

Eigentümergefragung zur Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor

Ivo Mossig

unter Mitarbeit von:
Verena Andreas, Arne Bollen und Dr. Andreas Müller

Universität Bremen
Fachbereich Sozialwissenschaften
Institut für Geographie

Prof. Dr. Ivo Mossig
Bibliothekstraße 1
28359 Bremen

Tel.: 0421 / 218 67410

E-Mail: mossig@uni-bremen.de

www.geographie.uni-bremen.de/

Bremen, August 2013

Inhaltverzeichnis

Tabellenverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	4
1 Einleitung und Zielsetzung	6
2 Untersuchungsdesign	7
3 Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor	11
3.1 Ursachen der positiven Entwicklung aus Sicht der Eigentümer.....	11
3.2 Zukünftige Maßnahmenschwerpunkte.....	17
4 Beurteilung der durchgeführten BID-Maßnahmen	24
4.1 Bewertung der Maßnahmen und der Umsetzung des BID-Konzepts.....	24
4.2 Bewertung der Informationen zu den BID-Maßnahmen.....	34
4.3 Vergleich mit den Ergebnissen von 2011.....	36
5 Beteiligung der Immobilieneigentümer an der Quartiersentwicklung	45
5.1 Bedeutung einer Beteiligung aus Sicht der Eigentümer.....	45
5.2 Formen der Finanzierung.....	48
5.3 Meinungsbild bezüglich der Fortsetzung des BID Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor.....	49
6 Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen	55
6.1 Zusammenfassung.....	55
6.2 Handlungsempfehlungen.....	62

Tabellenverzeichnis

Tab. 2.1:	Zusammensetzung der Stichprobe bzgl. der Lage der Immobilie.....	7
Tab. 2.2:	Welcher Interessensgruppe würden Sie sich am ehesten zuordnen?.....	8
Tab. 2.3:	Zusammensetzung der Stichprobe bzgl. der Immobiliennutzung der befragten Eigentümer	9
Tab. 2.4:	Sind Sie Mitglied in der Interessengemeinschaft „Das Viertel e.V.“?.....	9
Tab. 2.5:	Zusammensetzung der Stichprobe bzgl. der Herkunft der befragten Eigentümer.....	10
Tab. 2.6:	Zusammensetzung der Stichprobe bzgl. der Teilnahme an der ersten Eigentümer- befragung 2011.....	10
Tab. 3.1:	Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer.....	11
Tab. 3.2:	Antworten der befragten Eigentümer auf die offene Frage, was ihrer Meinung nach getan werden müsse, um die positive Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor fortzusetzen.....	17
Tab. 3.3:	Beurteilung der Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer.....	18
Tab. 4.1:	Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer	24
Tab. 4.2:	Beurteilung der Umsetzung des BID-Konzepts im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor anhand von Schulnoten durch die befragten Eigentümer	31
Tab. 4.3:	Differenzierte Auswertung der Beurteilung der Umsetzung des BID-Konzeptes.....	32
Tab. 4.4:	Beurteilung der Informationen bezüglich der Umsetzung der BID-Maßnahmen anhand von Schulnoten durch die Eigentümer	34
Tab. 4.5:	Differenzierte Auswertung der Beurteilung der Informationen zur Umsetzung des BID- Konzeptes	35
Tab. 4.6:	Vergleich der Beurteilung der Umsetzung des BID-Konzeptes 2011 und 2013 differenziert nach Merkmalsausprägungen	42
Tab. 4.7:	Vergleich der Beurteilung bezüglich der Informationen zur Umsetzung des BID-Konzeptes 2011 und 2013 differenziert nach Merkmalsausprägungen.....	44
Tab. 5.1:	Einschätzung der Bedeutung, dass sich die Eigentümer organisieren, um die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinwegs / Vor dem Steintor zu unterstützen.....	45
Tab. 5.2:	Differenzierte Auswertung der Einschätzung bezüglich der Bedeutung des Eigentümer- engagements.....	46
Tab. 5.3:	Antworten der befragten Eigentümer auf die offene Frage, in welcher Form die Finanzierung der Maßnahmen zur Quartiersentwicklung erfolgen sollte.....	48
Tab. 5.4:	Antworten der befragten Eigentümer auf die Frage, ob sie einen BID-Nachfolgeantrag unterstützen würden	49
Tab. 5.5:	Erläuterungen zur angekreuzten Aussage „Ja, aber unter folgenden Bedingungen“	50
Tab. 5.6:	Erläuterungen zur angekreuzten Aussage „Nein, aus folgenden Gründen“	50

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3.1:	Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer.....	12
Abb. 3.2:	Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer differenziert nach der Lage der Immobilie.....	13
Abb. 3.3:	Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer differenziert nach Interessensgruppe.....	14
Abb. 3.4:	Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer differenziert nach Selbstnutzung der Immobilie.....	15
Abb. 3.5:	Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer differenziert nach Mitgliedschaft in der IG.....	16
Abb. 3.6:	Beurteilung der Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer.....	19
Abb. 3.7:	Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Lage der Immobilie.....	20
Abb. 3.8:	Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Interessensgruppe	21
Abb. 3.9:	Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Mitgliedschaft in der IGV	22
Abb. 3.10:	Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach dem Wohnort der Eigentümer	23
Abb. 4.1:	Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer	25
Abb. 4.2:	Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Lage der Immobilie	26
Abb. 4.3:	Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Interessensgruppe	27
Abb. 4.4:	Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Selbstnutzung der Immobilie.....	28
Abb. 4.5:	Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinwegs / Vor dem Steintor differenziert nach Mitgliedschaft in der IGV	29
Abb. 4.6:	Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinwegs / Vor dem Steintor differenziert nach Teilnahme an der Befragung 2011.....	30
Abb. 4.7:	Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013.....	36
Abb. 4.8:	Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013 differenziert nach der Lage der Immobilie.....	37

Abb. 4.9: Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013 differenziert nach Interessensgruppen.....	38
Abb. 4.10: Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013 differenziert nach Selbstnutzung der Immobilie	39
Abb. 4.11: Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013 differenziert nach Mitgliedschaft in der IGV	40
Abb. 4.12: Vergleich der Beurteilung der Umsetzung des BID-Konzepts im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor anhand von Schulnoten durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013.....	41
Abb. 4.13: Vergleich der Beurteilung der Informationen bezüglich der Umsetzung der BID-Maßnahmen anhand von Schulnoten durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013.....	43
Abb. 5.1: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach der Lage der Immobilien	51
Abb. 5.2: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach Interessensgruppe	52
Abb. 5.3: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach Selbstnutzung der Immobilie	52
Abb. 5.4: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach Mitgliedschaft in der IGV	53
Abb. 5.5: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach Wohnort der Befragten.....	54
Abb. 5.6: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach Teilnahme an der Befragung 2011.....	54

1 Einleitung und Zielsetzung

Im April 2013 wurde das Institut für Geographie von der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) beauftragt, eine zweite Eigentümerbefragung im Bereich des Business Improvement Districts (BID) Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durchzuführen. Die Ergebnisse der ersten Eigentümerbefragung aus dem Jahre 2011 legten die Durchführung dieser Nachfolgestudie nahe. Das Thema BID wurde 2011 unter den Eigentümern emotional aufgeladen und sehr heterogen diskutiert. Dies schlug sich im erfragten Meinungsbild der Eigentümer klar erkennbar nieder. Von Seiten des Aufgabenträgers wurden die Erkenntnisse der ersten Studie aufgegriffen. Es erfolgte insbesondere eine Nachbesserung der Kommunikationsstrategie. Zudem wurde die Adressenliste sorgfältig ergänzt und aktualisiert. Auch auf der Maßnahmenebene erfolgten Nachjustierungen. Desweiteren fand im November 2012 eine Eigentümerversammlung statt. Nach einer klärenden Aussprache vertraten viele der anwesenden Eigentümer die Meinung, dass sie im Grunde genommen die gleichen Ziele verfolgen und an einem Konsens interessiert seien. Vor diesem Hintergrund soll nun herausgefunden werden, ob sich das Meinungsbild der Eigentümer gewandelt hat. Zudem läuft das BID im Oktober 2014 aus. Es gilt rechtzeitig zu klären, ob auch zukünftig ein professionelles Management zur Quartiersentwicklung und zur Stärkung der lokalen Ökonomie von den betroffenen Eigentümern als notwendig erachtet wird. Sollte dies der Fall sein, so muss frühzeitig herausgefunden werden, welche Maßnahmen und Aktivitäten aus Sicht der Eigentümer bevorzugt durchgeführt werden sollten und in welcher Form eine stabile Finanzierung sichergestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel der vom 10. Mai - 19. Juni 2013 durchgeführten schriftlichen Befragung der Eigentümer im BID Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor in der Beantwortung der folgenden Fragenkomplexe:

1. Worauf führen die Immobilieneigentümer die positive Entwicklung und den positiven Imagewandel des Bremer Viertels zurück? Welche Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und zur Stärkung der lokalen Ökonomie halten sie für besonders notwendig? (Kapitel 3)
2. Wie bewerten die Eigentümer nunmehr die bisherigen Maßnahmen, die von Seiten des BID durchgeführt wurden? Hat sich das Meinungsbild gegenüber der ersten Erhebung 2011 verändert? (Kapitel 4)
3. Losgelöst von der emotional aufgeladenen BID-Debatte ist die Frage zu beantworten, ob das Viertel aus Sicht der Eigentümer ein professionelles Quartiersmanagement braucht und wenn ja, welche Form der Umsetzung dabei favorisiert wird. Unter welchen Bedingungen sind die Eigentümer bereit, sich an der Entwicklung ihres Quartiers zu beteiligen? In welcher Form kann eine solche Beteiligung organisiert werden, um insbesondere eine stabile Finanzierung über mehrere Jahre zu erreichen? Wie hoch sind die Erfolgsaussichten eines Nachfolgeantrags zur Verlängerung des BID oder alternativer Organisationsformen? (Kapitel 5)

Dieser Ergebnisbericht orientiert sich an diesen drei zentralen Fragenkomplexen. Er schließt mit der Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse und den daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen (Kapitel 6).

2 Untersuchungsdesign

Die Grundgesamtheit der schriftlichen Befragung bilden alle Immobilieneigentümer im Bereich des BID Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor. Aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen konnte jedoch nicht der vollständige Adressdatensatz der Senatorischen Behörde genutzt werden, der zur Versendung der Abgabebescheide verwendet wird. Daher bildet wie bei der ersten Eigentümerbefragung 2011 der Adressdatensatz des BID-Aufgabenträgers Interessengemeinschaft Viertel e.V. (IGV) die Basis der Erhebung.¹ Dieser Datensatz wurde gegenüber der ersten Eigentümerbefragung von Seiten des Viertelmanagements gründlich verbessert. Während 2011 lediglich 173 Eigentümer einen Fragebogen erhalten haben, wurden in der aktuellen Umfrage 258 Briefe verschickt. Davon sind 17 als unzustellbar zurückgekommen. In drei weiteren Fällen wurde uns mitgeteilt, dass der Immobilieneigentümer gewechselt habe.

Somit haben insgesamt 238 Eigentümer einen Fragebogen mit frankiertem Rückumschlag erhalten. Bis zum Ende der Erhebungsphase am 19.06.2013 haben 101 Eigentümer den Fragebogen ausgefüllt zurückgeschickt. Das entspricht einer Rücklaufquote von 42,4%. Somit wurde die anvisierte Rücklaufquote von 25-30% deutlich übertroffen und der Rücklauf gegenüber der ersten Erhebung leicht gesteigert. Diese sehr gute Rücklaufquote konnte unter anderem durch die intensive telefonische Nacherfassung erreicht werden.

Der versendete Fragebogen (vgl. Anhang) wurde mit dem Auftraggeber intensiv diskutiert. Er ist in vier Teile mit insgesamt 15 Fragen untergliedert. Im ersten Teil A wurden Meinungen und Einstellungen der Eigentümer zu den Ursachen der positiven Entwicklung im Erhebungsgebiet erhoben sowie erfragt, was aus Sicht der Befragten getan werden muss, um den Bereich zu stärken und weiter zu entwickeln. Teil B befasste sich mit den Maßnahmen zur Quartiersentwicklung, welche im Rahmen des BIDs durchgeführt wurden. Einige Fragen wurden dabei so gestellt, dass eine Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2011 möglich ist. Im dritten Teil C sind die Meinungen der Immobilieneigentümer im Hinblick auf deren Beteiligung an der Quartiersentwicklung erfragt worden. Im abschließenden Teil D wurden Angaben abgefragt, anhand derer eine nach Teilgruppen differenzierte Auswertung der vorangegangenen Fragen vorgenommen werden kann. Bezüglich dieser differenzierenden Merkmale setzt sich die Stichprobe wie folgt zusammen:

Tab. 2.1: Zusammensetzung der Stichprobe bezüglich der Lage der Immobilie

	Nennungen	Anteil in % (gültige Antworten)
Ostertorsteinweg	39	42,4%
Vor dem Steintor	45	48,9%
Sielwall / Dobben	2	2,2%
sonstige Seitenstraßen	6	6,5%
Summe	92	100,0%
ohne Angabe	9	

Quelle: Eigene Berechnungen.

¹ Dem Viertelmanagement, insbesondere Frau Anne-Catherine Caesar, sei an dieser Stelle für die Kooperationsbereitschaft gedankt.

Die Eigentümer wurden gefragt, in welcher Straße sich ihre Immobilie befindet. Dabei standen die in Tabelle 2.1 aufgeführten Antwortkategorien zur Auswahl. Da jedoch nur für die Straßen Ostertorsteinweg und Vor dem Steintor eine hinreichend große Zahl an Antworten erreicht wurde, werden bei differenzierten Auswertungen nach der Lage der Immobilie die Antworten der Eigentümer am Sielwall / Dobben sowie in den sonstigen Seitenstraßen nicht berücksichtigt. Bei insgesamt nur acht Antworten in diesen beiden Bereichen erhalten sonst Einzelmeinungen ein zu großes Gewicht. Entlang der beiden Hauptstraßen des BIDs sind die Eigentümer zu ungefähr gleichen Teilen in der Stichprobe vertreten. Ein Vergleich der Stichprobenzusammensetzung im Hinblick auf die Lage der Immobilien mit der Untersuchung von 2011 ist aufgrund der leicht modifizierten Frage nicht einwandfrei möglich. Die Unterscheidung zwischen Ostertorsteinweg und Vor dem Steintor ist aber vertretbar.

