

Basel Stadt Land Region

Lohnt sich für Baslerinnen und Basler der Umzug ins Elsass?

Wohnen in Grenznähe Vor Basels Toren entstehen hunderte günstige Wohnungen. Niedrige Mieten und Kaufpreise werden aber durch Steuern und Bürokratie aufgewogen.

Simon Erlanger
und Barbara Stäbler

Baustellen, Kräne, Häuser im Rohbau: In Saint-Louis und im benachbarten Huningue schies- sen die Neubauten wie Pilze aus dem Boden. Die bis anhin eher vor sich hin bröckelnden elsässischen Industrievororte erfinden sich dieser Tage komplett neu. Es herrscht Aufbruchstim- mung. «Derzeit befinden sich 1100 Wohnungen im Bau, weitere 700 sind aktuell in Planung», so die Bürgermeisterin von Saint- Louis, Stéphanie Gerteis, zur BaZ. Das Angebot richtet sich laut Gerteis an Expats, die in Basel ar- beiten. Aber auch Leute aus der Schweiz interessieren sich ver- mehrt für die preisgünstigen Ap- partements, die per ÖV und Velo einfach zu erreichen sind. Der Umzug könnte sich in der Tat lohnen, meint Lorenz Amiet, SVP-Grossrat und CEO der Keller Swiss Group, eines auf weltweite Relocation und Umzüge spezia- lisierten Unternehmens. Beden- ken müsse man aber, dass Lu- xuswohnungen in der Stadt Ba- sel «über einen unvergleichlich höheren Qualitätsstandard» ver- fügten als in Frankreich, sagt er.

Mietpreise massiv billiger

Dafür seien die Mieten im grenz- nahen Frankreich «im Schnitt rund 40 Prozent tiefer als in Ba- sel», so Amiet. Eine neue 3-Zim- mer-Wohnung mit 70 Quadratme- tern in Saint-Louis gibt es schon ab 315'000 Euro. Eine 5-Zimmer- Wohnung mit 103 Quadratmetern kostet 590'000 Euro. Zu ähnlichen Preisen sind die Wohnungen in Huningue zu ha- ben, auch solche, die direkt am Rhein liegen. Im weniger als ei- nen Kilometer entfernten Ba- sel kosten ähnliche Wohnungen gut das Dreifache. Auch moderne und neue Mietwohnungen sind im benachbarten Elsass billiger und je nach Grösse für 500 bis 1500 Franken zu haben. Im ge- höbeneren Segment kostet in Saint- Louis eine geräumige 4,5-Zim- mer-Wohnung laut Amiet ledig- lich 2000 bis 2400 Franken pro Monat. In Basel müsse man hin- gegen monatlich mit 5000 bis 5500 Franken rechnen.

Die Basler Journalistin und Autorin Martina Rutschmann hat 2018 den Schritt über die Gren- ze gewagt. Mit ihrem Mann zog sie in ein altes Sundgauerhaus in Hégenheim. «Der Grund für unseren Hüzund war, dass wir für unsere Hündin einen Garten wollten und auch einen Wohn- ort suchten, der einerseits nahe der Natur, aber auch nicht weit von der Basler Innenstadt ge- legen ist», so Rutschmann. Zuerst suchte das Paar im Neubad und in Riehen. «Wir fan- den dort aber nichts, was unse- rem Budget entsprochen hätte. Auch in stadtnahen Baselbieter Dörfern fanden wir nichts», be- richtet Rutschmann. «Darum be- gannen wir, über die Grenze zu schielen, und wurden in Hégen- heim fündig. Wir sind hier im Übrigen in der Luftlinie näher am Marktplatz, als wir es etwa in Riehen gewesen wären.»



Saint-Louis baut Tausende von günstigen Wohnungen und wird von einer vor sich hin bröckelnden Stadt mit viel Industriebrachen zum Zentrum mit modernem Angesicht. Visualisierung: PD

Mit dem Auto sei sie in zwölf Mi- nuten im Stadtzentrum und kö- ne so am kulturellen und gesell- schaftlichen Basler Leben teil- nehmen. Was den ÖV angehe, so bringe der 608er-Bus die Passa- giere in sieben Minuten zur näch- sten Haltestelle des 6er-Trams. Der ÖV-Anschluss hat jedoch noch Verbesserungspotenzial. Saint-Louis hingegen ist mit Bus und Tram bereits jetzt schon sehr gut an Basel angeschlossen. Künftig soll sogar eine weitere Tramlinie über eine neue Rhein- brücke Basel mit Huningue ver- binden und bis Saint-Louis wei- tergeführt werden. Eine Mach- barkeitsstudie läuft. Gewisse Fallstricke So nahe und so günstig das El- sass ist, es gibt gewisse Fallstri- cke zu beachten. Rutschmann warnt: «Wer sich für die güns- tigen Wohnungen in Saint-Lou- is interessiert, sollte nie verges- sen: Trotz der grossen geografi- schen Nähe zu Basel lebt man in einem anderen Land.» Gemäss Marc Borer von Info- best, der trinationalen Anlauf- stelle für grenzüberschreitende Fragen, unterschätzen die Leute die sprachlichen Hürden. Wegen des Elsässischen glaubten viele, sie könnten mit den Behörden Dialekt sprechen. «Das ist ein Ir- rum. Wenn überhaupt, kann man das höchstens noch in der Mairie, also auf der Gemeinde.» Bei vie- len Fragen wie etwa zu Steuern müsse man sich an die Verwal- tung auf höherer Ebene wenden. «Da kommt man nur mit Fran- zösisch weiter», so Borer. Das bestätigt Rutschmann: «Wir sprechen Französisch. Das

