

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie  
**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel  
**Band:** 43 (2002)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Deutsche Zuzügler im südlichen Elsass : Probleme der Europäisierung des Immobilienmarkte  
**Autor:** Michna, Rudolf  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1088424>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Deutsche Zuzügler im südlichen Elsass Probleme der Europäisierung des Immobilienmarktes

Rudolf Michna

### *Zusammenfassung*

*Seitdem für die Bürger der EU in den Mitgliedsländern völlige Niederlassungsfreiheit besteht, nehmen auf den nationalen Immobilienmärkten ausländische Investitionen zu. An den Binnengrenzen führen vor allem unterschiedliche Preisniveaus zu grenzüberschreitenden Immobilienkäufen und zur Verlegung des Wohnsitzes. Am Beispiel des südlichen Elsass werden räumliche und soziale Aspekte dieses Prozesses untersucht. Der deutsche Zuzug ist zwar indirekt ein Ausdruck einer europäischen Normalisierung, führt aber aufgrund der spezifischen geschichtlichen Prägung des Elsass zu besonderen Problemen. Die vielfach vorgetragene Kritik an der Integration der Neusiedler ist jedoch zu nuancieren.*

### *Résumé*

*Depuis l'introduction de la liberté d'établissement totale dans les pays-membres pour les ressortissants de l'Union Européenne, les investissements étrangers sur les marchés immobiliers nationaux s'accroissent. Le long des frontières intérieures, les différences de prix favorisent notamment les acquisitions immobilières transfrontalières et les transferts résidentiels. L'exemple de l'Alsace du Sud permet d'analyser les aspects spatiaux et sociaux de ce processus. Quoique l'arrivée d'Allemands soit indirectement l'expression d'une normalisation européenne, elle soulève néanmoins des problèmes particuliers en raison de l'histoire spécifique de l'Alsace. Il convient toutefois de nuancer les critiques déployées à propos de l'intégration des nouveaux arrivants.*

## Vorbemerkung

Der Immobilienerwerb von Deutschen im südlichen Elsass wurde in den Jahren 1998 und 1999 vom Autor untersucht. Die Aussagen zu sozialstrukturellen Merkmalen, Motiven und der Einschätzung der Integration der deutschen Immobilienkäufer fassen auf mündlichen Befragungen in 30 Grenzgemeinden. Nach einem Quotenverfahren wurden dort rund 315 deutsche Zuzügler und 100 französische Einwohner anhand eines standardisierten Fragebogens interviewt.

### 1 Starke räumliche Konzentration der Immobilienkäufe

Zwar folgt die deutsche Bevölkerung im Elsass mit sehr weitem Abstand hinter anderen ausländischen Nationalitäten, doch erhöhte sich ihre Zahl im letzten Jahrzehnt überdurchschnittlich. Von 1983 bis 1994 stieg sie von 4151 auf 10'953 (bezogen auf Erwachsene). Nahm die Zahl der Deutschen von 1983 bis 1990 jährlich im Schnitt noch um rund 150 Personen zu, so erreichte der Zuwachs von 1990 bis 1994 mit knapp 1440 Personen pro Jahr seinen Höhepunkt. Seither hat er sich auf deutlich niedrigerem Niveau stabilisiert, ebenso der Immobilienerwerb, der sich auf rund 1 % der jährlich im Elsass abgewickelten Transaktionen beläuft.

Die Gesamtzahl der zugezogenen Deutschen ist nicht exakt zu beziffern, da nicht alle offiziell erfasst sind. Für einen Aufenthalt von mehr als drei Monaten müssen Angehörige anderer EU-Staaten in Frankreich eine *carte de séjour* beantragen. Obwohl eine reine Formalität, reichen nicht alle einen solchen Antrag ein. Dies gilt es bei der Interpretation von Angaben über die offiziell gemeldeten Ausländer und deren Immobilienbesitz zu berücksichtigen. So schwanken die Schätzungen zwischen 15'000 und 20'000 Deutschen (davon 3000 bis 4000 in der Stadtgemeinschaft Strassburg). Im Dept. Haut-Rhin lebten 1998 offiziell 5597 Deutsche und 2236 Schweizer.

Auch wenn der Anteil der deutschen Zuwanderer an der Gesamtbevölkerung des Elsass nur zwischen 0.86 und 1.18 % erreicht, liess die jüngste Entwicklung mancherorts Besorgnis aufkommen. Die Zuwanderungen konzentrieren sich nämlich innerhalb eines relativ schmalen Streifens längs der Landesgrenze (vgl. Abb. 1) auf die Orte, die an Rheinübergängen (bzw. Fähren) und etwa auf der Höhe von Karlsruhe, Rastatt, Baden-Baden, Freiburg und Basel liegen oder dahin gute Verkehrsanschlüsse besitzen. Die von diesen Zentren ausgehende Suburbanisierung bzw. Counterurbanisierung erfasst grenznahe elsässische Gebiete, welche sich dadurch zu "Schlafquartieren" der deutschen Quellgebiete zu entwickeln scheinen. Bei den Zuwanderungen handelt es sich – wie in Nordostlothringen – überwiegend um ein Nachbarschaftsphänomen: Rund 90 % der Käufer stammen aus Baden, Württemberg und der Pfalz.