Um die befragten Eigentümer verschiedenen Interessensgruppen zuordnen zu können, wurde in Frage 11 (vgl. Fragebogen im Anhang) gefragt, welcher der fünf zur Auswahl stehenden Gruppen sich die Personen am ehesten zuordnen würden. Um hinreichend große Fallzahlen in den Kategorien zu erhalten und die Vergleichbarkeit zur Erhebung 2011 zu gewährleisten, wurden die Antworten auf drei Hauptkategorien verdichtet, die Tabelle 2.2 zu entnehmen sind.

Tab. 2.2: Welcher Interessensgruppe würden Sie sich am ehesten zuordnen?

	Nennungen	Anteil in % (gültige Antworten)	Zum Vergleich: Anteile 2011
Geschäftsinhaber / Gastronomen	20	21,7%	25,4%
Wohnungsnutzer	22	23,9%	28,4%
Immobilienverwaltung / sonstige Eigentümer	50	54,3%	46,3%
Summe	92	100,0%	100,0%
ohne Angabe / sonstiges	9		

Quelle: Eigene Berechnungen.

Insgesamt haben sich 20 Eigentümer (21,7%) zu der Interessensgruppe Geschäftsinhaber / Gastronomie zugeordnet. 22 Eigentümer (23,9%) gaben an, Wohnungsnutzer zu sein und 50 der befragten Eigentümer (54,3%) ordnen sich der Kategorie „Immobilienverwaltung / sonstige Eigentümer“ zu. Die Geschäftsinhaber / Gastronomen und die Wohnungsnutzer sind im Vergleich zur Erhebung 2011 etwas seltener in der Stichprobe vertreten.

Analog zur Eigentümerbefragung von vor zwei Jahren wurde gefragt, ob die Eigentümer die betreffende Immobilie selbst nutzen. Erneut wurden dabei die beiden Antwortkategorien ‚Ja, alleine‘ und ‚Ja, teilweise‘ bei der differenzierten Auswertung zusammengefasst. Die Zusammensetzung der Stichprobe bezüglich dieses Aspektes ist der Tabelle 2.3 zu entnehmen. Gegenüber der vorangegangenen Erhebung ist die Stichprobe bezüglich der Immobiliennutzung nahezu identisch.

Tab. 2.3: Zusammensetzung der Stichprobe bezüglich der Immobiliennutzung der befragten Eigentümer

	Nennungen	Anteil in % (gültige Antworten)	Zum Vergleich: Anteile 2011
Ja, alleine	18	18,4%	37,1%
Ja, teilweise	19	19,4%	
Nein, ich vermiete	61	62,2%	62,9%
Summe	98	100,0%	100,0%
ohne Angabe	3		

Quelle: Eigene Berechnungen.

Auch bezüglich des Unterscheidungsmerkmals, ob die befragten Eigentümer Mitglied in der Interessengemeinschaft „Das Viertel e.V.“ (IGV) sind oder nicht, hat sich die Stichprobenszusammensetzung kaum verändert (vgl. Tab. 2.4). Weiterhin sind etwas mehr als 1/3 der Eigentümer Mitglied bei der IGV. Somit lassen sich auch im Hinblick auf diesen Aspekt die beiden Untersuchungen unmittelbar miteinander vergleichen.

Tab. 2.4: Sind Sie Mitglied in der Interessengemeinschaft „Das Viertel e.V.“?

	Nennungen	Anteil in % (gültige Antworten)	Zum Vergleich: Anteile 2011
Ja	35	36,8%	37,7%
Nein	60	63,2%	62,3%
Summe	95	100,0%	100,0%
ohne Angabe	6		

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die vorletzte Frage des Fragebogens gab Auskunft darüber, aus welchem Ort die antwortenden Eigentümer kommen. Anhand der Angabe der Postleitzahl erfolgte wie in 2011 eine Zuordnung in zwei Kategorien. Die erste Kategorie umfasst alle Eigentümer, die als Postleitzahl „28203“ angegeben haben. Diese Postleitzahl schließt den kompletten BID-Bereich im Viertel ein. Alle anderen Postleitzahlen sind in der zweiten Kategorie „Sonstige Orte“ zusammengefasst worden, um hinreichend große Fallzahlen zu erhalten.² Erneut sind keine nennenswerten Unterschiede zwischen der ersten und der zweiten Eigentümerbefragung feststellbar (vgl. Tab. 2.5).

² Diesbezüglich ist anzumerken, dass 38 der 48 Eigentümer aus den „sonstigen Orten“ eine Postleitzahl im übrigen Stadtgebiet Bremens nannten.

Tab. 2.5: Zusammensetzung der Stichprobe bezüglich der Herkunft der befragten Eigentümer

	Nennungen	Anteil in % (gültige Antworten)	Zum Vergleich: Anteile 2011
PLZ im Bremer Viertel	42	46,6%	49,3%
sonstige Orte	48	53,3%	50,7%
Summe	90	100,0%	100,0%
ohne Angabe	11		

Quelle: Eigene Berechnungen.

Da in der vorliegenden Untersuchung deutlich mehr Eigentümer angeschrieben werden konnten als zwei Jahre zuvor, wurde zur zusätzlichen Kontrolle abgefragt, ob die antwortenden Personen bereits an der vorausgegangenen Eigentümerbefragung 2011 teilgenommen haben. Tabelle 2.6 zeigt, dass 40,9% der Antwortenden beide Fragebögen ausgefüllt haben.

Tab. 2.6: Zusammensetzung der Stichprobe bezüglich der Teilnahme an der ersten Eigentümerbefragung 2011

	Nennungen	Anteil in % (gültige Antworten)
Ja	36	40,9%
Nein	52	59,1%
Summe	88	100,0%
ohne Angabe	13	

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Tabellen 2.1 bis 2.5 zeigen, dass Abweichungen gegenüber der Erhebung von vor zwei Jahren nicht auf Veränderungen in der Zusammensetzung der Stichprobe zurückgeführt werden können. Die erweiterte Datengrundlage mit Adressdaten hat folglich nicht dazu geführt, dass jetzt einzelne Teilgruppen deutlich stärker oder schwächer im Untersuchungssample vertreten sind als zwei Jahre zuvor.

3 Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor

Dieses Kapitel behandelt den ersten Fragenkomplex. Anhand der Antworten zum Teil A des Fragebogens wird aufgezeigt, worauf die Immobilieneigentümer die positive Entwicklung und den positiven Imagewandel des Bremer Viertels zurückführen (vgl. Kap. 3.1) und welche Maßnahmen zur Quartiersentwicklung sowie zur Stärkung der lokalen Ökonomie sie aktuell für besonders notwendig halten (vgl. Kap. 3.2).

3.1 Ursachen der positiven Entwicklung aus Sicht der Eigentümer

Um die Frage nach den Ursachen der positiven Entwicklung und des Imagewandels des Bremer Viertels aus Sicht der Eigentümer zu erfassen, sollten die Befragten die Wichtigkeit von acht möglichen Ursachen auf einer vierstufigen Skala von +2 (stimme voll zu) bis -2 (lehne die Aussage völlig ab) bewerten. Die Ergebnisse sind tabellarisch (vgl. Tab. 4.1) und graphisch (vgl. Abb. 4.1) dargestellt.

Tab. 3.1: Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer

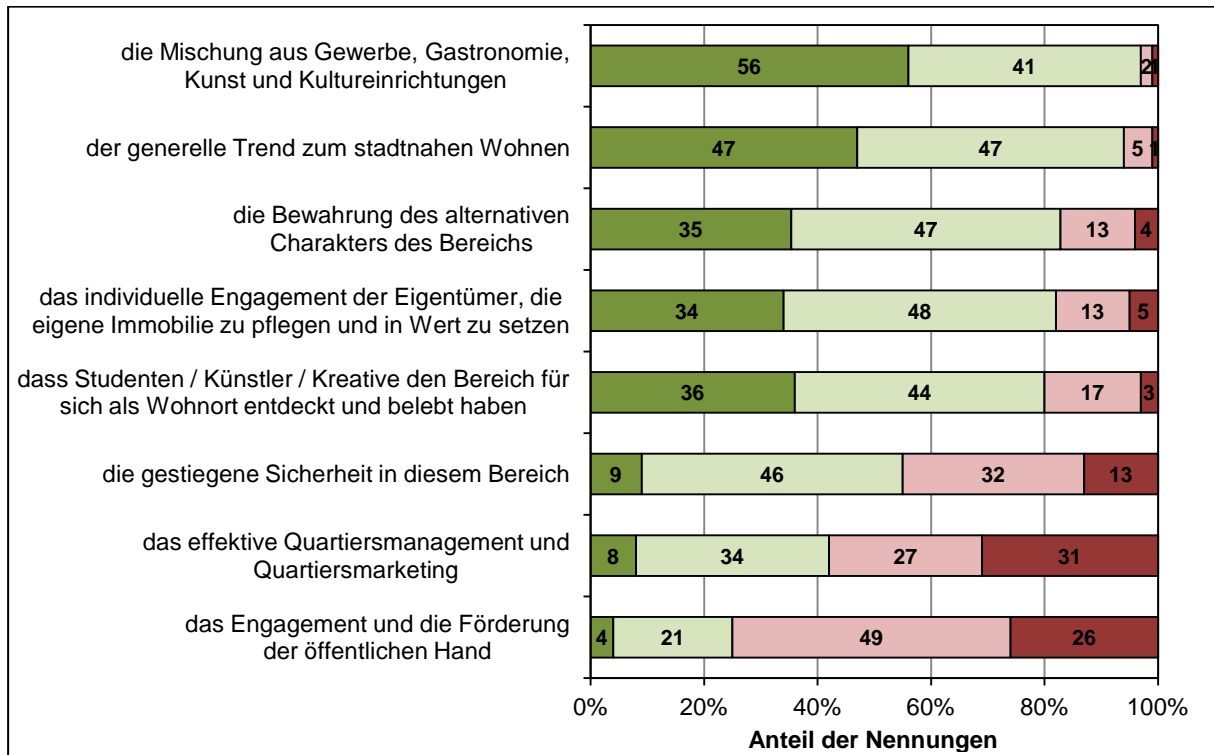
Ursache der positiven Entwicklung ist...	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> stimme voll zu ← → lehne die Aussage völlig ab </div>				Mittelwert
	+2	+1	-1	-2	
die Mischung aus Gewerbe, Gastronomie, Kunst und Kultureinrichtungen (n=99)	55 (55%)	41 (41%)	2 (2%)	1 (1%)	1,48
der generelle Trend zum stadtnahen Wohnen (n=98)	46 (47%)	46 (47%)	5 (5%)	1 (1%)	1,34
die Bewahrung des alternativen Charakters des Bereichs (n=97)	34 (35%)	46 (47%)	13 (13%)	4 (4%)	0,96
das individuelle Engagement der Eigentümer, die eigene Immobilie zu pflegen und in Wert zu setzen (n=99)	34 (34%)	47 (48%)	13 (13%)	5 (5%)	0,93
dass Studenten / Künstler / Kreative den Bereich für sich als Wohnort entdeckt und belebt haben (n=98)	35 (36%)	43 (44%)	17 (17%)	3 (3%)	0,92
die gestiegene Sicherheit in diesem Bereich (n=96)	9 (9%)	44 (46%)	31 (32%)	12 (13%)	0,07
das effektive Quartiersmanagement und Quartiersmarketing (n=95)	8 (8%)	32 (34%)	26 (27%)	29 (31%)	-0,38
das Engagement und die Förderung der öffentlichen Hand (n=96)	4 (4%)	20 (21%)	47 (49%)	25 (26%)	-0,72

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die größte Zustimmung findet die Aussage, dass die Mischung aus Gewerbe, Gastronomie, Kunst und Kultureinrichtungen Ursache der positiven Entwicklung ist. Dieser Aussage stimmt über die Hälfte der Befragten (55%) voll zu (+2 auf der Skala), weitere 41% stimmen mit leichter Einschränkung (+1) zu. Nur 3% nehmen eine ablehnende Position ein. Dem generellen Trend zum stadtnahen Wohnen wird ebenfalls große Bedeutung beigemessen. 94% der Befragten stimmen voll bzw. eher zu. Der

Bewahrung des alternativen Charakters, dem individuellen Engagement der Eigentümer und der Belebung durch Studenten / Künstler / Kreative wird ebenfalls ein positiver Einfluss zugestanden. Sie werden mit Mittelwerten zwischen 0,96 und 0,92 nahezu gleich beurteilt. Das Quartiersmanagement und -marketing sowie die Förderung durch die öffentliche Hand werden hingegen von der Mehrheit der Befragten nicht als Ursache der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor angesehen.

Abb. 3.1: Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer

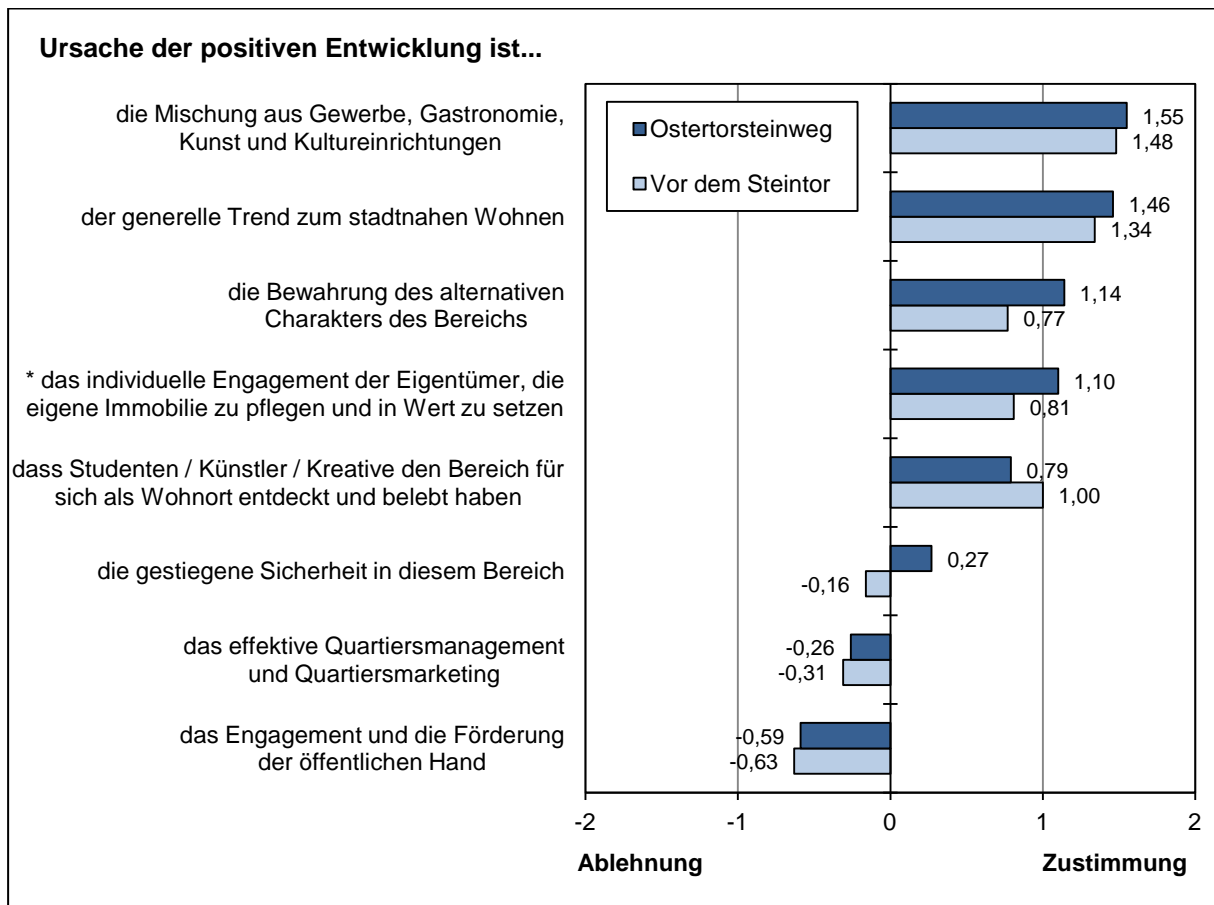


Quelle: Eigene Darstellung.

