Kapitalanlage entscheidest, solltest du dich auch mit den Nachteilen beschäftigen.

### Nachteile von Mietpools

- scheidet ein:e Gesellschafter:in aus, wird der Mietpool weitergeführt. Wird der Mietpool zu klein, trägt er sich häufig nicht mehr und muss häufig abgewickelt werden
- oft bist du in der Auswahl deiner Mieter:innen eingeschränkt, da der Mietpool diese häufig auswählt
- das reduzierte Risiko führt dazu, dass deine Mieteinnahmen etwas geringer sind
- du bist natürlich an die im Mietpoolvertrag

vereinbarten Kündigungsfristen und Kündigungsbedingungen gebunden

Wie immer bei Immbilieninvestments gibt es kein eindeutiges Fazit. Denn das Investment muss zu dir passen. Investierst du in eine im Mietpool verwaltete Immobilie, büßt du möglicherweise ein Stück Rendite ein, trägst dafür aber eben auch ein deutlich geringeres Risiko und musst weniger Verwaltungsaufwand leisten.

Die Frage, was da zu welchem Zeitpunkt zu dir passt, musst du für dich rausfinden. Viele Anleger:innen, die vor dem Markteinsteig stehen, zögern vorab oft, weil sie Respekt vor dem Risiko haben. In solchen Fällen kann eine Investition in eine Immobilie mit Mietpoolverwaltung ein guter Einstieg sein. Andersherum kann sie als Ergänzung eines Portfolios ebenso sinnvoll sein, wenn du dein Eigentum vergrößern möchtest, aktuell aber wenig weiteren Aufwand gebrauchen kannst.

## Worauf du bei Mietpools achten solltest

Doch bevor du in eine Immobilie mit Mietpool investierst, solltest du natürlich auf ein paar Dinge achten. Wie bei jeder Immobilie solltest du auf die Lage des Objektes natürlich ebenso schauen wie auf den Zustand der Wohnung und besonders den des gesamten Hauses bei der Besichtigung.

**Wohnung als Kapitalanlage: Wie mache ich da eine Besichtigung?**

Und worauf muss ich achten?

138: Wie prüfst du, ob es Feuchtigkeit oder Schimmel gibt? 00:02:45

137: Möblierte Vermietung: So funktioniert's 00:09:33

136: Welche Kennzahlen schaust du dir beim Immobilienkauf an? 00:02:48

135: Mit wenig Risiko in Mietpool-Immobilien investieren 00:09:25

Immobilien einfach machen.
urbyo PODCAST
Episode abspielen 10:13
Alle Episoden
Episodeninformationen
podigee
Abonnieren
Teilen

Dann solltest du schauen, wieviele Teilnehmer:innen am Mietpool es gibt. Denn je kleiner der Mietpool ist, desto größer das Risiko für einzelne Teilnehmer:innen. Bevor du Teil eines Mietpools wirst, solltest du natürlich checken ob die anderen Teilnehmer:innen seriös sind, du ihnen vertraust und es eine: professionelle:n Mietpoolverwalter:in gibt. Dazu gehört auch, dass du checkst, ob die Vergütung für diese Verwaltung in angemessener Höhe liegt und welche Rechte sie genau hat.

Wenn du schonmal den Mietpoolvertrag checkst, dann prüfe doch gleich, wie lange Laufzeiten und Kündigungsfristen sind.

## Eigentumswohnungen im Mietpool finanzieren mit Urbyo

Wenn du grundsätzlich Bock hast, in eine Immobilie mit Mietpool zu investieren, aber noch ein paar Fragen hast, dann mach doch einfach einen Termin mit unseren Finanzierungsprofis. Die können sicher die noch offenen Fragen klären und anschließend die perfekte Finanzierung für dein Projekt finden.

### Du willst wissen was du dir leisten kannst?

Wir erklären es dir. Mach jetzt einfach einen Termin mit uns aus!

**Gespräch vereinbaren**

Du bist grundsätzlich überzeugt, möchtest aber nochmal einen Blick auf die konkreten Immobilien werfen? Dann gibt's die für dich perfekt aufbereitet auf dem Urbyo Markplatz. Einmal hier entlang. 👇

## FAQ Mietpool

**Was ist ein Mietpool?**

**Wie komme ich aus einem Mietpool raus?**

**Wie funktioniert ein Mietpool?**

**Wie komme ich an die beste Immobilienfinanzierung?**

**Wann gehen die Immobilienpreise runter?**

**Wie viel Geld braucht man, um eine Immobilie zu kaufen?**

**Habe ich bei Urbyo eine persönliche Kontaktperson?**

**Welche Vermögenswerte akzeptiert die Bank als Sicherheit für deinen Kredit?**

**Was ist das Grundbuch einer Immobilie?**

**Wie finde ich geeignete Anlageimmobilien?**

**Wer kümmert sich um die Anschlussfinanzierung?**

**Unternehmen**

- Über Urbyo
- Urbyo Prozess
- Presse
- Partner
- Karriere
- Kontakt
- Jobs

**Content**

- Immobilien finanzieren
- In Immobilien investieren
- Immobilien kaufen
- Immobilien verkaufen
- Immobilien verwalten
- Urbyo Academy
- Urbyo Community
- Dein 1:1 Immo-Coaching
- Urbyo Podcast
- FAQ

**Services**

- Immo-Marktplatz
- Für Portfolio Aufbau
- Für Makler
- Für Finanzierungsberater
- Für Objektgesellschaften
- Urbyo Professional
- Switch to English

**Rechtliches**

- Impressum
- Datenschutz
- AGB
- Privatsphäre-Einstellungen

TRANSPARENTER DATENSCHUTZ · ZERTIFIZIERTE WEBSITE · 181621

urbyo

© 2023 Urbyo GmbH