Zwischen 1992 und 1994 erwarben Deutsche 14 % und Schweizer 3 % der angebotenen Immobilien in den 352 Gemeinden dieser Grenzzone (Roesch 1997, 25). In 40 Orten machten diese Käufe mehr als drei Viertel der lokalen Immobilienbewegungen aus, auf nur 12 Kommunen konzentrierte sich ein Drittel dieser Käufe.

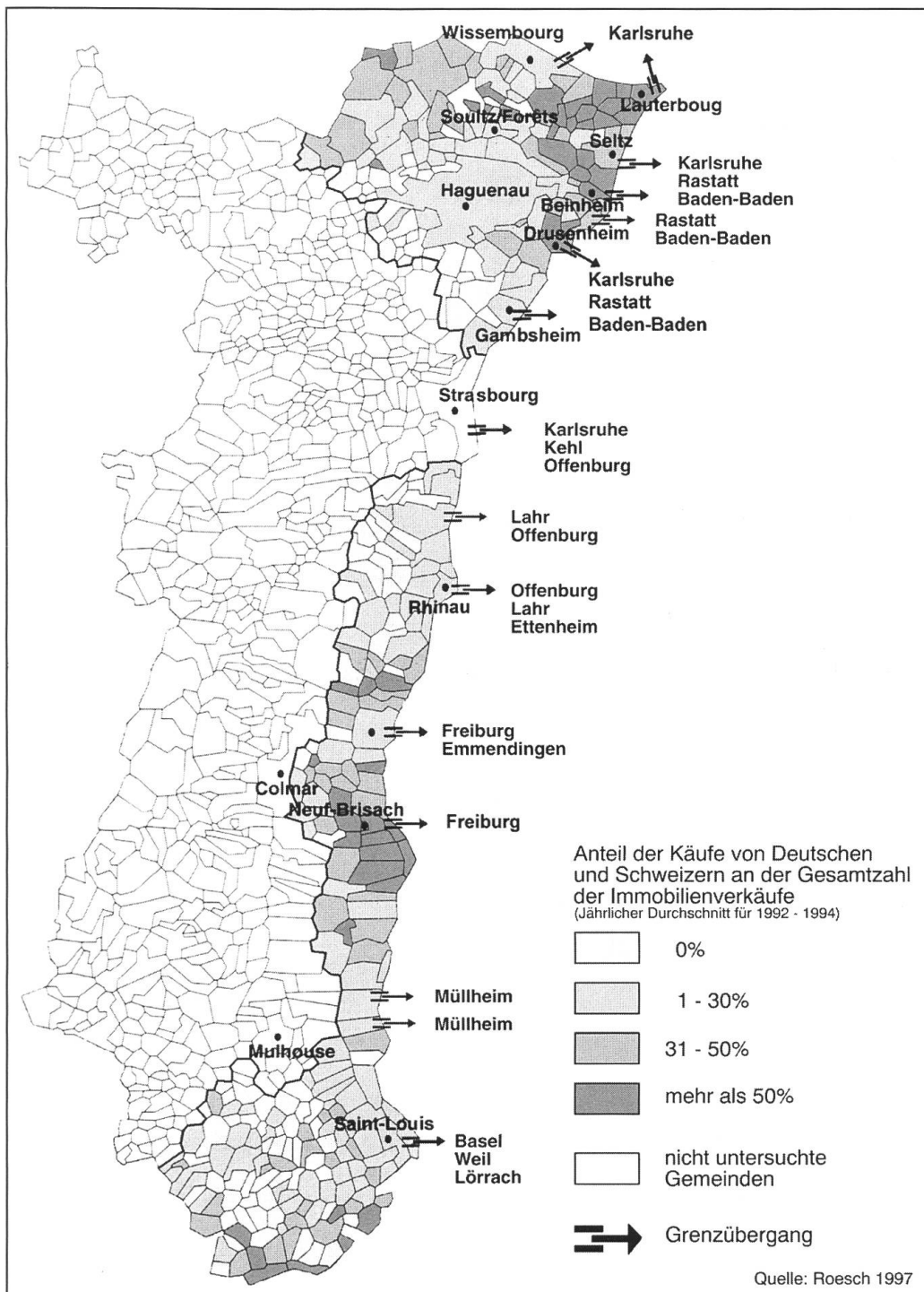


Abb. 1 Immobilienkäufe von Deutschen und Schweizern im östlichen Grenzsaum des Elsass (1992-1996).

Allerdings registrieren viele Immobilienmärkte im ländlichen Raum nur geringe Bewegungen, weshalb schon geringe Zahlen von deutschen Käufen sich in hohen Anteilen niederschlagen. Besonders massiv betätigten sich Deutsche in den Kantonen Lauterbourg, Seltz und Neuf-Brisach. Im Oberelsass erreicht die Gemeinde Algsheim (rund 180 Deutsche von 950 E. i. J. 1999) den absoluten und relativen

Spitzenwert von deutschen Neusiedlern. In den Nachbarorten dieses “Brückenkopfes” des Freiburger Grossraums liegen deren Anteile zwischen 5 und 15 %. Gerade in kleinen Kommunen können sich durch diese Käufe und die Zuwanderung nicht unproblematische Folgen ergeben.