Abbildung 3.1 zeigt die graphische Darstellung der Ergebnisse. Die nahezu vollständige Zustimmung der ersten beiden Aussagen tritt deutlich zu Tage. Die folgenden drei Äußerungen finden jeweils ca. 80% Zustimmung. Eine annähernd ausgeglichene Bewertung erhält die Aussage bezüglich der gestiegenen Sicherheit (55% zu 45%). Das Quartiersmanagement und -marketing wird hingegen lediglich von rund 40% der Befragten mit +2 oder +1 bewertet und nur ein Viertel der Eigentümer sieht die positive Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor als Folge der Förderung durch die öffentliche Hand.

Dieser Befund wird im Folgenden differenziert nach den erfassten Merkmalen der befragten Eigentümer ausgewertet.

Abb. 3.2: Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer differenziert nach der Lage der Immobilie



* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

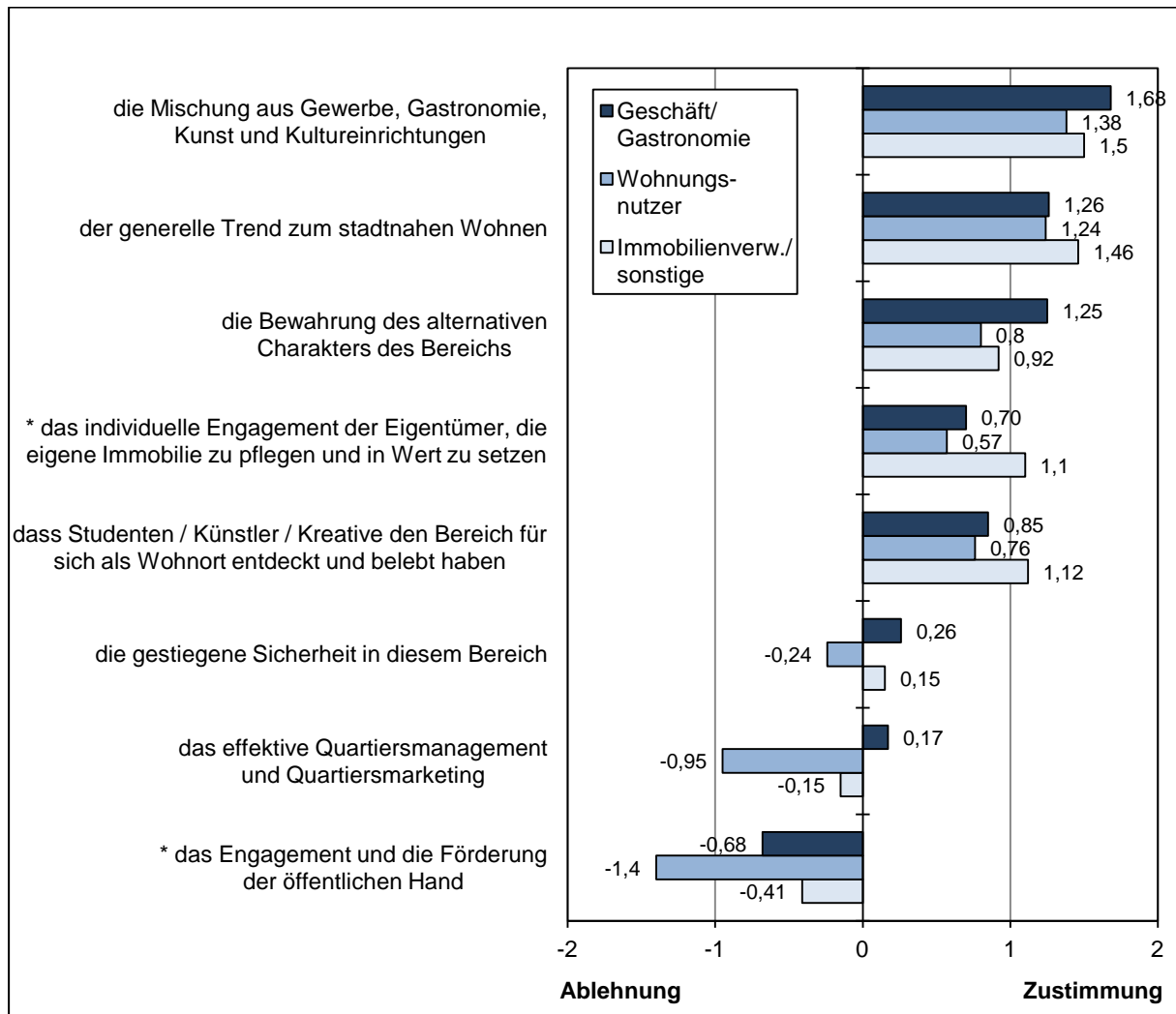
Quelle: Eigene Darstellung.

Differenziert nach Lage der Immobilie wird deutlich, dass die Eigentümer aus dem Ostertorsteinweg in der Regel eine bessere Bewertung abgegeben haben als die Befragten aus dem Bereich Vor dem Steintor. Nur die Aussage, dass Studenten / Künstler / Kreative den Bereich für sich entdeckt und belebt haben, wird von den Eigentümern Vor dem Steintor im Durchschnitt als wichtiger eingestuft. Statistisch signifikant ist der Unterschied im Meinungsbild bezüglich der Rolle des individuellen Engagements der Eigentümer, die eigene Immobilie zu pflegen und in Wert zu setzen. Auffällig ist zudem, dass die gestiegene Sicherheit im Ostertorsteinweg als Ursache tendenziell anerkannt, von den Eigentümern Vor dem Steintor hingegen im Mittel abgelehnt wird. Insgesamt deutet die differenzierte Auszählung darauf hin, dass der Imagewandel und die positive Entwicklung im Ostertorsteinweg im erkennbar stärkeren Maße stattgefunden haben als im Bereich Vor dem Steintor.

Da nur acht Eigentümer aus den sonstigen Seitenstraßen den Fragebogen beantwortet haben, wurden sie aus dieser Auszählung ausgeschlossen, da sonst Einzelmeinungen innerhalb dieser Gruppe ein zu starkes Gewicht erhalten. An dieser Stelle sei jedoch auf drei auffällig starke Abweichungen vom Mittelwert im Meinungsbild der Eigentümer einer Immobilie in einer der Seitenstraßen hingewiesen. Erstens wird die Rolle des individuellen Engagements der Eigentümer deutlich weniger wichtig bewertet als vom Durchschnitt aller Befragten (0,12 zu 0,93). Ebenso fällt die Beurteilung der Bedeutung des Quartiersmanagement und -marketing für die Quartiersentwicklung schlechter aus (-1,00 zu -0,38). Drittens wird auch die Förderung durch die öffentliche Hand als Ursache deutlich weniger anerkannt als von allen Befragten (-1,38 zu -0,72). Trotz der relativ geringen Anzahl der

Antworten deuten die letzten beiden Punkte darauf hin, dass sich die Immobilieneigentümer in den Seitenstraßen vom Quartiersmanagement und von Seiten der öffentlichen Hand weniger beachtet fühlen als die Eigentümer entlang des Ostertorsteinwegs und Vor dem Steintor.

Abb. 3.3: Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer differenziert nach Interessensgruppe

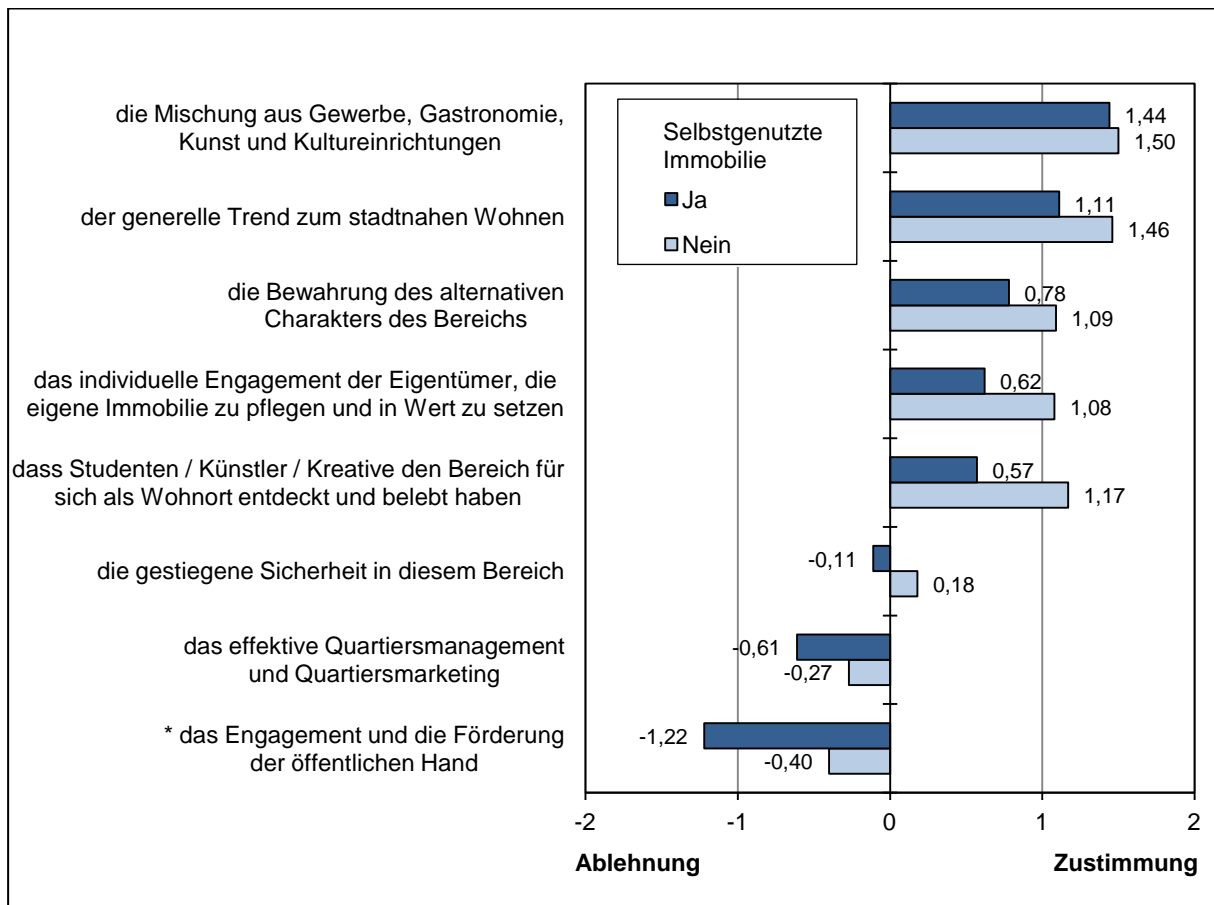


* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Darstellung.

Die differenzierte Auswertung nach Interessensgruppe verdeutlicht, dass die Gruppe der Wohnungsnutzer für alle Aussagen die geringsten Zustimmungswerte vergeben hat. Die größten Abweichungen der Aussagen der Wohnungsnutzer zum Mittelwert betreffen die drei Aspekte individuelles Eigentümerengagement (0,57 zu 0,93), Quartiersmanagement und -marketing (-0,95 zu -0,38) sowie Förderung durch die öffentliche Hand (-1,40 zu -0,72). Die Zustimmungswerte der Geschäftsinhaber / Gastronomen, sowie der Immobilienverwalter / sonstigen Eigentümer liegen im Vergleich zu den Wohnungsnutzern näher am Mittelwert. Dennoch ergeben sich je nach Aussage für die jeweilige Interessensgruppe spezifische Unterschiede in den Beurteilungen. Über alle Interessensgruppen hinweg sind die Unterschiede bezüglich des individuellen Engagements sowie im Hinblick auf die Rolle der öffentlichen Hand auch statistisch signifikant.

