

## ¿Cuándo ayuda la administración a los arrendatarios?

1. Si su arrendador no les informa antes del 23 de abril de 2020.
2. En todos los casos en que el arrendador no proporcione ninguna información o que esta sea incorrecta.
3. Si su arrendador les pide que paguen un precio demasiado alto (prohibido).
4. A partir del 23/11/2020, si su alquiler es excesivo y no se ha reducido.

## ¿Qué servicios puedo solicitar y dónde?

### Servicios para arrendatarios *en línea* y en persona:

- Determinación e imposición del precio de alquiler permitido (en la oficina del distrito).
- Cumplimiento del deber del arrendador de proporcionar información (en la oficina del distrito).
- A partir del 23/11/2020: Aplicación de la prohibición de alquileres excesivos (en la Administración del Senado para el Desarrollo Urbano y la Vivienda).
- Solicitud de un subsidio para el alquiler si se ha aprobado una excepción para el arrendador (en el Investitionsbank Berlin).

### Servicios para arrendadores en línea:

- Notificación de una modernización (en el Investitionsbank Berlin).
- Solicitud del reconocimiento de una excepción (en el Investitionsbank Berlin)

## Direcciones

Todas las direcciones importantes (oficinas de vivienda, organizaciones de arrendatarios y arrendadores, etc.) están disponibles en línea en [stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/adressen](http://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/adressen)

Puede obtener más información sobre la limitación de los precios de alquiler en la web principal. La página se actualiza continuamente: [www.mietendeckel.berlin.de](http://www.mietendeckel.berlin.de). Escanee el código QR con su smartphone para acceder directamente a la web. Allí podrá verificar usted mismo si la limitación de los precios de alquiler le afecta y en qué medida.



Las solicitudes y formularios electrónicos llevan disponibles desde principios de marzo [service.berlin.de/dienstleistungen](http://service.berlin.de/dienstleistungen).

Hay varios tribunales que se ocupan de esta ley. Si sus decisiones influyesen en la aplicabilidad de la ley informáramos al respecto en: [www.mietendeckel.berlin.de](http://www.mietendeckel.berlin.de)

Última actualización: 15/03/2020

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung und Wohnen  
Kommunikation  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin  
[mietendeckel@sensw.berlin.de](mailto:mietendeckel@sensw.berlin.de)  
[stadtentwicklung.berlin.de](http://stadtentwicklung.berlin.de)

# ¿Qué significa para usted la limitación de los precios de alquiler?

## Respuestas a las preguntas más importantes.

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen



## ¿Qué es la limitación de los precios de alquiler?

**La limitación de los precios de alquiler, conocida como ‘Mietendeckel’, limita los precios de alquiler por cinco años. La ley está en vigor desde el 23/02/2020. Este tipo de viviendas están exentas de la limitación de los precios de alquiler:**

- Viviendas financiadas con fondos públicos (viviendas sociales).
- Viviendas que han sido reparadas o modernizadas con fondos públicos y que ya están sujetas a un precio de alquiler fijo.
- Viviendas en residencias.
- Viviendas de proveedores de asistencia social (por ejemplo, viviendas asistidas).
- Viviendas nuevas (finalizadas a partir de 2014) o que han sido reconstruidas a partir de un espacio inhabitable con costes equiparables a una nueva edificación (por ejemplo, un antiguo edificio en ruinas).

## ¿A cuánto puede ascender el precio de mi alquiler?

**¿Alquiló la vivienda antes del 18/06/2019?** En ese caso, a partir del 23/02/2020 su arrendador solo puede solicitarle el precio acordado el 18/06/2019. Subir el alquiler está prohibido por ley.

**¿Alquiló la vivienda entre el 18/06/2019 y el 23/02/2020?** En ese caso, su arrendador no puede aumentar el precio acordado.

**¿Alquiló la vivienda después del 22/02/2020?** En principio, se aplica el precio de alquiler que el arrendador tenía acordado el 18/06/2019. No obstante, este no puede superar el límite legalmente estipulado.

## ¿Cómo se determina el precio límite de alquiler de una vivienda?

El precio máximo se puede calcular utilizando la tabla de alquileres. Para el cálculo hay que tener en cuenta diferentes aspectos, como, por ejemplo: ¿Cuándo estuvo la vivienda lista para entrar a vivir por primera vez? ¿La vivienda tiene baño y calefacción central? ¿La vivienda está modernizada? ¿El espacio habitable está en un edificio con no más de dos viviendas? Cuando se vuelva a alquilar la vivienda, el precio no debe superar el límite que se haya determinado de esta manera.

A partir del 23 de noviembre de 2020, para la determinación de alquileres excesivos también se tendrá en cuenta el área residencial (simple, media o buena). De momento, para la clasificación del área residencial se pueden usar los datos del índice de alquileres de Berlín para 2019.

## ¿Qué deben tener en cuenta los arrendadores?

1. Si la reducción del alquiler requerida por la ley pone en peligro su situación económica, los arrendadores pueden solicitar una excepción al Investitionsbank Berlin (IBB).
2. Las modernizaciones siguen siendo posibles. No obstante, las medidas de modernización especificadas en la ley no puede suponer un aumento del alquiler de más de 1,00 euro por metro cuadrado. Los aumentos del precio de alquiler deben notificársele al IBB.
3. A partir del 01/01/2022 los precios de alquiler se pueden aumentar hasta un 1,3 % de acuerdo con la inflación, siempre que esto no exceda los límites establecidos.

## ¿Cuándo tienen que proporcionar información los arrendadores?

Los arrendadores deben informar a sus arrendatarios sobre las circunstancias relevantes para el cálculo del precio límite de alquiler antes del 23 de abril de 2020. Para ello, deben responder las siguientes cuestiones: ¿Cuándo estuvo la vivienda lista para entrar a vivir por primera vez? ¿La vivienda tiene baño y calefacción central? ¿La vivienda está modernizada? ¿El espacio habitable está en un edificio con no más de dos viviendas?

**Los arrendadores también deben informar sobre:**

- Las circunstancias relevantes para calcular el precio límite de alquiler y el precio a fecha del 18/06/2019 (antes de alquilar una vivienda).
- El precio de alquiler a fecha del 18/06/2019 (a petición del arrendatario).
- El precio de alquiler a fecha del 18/06/2019 (a petición del arrendatario y de la oficina del distrito, si se ha aprobado una excepción).

## ¿Cómo se pueden evitar los riesgos?

Hay varios tribunales que se ocupan de esta ley. No obstante, de momento no hay decisiones judiciales disponibles y estas no se pueden predecir. Las instituciones de asesoramiento para arrendatarios y arrendadores (ver: ‘Todas las direcciones importantes’) aconsejan sobre estos temas y sobre posibles comportamientos.