

## **Mietpreisbremse gilt auch in der Hansestadt Stade ab dem 01.01.2025**

Die Mietpreisbremse bestimmt, dass die Miete zu **Beginn eines Mietverhältnisses** grundsätzlich nicht mehr als **10 % oberhalb der ortsüblichen** Vergleichsmiete betragen darf. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann anhand eines Mietspiegels ermittelt werden. Existiert kein Mietspiegel, **wie es in Stade der Fall ist**, muss die ortsübliche Vergleichsmiete anhand einer Mietdatenbank, eines Gutachtens oder anhand von Vergleichswohnungen bestimmt werden. Weiterhin gilt dort eine „abgesenkte Kappungsgrenze“, was bedeutet, dass **bei bestehenden Mietverhältnissen** die Miete innerhalb **von 3 Jahren nur um höchstens 15 Prozent** bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden darf. Bisher waren es **höchstens 20 Prozent**.

### **Welche Mietverhältnisse sind betroffen?**

Die Mietpreisbremse gilt nur für **Wohnraummietverhältnisse** und greift, wenn eine Wohnung **wieder oder erstmals nach Selbstnutzung** vermietet wird. Gewerberäume und Stellplätze sind ausgenommen. **Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wurden und erste Vermietungen nach umfassender Modernisierung** sind ebenfalls ausgenommen.

**Umfassende Modernisierung heißt:** Wenn die für die Modernisierung aufgewendeten Kosten ca. **ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus** betragen und mehrere Bereiche (**Sanitär, Heizung, Fußboden etc.**) verbessert wurden, dann kann von einer umfassenden Modernisierung ausgegangen werden. Trotz Mietpreisbremse kann nach einer Modernisierung die zulässige Höchstmiete um **die Modernisierungsmieterhöhung erweitert** werden. Die Jahresmiete darf **um 8 %** der aufgewendeten Modernisierungskosten steigen. Allerdings ist die **Kappungsgrenze** zu beachten: Innerhalb von **6 Jahren darf die Miete nicht mehr als 3 Euro/m<sup>2</sup> steigen / 2 Euro/m<sup>2</sup> bei Mieten unter 7 Euro/m<sup>2</sup>**.

Bei der **Indexmieterhöhung** während des laufenden **Mietverhältnisses** müssen die Regelungen der Mietpreisbremse nicht weiter beachtet werden. Bei **Staffelmietverträgen** muss jede Staffel der zulässigen Höchstmiete entsprechen.