Abb. 3.4: Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer differenziert nach Selbstnutzung der Immobilie

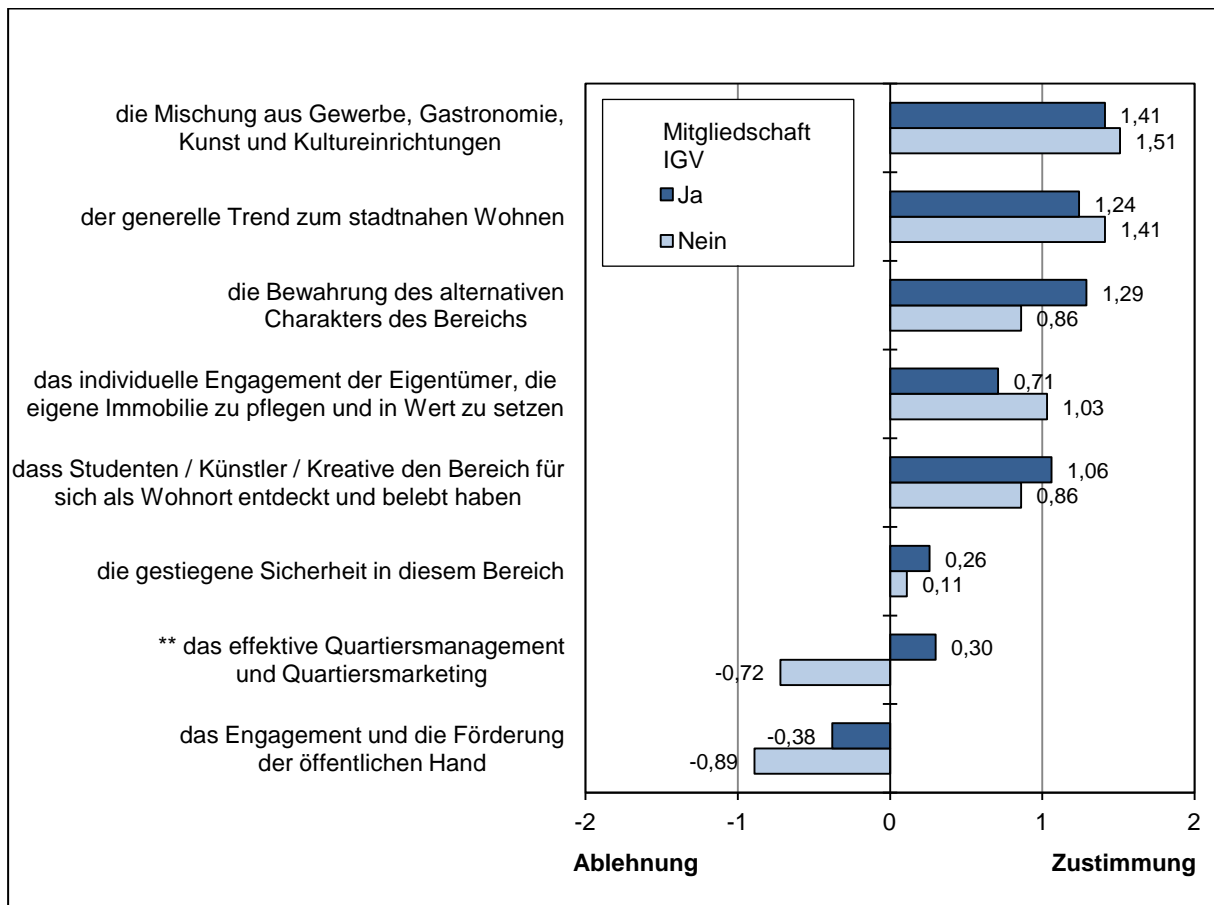


* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Differenzierung nach Selbstnutzung der Immobilie zeigt, dass diejenigen Eigentümer, die ihre Immobilie nicht selbst bewohnen, den Aussagen durchgängig stärker zustimmen als solche, die die Immobilie selbst nutzen. Statistisch signifikant ist die Abweichung bei der Aussage, dass das Engagement und die Förderung der öffentlichen Hand eine wichtige Ursache für die positive Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor ist. Diese Aussage wird von selbstnutzenden Eigentümern mit einem Mittelwert von -1,22 abgelehnt, während die Ablehnung bei nicht-selbstnutzenden Eigentümern deutlich moderater mit einem Mittelwert von -0,40 ausgedrückt wird.

Abb. 3.5: Ursachen der positiven Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus Sicht der befragten Eigentümer differenziert nach Mitgliedschaft in der IGV



** Unterschiede sind statistisch sehr signifikant zum Niveau $\alpha = 0,01$

Quelle: Eigene Darstellung.

In der nach der Mitgliedschaft in der IGV differenzierten Darstellung wird deutlich, dass sich vor allem die Beurteilung des Quartiersmanagements und -marketings zwischen Mitgliedern und Nicht-Mitgliedern der IGV unterscheidet (0,3 zu -0,72). Die Abweichung ist statistisch sehr signifikant. Ebenfalls augenfällige Abweichungen weisen die Ergebnisse bezüglich der Aussagen zur Förderung der öffentlichen Hand (-0,38 zu -0,89) und der Bewahrung des alternativen Charakters (1,29 zu 0,86) auf. In allen genannten Fällen stimmen Mitglieder der IGV den Aussagen deutlich stärker zu als Nicht-Mitglieder. Demgegenüber wird das individuelle Engagement der Eigentümer, ihre eigene Immobilie zu pflegen, die Mischung aus Gewerbe, Gastronomie, Kunst und Kultureinrichtungen sowie der generelle Trend zum stadtnahen Wohnen von den Nicht-Mitgliedern wichtiger beurteilt als von Mitgliedern der IGV.

Die differenzierte Auswertung nach dem Wohnort der Befragten sowie nach der Teilnahme an der ersten Eigentümerbefragung zeigt keine statistisch signifikanten oder bemerkenswerten Unterschiede.

3.2 Zukünftige Maßnahmenschwerpunkte

Um die im ersten Fragenkomplex enthaltene Teilfrage zu beantworten, welche Maßnahmen die Eigentümer zur Quartiersentwicklung und zur Stärkung der lokalen Ökonomie für besonders notwendig erachten, wurden diese zunächst in einer offenen Frage um ihre Meinung gebeten, was ihrer Meinung nach getan werden muss, um den Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor zu stärken. Insgesamt beantworteten 73 Eigentümer die offene Frage. Mehrfachnennungen waren erlaubt, so dass insgesamt 119 Aussagen gemacht wurden. Ähnliche Antworten wurden inhaltlich gebündelt. Tabelle 3.2 zeigt die Reihenfolge der häufigsten Nennungen.

Tab. 3.2: Antworten der befragten Eigentümer auf die offene Frage, was ihrer Meinung nach getan werden müsse, um die positive Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor fortzusetzen
(Fragebögen mit Antworten: 73 - ohne Angaben: 28 - Aussagen insgesamt: 119)

Aussage	Nennungen	Anteil in % ^{a)}
Sauberkeit verbessern (insbesondere Graffiti)	26	35,6 %
Sicherheit stärken (v.a. Drogenkriminalität)	14	19,2 %
Hochwertige Mischung der Geschäfte fördern	12	16,4 %
Mehr PKW-Parkplätze	10	13,7 %
Mietpreise nicht explodieren lassen	9	12,3 %
Abschaffung der Zwangsabgabe	7	9,6 %
Aufwertung des Straßenraums (Licht/Begrünung)	5	6,8 %
Eigentümer müssen in Immobilien investieren	5	6,8 %
Verkehrsberuhigung	4	5,5 %
BID abschaffen	4	5,5 %
Radwege im Viertel ausbauen	4	5,5 %
BID erhalten	3	4,1 %
Marketing verbessern	3	4,1 %
sonstige Nennungen / Einzelmeinungen	13	

^{a)} Anteil bezogen auf die antwortenden Personen. Summe ist aufgrund von Mehrfachnennungen über 100%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Befragten nannten mit Abstand am häufigsten, dass die Sauberkeit zu verbessern sei (26 von 73 Antwortenden bzw. 35,6 %). Weitere oft genannte Themen sind die Stärkung der Sicherheit (19,2 %), die Förderung einer hochwertigen Mischung der Geschäfte (16,4 %) und das Anlegen von zusätzlichen PKW-Parkplätzen (13,7 %). Das Bedürfnis, die Mietpreise nicht zu weit ansteigen zu lassen, äußern 12,3 % der antwortenden Eigentümer. Des Weiteren wird mehrfach gefordert, die Zwangsabgabe abzuschaffen, den Straßenraum aufzuwerten, in den Immobilienbestand zu investieren, den Verkehr zu beruhigen und die Fahrradwege auszubauen. Außerdem wird viermal geäußert, das BID solle abgeschafft werden, aber auch dreimal, das BID sei zu erhalten. Ebenfalls dreimal wird erwähnt, das Marketing solle verbessert werden.

In Ergänzung der offenen Frage sollten die befragten Eigentümer in einem zweiten Schritt eine Einschätzung der Bedeutung von sieben vorgegebenen Themen auf einer Skala von 1 (sehr wichtig) bis 6 (völlig unwichtig) abgeben (vgl. Tab. 3.3).

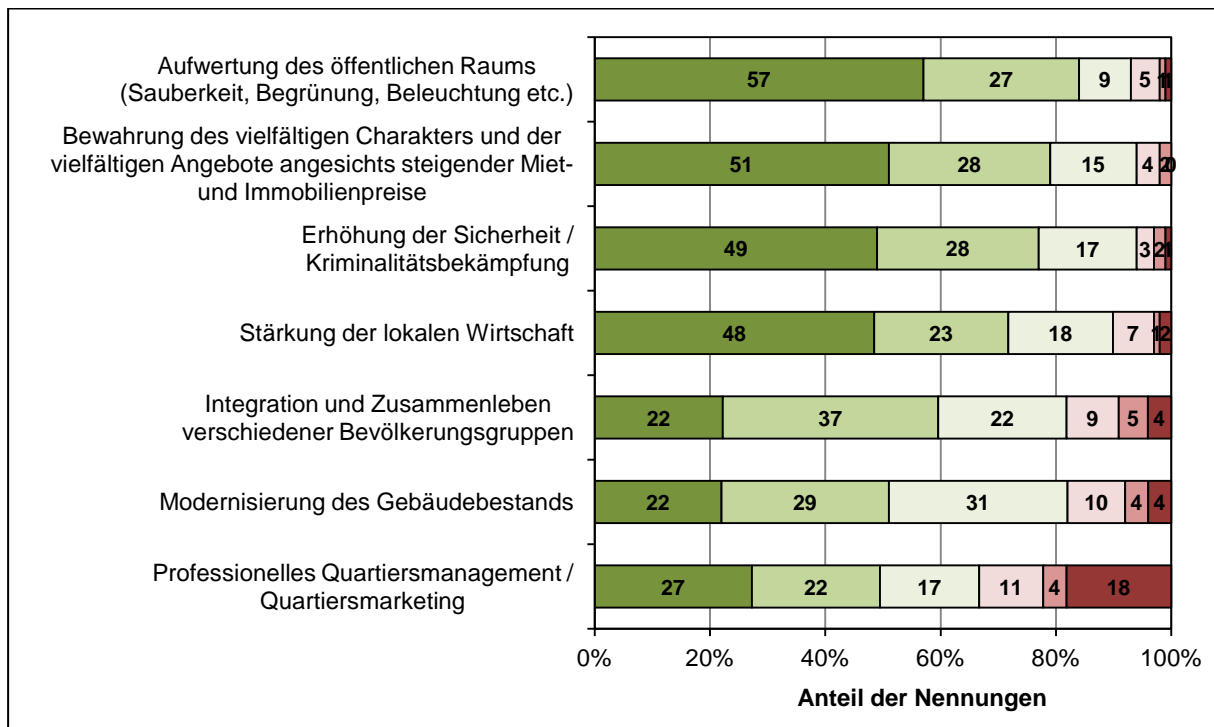
Tab. 3.3: Beurteilung der Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer

	sehr gut		←————→				unge-nügend		Mittelwert
	1	2	3	4	5	6			
Aufwertung des öffentlichen Raums (Sauberkeit, Begrünung, Beleuchtung etc.) (n=98)	56 (57%)	26 (27%)	9 (9%)	5 (5%)	1 (1%)	1 (1%)	1,69		
Bewahrung des vielfältigen Charakters und der vielfältigen Angebote angesichts steigender Miet- und Immobilienpreise (n=98)	50 (51%)	27 (28%)	15 (15%)	4 (4%)	2 (2%)	0 (0%)	1,79		
Erhöhung der Sicherheit / Kriminalitätsbekämpfung (n=99)	48 (49%)	28 (28%)	17 (17%)	3 (3%)	2 (2%)	1 (1%)	1,85		
Stärkung der lokalen Wirtschaft (n=95)	46 (48%)	22 (23%)	17 (18%)	7 (7%)	1 (1%)	2 (2%)	1,96		
Integration und Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen (n=99)	22 (22%)	37 (37%)	22 (22%)	9 (9%)	5 (5%)	4 (4%)	2,49		
Modernisierung des Gebäudebestands (n=98)	22 (22%)	28 (29%)	30 (31%)	10 (10%)	4 (4%)	4 (4%)	2,57		
Professionelles Quartiersmanagement / Quartiersmarketing (n=98)	26 (27%)	22 (22%)	17 (17%)	11 (11%)	4 (4%)	18 (18%)	2,99		

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes wird von den Befragten mit einer Durchschnittsbewertung von 1,69 als wichtigstes Themenfeld angesehen. Durchschnittliche Bewertungen von unter 2, und damit eine hoch eingeschätzte Bedeutung, erhalten auch die Themen Bewahrung der Vielfalt von Charakter und Angebot (1,79), die Erhöhung der Sicherheit (1,85) und die Stärkung der lokalen Wirtschaft (1,96). Als etwas weniger wichtig werden mit Mittelwerten von 2,49 bzw. 2,57 die Integration und das Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen und die Modernisierung des Gebäudebestands beurteilt. Die geringste Bedeutung der vorgegebenen Themen hat für die Befragten ein professionelles Quartiersmanagement und –marketing mit einer durchschnittlichen Bewertung von 2,99.

