

Calcul des limites supérieures au moyen du tableau de l'indice de référence des loyers

Le tableau de l'indice de référence des loyers règle le montant du loyer net sans charges maximum autorisé, y compris les suppléments, par exemple, pour l'ameublement lors de la première location et de la relocation d'espace habitable après le 22 février 2020. En fonction de l'ancienneté de l'équipement de l'appartement, les valeurs dans le tableau varient.

Pour l'espace habitable qui se trouve dans des immeubles ne comptant pas plus de deux appartements (surtout des maisons individuelles et des duplex), la limite supérieure augmente de 10% (voir le tableau). Pour le calcul des loyers trop élevés dans le cadre de baux existants, il faut avoir recours à des critères supplémentaires (voir au verso).

	Première occupabilité de l'appartement et équipement	Loyer par m² libellé en euros pour l'espace habitable dans des immeubles comptant plus de deux appartements	Loyer* par m² libellé en euros pour l'espace habitable dans des immeubles comptant moins de trois appartements
1.	jusqu'à 1918 avec chauffage collectif et avec salle de bains	6,45	7,095
2.	jusqu'à 1918 avec chauffage collectif ou avec salle de bains	5,00	5,500
3.	jusqu'à 1918 sans chauffage collectif et sans salle de bains	3,92	4,312
4.	de 1919 à 1949 avec chauffage collectif et avec salle de bains	6,27	6,897
5.	de 1919 à 1949 avec chauffage collectif ou avec salle de bains	5,22	5,742
6.	de 1919 à 1949 sans chauffage collectif et sans salle de bains	4,59	5,049
7.	de 1950 à 1964 avec chauffage collectif et avec salle de bains	6,08	6,688
8.	de 1950 à 1964 avec chauffage collectif ou avec salle de bains	5,62	6,182
9.	de 1965 à 1972 avec chauffage collectif et avec salle de bains	5,95	6,545
10.	de 1973 à 1990 avec chauffage collectif et avec salle de bains	6,04	6,644
11.	de 1991 à 2002 avec chauffage collectif et avec salle de bains	8,13	8,943
12.	de 2003 à 2013 avec chauffage collectif et avec salle de bains	9,80	10,780

* Remarque : comme ces valeurs règlent les limites supérieures, on ne peut pas arrondir la troisième décimale !

Voici comment vous calculez la limite supérieure individuelle et le loyer excessif

Critères de calcul	Calculer soi-même
<p>Tableau de l'indice de référence des loyers Loyer calculé par mètre carré à partir du tableau de l'indice de référence des loyers selon l'occupabilité de l'appartement, l'équipement avec chauffage collectif et salle de bains et le nombre d'appartements existant dans l'immeuble.</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">= €</div>
<p>Équipement moderne Pour des appartements ayant un équipement moderne, la valeur augmente d'un euro. On a affaire à un équipement moderne si au moins trois des caractéristiques suivantes sont réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ascenseur pour personnes accessible de plain-pied ; • cuisine intégrée ; • équipement sanitaire de grande qualité ; • revêtements des sols de grande qualité dans la plupart des espaces habitables ; • un indicateur de performance énergétique inférieur à 120 kWh/(m² a). 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">+ €</div>
<p>Modernisation Si la modernisation a eu lieu après le 18 juin 2019, on peut en plus exiger pour des modernisations bénéficiant de la loi (voir la loi, article 7) un prélèvement à hauteur de maximum un euro par mètre carré.</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">+ €</div>
<p>Limite supérieure autorisée des loyers</p>	<div style="border: 3px double black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">= €</div>
<p>Constatation de loyers excessifs (valable à compter du 23 novembre 2020) Un loyer excessif est interdit. Un loyer est excessif si en tenant compte du lieu d'habitation, il dépasse de plus de 20% la limite de loyer supérieure, y compris les prélèvements de modernisation autorisés.</p>	
<p>Prise en compte du lieu d'habitation En plus de la limite supérieure du loyer calculée, il faut tenir compte des valeurs suivantes :</p> <p>lieu d'habitation agréable + 0,74 euro lieu d'habitation moyen + 0,09 euro lieu d'habitation simple + 0,28 euro</p> <p>Pour procéder au classement des lieux d'habitation, on peut dans un premier temps faire appel à la liste d'adresses conformément à l'aperçu locatif berlinois de 2019. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">± €</div>
<p>Résultat intermédiaire en tenant compte du lieu d'habitation</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">= €</div>
<p>En tenant compte du lieu d'habitation, les baux existants ne peuvent pas dépasser la limite supérieure des loyers de plus de 20%.</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">+ €</div>
<p>Pour des baux existants, un loyer plus élevé est interdit. Si le loyer est supérieur au résultat, il est à compter du 23 novembre 2020 considéré comme excessif et il est interdit.</p>	<div style="border: 3px double black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">= €</div>