September 2026

Verzeichnis für das Jahr 2026
Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses (Artikel 270 Absatz 2 OR)

Die in einzelnen Kantonen geltenden Bestimmungen betreffend Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses nehmen jeweils Bezug auf die Leerwohnungsziffer (Leerwohnungsbestand). Diese wird mindestens einmal pro Jahr, jeweils per 1. Juni ermittelt. Die Bekanntgabe der Leerwohnungsziffer für die ganze Schweiz erfolgt jeweils im Herbst:
Link

Die in den einzelnen Kantonen für die Formularpflicht massgebenden Beschlüsse oder Verordnungen gelten in der Regel ab dem 1. Januar des Folgejahres.

Kantone

Basel-Stadt (Formularpflicht) 2

Bern (Formularpflicht) 3

Freiburg (Formularpflicht) 4

Genf (Formularpflicht) 5

Luzern (Formularpflicht) 6

Neuenburg (teilweise Formularpflicht für Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern) 7

Wallis (keine Formularpflicht) 8

Waadt (teilweise Formularpflicht) 9

Zug (Formularpflicht) 10

Zürich (Formularpflicht) 11

Basel-Stadt (Formularpflicht)

Leerwohnungsbestand: 0.78% (Stand 1. Juni 2026)

Aktuell besteht eine Formularpflicht.

Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27.4.1911 (Stand 3.3.2021), SG 211.100
Link

§ 214b

[2] Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 Prozent, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

[3] Das kantonale Statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt dieser Wert gegenüber dem Vorjahr neu unter 1,5 Prozent, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt dieser Wert neu über 1,5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht auf. Eine Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November desselben Jahres.

Regierungsratsbeschluss vom 18. September 2018 betreffend Anordnung der Formularpflicht beim Abschluss eines Mietvertrags gemäss § 214b Abs. 3 EG ZGB, P181271
Link

Der Leerwohnungsbestand wird jeweils durch das Statistische Amt (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt) bekanntgegeben.
Link

Bern (Formularpflicht)

Leerwohnungsbestand: 1.04% (Stand 1. Juni 2026)

Aktuell besteht eine Formularpflicht.

Verfassung des Kantons Bern (KV), BSG 101.1
Link

Art. 135a Offenlegung Vormiete

[1] Im Fall eines Wohnungsmangels erklärt der Regierungsrat für den Abschluss von Mietverträgen im gesamten Kantonsgebiet oder in einzelnen Verwaltungskreisen die Verwendung des Formulars gemäss Art. 270 Abs. 2 OR als obligatorisch.

[2] Ein Wohnungsmangel liegt vor, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton oder in einzelnen Verwaltungskreisen bei höchstens 1.5% liegt. Liegt er im gesamten Kantonsgebiet oder in einem der Verwaltungskreise neu über dem Wert von 1.5%, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf.

[3] Die zuständige Stelle des Kantons Bern erhebt jährlich am 1. Juni den Leerwohnungsstand im gesamten Kantonsgebiet sowie in den Verwaltungskreisen.

[4] Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.

Der Leerwohnungsbestand wird jeweils durch das Amt für Wirtschaft (Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion) bekanntgegeben.
Link

Freiburg (Formularpflicht)

Leerwohnungsbestand: 1.26% (Stand 1. Juni 2026)

Aktuell besteht eine Formularpflicht.

Ausführungsgesetz vom 9. Mai 1996 über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVG), SGF 222.3.1
Link

Art. 27 Offizielles Formular

[1] Solange der Wohnungsmangel anhält, muss der Vermieter von Wohnungen im Kanton beim Abschluss eines neuen Mietvertrags das offizielle Formular nach Artikel 270 Abs. 2 OR verwenden.

[…]

[4] Der Staatsrat definiert in einem Beschluss den Begriff des Wohnungsmangels und legt die Einzelheiten für die Anwendung fest.

Verordnung vom 30. November 2010 über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVV), SGF 222.3.11
Link

Art. 5 Begriff des Wohnungsmangels

Wohnungsmangel nach Artikel 27 Abs. 1 MPVG besteht, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton unter 1,8 % des Wohnungsbestands liegt.

Verordnung über die Verwendung des offiziellen Formulars für neue Mietverträge vom 18. Dezember 2023, SGF 222.3.12 Link

---

Der Leerwohnungsbestand wird jeweils durch das Wohnungsamt (Volkswirtschaftsdirektion) bekanntgegeben.
Link

Genf (Formularpflicht)

Leerwohnungsbestand: 0.31% (Stand 1. Juni 2026)

Aktuell besteht eine Formularpflicht.

Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC) du 11 octobre 2012, E.1.05
Link

Art. 207 Formule officielle de majoration de loyer

[1] Tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Genève doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270, alinéa 2, du code des obligations.

[…]

[4] Le Conseil d'Etat précise par règlement la notion de pénurie et définit les modalités d'application de la présente disposition.

Arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ArAppart) du 18 décembre 2024, L 5 20.03
Link

[1] Il y a pénurie au sens des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

[2] Le présent arrêté est valable pour l'ensemble de l'année 2025.

Das kantonale Amt für Statistik erfasst jedes Jahr per 1. Juni den Leerwohnungsbestand.
Link

Luzern (Formularpflicht)

Leerwohnungsbestand: 0.70% (Stand 1. Juni 2026)

Aktuell besteht eine Formularpflicht.

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) vom 20. November 2000 (Stand: 27.9.2020); SRL 200
Link

§ 94

[1] Im Fall von Wohnungsmangel erklärt der Regierungsrat für den Abschluss neuer Mietverträge im ganzen Kantonsgebiet oder Teilen davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d OR obligatorisch.

[2] Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 %, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

[3] Die zentrale Statistikstelle ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr neu unter dem Wert von 1,5 %, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er neu über dem Wert von 1,5 %, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.

Beschluss über die Formularpflicht im Mietrecht vom 21. September 2021; G 2021-068
Link

[1] Aufgrund der Leerwohnungsziffer von 1,23 % im Kanton Luzern (Stichtag 1. Juni 2021) werden die Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages ab dem 1. November 2021 das Formular gemäss Artikel 269d OR zu verwenden (Formularpflicht).

[2] Die Formularpflicht gilt bis zur Änderung oder bis zum Widerruf für das ganze Kantonsgebiet.

Die zentrale Statistikstelle des Kantons Luzern (LUSTAT) ermittelt jeweils per 1. Juni den aktuellen Leerwohnungsbestand.
Link

Neuenburg (teilweise Formularpflicht für Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern)

Leerwohnungsbestand: 1.64% (Stand 1. Juni 2026)

Aktuell besteht eine Formularpflicht für die Gemeinden Neuchâtel, Laténa (4 und 5 Zimmer), Cornaux, Cressier, Le Landeron, Boudry, Cortaillod, Milvignes, Rochefort, La Grande Béroche (3, 4 und 5 Zimmer) und Val-de-Ruz.

Aktuell besteht keine Formularpflicht für die Gemeinden La Grande Béroche (2 Zimmer), Lignières, Brot-Plamboz, La Brévine, La Chaux-de-Fonds, La Chaux-du-Milieu, La Sagne, Laténa (2 und 3 Zimmer), Le Cerneux-Péquignot, Le Locle, Les Brenets, Les Planchettes, La Côte-aux-Fées, Les Verrières, Val-de-Travers, Peseux, Corcelles-Cormondrèche, Bevaix, Gorgier, Saint-Aubin-Sauges und Les Ponts-de-Martel.

Loi d'introduction du code des obligations (LI-CO) du 27.01.2010, 224.1
Link

Art. 4 Pénurie de logement (art. 270, al. 2)
Le Conseil d'Etat dresse la liste des communes où l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269*d* est obligatoire.

Arrêté d'exécution de la loi d'introduction du code des obligations (bail à loyer) du 16 octobre 2013, 224.2
Link

Art. 2 Usage de la formule officielle lors de la conclusion du bail (art. 4 LI-CO)
Les communes dans lesquelles l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269*d* du code des obligations est obligatoire pour la conclusion de tout nouveau bail d'habitation sont les communes soumises à l'application de la loi limitant la vente d'appartements loués (LVAL), du 22 mars 1989.

Loi limitant la mise en vente d'appartements loués (LVAL) du 22 mars 1989, 846.0
Link

Art. 3
[1] Le Conseil d'Etat désigne les communes et les catégories de logements qui connaissent la pénurie.

[2] Il se prononce au moins une fois l'an après consultation des communes et des milieux intéressés. En tant que besoin, il peut imposer aux propriétaires et aux gérants d'immeubles locatifs l'obligation de lui communiquer périodiquement la liste des appartements vacants.