Abb. 3.6: Beurteilung der Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer

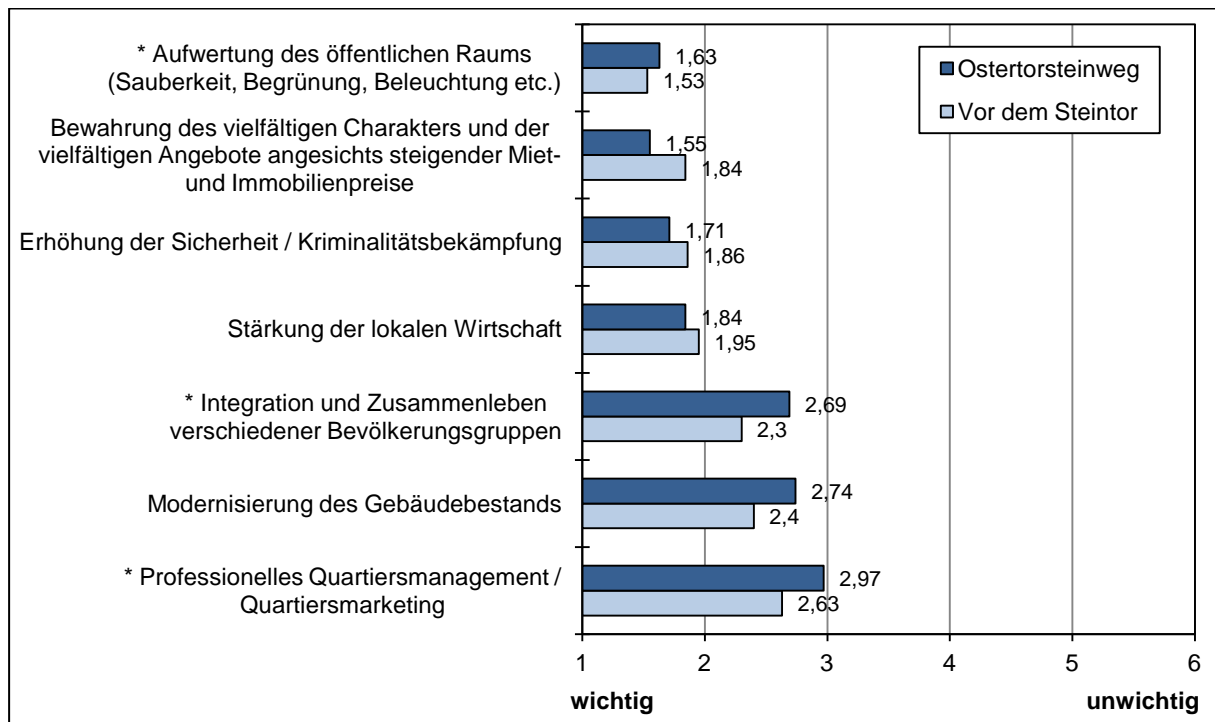


Quelle: Eigene Darstellung.

Die graphische Darstellung der Ergebnisse zeigt, dass 84% der Befragten die Aufwertung des öffentlichen Raumes mit 1 oder 2 und nur 2% mit 5 oder 6 beurteilen (vgl. Abb. 3.6). Die Bewahrung des vielfältigen Charakters und Angebots (77% zu 2%), die Erhöhung der Sicherheit (76% zu 3%) und die Stärkung der lokalen Wirtschaft (68% zu 3%) werden von den Eigentümern ebenfalls deutlich erkennbar als wichtige Themen für die zukünftige Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor eingestuft. Die Integration und das Zusammenleben von verschiedenen Bevölkerungsgruppen sowie die Modernisierung des Gebäudebestands werden noch von mehr als der Hälfte der Befragten mit 1 oder 2 beurteilt, allerdings auch von 9% bzw. 8% mit der Note 5 oder 6. Ein professionelles Quartiersmanagement und -marketing wird von 49% der Eigentümer als wichtig angesehen, von 22% jedoch als nicht wichtig. Auffällig ist hier die hohe Anzahl der Nennungen in der niedrigsten Antwortkategorie (18 Nennungen bzw. 18%).

Im Folgenden wird die Bedeutung verschiedener Themen für die Entwicklung des Quartiers differenziert nach den erfassten Merkmalen der befragten Eigentümer ausgewertet.

Abb. 3.7: Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Lage der Immobilie

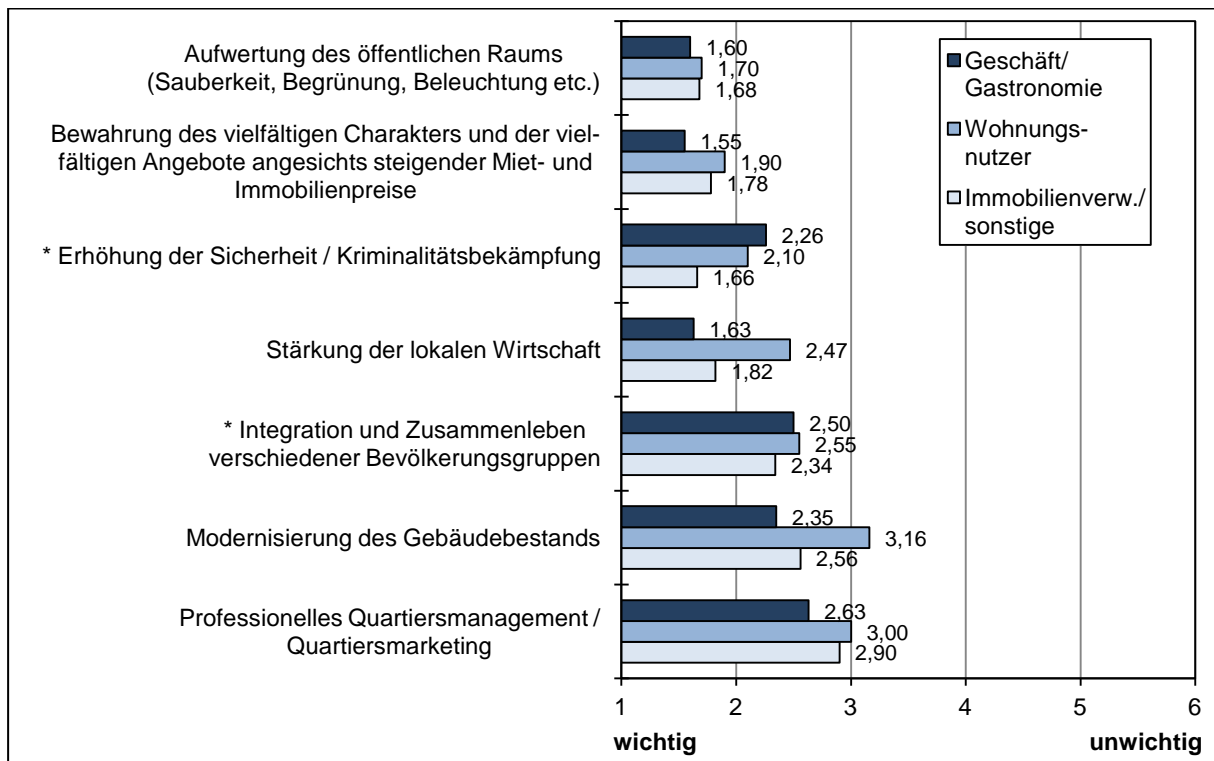


* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Darstellung.

In der nach der Lage der Immobilie differenzierten Darstellung (vgl. Abb. 3.7) wird deutlich, dass die Befragten aus dem Ostertorsteinweg nicht durchgängig höhere oder niedrigere Bewertungen abgeben als diejenigen Vor dem Steintor. Signifikante Unterschiede, die sich in der Streuung über alle Antwortkategorien und nicht aus den Abweichungen zum Mittelwert ergeben, betreffen die drei Themen Aufwertung des öffentlichen Raumes, Integration und Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie Professionelles Quartiersmanagement / Quartiersmarketing. In diesen drei Aspekten sehen die Eigentümer Vor dem Steintor im Mittel jeweils einen größeren Handlungsbedarf als die Eigentümer entlang des Ostertorsteinwegs.

Abb. 3.8: Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Interessensgruppe



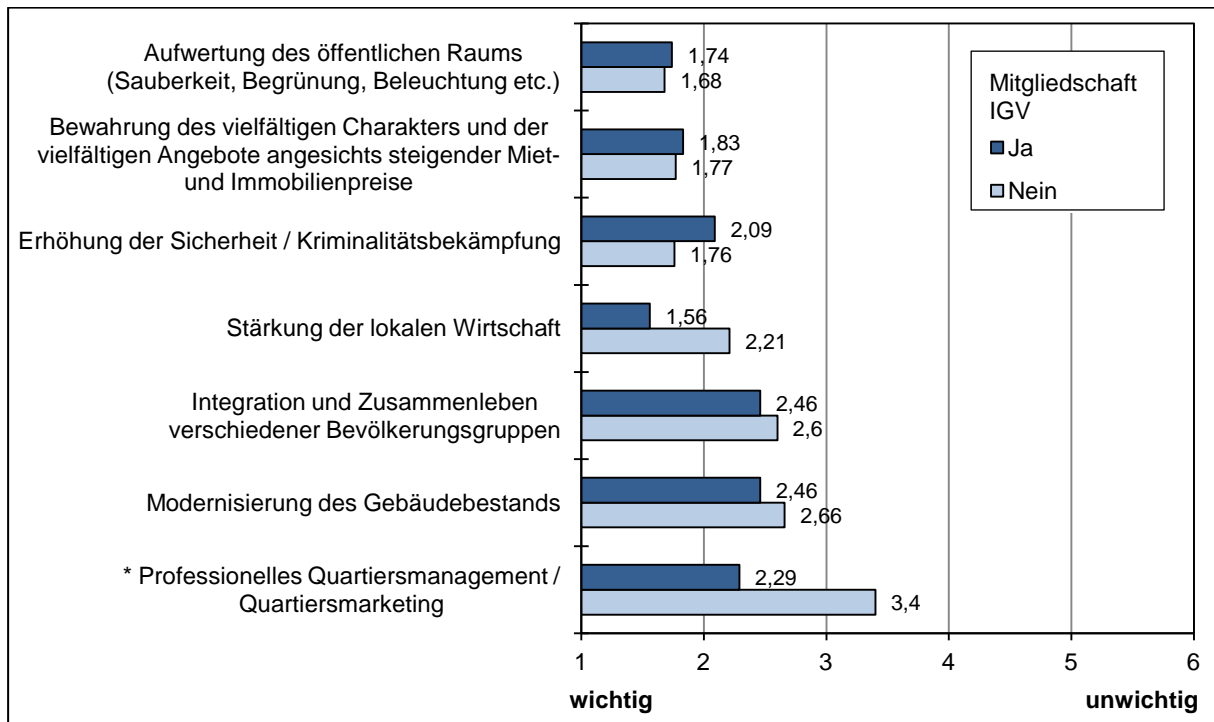
* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Darstellung.

Die nach Interessensgruppe differenzierte Darstellung zeigt, dass das wichtigste Thema die Aufwertung des öffentlichen Raums ist. Dieser Aspekt wird von den drei Gruppen annähernd gleich beurteilt. Die Bewahrung des vielfältigen Charakters und Angebots wird von den Geschäftsinhabern als überdurchschnittlich und von den Wohnungsnutzern als unterdurchschnittlich wichtig angesehen. Bezüglich der Erhöhung der Sicherheit wird deutlich, dass die Immobilienverwalter und sonstigen Eigentümer das Thema für bedeutend wichtiger halten als Geschäftsinhaber und Wohnungsnutzer. Diese Differenz ist statistisch signifikant. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft wird von den Geschäftsinhabern als sehr wichtig angesehen, von den Immobilienverwaltern auch noch überdurchschnittlich hoch bewertet und von den Wohnungsnutzern mit Abstand am niedrigsten. Relativ einheitliche Bewertungen erhält das Thema der Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen. Der Signifikanztest zeigt aber, dass die Verteilung innerhalb der Gruppen sehr heterogen ist. Die Interessensgruppen sind bezüglich dieses Aspekts somit keine homogene Gruppe, sondern vertreten dazu sehr unterschiedliche Auffassungen. Augenfällige Unterschiede gibt es bei der Beurteilung der Bedeutung der Modernisierung des Gebäudebestands. Dieser wird von den Geschäftsinhabern die höchste Bedeutung zugemessen. Von den Immobilienverwaltern und sonstigen Eigentümer erhält dieser Aspekt eine fast exakt am Gesamtdurchschnitt liegende Beurteilung. Die Wohnungsnutzer hingegen vergeben beim Thema Modernisierung des Gebäudebestands die niedrigsten aller hier abgebildeten Bewertungen. Bei der Beurteilung der Bedeutung eines professionellen Quartiersmanagements und -marketings ist auffällig, dass Wohnungsnutzer und Immobilienverwalter sehr ähnliche Bewertungen vornehmen, wohingegen die Geschäftsinhaber dieses Thema als deutlich wichtiger erachten als die anderen beiden Interessensgruppen.

Insgesamt fällt auf, dass die Wohnungsnutzer mit Ausnahme des Aspekts Erhöhung der Sicherheit / Kriminalitätsbekämpfung allen anderen Themen eine niedrigere Wichtigkeit beimaßen als die anderen Interessensgruppen. Die Wohnungsnutzer aktiv in die Quartiersentwicklung einzubinden ist diesem Befund zufolge nicht einfach, da sie sich für einige Themen deutlich weniger interessieren als die anderen Gruppen.