## 2 Sozialstrukturelle Merkmale der Zuzügler

Laut einer Untersuchung der *Direction Régionale d'Équipement* (1996) sind Ehepaare mit gleicher Nationalität der Partner der häufigste zugezogene Haushaltstyp. Alleinstehende machen mit 31 % einen überraschend hohen Anteil aus, allerdings enthält dieser Wert auch die freien Lebensgemeinschaften. Nur 9 % der Käufer sind deutsch-französische oder schweizerisch-französische Paare.

Im Unterschied zu den Wohnungsmärkten in Süd- und Südwestfrankreich zieht das Elsass kaum ausländische “Ruhesitzwanderer” an. Die Altersgruppe von 25 bis 40 Jahre dominiert, kinderlose Haushalte und solche mit Kindern halten sich etwa die Waage. Zwischen 1989 und 1994 zogen zahlreiche Personen mit mittleren und geringen Einkommen, die sich in Deutschland kein Eigenheim leisten konnten, ins Elsass. Heute gehören viele Zuzügler einer gehobeneren sozialen Schicht an (Angestellte im mittleren und gehobenen Dienst, Selbständige), da die starke Erhöhung der Nachfrage zu Beginn der 1990er Jahre – sie ist seit etwa fünf Jahren abgeklungen – die Preise ansteigen liess und damit einkommensschwächere Deutsche vom Immobilienmarkt verdrängte.

In pointierter Form gliedert *Graff* (1999, 115) die zugewanderten Deutschen in drei Gruppen. Abgesehen von den binationalen Haushalten findet sich darunter die Minderheit der Intellektuellen (Lehrer, Freiberufliche), die häufig Altbauten im Ortskern restauriert haben und sich von den wesentlich zahlreicheren Neubürgern aus schwächeren Einkommensklassen, die vor allem in den randlichen Neubaugebieten wohnen, vehement distanzieren. Eine kleine weitere Gruppe bilden Künstler oder Schriftsteller, die bewusst dorthin ziehen, wo sie keine “deutschen” Neubauviertel zu erwarten haben. Sie gehören zu den wenigen erwerbstätigen Zuzüglern, die nicht auf der anderen Rheinseite arbeiten, weshalb die Nähe zur Grenze bei der Wahl des Wohnstandorts eine untergeordnete Rolle spielt und eher grenzfernere Gebiete bevorzugt werden.

## 3 Niedrigere Immobilienpreise als Hauptzuzugsmotiv

Das Interesse der deutschen Käufer richtet sich in der Regel auf Einfamilienhäuser für die Eigennutzung. Während die Zahl der individuell errichteten Neubauten in den letzten Jahren stabil blieb, nahm der Erwerb von schlüsselfertigen Immobilien zu, weil sich damit gerade für Ausländer kompliziert erscheinende Formalitäten vermeiden lassen. Eigentumswohnungen spielen nur eine geringe Rolle, landwirtschaftliche Nutzflächen tauchen bei den Transaktionen nicht auf.

