Aufschwung im Luzerner Hinterland

Die Region Sursee prosperiert dank hoher Wohnqualität und guten Verkehrswegen. Rund um den Sempachersee und im Luzerner Seetal ist viel neuer Wohnraum entstanden. *Von David Strohm*

Der Reiz einer Gegend erschliesst sich erst, wenn man in ihr verweilt oder zumindest kurz innehält. Die Region rund um den Sempachersee liegt an einer wichtigen europäischen Nord-Süd-Transitachse. So rauschen viele Reisende mit Tempo 120 durch die Landschaft und merken nicht, was sich hinter den Leitplanken der Autobahn tut.

Im Herzen der Deutschschweiz, keine 30 Minuten von Luzern und Olten, keine Stunde von Zürich, Bern und Basel entfernt, ist vieles nah beieinander: «Stadt und Land, See und sanfte Hügelzüge, mittelalterliche Städte und moderne Architektur, Kultur und Sport, Bildung und Einkaufsmöglichkeiten». Die Aufzählung der Vorzüge, mit denen etwa die Stadt Sursee wirbt, ist nicht nur Unternehmen aufgefallen, die sich hier wegen der zentralen Lage und der guten Verkehrsverbindungen niedergelassen haben, sondern auch einer grossen Zahl von Zuzügern.

«Die Region Sursee - Sempach weist ein hohes Wachstum auf. Es ist eine der Boom-Gegenden im Mittelland», sagt Daniel Salzmann von der Luzerner Kantonalbank. Die Ansiedlung von Firmen locke auch deren Angestellte in die Gemeinden. Neben der hohen Lebensqualität ist es vor allem das Arbeitsplätze-Angebot, das in den letzten Jahren zu der überdurchschnittlichen Bautätigkeit geführt hat. Vor allem in den Gemeinden entlang des Sempachersee-Ufers wie Eich, Schenkon, Sursee und Sempach sind zahlreiche Einfamilienhäuser und Überbauungen entstanden.

«Ein weiterer Grund ist das attraktive Preisniveau für Wohnobjekte», weiss Salzmann. So günstig wie noch vor ein paar Jahren ist die Region allerdings auch nicht mehr. «Der Aufschwung hat zu einem deutlichen Anstieg der Preise geführt», sagt das Mitglied der Geschäftsleitung, das bei der

Reizvolle Wohngegend: Schloss Mauensee mit Sursee und dem Sempachersee im Hintergrund. (Aura)

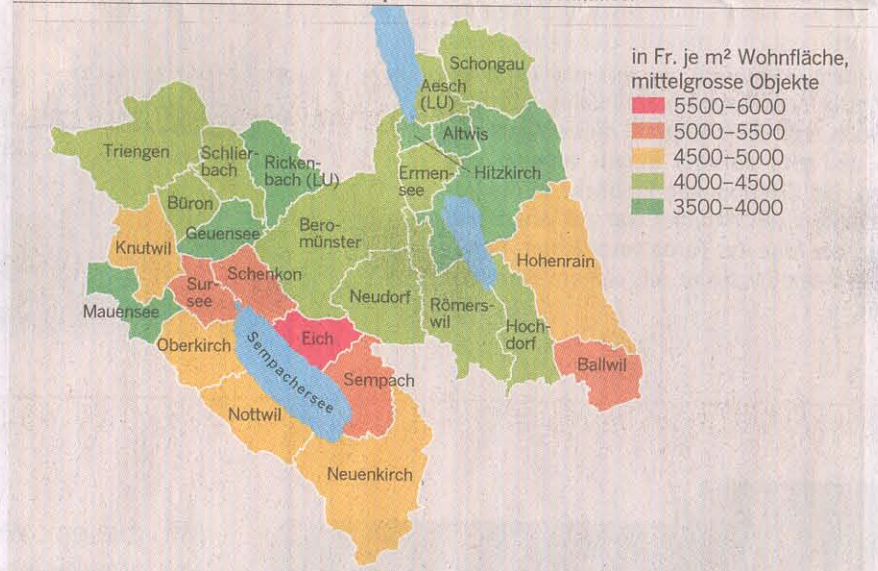
Luzerner Kantonalbank den Bereich Individual- und Gewerbekunden verantwortet.

Merkmale der Mikrolage

Höhere Preise werden besonders für die gesuchten Merkmale der Mikrolage von Grundstücken bezahlt. Dazu zählen die Sicht auf den Sempachersee, den lieblichen Mauensee oder den Baldeggersee auf der anderen Seite des Hügels. Auch die Fern- und Bergsicht sowie Ruhe oder Zentrumsnähe sind gefragt. Besonders wichtig sei aber in den meisten Fällen die Nähe zur nächsten Autobahnauffahrt, sagen die Immobilienexperten. Umgekehrt gebe es mit zunehmender Distanz zu den Zentren der überschaubaren Region günstigere Objekte.

«Viele Interessenten schauen auch auf die Nähe zum Bahnhof und die Verbindungen des öffentlichen Verkehrs», sagt Josef Hodel. Das Geschäftsleitungsmitglied von Redinvest, einer der grossen Immobilienfirmen im Kanton Luzern, hat kürzlich eine Reihe von Objekten nahe beim Bahnhof von Sursee vermittelt. «Die Anschlüsse sind hervorragend, das gab für viele den Ausschlag», sagt Hodel. Auch im pittoresken Städtchen, das im Jahr 2003 mit dem Wakkerpreis ausgezeichnet worden ist, sind Wohnungen sehr gesucht.

Region Sursee - Seetal: Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser



Quelle: Wüest & Partner

Enger Eigenheimmarkt

Während das Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen verhältnismässig gross ist und immer noch steigt, sind vor allem die freistehenden Eigenheime rar. In den Gemeinden Eich und Schenkon mit ihren gut besonnten Hanglagen und dem attraktiven Steuerfuss ist der Markt für Einfamilienhäuser klein und eng.

Knapp und teuer geworden ist auch das Bauland. «Wenn schon für den Landanteil ein hoher Preis gezahlt wird, kostet das fertige Haus rasch einmal 1 Mio. Fr. oder mehr», schätzt Josef Hodel. Für familientaugliche Reihenhäuser mit 5 bis 6 Zimmern und kleineren Grundstücken finden sich bereits Angebote im Preisrahmen von 650 000 bis 850 000 Fr.

Interessierte Eigenheimkäufer mit begrenztem Budget müssen deshalb in die weitere Region ausweichen. Beliebt ist hierfür das Luzerner Seetal, das sich auch als «Wohntal» präsentiert, mit 10 Gemeinden rund um den Baldeggersee. Wer hier bauen möchte, dem steht ein Verzeichnis verfügbarer Baulandparzellen zur Verfügung.

Vor allem Hochdorf und die Nachbargemeinden haben ein ähnliches Wachstum verzeichnet wie jene rund um Sursee, auch wenn sie nicht direkt an den Hauptverkehrsachsen gelegen sind. Mit der Eröffnung der A 4 im Herbst dürfte aber zumindest Zürich deutlich näherrücken.