ist wichtig, denn Elsässisch spre- chen immer weniger Menschen.» Dabei geht es der ausgewander- ten Baslerin nicht nur um Behör- dengänge. Sie wolle nicht in ei- ner Expat-Bubble leben. Sich auf Französisch zu verständigen, sei der Schlüssel zu einer geglück- ten Auswanderung ins Elsass. «Wir nehmen aktiv am Dorfleben teil», so Rutschmann. Laut Borer müssen sich Aus- wanderungswillige zudem be- wusst sein, dass das Verhältnis zwischen Verwaltung und Bür- gern in Frankreich anders ist. «Hat man eine Frage, ruft man bei uns schnell die zuständigen Be- hörden an.» In Frankreich gebe es diese niederschwellige Erreich- barkeit kaum. «Vieles muss man online machen und weiss dann nicht, ob und wie schnell man eine nützliche Antwort erhält», so der Infobest-Experte. «Manchmal erhält man lediglich die Informa- tion: Dossier in Bearbeitung.» Auch Raymond Ullmann kennt die Schwierigkeiten mit

Behörden. Sei man selbststän- digwerbend, begegneten ei- nem diese grundsätzlich mit Misstrauen, sagt der Basler Ar- chitekt, der in Saint-Louis auf- gewachsen ist. Steuern und Hypotheken Gerade bei den Steuern sei das Klima ein anderes. Die Steuer- behörden seien nicht so kulant wie in der Schweiz, sagt Ull- mann. «Schon nur, wenn man die Steuererklärung einen Tag zu spät einreicht, wird die Steu- er als Strafe um zehn Prozent er- höht», berichtet Ullmann. So oder so sind Steuern ein Thema: Ein verheirateter Ex- pat mit einem Bruttojahresein- kommen von 200'000 Franken und zwei Kindern muss gemäss Berechnungen der Keller Swiss Group in Basel mit einer Ein- kommensteuerbelastung von rund 33'000 Franken rechnen. Wohnt die Familie in Saint-Lou- is, zahlt sie rund 36'000 Franken. Rutschmann hat eine ähnliche

Erfahrung gemacht. Für durch- schnittliche Einkommen ma- che es steuertechnisch fast kei- nen Unterschied, wo man wohne. «Wir zahlen im Elsass etwa gleich viel wie in der Schweiz», sagt sie. Amiet gibt zu bedenken, dass bei der Wahl des Wohnortes auch etwa die Schweizer Vermögen- steuer oder die relativ hohe fran- zösische Flat Tax auf Einkünfte aus Kapitalvermögen berück- sichtigt werden müssen. Was laut Rutschmann wirk- lich belastend sein kann, ist die Erbschaftssteuer, die in Basel- Stadt und Baselland abgeschafft wurde. Beim Umzug zu berück- sichtigen sind auch Hypothe- ken. Da Schweizer Banken kei- ne Hypotheken für Immobilien im Ausland vergeben, muss sich ein Schweizer Auswanderer beim Wohnungskauf an französische Banken wenden. Diese vergeben Kredite statt Hypotheken, die bis zu einem vordefinierten Punkt komplett abbezahlt werden müs- sen. Der Vorteil: Ist die letzte

Tranche bezahlt, gehört die Im- mobilie zu 100 Prozent dem Ei- gentümer. «Was man aber zusätz- lich zum Kredit noch miteinrech- nen muss, ist die Versicherung auf den Kredit, die man in Frank- reich zahlen muss», sagt Borer. Ein weiterer Punkt ist die Krankenversicherung. Lebt und arbeitet jemand fix in Frankreich, ist er dort versichert. Lebt je- mand in Frankreich, arbeitet aber in der Schweiz oder ist pensio- niert, kann er wählen, wo er ver- sichert sein will. Mit einer fran- zösischen Krankenversicherung kann er sich jedoch nicht mehr grundversicherungsgedeckt in der Schweiz behandeln lassen – nur in Not- und Ausnahmefällen. Rutschmann, die in der Schweiz arbeitet, und ihr pensio- niert Mann sind in Frankreich versichert, haben aber auch eine Schweizer Grenzgängerkranken- kasse. «Wir können in Basel zum Arzt und ins Spital. Das ist eine Erleichterung, denn das Gesund- heitssystem in Frankreich ist doch recht marode», so Rutschmann. Ein im März 2025 publizier- ter Comparis-Report kommt zum Schluss, dass wegen der hohen Lebenshaltungs- und Wohnkos- ten in der Schweiz sich «fast jede dritte Person» in der Romandie vorstellen kann, «nach Frank- reich zu ziehen und als Grenzgän- ger in der Schweiz zu arbeiten». Tatsächlich ist unser Nach- barland im Westen in einigen Bereichen billiger. Das gilt je- doch nicht für Lebensmittel. Un- ter dem Strich könne sie auch im Elsass kaum sparen, sagt Rutsch- mann. Die Lebenshaltungskosten seien schlussendlich nicht sehr viel niedriger als in der Schweiz.



Sie hat den Schritt ins Elsass gewagt: Die Baslerin Martina Rutschmann mit ihrer Hündin im Garten ihres Hauses in Hégenheim. Foto: Pino Covino