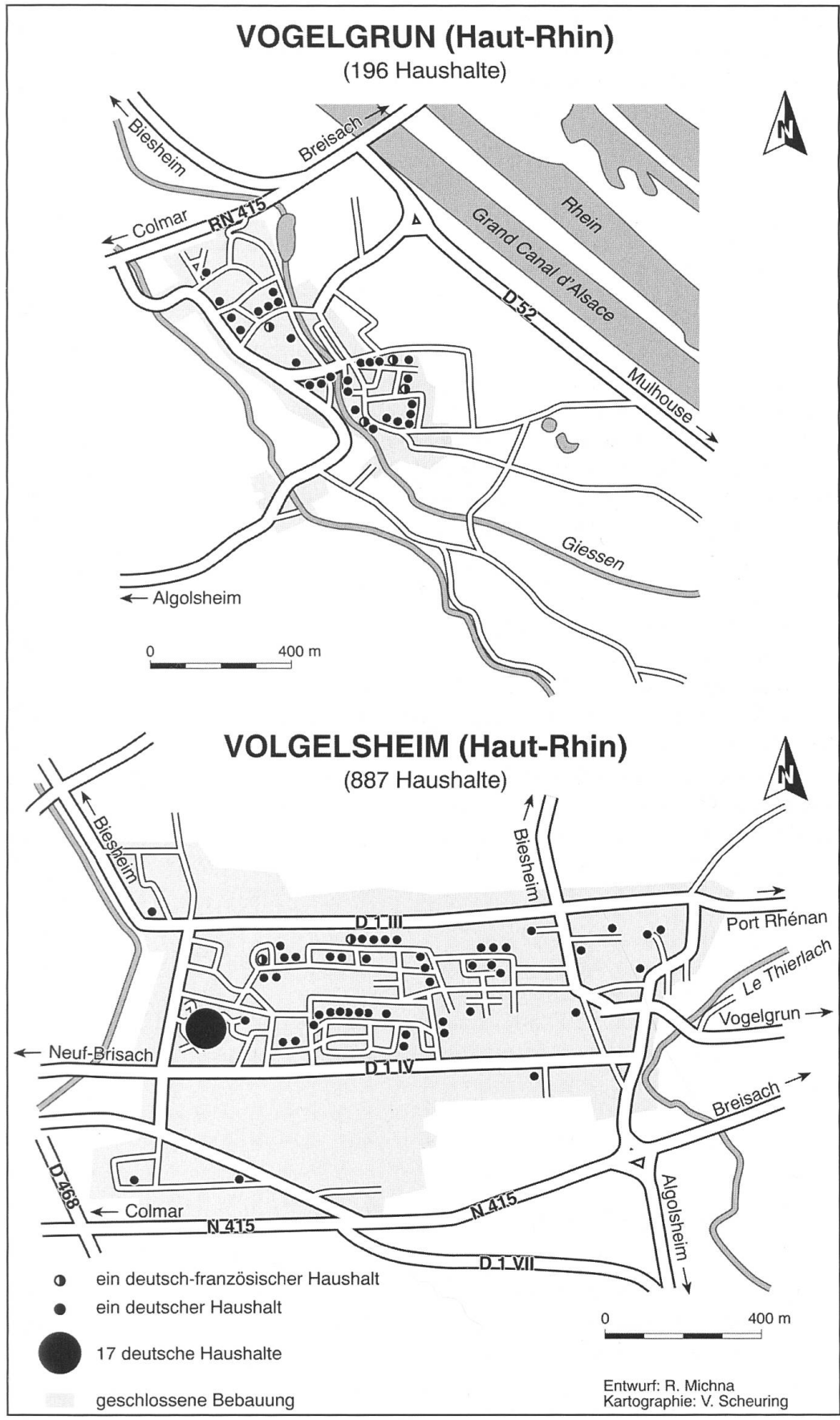


Abb. 2 Deutsche Zuzügler in Vogelgrun und Volgelsheim (1999).

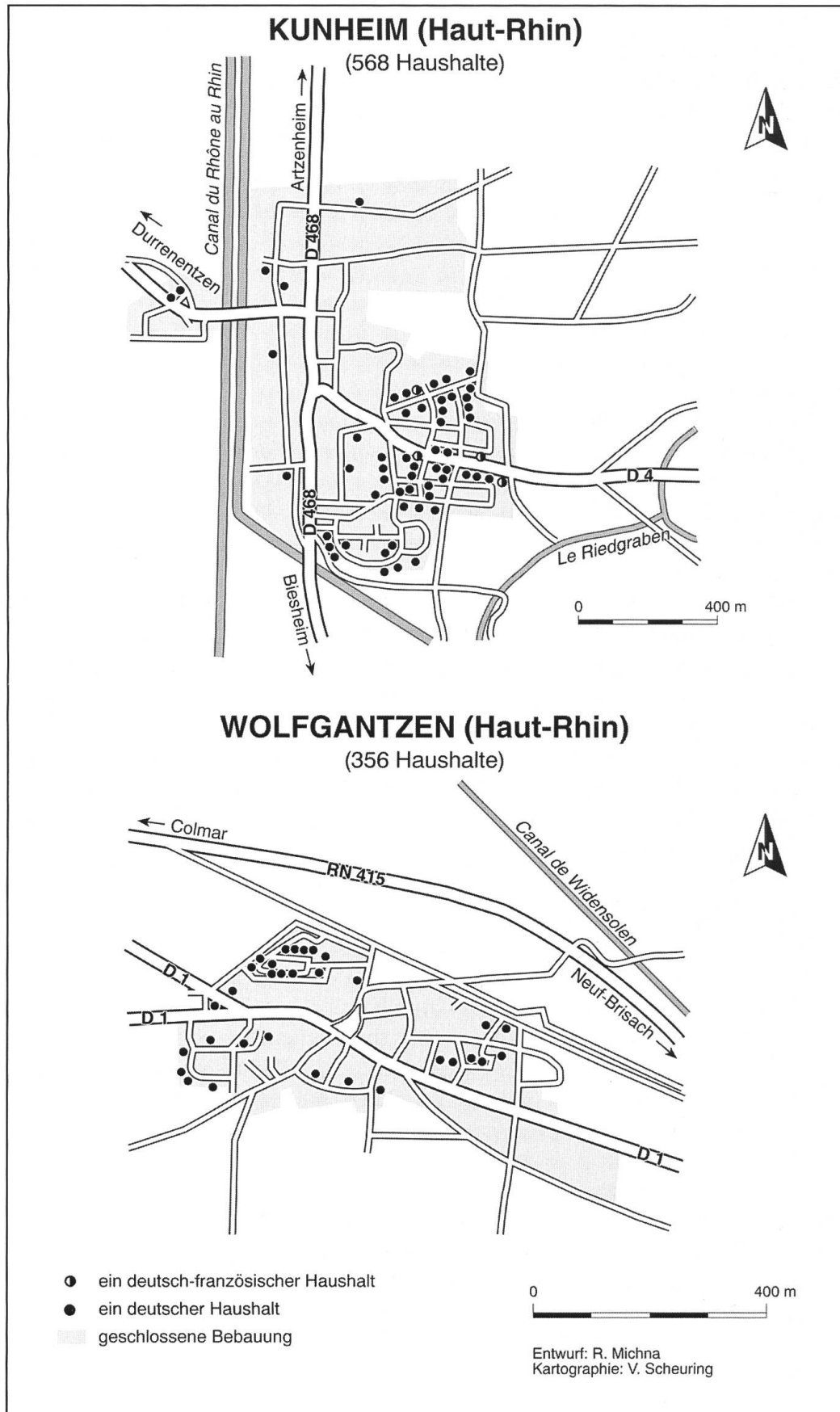


Abb. 3 Deutsche Zuzügler in Kunheim und Wolfgantzen (1999).