Abb. 3.9: Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Mitgliedschaft in der IGV

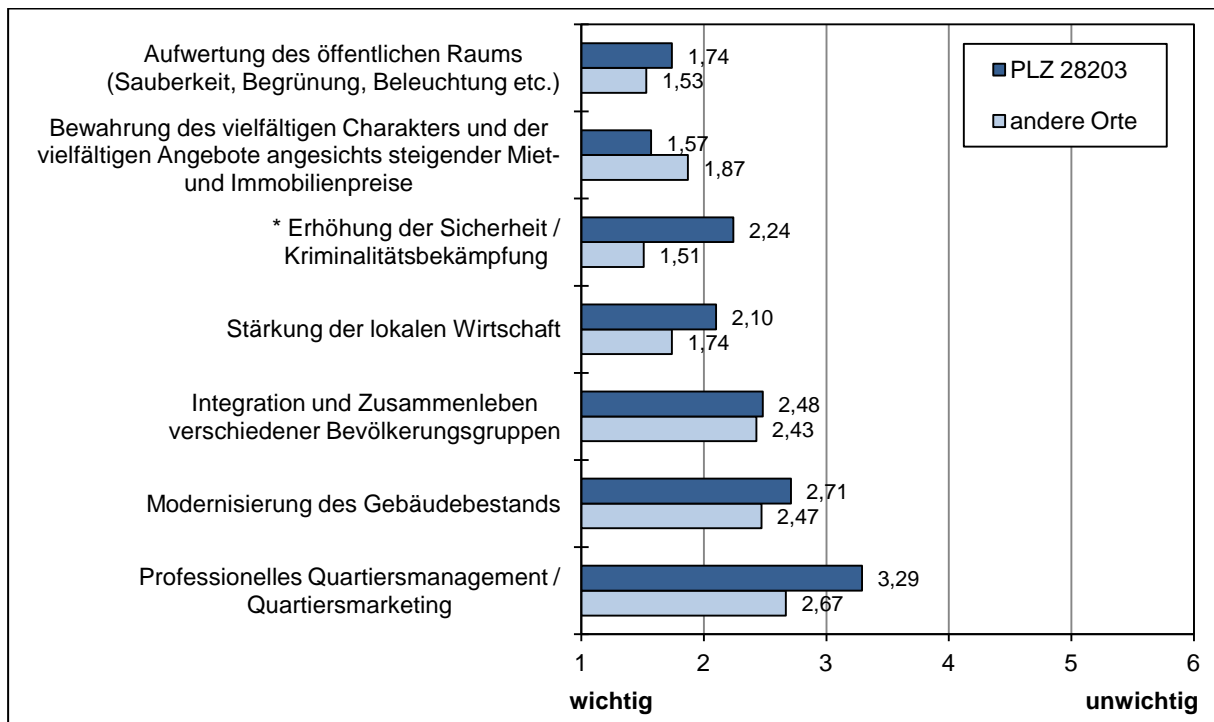


* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Differenzierung nach der Mitgliedschaft in der IGV ergibt Unterschiede in der Beurteilung vor allem für die Themen Professionelles Quartiersmanagement / Quartiersmarketing (statistisch signifikant), Stärkung der lokalen Wirtschaft und Erhöhung der Sicherheit / Kriminalitätsbekämpfung. Besonders auffällig ist, dass die Mitglieder der IGV ein professionelles Management und Marketing als sehr viel wichtiger einschätzen als Nicht-Mitglieder (2,29 zu 3,40). Ebenfalls wichtiger als Nicht-Mitgliedern ist den Mitgliedern der IGV die Stärkung der lokalen Wirtschaft (1,56 zu 2,21). Weniger Bedeutung als Nicht-Mitglieder messen die Mitglieder der IGV dem Thema Erhöhung der Sicherheit / Kriminalitätsbekämpfung bei (2,09 zu 1,76). Die übrigen Themen werden von beiden Gruppen insgesamt ähnlich und mit nur geringen Streuungen um den Mittelwert beurteilt.

Abb. 3.10: Wichtigkeit verschiedener Themen für die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach dem Wohnort der Eigentümer



* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Darstellung.

In der nach Wohnort der Eigentümer differenzierten Darstellung ist vor allem auffällig, dass die Befragten, die nicht die PLZ 28203 haben, mit einer Ausnahme in allen Punkten höhere Bewertungen abgeben als jene mit der PLZ 28203. Die Eigentümer, die nicht selbst im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor wohnen, halten also fast alle der aufgeführten Themen für wichtiger als die Bewohner des Bereichs. Mit anderen Worten ausgedrückt ist die Fremdwahrnehmung so, dass im Quartier ein höherer Handlungsbedarf besteht, als dies von den Eigentümern vor Ort wahrgenommen wird. Besonders stark unterscheiden sich die Bewertungen für die Themen Professionelles Quartiersmanagement / Quartiersmarketing (3,29 zu 2,67) sowie Erhöhung der Sicherheit / Kriminalitätsbekämpfung (2,24 zu 1,51, statistisch signifikant). Die einzige Ausnahme bildet die Bewahrung des vielfältigen Charakters und Angebots, welches von den Befragten mit der PLZ 28203 höher eingeschätzt wird als von den übrigen Eigentümern.

Die differenzierte Auswertung nach der Selbstnutzung der Immobilie sowie nach der Teilnahme an der Befragung 2011 zeigt keine statistisch signifikanten oder bemerkenswerten Unterschiede.

4 Beurteilung der durchgeführten BID-Maßnahmen

Dieses Kapitel behandelt den zweiten Fragekomplex. Es werden die Meinungen und Einstellungen der Eigentümer zu den bisherigen BID-Maßnahmen erfasst (vgl. Kap. 4.1) sowie das Urteil über die Informationen zum BID erfragt (vgl. Kap. 4.2). Die Ergebnisse werden anschließend dem Meinungsbild aus der ersten Erhebung 2011 gegenüber gestellt (vgl. Kap. 4.3).

4.1 Bewertung der Maßnahmen und der Umsetzung des BID-Konzepts

Die Eigentümer sollten anhand von Schulnoten von 1 bis 6 eine Bewertung der durchgeführten BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor vornehmen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 4.1 sowie in Abbildung 4.1 dargestellt.

Tab. 4.1: Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer

	sehr gut		←————→				unge-nügend		Mittelwert
	1	2	3	4	5	6			
Weihnachtsaktionen (Tannenbäume, Beleuchtung) (n=88)	14 (16%)	33 (38%)	21 (24%)	10 (11%)	5 (6%)	5 (6%)	2,70		
Sambakarneval (n=87)	13 (15%)	28 (32%)	26 (30%)	10 (12%)	3 (3%)	7 (8%)	2,80		
Verkaufsoffene Sonntage (n=84)	8 (10%)	28 (33%)	25 (30%)	14 (17%)	4 (5%)	5 (6%)	2,92		
Shopping-Guide „Viertel(ver)führer“ (n=84)	10 (12%)	27 (32%)	18 (21%)	14 (17%)	7 (8%)	8 (10%)	3,06		
Frühlingsbegrünung (n=85)	6 (7%)	29 (34%)	18 (21%)	21 (25%)	6 (7%)	5 (6%)	3,08		
Viertelfest (n=90)	11 (12%)	27 (30%)	22 (24%)	14 (16%)	5 (6%)	11 (12%)	3,09		
Graffiti-Aktion (Wandbilder, Stromkästen) (n=86)	6 (7%)	23 (27%)	26 (30%)	19 (22%)	6 (7%)	6 (7%)	3,16		
Internetauftritt / Social Media (n=64)	3 (5%)	12 (19%)	21 (33%)	17 (27%)	3 (5%)	8 (13%)	3,45		
Informationen durch die Geschäftsstelle (n=72)	3 (4%)	14 (19%)	22 (31%)	16 (22%)	7 (10%)	10 (14%)	3,56		
Gesamturteil der bisherigen Maßnahmen (n=70)	1 (1%)	22 (31%)	24 (34%)	11 (16%)	7 (10%)	5 (7%)	3,23		

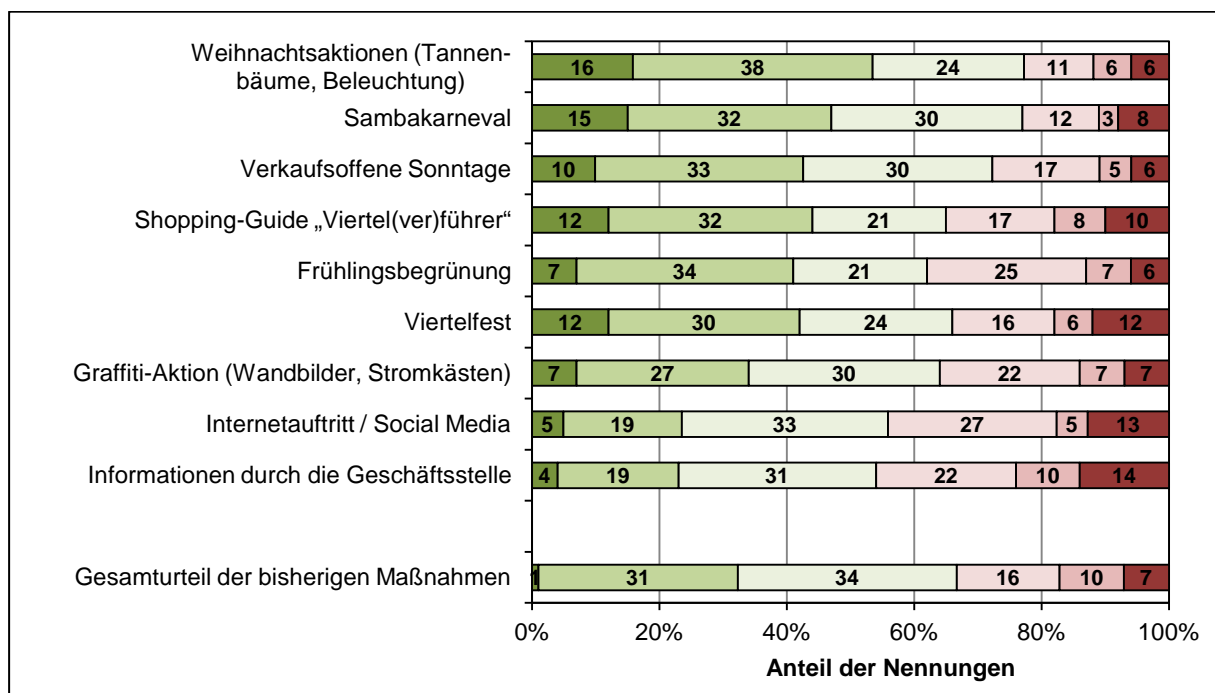
Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Gesamtbeurteilung der durchgeführten BID-Maßnahmen über alle Befragten fällt mit einem Gesamtmittelwert von 3,23 noch befriedigend aus. Immerhin 66% der Befragten bewerteten die Maßnahmen insgesamt befriedigend oder besser. Weitere 16% beurteilten sie mit ausreichend. Die Noten mangelhaft und ungenügend wurden von 17% der Befragten vergeben.

Bezüglich der Einzelmaßnahmen erhalten die Weihnachtsaktionen mit einem Mittelwert von 2,70, der Sambakarneval (MW 2,80) sowie die verkaufsoffenen Sonntage (MW 2,92) die besten Bewertungen. Eine durchschnittliche Beurteilung erhalten der Shopping-Guide „Viertel(ver)führer“ (MW 3,06), die Frühlingsbegrünung (MW 3,08), das Viertelfest (3,09) und die Graffiti-Aktion (MW 3,16). Am kritischsten beurteilen die Befragten die Maßnahme Internetauftritt / Social Media Aktivitäten (MW 3,45) und die Informationen durch die Geschäftsstelle (MW 3,56).

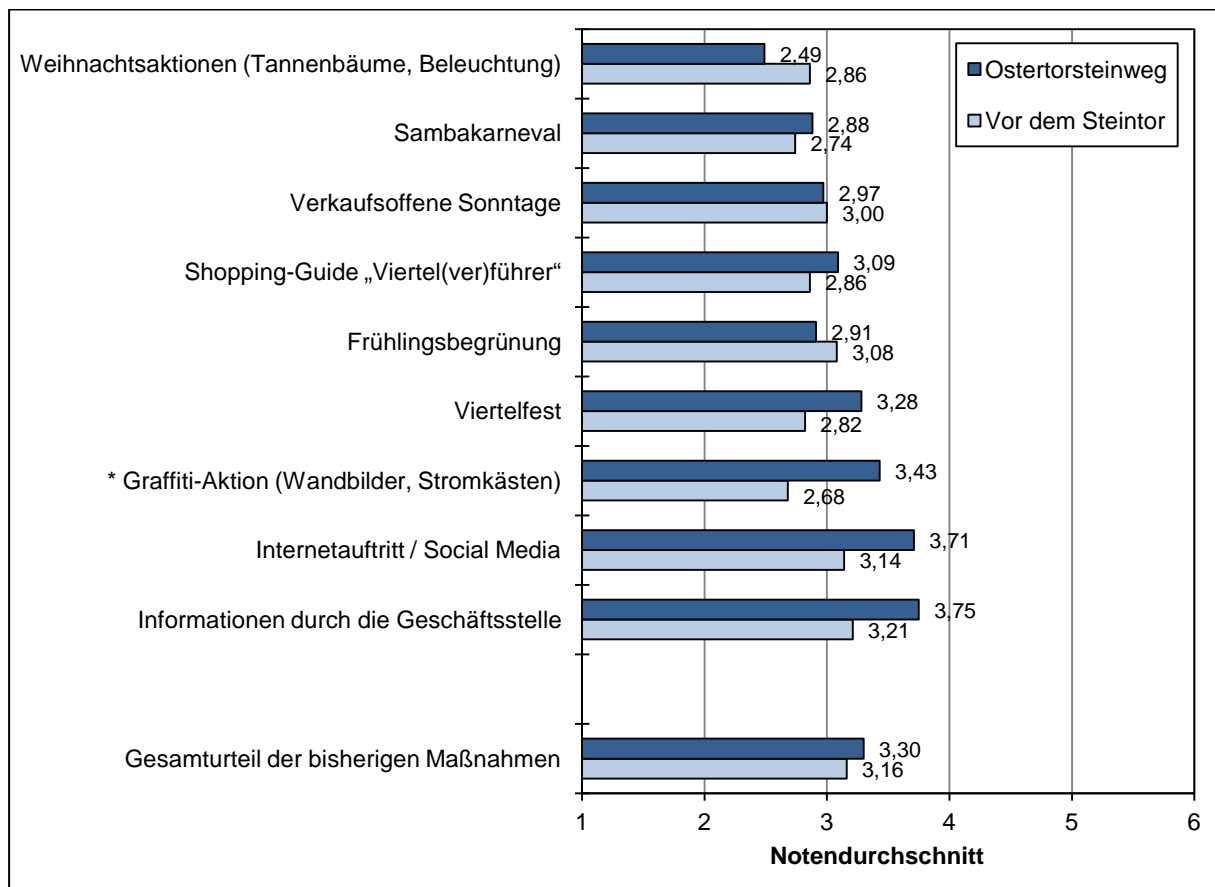
Die Bewertung der BID-Maßnahmen wird in Abbildung 4.1 nochmals in graphischer Form dargestellt. Die differenzierte Betrachtung der Notenverteilungen der BID-Maßnahmen lässt deutlich werden, dass die Mehrheit der Beurteilungen im Bereich der Noten gut bis ausreichend angesiedelt ist.

Abb. 4.1: Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer



Quelle: Eigene Darstellung.