[3] La pénurie doit en principe être admise lorsque, considérée par commune et par catégorie de logement, l'offre ne suffit pas à satisfaire la demande.

Arrêté déterminant le champ d'application de la loi limitant la mise en vente d'appartements loués en 2026 (LVAL) du 10 décembre 2025, 846.02
Link

Das statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand.
Link

Wallis (keine Formularpflicht)

Leerwohnungsbestand: 1.04% (Stand 1. Juni 2026)

Aktuell besteht keine Formularpflicht.

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24.03.1998 (EGZGB), 211.1
Link

Art. 192
Amtliches Formular zum Abschluss von Mietverträgen

[1] Im Falle von Wohnungsnot ist der Staatsrat befugt, für das gesamte oder einen Teil des Kantonsgebietes, zum Abschluss von Mietverträgen für Wohnungen oder Geschäftsräume, das amtliche Formular von Artikel 270 Absatz 2 OR als obligatorisch zu erklären.

Die Anzahl der Wohnungen und die Anzahl der leerstehenden Wohnungen werden auf der Homepage des Kantons Wallis unter der Rubrik «Schlüsselzahlen» bekanntgegeben.
Link

Waadt (teilweise Formularpflicht)

Leerwohnungsbestand: 0.87% (Stand 1. Juni 2026)

Aktuell besteht eine Formularpflicht für die Bezirke Broye-Vully. Gros-de-Vaud, du Jura-Nord vaudois, Lausanne, Lavaux-Oron, Morges, Nyon, Ouest lausannois und Riviera-Pays d'Enhaut.

Aktuell besteht keine Formularpflicht für den Bezirk Aigle.

Loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL) du 7.03.1993, 221.315
Link

Art. 1
[1] Tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitations sises dans le Canton de Vaud doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270, alinéa 2, du Code des obligations.

Art. 4
[1] La pénurie au sens de la présente loi est définie conformément à l'article 2 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016, 840.15
Link

Art. 2 Définition de la pénurie - Champ d'application territorial
[1] Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,50% ; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique.
[2] Les dispositions du présent Titre s'appliquent uniquement dans les districts où sévit la pénurie de logements au sens de l'alinéa 1. Le Conseil d'Etat en arrête la liste et la publie annuellement dans la Feuille des avis officiels.

Arrêté fixant pour l'année 2026 la liste des districts touchés par la pénurie au sens de l'art. 2 de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 17 décembre 2025
Link

Die Erhebung des Leerwohnungsbestands erfolgt durch das statistische Amt des Kantons.
Link

Zug (Formularpflicht)

Leerwohnungsbestand: 0.20% (Stand 1. Juni 2026)

Aktuell besteht eine Formularpflicht.

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht vom 28.08.2003, BGS 216.1
Link

§ 10e Formular Anfangsmietzins

[1] Im Fall von Wohnungsmangel ist die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch.

[2] Wohnungsmangel gemäss Art. 270 Abs. 2 OR liegt vor, wenn im ganzen Kanton der offizielle Leerwohnungsbestand, welcher im Auftrag des Bundesamts für Statistik von der zuständigen kantonalen Amtsstelle ermittelt und halbjährlich im Amtsblatt publiziert wird, 1,5 % oder weniger beträgt.

Für die Erhebung des Leerwohnungsbestandes ist Gesundheitsdirektion, Fachstelle für Daten & Statistik zuständig.
Link

Zürich (Formularpflicht)

Leerwohnungsbestand: 0.52% (Stand 1. Juni 2026)

Aktuell besteht eine Formularpflicht.

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 02.04.1911, Ordnungsnummer 230, § 229 b (Änderung vom 25.11.2012)
Link

§ 229 b.

[1] Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5%, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

[2] Das kantonale statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr neu unter dem Wert von 1,5%, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er neu über dem Wert von 1,5%, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.

Beschluss des Regierungsrates über die Formularpflicht beim Abschluss eines neuen Mietvertrages vom 11. September 2013, 235.41
Link

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen im Kanton Zürich sind verpflichtet, beim Abschluss eines neuen Mietvertrages das Formular gemäss Art. 270 Abs. 2 OR zu verwenden.

II. Dieser Beschluss tritt am 1. November 2013 in Kraft.

Die Erhebung des Leerwohnungsbestands erfolgt durch das kantonale statistische Amt.
Link