Während im deutschen Nachbargebiet ein Mangel an erschwinglichen Wohnungen und Bauland herrscht, besteht in Ostfrankreich noch ein breites Angebot. Entsprechend klaffen die Preise auseinander, besonders stark zwischen den Hochpreisräumen Freiburg und Karlsruhe und den noch eher ländlich geprägten elsässischen Gebieten längs des Rheins. In Südwestdeutschland liegt das Preisniveau für Wohnimmobilien schon seit Jahrzehnten deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der Freiburger Raum gehört zu den teuersten Gebieten. Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600-800 m<sup>2</sup>) in normaler Wohnlage kosteten hier (2000) durchschnittlich 660 DM/m<sup>2</sup>, nicht selten aber zwischen 850 und 1500 DM/m<sup>2</sup>; für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen die Preise bei 4100 bis 8100 DM/m<sup>2</sup>, für Eigentumswohnungen zwischen 2700 und 5900 DM/m<sup>2</sup>. Abgesehen von diesen Spitzenwerten werden sowohl Bauland als auch Gebäude im Elsass und in Ostlothringen zu 30-50 % niedrigeren Preisen als in Baden und im Saarland veräußert, wo obendrein die Baukosten bei gleichem Ausführungsstandard um rund 20-25 % höher liegen. Zu den finanziellen Vorteilen zählen ausserdem die Lebenshaltungskosten (u.a. keine Kirchensteuer, niedrigere Einkommens-, Lohn- und Grundsteuersätze). Freilich gilt dies nicht uneingeschränkt: Rund 50 % der Besteuerung entfallen in Frankreich auf indirekte Steuern, was die Bezieher niedrigerer Einkommen überdurchschnittlich belastet.

Für fast drei Viertel der Neusiedler standen die finanziellen Vorteile eines grenzüberschreitenden Wohnortwechsels an erster Stelle. Ein weiteres Motiv für die grenzüberschreitende Wohnortwahl bildete die Erwartung einer anderen Mentalität und Kultur. Neben dem Reiz eines anderen Lebensstils, was immer auch individuell darunter verstanden werden mag, sind es ebenso die weniger "städtisch" geprägte Umgebung und eine ruhigere Wohnlage, die zu einem grenzüberschreitenden Wohnortwechsel anregen. Da die Wohnortwahl im ländlichen Raum gleichbedeutend ist mit niedrigeren Immobilienpreisen, lässt sich nicht beurteilen, ob die grenzüberschreitende Sub- bzw. Desurbanisierung völlig losgelöst von wirtschaftlichen Erwägungen verläuft. Wahrscheinlich liegt eine Koppelung mehrerer Motive vor. Ebenso ist aber auch anzunehmen, dass der doch folgenschwere grenzüberschreitende Wohnortwechsel nicht allein vom wirtschaftlichen Kalkül diktiert wird. Berufliche Gründe waren schliesslich bei rund 5 % der Zuzügler ausschlaggebend. Bei den Briten, die vom *wet and foggy island* nach Frankreich übersiedeln, um dort ihren Traum vom *french cottage* zu verwirklichen, scheinen – abgesehen von den Käufen in der Zeit von 1988-1990 – weniger wirtschaftliche Gründe als die Präferenz für den ländlichen Raum bestimmend zu sein. Verstärkend kann die individuelle Affinität zu Kultur und Lebensstil Frankreichs wirken (Buller & Hoggart 1994, 103ff).

Im Gegensatz zu anderen Zielen zeigen sich im südlichen Elsass keine distanz- und altersspezifischen Unterschiede bei den Wanderungsmotiven. Grundsätzlich überwiegt bei den deutschen Neubürgern nicht eine sozialbezogene, sondern eine raumbezogene Identität: Nicht die Elsässer interessieren, sondern die niedrigeren Immobilienpreise und die Qualität des Wohnumfeldes.

## 4 Die Neubürger zwischen Integration und Ausgrenzung

Im Gegensatz zu einem Wohnortswechsel in zentrale Landesteile erlaubt der Zuzug in Grenzregionen, stärkere Beziehungen zum ausländischen Quellgebiet beizubehalten. Der ‐Zuzugsschock‐ ist für das Elsass heftiger als im Landesinnern, wo die grössere Distanz zur Grenze als Filter für Zuwanderung und Immobilienkauf durch Ausländer wirkt.

Aufs engste mit dem elsässischen Selbstverständnis einerseits und der staatlichen Sprachpolitik andererseits verbunden ist das Sprachproblem. Nachdem die französische Sprache sich erst nach 1945 vollständig durchsetzen konnte, wird nunmehr eine Revision dieses Prozesses befürchtet. Tatsächlich konnten sich nur 14 % der deutschen Probanden im südlichen Elsass nach eigener Einschätzung fließend auf Französisch verständigen, fast ein Fünftel besass überhaupt keine und ein knappes Viertel lediglich passive Kenntnisse. Fast zwei Drittel der von *Bohn* (1997, 54) untersuchten Haushalte waren bei der Umzugsentscheidung davon ausgegangen, ein deutschsprachiges Dialektmilieu vorzufinden, rund ein Drittel davon wäre andernfalls nicht ins Elsass gezogen.



Abb. 4 Immobilienmakler in Algosheim.