Abb. 4.2: Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Lage der Immobilie

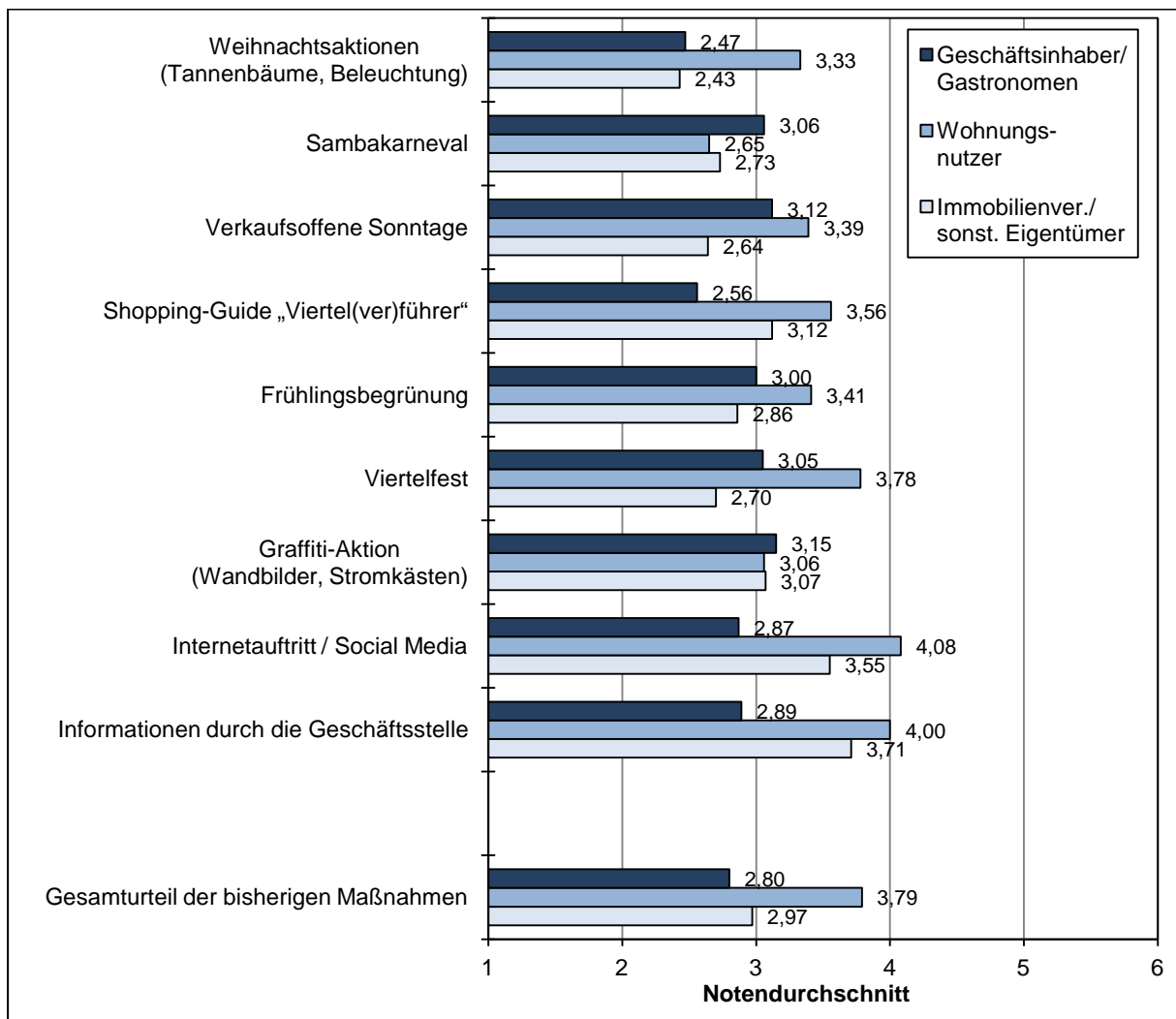


* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Darstellung.

Die differenzierte Betrachtung der Beurteilung der BID-Maßnahmen nach Lage der Immobilie (Abb. 4.2) zeigt, dass mit Ausnahme der Graffiti-Aktion keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich der Beurteilung der Maßnahmen in Abhängigkeit von der Lage der Immobilie festgestellt werden konnten. Die Eigentümer von Immobilien Vor dem Steintor haben die Maßnahmen gegen Graffitis als deutlich sinnvoller erachtet (MW 2,68) als Eigentümer von Immobilien am Ostertorsteinweg (MW 3,43). Augenfällige, wenn auch nicht statistisch signifikante Unterschiede sind bezüglich der Bewertung der Weihnachtsaktionen feststellbar. Hier waren die Eigentümer im Bereich Ostertorsteinweg zufriedener. Demgegenüber wurden der Internetauftritt / Social Media und die Informationen durch die Geschäftsstelle von den Eigentümern Vor dem Steintor erkennbar besser beurteilt.

Abb. 4.3: Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Interessensgruppe



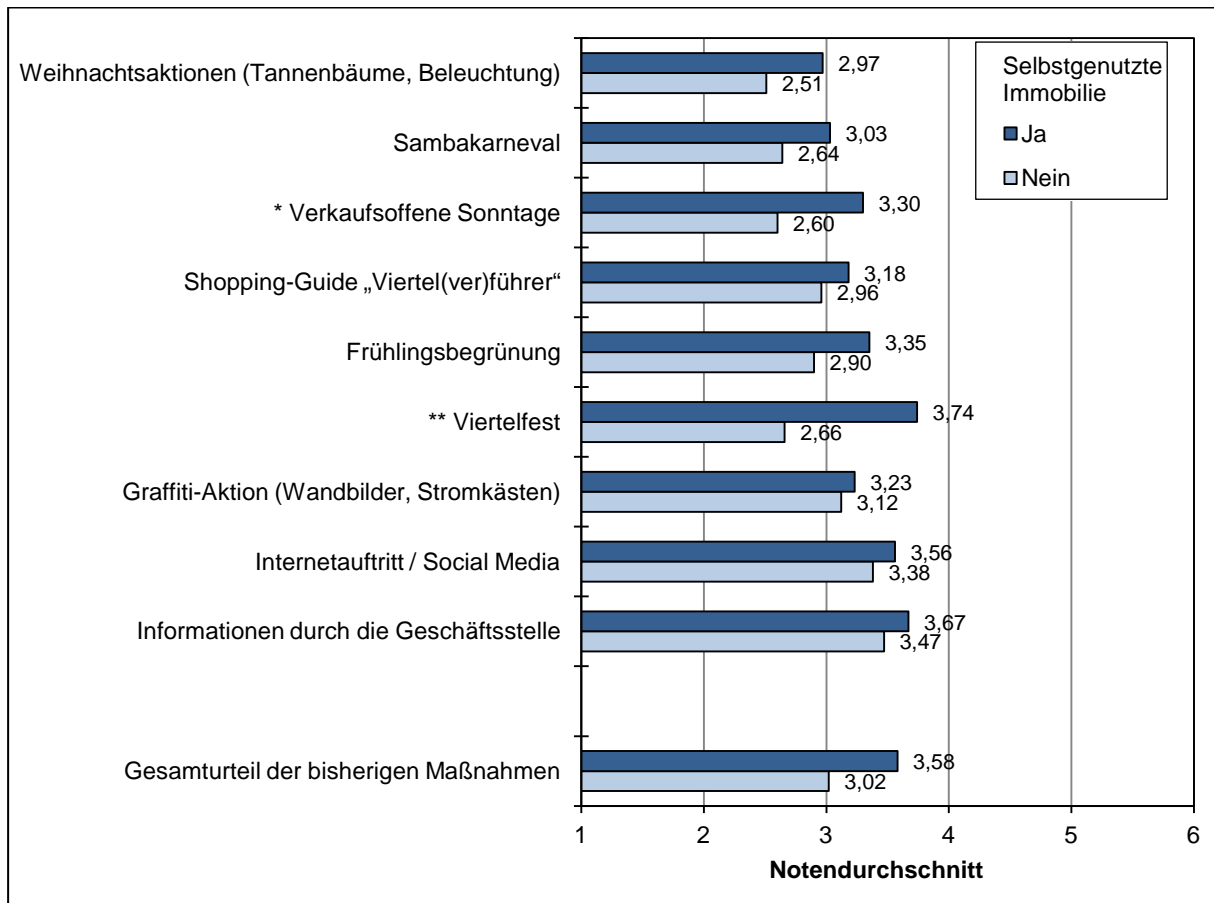
Die Unterschiede sind statistisch nicht signifikant

Quelle: Eigene Darstellung.

Die in Abbildung 4.3 vorgenommene Betrachtung der Beurteilung der BID-Maßnahmen differenziert nach Interessensgruppen ergibt keine statistisch signifikanten Unterschiede. Auffällig ist jedoch, dass die Wohnungsnutzer bis auf die Bewertung des Sambakarneval und der Graffiti-Aktion die Maßnahmen deutlich schlechter bewerten als die anderen Interessensgruppen. Vor allem das Gesamturteil der Maßnahmen ist im Durchschnitt fast eine ganze Note schlechter. Es zeigt sich, dass eine Einbindung von Wohnungseigentümern in BID-Aktivitäten im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor nach wie vor schwierig ist, da bei dieser Interessensgruppe eine gewisse Unzufriedenheit mit den bisherigen Maßnahmen vorherrscht.

Auf der anderen Seite zeigt sich, dass die beiden anderen Interessensgruppen in der Regel mit den bisherigen Maßnahmen zufrieden waren und sich in der durchschnittlichen Bewertung zwischen gut und befriedigend ansiedeln. Insbesondere die Geschäftsinhaber / Gastronomen konnten durch die BID-Maßnahmen gut erreicht werden, was die deutlich besseren Urteile bezüglich der Punkte Shopping Guide, Internetauftritt / Social Media sowie Informationen durch die Geschäftsstelle zeigen.

Abb. 4.4: Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor differenziert nach Selbstnutzung der Immobilie



** Unterschiede sind statistisch sehr signifikant zum Niveau $\alpha = 0,01$

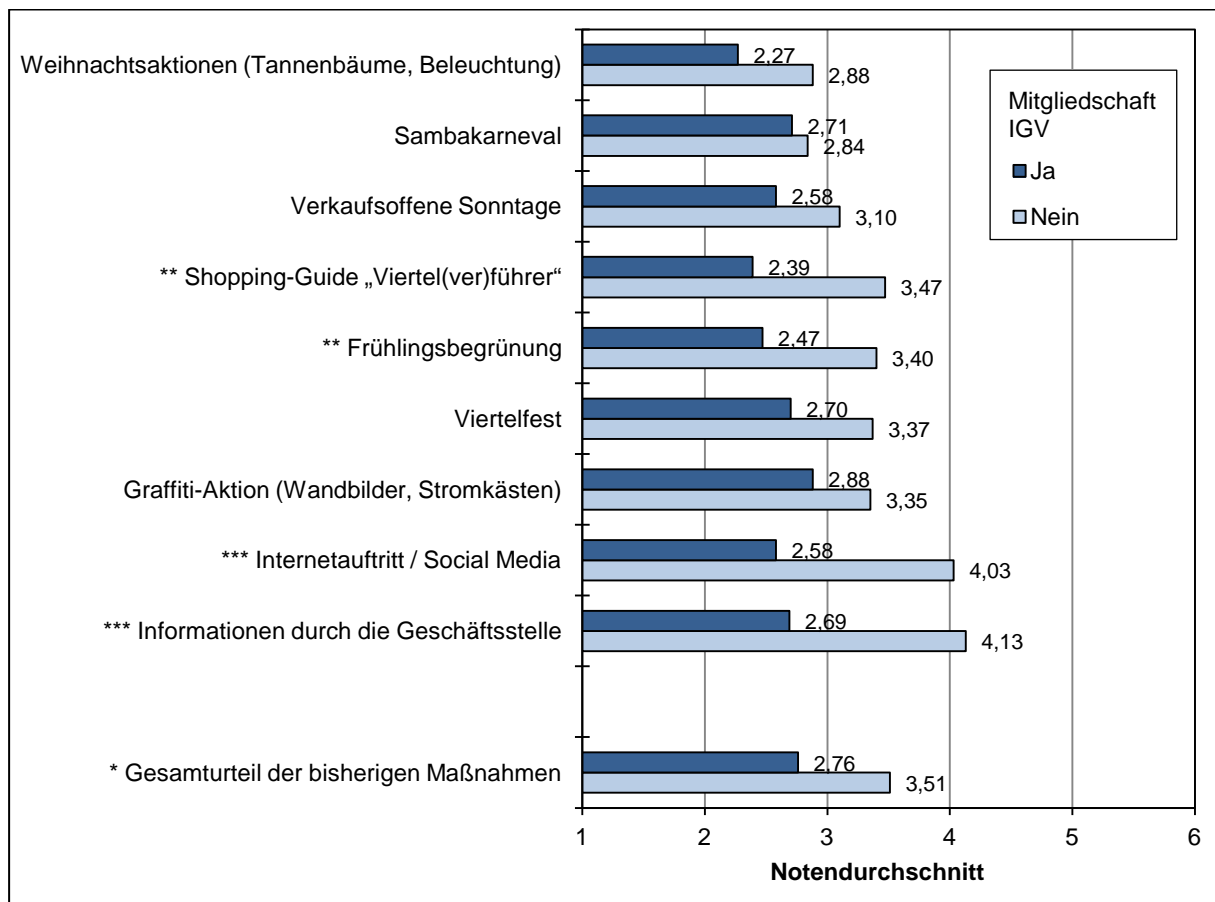
Quelle: Eigene Darstellung.

* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Auch die Bewertung der BID-Maßnahmen differenziert nach der Selbstnutzung der Immobilien zeigt signifikante Unterschiede (vgl. Abb. 4.4). Die Maßnahmen Verkaufsoffene Sonntage und Viertelfest werden von Befragten, die die entsprechende Immobilie selbst nutzen, signifikant schlechter bewertet als von Eigentümern, die ihre Immobilie ausschließlich vermieten. Dies gilt insbesondere für das Viertelfest, das zwischen den Bewertungen von Immobiliennutzern und Nichtnutzern einen hochsignifikanten Unterschied von über einer ganzen Note aufweist (Selbstnutzer: 3,74; Vermieter: 2,66). Als mögliche Ursache dieser Ergebnisse kann die zusätzliche Lärmbelastung angeführt werden, denen die Anwohner im Viertel im Zuge dieser Veranstaltungen an Wochenenden ausgesetzt sind. Die Analyse aller übrigen abgefragten Maßnahmen ergibt dagegen keine statistisch signifikanten Unterschiede. Die in Tabelle 4.1 dargestellten Mittelwerte der Maßnahmenbeurteilung gelten somit sowohl für Selbstnutzer von Immobilien als auch für Nicht-Nutzer.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Eigentümer, die ihre Immobilie zumindest teilweise selbst nutzen, die einzelnen Maßnahmen schlechter beurteilen. Entsprechend fällt auch das Gesamturteil bezüglich der bisherigen BID-Maßnahmen deutlich negativer aus als bei den Eigentümern, die ihre Immobilie nicht selbst nutzen, sondern vermieten (3,58 gegenüber 3,02).

