Settembre 2026

Elenco per l'anno 2026
Obbligo di notifica della pigione iniziale mediante modulo ufficiale (art. 270 cpv. 2 CO)

Le disposizioni cantonali concernenti l'obbligo di notifica della pigione iniziale mediante modulo ufficiale rimandano tutte al tasso di abitazioni vuote. Quest'ultimo viene rilevato almeno una volta l'anno, il 1° giugno. I risultati relativi all'intero territorio svizzero vengono sempre pubblicati in autunno:
Link

I decreti e le ordinanze cantonali di riferimento sono di norma applicabili dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Cantoni

Basilea Città (obbligo di modulo ufficiale) 2

Berna (obbligo di modulo ufficiale) 3

Friburgo (obbligo di modulo ufficiale) 4

Ginevra (obbligo di modulo ufficiale).....5

Lucerna (obbligo di modulo ufficiale).....6

Neuchâtel (obbligo parziale di modulo ufficiale per i appartamenti da 2 a 5 locali).....7

Vallese (nessun obbligo di modulo ufficiale).....8

Vaud (obbligo parziale di modulo ufficiale).....9

Zugo (obbligo di modulo ufficiale) 10

Zurigo (obbligo di modulo ufficiale) 11

Basilea Città (obbligo di modulo ufficiale)

Abitazioni vuote: 0,78 % (stato: 1° giugno 2026)

Attualmente sussiste un obbligo di notifica mediante modulo ufficiale.

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

Il tasso di abitazioni vuote è reso noto dall'Ufficio di statistica del Dipartimento presidenziale del Cantone di Basilea Città (*Statistisches Amt, Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt*).
Link

Berna (obbligo di modulo ufficiale)

Abitazioni vuote: 1.04 % (stato: 1° giugno 2026)

Attualmente sussiste un obbligo di notifica mediante modulo ufficiale.

Verfassung des Kantons Bern (KV), BSG 101.1
Link

Art. 135*a* 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.

Il tasso di abitazioni vuote è reso noto dall'Ufficio dell'economia (Direzione dell'economia, dell'energia e dell'ambiente).
Link

Friburgo (obbligo di modulo ufficiale)

Abitazioni vuote: 1,26 % (stato: 1° giugno 2026)

Attualmente sussiste un obbligo di notifica mediante modulo ufficiale.

Loi d'application du 9 mai 1996 relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole (LABLF), RSF 222.3.1
Link

Art. 27 Formule officielle

[1] Tant que dure la pénurie de logements, le bailleur d'habitations sises dans le canton doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270 al. 2 CO.

[…]

[4] Le Conseil d'État précise par voie d'arrêté la notion de pénurie et fixe les modalités d'application de la présente disposition.

Ordonnance du 30 novembre 2010 relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole (OBLFNA), RSF 222.3.11
Link

Art. 5 Notion de pénurie de logements

l y a pénurie, au sens de l'article 27 al. 1 LABLF, lorsque le taux des logements vacants dans le canton, est inférieur à 1,8 % du parc immobilier.

Ordonnance concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer du 18 décembre 2023, RSF 222.3.12
Link

Il tasso di abitazioni vuote è reso noto dall'Ufficio abitazioni della Direzione dell'economia e dell'impiego *(Service du logement, Direction de l'économie et de l'emploi*).
Link

Ginevra (obbligo di modulo ufficiale)

Abitazioni vuote: 0,31 % (stato: 1° giugno 2026)

Attualmente sussiste un obbligo di notifica mediante modulo ufficiale.

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.

Il censimento delle abitazioni vuote viene effettuato il 1° giugno di ogni anno dall'Ufficio cantonale di statistica.
Link

Lucerna (obbligo di modulo ufficiale)

Abitazioni vuote: 0,70 % (stato: 1° giugno 2026)

Attualmente sussiste un obbligo di notifica mediante modulo ufficiale.

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.

Il censimento delle abitazioni vuote viene effettuato il 1° giugno di ogni anno dall'Ufficio centrale di statistica (*zentrale Statistikstelle*) del Cantone Lucerna (LUSTAT).
Link

Neuchâtel (obbligo parziale di modulo ufficiale per i appartamenti da 2 a 5 locali)

Abitazioni vuote: 1,64 % (stato: 1° giugno 2026)

Attualmente sussiste un obbligo di notifica mediante modulo ufficiale per i Comuni di Neuchâtel, Laténa (4 e 5 locali), Cornaux, Cressier, Le Landeron, Boudry, Cortaillod, Milvignes, Rochefort, La Grande Béroche (3, 4 e 5 locali) e Val-de-Ruz.

L'obbligo non si applica invece ai comuni di La Grande Béroche (2 locali), Lignières, Brot-Plamboz, La Brévine, La Chaux-de-Fonds, La Chaux-du-Milieu, La Sagne, Le Cerneux-Péquignot, Le Locle, Les Brenets, Les Planchettes, La Côte-aux-Fées, Les Verrières, Val-de-Travers, Laténa (2 e 3 locali), Peseux, Corcelles-Cormondrèche, Bevaix, Gorgier, Saint-Aubin-Sauges e 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

Il Servizio di statistica (*Service de statistique*) rileva il tasso di abitazioni vuote il 1° giugno di ogni anno. **Link**

Link

Vallese (nessun obbligo di modulo ufficiale)

Abitazioni vuote: 1,04 % (stato: 1° giugno 2026)

Attualmente non sussiste alcun obbligo di notifica mediante modulo ufficiale.

Loi d'application du code civil suisse du 24.03.1998 (LACC), 211.1
Link

Art. 192
Formule officielle pour la conclusion du bail

[1] En cas de pénurie de logements, le Conseil d'Etat est compétent pour rendre obligatoire, sur tout ou partie du territoire cantonal, à la conclusion de tout nouveau bail d'habitation ou de local commercial, la formule officielle de l'article 270 alinéa 2 CO.

Il tasso di abitazioni e il tasso di abitazioni sfitte sono riportati sulla homepage del Canton Vallese (nella rubbrica «Schlüsselzahlen»).
Link

Vaud (obbligo parziale di modulo ufficiale)

Abitazioni vuote: 0,87 % (stato: 1° giugno 2026)

Attualmente sussiste un obbligo di notifica mediante modulo ufficiale per i distretti di Broye-Vully, del Gros-de-Vaud, del Jura-Nord vaudois, di Losanna, Lavaux-Oron, Morges, Nyon, dell'Ovest losannese e della Riviera-Pays d'Enhaut.

L'obbligo non si applica invece al distretto Aigles.

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

La rilevazione del tasso di abitazioni vuote è di competenza dell'Ufficio di statistica del Cantone.
Link

Zugo (obbligo di modulo ufficiale)

Abitazioni vuote: 0,20 % (stato: 1° giugno 2026)

Attualmente sussiste un obbligo di notifica mediante modulo ufficiale.

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.

La rilevazione del tasso di abitazioni vuote è di competenza di Direzione Salute, Centro Dati e Statistiche.
Link

Zurigo (obbligo di modulo ufficiale)

Abitazioni vuote: 0,52 % (stato: 1° giugno 2026)

Attualmente sussiste un obbligo di notifica mediante modulo ufficiale.

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.

La rilevazione del tasso di abitazioni vuote è di competenza dell'Ufficio cantonale di statistica.
Link