Die unzulängliche Beherrschung der Landessprache führt zu Irritationen bei den elsässischen Mitbürgern und erschwert die Integration am Wohnort. Die Sprachbarriere schneidet die Neubürger von der regionalen bzw. französischen Kultur und den Medien ab. In der Tat schalten zwei Drittel von 100 befragten deutschen Haushalten im Unterelsass fast ausschliesslich deutsche Radio- oder Fernsehprogramme ein – die meisten besitzen kein Fernsehgerät mit Secam-Norm –, nur ein knappes Drittel liest eine elsässische Tageszeitung (*Bohn* 1997, 68ff).

Die von *Ramm* (1999, 114) für Nordostlothringen beschriebenen Kommunikationsprobleme

treffen in gleicher Weise auf das Elsass zu: “Der Hauptvorwurf, den die Moselaner den Neuankömmlingen in ihrer Gemeinde machen, sind deren mangelnde französischen Sprachkenntnisse ... Viele verfügen über Bruchstücke, aber alle tendieren dazu, im Département Moselle Deutsch zu sprechen, was die Einheimischen irritiert, da sie dies als Gefährdung ihrer Kultur empfinden ... Es ist ... ein psychologischer Aspekt, der die Moselaner verletzt und ihnen das Gefühl gibt, von den Neuankömmlingen “erobert” zu werden, da diese nicht nur sehr zahlreich sind, sondern auch ihre Kultur und ihre Gewohnheiten mitbringen.” Gewiss ist das Sprachproblem aufgrund der historischen Entwicklung in Ostfrankreich besonders brisant. Grundsätzlich tritt es aber auch in anderen Zielgebieten ausländischer Immobilienkäufe und Migrationen auf. “A weak grasp of the French language and a lack of preparedness for living in a rural area that is different from Britain”, so fassten *Buller & Hoggard* (1994, 109) die Schwierigkeiten britischer Zuzügler zusammen.

Als weiteres Problem, das die Integration erschwert und wesentlich mit den mangelnden Französischkenntnissen der Eltern zusammenhängt, wird die Einschulung deutscher Kinder auf der badischen Grenzseite beklagt. Normalerweise unterliegen auch sie der französischen Schulpflicht, doch kann wegen eventueller Sprachschwierigkeiten eine Freistellung erfolgen. Sowohl die Untersuchungen von *Bohn* (1997, 76) als auch unsere Erhebungen in den Jahren 1998/99 sowie die Auskünfte badischer Schulleitungen zeigen indessen, dass der überwiegende Teil der deutschen Schulpflichtigen im Elsass eingeschult ist – und zwar je jünger, desto häufiger.

Mit harten Worten geht *Graff* (1999, 116) mit der Anpassungsbereitschaft der deutschen Neubürger ins Gericht: «*Finalement, l’ensemble des nouveaux résidents se caractérise par une passivité socio-culturelle évidente. ... Tous ont une tendance à cultiver les frontières dans la tête.*» Gewiss erleichtert die Teilnahme am örtlichen



Abb. 5 Hinweisschild an einem Haus in Algolsheim.

Vereinsleben gerade in kleinen Gemeinden die Integration am neuen Wohnort. Allerdings kann eine solche Mitgliedschaft wegen einer heutzutage allgemein verbreiteten "Vereinsmüdigkeit" nicht mehr als valider Indikator für den Integrationswillen gelten. Eher trifft dies auf informelle Formen des geselligen Zusammenlebens zu (Feste, Ausflüge etc.), woran immerhin zwei Drittel der Probanden im Oberelsass mindestens einmal pro Halbjahr teilnehmen.

Als integrierendes Moment scheiden berufsbedingte Beziehungen im Elsass aus, da die Neubürger im Oberelsass nach der Übersiedlung zu 96 % weiterhin in Deutschland arbeiten. Anders verhält es sich in der Freizeit und während der Ferien: Etwas mehr als die Hälfte der Befragten verbringt Freizeit und Urlaub überwiegend in Frankreich, nur ein Zehntel ist dabei weiterhin auf Deutschland fixiert. Verständigungsprobleme und Gewohnheit sind die Hauptgründe dafür, dass die Neubürger meistens weiterhin in Deutschland einen Arzt oder Zahnarzt aufsuchen. Wenn nur 7 % der Probanden ausschliesslich und 41 % überwiegend in der Zuzugsregion einkaufen, 52 % dagegen vor allem in Baden ihre Einkäufe tätigen, so ist zu berücksichtigen, dass gerade kleine Gemeinden nur einen dünnen Besatz bei Handel, sonstigen Dienstleistungen sowie kulturellen oder freizeitorientierten Einrichtungen aufweisen.

Knapp 60 % der Befragten im Oberelsass geben an, stärkere Kontakte mit Elsässern zu suchen, 8 % interessieren sich dafür weniger und 14 % halten dies im Moment für nicht notwendig. 80 % der Probanden geben an, elsässische Freunde zu besitzen. Haushalte mit Kindern haben signifikant mehr elsässische Freunde bzw. Bekannte und sind auch zahlreicher an Freizeitaktivitäten mit elsässischen Mitbürgern beteiligt. Von den befragten Franzosen besitzen 46 % unter den deutschen Mitbürgern Freunde oder Bekannte, immerhin beurteilen nur 9 % die Integration der Deutschen als schlecht, jeweils 33 % dagegen als gut bzw. als normal und 5 % sogar als sehr gut. Die positive Beurteilung steigt bei den schon länger ortsansässigen Franzosen sowie denjenigen, die selbst deutsche Mitbürger kennen.

