

# Cálculo de los precios límite utilizando la tabla de alquileres

La tabla de alquileres regula los precios máximos (sin contar los suministros e incluidos los recargos, por ejemplo, por mobiliario) permitidos para los alquileres a partir del 22 de febrero de 2020. Los valores en la tabla varían en función de la antigüedad y el equipamiento de la vivienda.

Para espacios habitables en edificios con no más de dos viviendas (especialmente casas individuales y adosadas), el límite aumenta en un 10% (ver tabla). Para calcular los alquileres excesivos de acuerdo con las condiciones de arrendamientos existentes deben usarse unos criterios adicionales (ver reverso).

	<b>Antigüedad de la vivienda y equipamiento</b>	<b>Precio de alquiler por m<sup>2</sup> para espacios habitables en edificios con más de dos viviendas (en euros)</b>	<b>Precio de alquiler* por m<sup>2</sup> para espacios habitables en edificios con menos de tres viviendas (en euros)</b>
1.	hasta 1918 con calefacción central y con baño	<b>6,45</b>	<b>7,095</b>
2.	hasta 1918 con calefacción central o con baño	<b>5,00</b>	<b>5,500</b>
3.	hasta 1918 sin calefacción central y sin baño	<b>3,92</b>	<b>4,312</b>
4.	entre 1919 y 1949 con calefacción central y con baño	<b>6,27</b>	<b>6,897</b>
5.	entre 1919 y 1949 con calefacción central o con baño	<b>5,22</b>	<b>5,742</b>
6.	entre 1919 y 1949 sin calefacción central y sin baño	<b>4,59</b>	<b>5,049</b>
7.	entre 1950 y 1964 con calefacción central y con baño	<b>6,08</b>	<b>6,688</b>
8.	entre 1950 y 1964 con calefacción central o con baño	<b>5,62</b>	<b>6,182</b>
9.	entre 1965 y 1972 con calefacción central y con baño	<b>5,95</b>	<b>6,545</b>
10.	entre 1973 y 1990 con calefacción central y con baño	<b>6,04</b>	<b>6,644</b>
11.	entre 1991 y 2002 con calefacción central y con baño	<b>8,13</b>	<b>8,943</b>
12.	entre 2003 y 2013 con calefacción central y con baño	<b>9,80</b>	<b>10,780</b>

\* Nota: estos valores regulan los límites máximos, por lo que el tercer decimal no debe redondearse.

## Cómo se calculan los límites máximos individuales y los alquileres excesivos

Criterio de cálculo	Haga el cálculo usted mismo
<b>Tabla de alquileres</b> El precio de alquiler por metro cuadrado especificado en la tabla, según la antigüedad de la vivienda, la disponibilidad de calefacción central y/o baño y el número de viviendas del edificio.	= €
<b>Equipamiento moderno</b> En las viviendas con un equipamiento moderno, el valor aumenta en 1,00 euro. Se considera la vivienda cuenta con un equipamiento moderno si están presentes al menos tres de las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ascensor accesible sin escalones</li><li>• Cocina completamente equipada</li><li>• Equipos sanitarios de alta calidad</li><li>• Suelos de alta calidad en la mayoría de la superficie habitable</li><li>• Consumo energético menor de 120 kWh/(m<sup>2</sup>a)</li></ul>	+ €
<b>Modernización</b> Si la modernización se llevó a cabo después del 18/06/2019 se puede solicitar un recargo de hasta 1,00 euro por metro cuadrado por las modernizaciones legalmente favorecidas (ver art. 7 de la ley).	+ €
<b>Precio límite</b> de alquiler permitido	= €
<b>Determinación de alquileres excesivos (válido desde el 23/11/2020)</b> Se prohíbe establecer precios de alquiler excesivos. Un alquiler es excesivo si su precio supera el límite (incluidos los recargos por modernización permitidos) en más de un 20% después de tener en cuenta el área residencial.	
<b>Valoración del área residencial</b> Además del precio límite calculado se deben tener en cuenta los siguientes valores: Ubicación buena + 0,74 euros Ubicación media - 0,09 euros Ubicación simple - 0,28 euros  <small>De momento, para la clasificación del área residencial se puede usar el directorio de direcciones del índice de alquileres de Berlín para 2019. <a href="http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml">www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml</a></small>	± €
<b>Resultado provisional teniendo en cuenta la valoración del área residencial</b>	= €
Teniendo en cuenta el área residencial, los contratos de alquiler existentes pueden superar el límite establecido en un máximo del 20%.	+ €
<b>Se prohíbe subir el alquiler a los arrendatarios existentes.</b> Si el alquiler es más alto que el resultado, a partir del 23 de noviembre de 2020 se considerará excesivo y estará prohibido.	= €