

Obliczenie górnych granic czynszu za pomocą tabeli czynszów

Tabela czynszów określa maksymalny dopuszczalny czynsz bez opłat łącznie z dodatkami (np. za umeblowanie) w przypadku pierwszego i ponownego wynajmu powierzchni mieszkaniowej po 22.02.2020 r. Wartości w tabeli różnią się w zależności od wieku i wyposażenia mieszkania.

W przypadku pomieszczeń mieszkaniowych w budynkach z nie więcej niż dwoma mieszkaniami (głównie domy jedno- i dwurodzinne), górna granica zostaje zwiększona o 10% (patrz tabela). Do obliczenia zawyżonych czynszów w ramach istniejących umów najmu należy zastosować dodatkowe kryteria (patrz na odwrocie strony).

	Pierwsza gotowość do użytku mieszkania i jego wyposażenie	Czynsz za m² w euro dla pomieszczeń mieszkaniowych w budynkach z więcej niż dwoma mieszkaniami	Czynsz* za m² w euro dla pomieszczeń mieszkaniowych w budynkach z mniej niż dwoma mieszkaniami
1.	do 1918 r. ze zbiorczym systemem ogrzewania i łazienką	6,45	7,095
2.	do 1918 r. ze zbiorczym systemem ogrzewania lub łazienką	5,00	5,500
3.	do 1918 r. bez zbiorczego systemu ogrzewania i bez łazienki	3,92	4,312
4.	1919 do 1949 r. ze zbiorczym systemem ogrzewania i łazienką	6,27	6,897
5.	1919 do 1949 r. ze zbiorczym systemem ogrzewania lub łazienką	5,22	5,742
6.	1919 do 1949 r. bez zbiorczego systemu ogrzewania i bez łazienki	4,59	5,049
7.	1950 do 1964 r. ze zbiorczym systemem ogrzewania i łazienką	6,08	6,688
8.	1950 do 1964 r. ze zbiorczym systemem ogrzewania lub łazienką	5,62	6,182
9.	1965 do 1972 r. ze zbiorczym systemem ogrzewania i łazienką	5,95	6,545
10.	1973 do 1990 r. ze zbiorczym systemem ogrzewania i łazienką	6,04	6,644
11.	1991 do 2002 r. ze zbiorczym systemem ogrzewania i łazienką	8,13	8,943
12.	2003 do 2013 r. ze zbiorczym systemem ogrzewania i łazienką	9,80	10,780

* Wskazówka: ponieważ wartości te określają górne granice, trzecie miejsce po przecinku nie może być zaokrąglane w górę!

W ten sposób można obliczyć indywidualną górną granicę i zawyżony czynsz

Kryteria obliczeń	Obliczenie samodzielne
Tabela czynszów Cena czynszu za metr kwadratowy z tabeli czynszów w zależności od gotowości mieszkania do użytku, wyposażenia w system ogrzewania zbiorczego i łazienkę oraz liczbę mieszkań w budynku.	= €
Nowoczesne wyposażenie W przypadku mieszkań z nowoczesnym wyposażeniem wartość wzrasta o 1,00 euro. Wyposażenie uważa się za nowoczesne, jeżeli występują co najmniej trzy z poniższych cech: <ul style="list-style-type: none">• bezprogowa winda osobowa,• zabudowana kuchnia,• wysokiej jakości sprzęt sanitarny,• wysokiej jakości podłogi w zdecydowanej większości pomieszczeń mieszkaniowych,• wskaźnik zużycia energii poniżej 120 kWh/(m² a)	+ €
Modernizacja Jeżeli modernizacja została przeprowadzona po 18.06.2019 r., w przypadku modernizacji preferowanych przez ustawę (patrz § 7 ustawy) można uwzględnić dodatek w wysokości maksymalnie 1 euro za każdy metr kwadratowy.	+ €
Dopuszczalna górna granica czynszu	= €
Stwierdzenie zawyżonego czynszu (obowiązuje od 23.11 2020 r.) Zawyżenie czynszu jest zabronione. Czynsz jest zawyżony, jeżeli po uwzględnieniu lokalizacji mieszkania przekracza górną granicę czynszu (łącznie z dopuszczalnym dodatkiem na modernizację) o więcej niż 20%.	
Uwzględnienie lokalizacji mieszkania Oprócz obliczonej górnej granicy czynszu należy dodatkowo uwzględnić następujące wartości: Dobra lokalizacja mieszkania + 0,74 euro Przeciętna lokalizacja mieszkania - 0,09 euro Zwykła lokalizacja mieszkania - 0,28 euro W celu sklasyfikowania lokalizacji mieszkania można posłużyć się w pierwszej kolejności berlińską tabelą stawek czynszowych 2019. stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml	± €
Wynik wstępny z uwzględnieniem lokalizacji mieszkania	= €
Dopuszczalne przekroczenie górnej granicy czynszu (z uwzględnieniem lokalizacji mieszkania) o maksymalnie 20% w przypadku istniejących umów najmu.	+ €
W przypadku istniejących umów najmu większy czynsz jest zabroniony. Jeśli czynsz przekracza wynik, to od 23.11.2020 r. jest on uważany za zawyżony i jest zabroniony.	= €