Alles in allem weist die Integrationsbereitschaft der Deutschen im Elsass eine ausserordentliche Spannweite auf. Während sich einerseits Zuzügler abschotten – im Extremfall in regelrechten deutschen Wohnenklaven –, zeigen sich andererseits krasse Formen von Überanpassung oder proselytenhafter Frankophilie: "Hans Herth ... vergleicht dieses blinde Verlangen, hundertfünfzigprozentige Franzosen auf Kosten ihrer alemannischen Identität zu sein, mit dem Verhalten der deutschen Intellektuellen, die nur noch mit der Baskenmütze schlafen und ihr eigenes Land wie die Pest hassen" (Graff 1996, 25).

Der Grad der Integration scheint – wie die Sprachkenntnis – schichtenabhängig zu sein: Laut einer Studie für den *Conseil général du Bas-Rhin* (zit. in *Regio Basiliensis* 1998, 39/2: 205) treten Spannungen vor allem bei Zuzüglern aus schwachen bis mittleren Einkommensklassen auf; Zuzügler aus höheren sozialen Schichten (Angestellte im gehobenen Dienst, Selbstständige oder Unternehmer) bemühen sich eher um soziale Kontakte mit der einheimischen Bevölkerung.

Für die konsequenteste Form der Integration, nämlich der Annahme der französischen Nationalität, optieren nur ganz wenige Zuzügler. Für 42 % der Probanden im Oberelsass kam die französische Staatsbürgerschaft keinesfalls oder eher nicht in Betracht. Immerhin 15 % – bei den vor 1991 Zugezogenen sogar 30 % – erscheint eine solche Entscheidung durchaus und 27 % unter Umständen möglich. Der Um-

zug wird überwiegend als definitiv betrachtet. Nur 11 % der im südlichen Elsass befragten Personen zogen eine Rückkehr nach Deutschland in absehbarer Zeit in Betracht, 38 % schlossen dies kategorisch aus. Tatsächlich erfolgen Rückwanderungen meist wegen beruflicher Veränderungen oder schulischer Fortbildung der Kinder. Doch gibt es auch andere Gründe: Erst nach dem Umzug werden vorher verdrängte oder unterschätzte Probleme wahrgenommen (Sprache, administrative Formalitäten, Mentalitätsunterschiede ...). Nach Aussagen oberelsässischer Immobilienmakler häufen sich in den letzten Jahren solche Fälle.

Ein für die Integration der Deutschen wichtiger Schlüssel ist die Einstellung der Elsässer zur deutschen Kultur, die mehrheitlich sicher nicht von einer "Hass-Liebe" (so *Kleinschmager* 1999, 121), wohl aber von einer zunehmenden Distanzierung geprägt ist. Der Rhein ist nicht nur zur sprachlichen Grenze geworden: "In dem Augenblick, in dem wir uns politisch und wirtschaftlich Tag für Tag näher kommen, trennen wir uns seelen- und herzmässig, also kulturell, wie wir noch nie getrennt waren zwischen Rhein und Schwarzwald seit 6000 Jahren. Das Alemannische Abendmahl ist geplatzt, weil die Tischordnung nicht mehr stimmt" (*Graff* 1996, 33). Eine selektive Wahrnehmung prägt aber das Bild der neuen Umgebung: "Allgemein tendieren die 'Neusiedler' dazu, ihre neue Heimat zu beschönigen" (*Graff* 1999, 110f). Diese auch bei anderen ausländischen Zuzüglern verbreitete Sehweise entspricht der Motivationstheorie der Wahrnehmung: Nicht die Realität und Erfahrung, sondern Bedarf und Bedürfnis der Wahrnehmenden akzentuieren das Bild der Umwelt. Viele Deutsche nehmen bewusst oder unbewusst nicht zur Kenntnis, wie stark das elsässische Selbstverständnis sich gewandelt und von "deutschen" Wurzeln entfernt hat. Die grosse Mehrheit der Elsässer scheint nämlich in ihren deutschen Nachbarn nur noch Geschäftspartner in Form von Kunden, Lieferanten und Arbeitgebern zu sehen (*Vogler* 1995, 86).

## 5 Sorge um elsässische Identität und nationale Souveränität

Einige ostfranzösische Gemeinden betreiben inzwischen eine restriktivere Bau- und Grundstückpolitik als in der Vergangenheit und überlassen z. B. die Erschliessung und Vermarktung von Neubauvierteln nicht mehr privaten Unternehmern, welche die Immobilien vor allem auf dem zahlungskräftigen deutschen Markt anboten und damit mittelbar ein nicht-integratives Wohnen der Zuzügler förderten. Offizielle Quoten regeln mancherorts die Ansiedlung von Deutschen. Dies entspricht auch dem Wunsch vieler Alteinheimischer: Während sich die im südlichen Elsass befragten Franzosen mit einer knappen Mehrheit für eine Beschränkung der deutschen Bautätigkeit aussprachen, stimmten nur 2 % für einen völligen Ausschluss der Deutschen vom lokalen Immobilienmarkt.

