

NIETLEBEN, GARTENSTADT-NIETLEBEN

Steckbrief

Einwohnerzahl: 2.608
Durchschnittsalter: 48,8 Jahre

Quelle: Statistisches Jahrbuch
Stadt Halle (Saale) 2016

ALTERSSTRUKTUR PERSONENZAHL

691 (65 Jahre und älter)

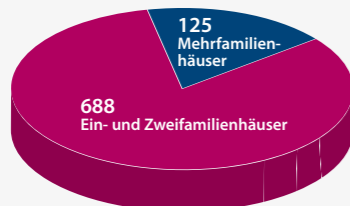
904 (45 - 65 J.)

441
(30 - 45 J.)

179
(18 - 30 J.)

393
(0 - 18 J.)

GEBÄUDESTRUKTUR



(insgesamt 813 Häuser)



Lage im Stadtgebiet und historische Entwicklung

Das Dorf Nietleben existiert bereits seit 1371 und ist in seinem ursprünglichen Ortskern ein Bauern- und Kolonistendorf. Zu Zeiten der Industrialisierung wurde im Steinbruch Muschelkalk und in der nahegelegenen Grube Neuglück Braunkohle abgebaut. Die verbleibenden Restlöcher begünstigten die Entstehung von Steinbruchsee, Graebsee und Heidesee. Letzterer ist heute ein beliebter Badeseer direkt am Rand der Dölauer Heide.

Vorherrschende Architektur und Bebauung

Neben dem alten dörflichen Ortskern mit der Kirche, einigen Gehöften und typischer dörflicher Struktur wurde Nietleben während der Industrialisierung durch zeittypische Reihen- und Mehrfamilienhäuser ergänzt. Die Gartenstadt am Südrand der Dölauer Heide entstand in den 1920er Jahren hauptsächlich in Einfamilienhaus- und Villenbauweise. Ab 1990 wurden Rand- und Ergänzungsbauten mit Einfamilienhäusern realisiert.

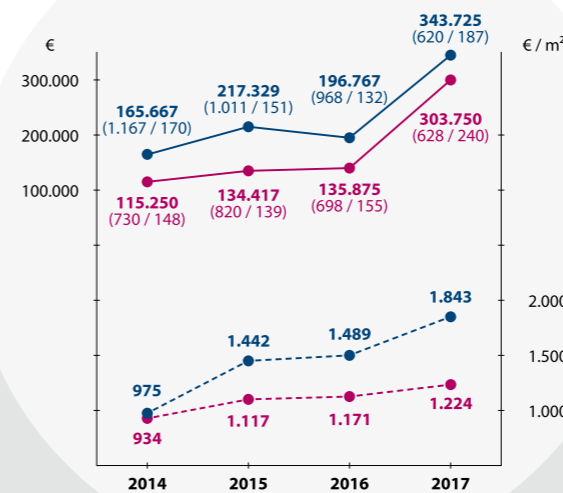
Erste Stagnation bei Verkaufspreisen in Nietleben.

In der Gartenstadt-Nietleben wurden am häufigsten freistehende Einfamilienhäuser der Bauzeitklasse bis 1990 verkauft. Es handelte sich um Häuser mit Wohnflächen von 140m² bis 188m² Wohnfläche, auf Grundstücken von 700m² bis 800m² Größe. Die Preise stiegen in den letzten drei Jahren um 18 Prozent – von 115.250 Euro (2014) auf 134.417 Euro (2015) und im Jahr 2016 auf 135.875 Euro.

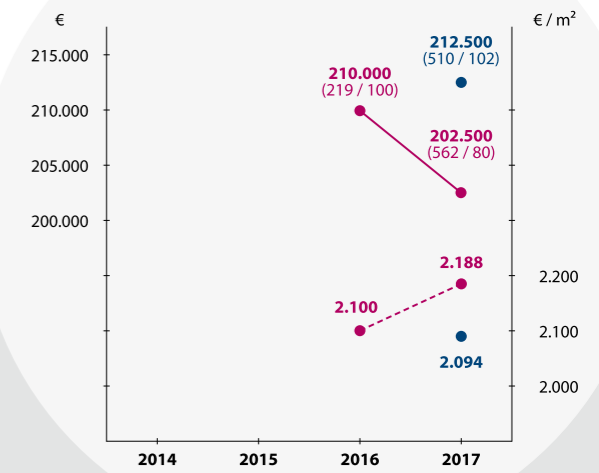
Moderater Anstieg bei Verkaufspreisen in Nietleben.

Schaut man nur auf die Verkaufspreise, fällt eine extreme Steigerung im Jahr 2017 auf. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass der Verkauf einer modernisierten Villa die Absolutpreise stark beeinflusste. In diesem Fall haben die durchschnittlichen Wohnflächenpreise mehr Aussagekraft. Die Steigerung ist hier mit 31%, von 934 Euro/m² (2014) auf 1.224 Euro/m² (2017), deutlich moderater.

Preise für Einfamilienhäuser Baujahr bis 1990



Preise für Einfamilienhäuser Baujahr ab 1991



Verkaufspreise

(Ø m² Grundstück / Ø m² Wohnfläche)

- durchschnittl. Preis
- - -●- - - durchschnittl. Preis pro m² Wohnfläche

Angebotspreise

(Ø m² Grundstück / Ø m² Wohnfläche)

- durchschnittl. Preis
- - -●- - - durchschnittl. Preis pro m² Wohnfläche