Grundsätzlich birgt jeglicher Immobilienerwerb durch Nichteinheimische latent ein Konfliktpotenzial in sich. Wie sich z. B. im Fall von Rosenau (Ht-Rhin) zeigte, sind die Spannungen zwischen Elsässern und deutschen Zuzüglern nicht unbedingt grösser als zwischen Elsässern und zugezogenen Franzosen. Wie *Ramm* (1999, 114) mit Recht betont, ist das bei den Alteinheimischen verbreitete "Gefühl fehlender Integration keine Besonderheit der Zuwanderung, sondern es tritt in allen

ländlichen Gebieten auf, in denen sich Städter dauerhaft oder vorübergehend niederlassen.“ Das Konfliktpotenzial steigt aber im Elsass gegenüber dem französischen Binnenland erheblich an. Hier überschneidet sich der Immobilientransfer mit der Problematik der Aussenabhängigkeit, d. h. den asymmetrischen Wirtschaftsbeziehungen zum deutschen Nachbargebiet. Zudem unterscheidet sich das Elsass von anderen französischen Gebieten durch eine besondere psychologische Situation. Von allen Formen der grenzüberschreitenden Entwicklungen wird der Zuzug von Deutschen in diesem *lieu de mémoire*, wo die Staatsgrenze aufgrund der geschichtlichen Reminiszenzen eine ausserordentlich hohe psychische und ideologische Bedeutung besitzt, aussergewöhnlich empfindsam registriert. Bei den Neusiedlern vermissen die Elsässer aber Sensibilität im Umgang mit der regionalen Kultur und Geschichte. Der ungehindert durch die offene Grenze fliessende Zuwanderungsstrom untergräbt für sie latent die territoriale Integrität des französischen Staates, zumal die Neubürger bei Kommunalwahlen seit 2001 das aktive und passive Wahlrecht besitzen. Solche Ängste um die nationale Souveränität und regionale Identität führen zu Abwehrreaktionen, hierzu gehört auch der politische Rechtsruck einer Reihe von elsässischen Gemeinden.

## 6 Zukunftsperspektiven

Von Immobilienkäufen und Wohnsitzverlegungen an Binnengrenzen der EU sind nicht nur ostfranzösische, sondern z. B. auch belgische, niederländische oder österreichische Randgebiete sowie die französische Ärmelkanalküste betroffen. Zwangsläufig werfen grenzüberschreitende Mobilität und ausländischer Immobilienerwerb die Frage der nationalen Integrität und Souveränität auf und werden in der aktuellen Diskussion zwischen “europäischen Föderalisten” und “nationalstaatlichen Souveränisten” politisch instrumentalisiert. Die Integration im neuen Milieu, zu der die Neubürger selbst den Hauptbeitrag leisten müssen, kann nicht aus ihrer Selbstaufgabe erwachsen. In einem integrierten Europa sind die Nationen nicht mehr allein identitätsstiftend. Bei einer zunehmenden Zahl von Bürgern entwickelt sich eine Poly-Identität, die supranationale Bezugspunkte in sich vereinigt. Diese Veränderung sollte als Chance und nicht als Hemmnis für die Verständigung über die Grenzen erkannt werden. Trotz aller Probleme erscheinen grenzüberschreitender Immobilienerwerb und Zuzug als Ausdruck einer europäischen Normalisierung. Die Konzepte, die heute im Elsass zum Abbau der mit der Internationalisierung des Immobilienmarktes fast zwangsläufig auftauchenden Spannungen entwickelt werden, können in absehbarer Zukunft auch für Polen, Tschechien oder Ungarn als Massstab gelten.

## Literatur

- Bohn T. 1997. *Le mode de vie des ménages allemands de la bande rhénane nord*. (= Mémoire de 4e année, Inst. d'Etudes politiques de Strasbourg) ULP Strasbourg, 1-117.
- Buller H. & Hoggart K. 1994. *International counterurbanization. British migrants in rural France*. Aldershot, 1-144.
- Direction Régionale de l'Equipement d'Alsace 1996. *Les achats de logements en Alsace par des Allemands et des Suisses en 1993*. Strasbourg.
- Graff M. 1996. *Von Liebe keine Spur. Das Elsass und die Deutschen*. München, 1-256.
- Graff M. 1999. Voyage au pays des Allemands d'Alsace. *Les Saisons d'Alsace* NS 2: 107-125.
- Kleinschmager R. 1999. Das Elsass zwischen Deutschland und Europa. *Geogr. Rundschau* 51: 116-122.
- Michna R. 1995. Le Rhin Supérieur: une région européenne intégrée? Actualités des échanges frontaliers entre l'Alsace et le Pays de Bade. *Historiens et Géographes* 347: 445-456.
- Michna R. 2002. Intégration croissante ou nouveaux conflits à travers l'euro-péisation du marché immobilier? Le cas de l'immobilier résidentiel en Alsace méridionale. In: Auphan E. & Dèzert B. (Hrsg.): *L'Europe en mouvement, mouvements en Europe*. Livre jubilaire pour G. Wackermann. Paris. (Im Druck)
- Ramm M. 1999. Saarländer im grenznahen Lothringen. "Invasion" oder Integration? *Geogr. Rundschau* 51: 110-115.
- Roesch P. 1997. Zone frontalière: Allemands et Suisses achètent un logement sur cinq mis en vente. *Chiffres pour l'Alsace* 35: 24-27.
- Vogler B. 1995. Un portrait toujours retouché. Les Allemands vus par les Alsaciens depuis 1870. *Saisons d'Alsace* 128: 83-86.