Abb. 4.5: Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinwegs / Vor dem Steintor differenziert nach Mitgliedschaft in der IGV



*** Unterschiede sind statistisch hochsignifikant zum Niveau $\alpha = 0,001$

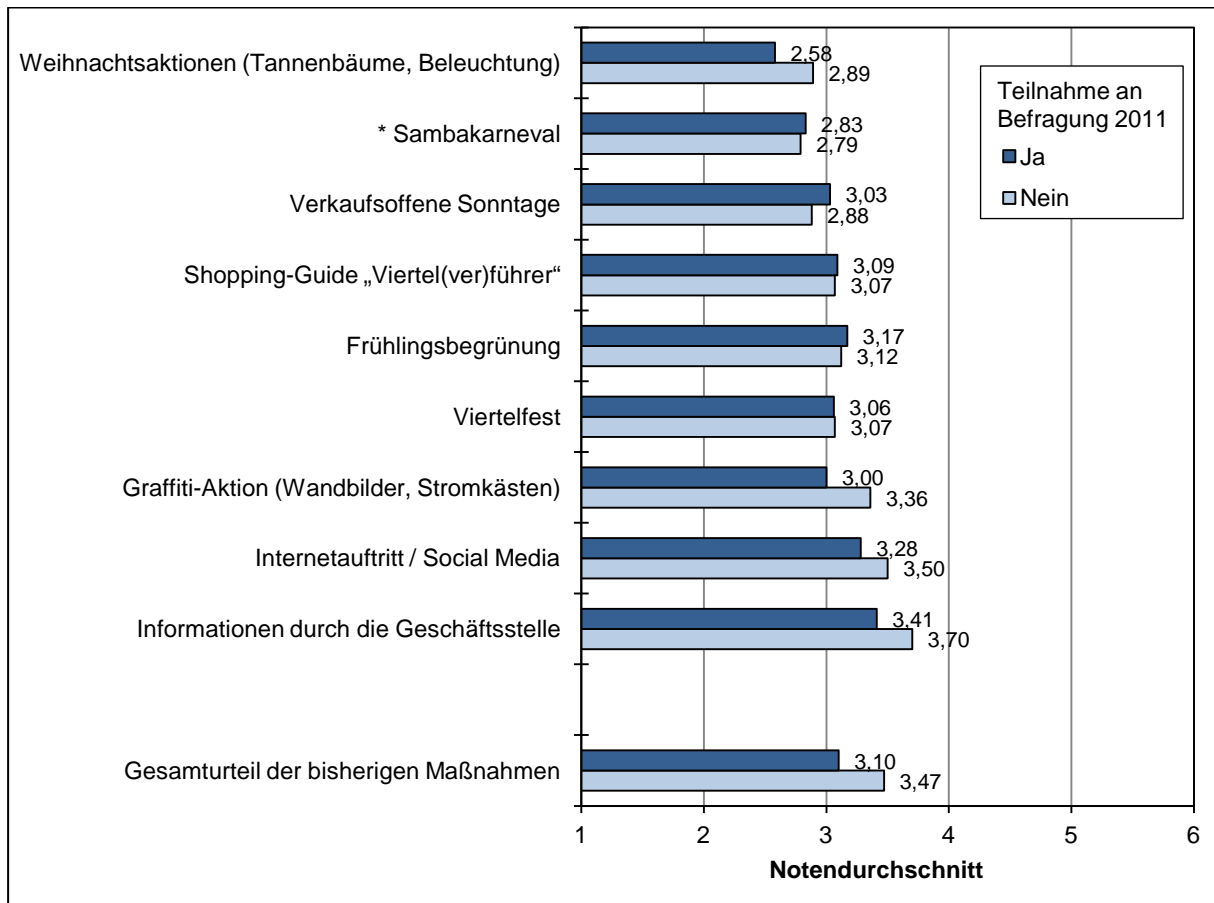
Quelle: Eigene Darstellung.

** Unterschiede sind statistisch sehr signifikant zum Niveau $\alpha = 0,01$

* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Das Gesamturteil der bisherigen BID-Maßnahmen fällt bei Mitgliedern der Interessengemeinschaft „Das Viertel“ (IGV) signifikant besser aus (MW 2,76) als das Urteil durch die Nicht-Mitglieder (MW 3,51). Auch auf der Ebene der Einzelmaßnahmen bewerten die IGV-Mitglieder die jeweiligen Maßnahmen stets besser als die Nicht-Mitglieder. Statistisch signifikant sind die unterschiedlichen Beurteilungen bezüglich der Maßnahmen Shopping-Guide „Viertel(ver)führer“, Frühlingsbegrünung, Internetauftritt / Social Media sowie bezüglich der Informationen durch die Geschäftsstelle.

Abb. 4.6: Bewertung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinwegs / Vor dem Steintor differenziert nach Teilnahme an der Befragung 2011



Die Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Darstellung.

Abbildung 4.5 zeigt die Bewertungen der BID-Maßnahmen gesplittet nach Personen, die bereits an der Befragung im Jahr 2011 teilgenommen und jenen, die 2013 erstmals den Fragebogen beantwortet haben. Dabei konnten keine nennenswerten Unterschiede bezüglich der Mittelwerte festgestellt werden. Der statistisch signifikante Unterschied bezüglich der Bewertung des Sambakarnevals ergibt sich aus der unterschiedlichen Streuung der einzelnen Beurteilungen um den errechneten Notendurchschnitt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Ergebnisse aus dem Jahr 2011 nicht auf die unvollständigen Adressdaten zurückgeführt werden können. Im jetzt verwendeten, umfangreicheren Datensatz ist ein hoher Anteil erstmalig antwortender Eigentümer enthalten, deren Meinung sich in den einzelnen Punkten lediglich geringfügig von den Meinungen der Personen unterscheidet, die bereits 2011 den Fragebogen ausgefüllt haben. Tendenziell urteilen die erstmalig Antwortenden sogar etwas schlechter, so dass die vergleichsweise negativen Bewertungen aus 2011 und die jetzt wesentlich besseren Beurteilungen nicht durch die unvollständige Datengrundlage erklärt werden können. In Kapitel 4.3 werden die Ergebnisse 2011 und 2013 ausführlich miteinander verglichen.

Die differenzierte Auswertung nach dem Wohnort der Befragten zeigt keine statistisch signifikanten oder bemerkenswerten Unterschiede.

Während in der Frage zuvor der Fokus auf der Bewertung der einzelnen Maßnahmen gelegen hat, sollte in einem zweiten Schritt das gesamte BID-Konzept und dessen Umsetzung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor beurteilt werden. Zu diesem Zweck wurden die Eigentümer in Frage 6 des Fragebogens nach einer Schulnote bezüglich der Umsetzung des BID-Konzepts gebeten.

Tab. 4.2: Beurteilung der Umsetzung des BID-Konzepts im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor anhand von Schulnoten durch die befragten Eigentümer

sehr gut (1)	gut (2)	befriedigend (3)	ausreichend (4)	mangelhaft (5)	ungenügend (6)	Mittelwert
1 (1%)	9 (13%)	20 (29%)	21 (30%)	9 (13%)	10 (14%)	3,83
30 (43%)			40 (57%)			

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Beurteilung der bisherigen Umsetzung des BID-Konzepts im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor (Tabelle 4.2) zeigt ein ablehnendes Verhältnis der Befragten zur Umsetzung des BID-Ansatzes. Im tendenziell ablehnenden Notenbereich von ausreichend bis ungenügend antworteten 57% der Eigentümer gegenüber 43% im Notenbereich von sehr gut bis befriedigend. Ausschlaggebend für den Notendurchschnitt 3,83 (ausreichend) ist die mit 14% vergleichsweise hohe Prozentzahl an Befragten, die mit der Umsetzung besonders unzufrieden sind und ein ungenügend vergeben haben. Dieser Gruppe steht lediglich ein Prozent sehr zufriedener Befragter gegenüber. Im Vergleich zur vergleichsweise guten bis befriedigenden Bewertung der einzelnen BID-Maßnahmen offenbart diese spezielle Nachfrage die nach wie vor vorherrschende Skepsis der Eigentümer bezüglich des BID-Ansatzes und deren Umsetzung am Standort der eigenen Immobilie.

In der folgenden Tabelle 4.3 erfolgte eine differenziertere Auswertung nach den definierten Merkmalsausprägungen um herauszufinden, welche Eigentümergruppen mit der Umsetzung des BID-Konzeptes tendenziell zufriedener und welche überdurchschnittlich unzufrieden sind.

Tab. 4.3: Differenzierte Auswertung der Beurteilung der Umsetzung des BID-Konzeptes

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Note 6	Mittelwert	Verhältnis ^{a)}	
Gesamt (alle Antwortenden)	1%	13%	29%	30%	13%	14%	3,83	43%	57%
Lage der Immobilie									
Ostertorsteinweg	0%	11%	29%	29%	18%	14%	3,99	40%	61%
Vor dem Steintor	3%	17%	24%	31%	14%	10%	3,63	44%	55%
Interessensgruppe									
Geschäftsinh. / Gastronomen	0%	29%	35%	18%	18%	0%	3,25	64%	36%
Wohnungsnutzer	0%	0%	19%	44%	19%	19%	4,42	19%	82%
Immobilienverw. / sonstige	3%	13%	32%	32%	3%	16%	3,64	48%	51%
* Selbstgenutzte Immobilie									
Ja	0%	12%	21%	36%	24%	6%	3,87	33%	66%
Nein	3%	12%	35%	27%	0%	23%	3,78	50%	50%
** Mitgliedschaft IGV									
Ja	0%	30%	37%	19%	7%	7%	3,24	67%	33%
Nein	2%	2%	24%	39%	12%	20%	4,14	28%	71%
Wohnort der Befragten									
PLZ 28203	0%	9%	26%	37%	11%	17%	4,01	35%	65%
sonstige	4%	21%	32%	18%	14%	11%	3,50	57%	43%
Teilnahme an Befragung 2011									
Ja	0%	16%	39%	16%	19%	10%	3,68	55%	45%
Nein	3%	12%	18%	42%	9%	15%	3,84	33%	66%

* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Berechnungen.

** Unterschiede sind statistisch sehr signifikant zum Niveau $\alpha = 0,01$

a) Aufgrund von Rundungen weicht die Summe vereinzelt von 100% ab

Die Lage der Immobilie hat einen relativ geringen Einfluss auf die Zufriedenheit mit der Umsetzung des BID-Konzeptes. Es lässt sich eine leicht höhere Zufriedenheit der Eigentümer von Immobilien Vor dem Steintor (44% mit Note 1-3 gegenüber 55% mit Note 4-6) gegenüber Eigentümern von Immobilien am Ostertorsteinweg (40% mit Note 1-3 gegenüber 61% mit Note 4-6) feststellen.

Demgegenüber finden sich bei der Betrachtung der unterschiedlichen Interessensgruppen auffällige Unterschiede in der Beurteilung. So empfinden 64% der Geschäftsinhaber / Gastronomen die Umsetzung des BID-Konzeptes als gut bis befriedigend, während lediglich 36% die Noten ausreichend oder mangelhaft vergeben. Wohnungsnutzer sind mit der Umsetzung des BID-Konzeptes hingegen besonders unzufrieden (82% mit Note 4-6 gegenüber 19% mit Note 3 – kein Wohnungsnutzer vergab die Note 1 oder 2).

Auch die Selbstnutzung der Immobilie erweist sich als negativ wirkender Faktor für die Beurteilung der BID-Umsetzung. Während sich bei Nicht-Selbstnutzern das Verhältnis von guten und schlechten Noten gegenseitig aufwiegt (50% mit Note 1-3 gegenüber 50% mit Note 4-6), wirkt die unmittelbare

Betroffenheit vor Ort augenscheinlich negativ auf die Bewertung (33% mit Note 1-3 gegenüber 66% mit Note 4-6). Dieser Unterschied ist statistisch signifikant.

Betrachtet man die Beurteilungen der BID-Maßnahmen von Mitgliedern im IGV gegenüber Nicht-Mitgliedern, lässt sich ein nahezu umgekehrtes Verhältnis positiver und negativer Bewertungen feststellen, wobei die Mitgliedschaft im IGV mit einer höheren Zufriedenheit verknüpft ist (IGV-Mitglieder: 67% mit Note 1-3 gegenüber 33% mit Note 4-6; Nicht-Mitglieder: 28% mit Note 1-3 gegenüber 71% mit Note 4-6). Der Unterschied ist statistisch sehr signifikant.

Die Gruppe der Eigentümer, die bereits 2011 an der Befragung teilgenommen haben, beurteilt die Umsetzung des BID-Konzepts positiver als die Befragten, die sich diesmal erstmalig an der Eigentümerbefragung beteiligten.

4.2 Bewertung der Informationen zu den BID-Maßnahmen

Analog zur ersten Eigentümerbefragung 2011 wurde das Meinungsbild erfragt, wie gut sich die Eigentümer über die Umsetzung der Maßnahmen des BIDs informiert fühlen. Insgesamt äußerten sich mehr Eigentümer positiv als negativ. 60% der Antworten entfielen auf den Notenbereich sehr gut bis befriedigend und 40% auf die Noten ausreichend bis ungenügend (vgl. Tab. 4.4).

Tab. 4.4: Beurteilung der Informationen bezüglich der Umsetzung der BID-Maßnahmen anhand von Schulnoten durch die Eigentümer

sehr gut (1)	gut (2)	befriedigend (3)	ausreichend (4)	mangelhaft (5)	ungenügend (6)	Mittelwert
7 (7%)	18 (19%)	32 (34%)	15 (16%)	9 (10%)	14 (15%)	3,45
57 (60%)			38 (40%)			

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die differenzierte Auswertung nach den verschiedenen Merkmalsausprägungen ist der Tabelle 4.5 zu entnehmen. Die Lage der Immobilie (Ostertorsteinweg vs. Vor dem Steintor) spielt bezüglich der Bewertung offensichtlich keine Rolle.

Hinsichtlich der untersuchten Interessensgruppen zeigen sich demgegenüber sehr deutliche Unterschiede. Insbesondere die Geschäftsinhaber / Gastronomen fühlen sich mit 70% der Noten im Bereich sehr gut bis befriedigend über die Maßnahmen des BID gut informiert. Bei Wohnungsnutzern ist das Verhältnis mit 45% positiver Antworten zu 55% negativer Antworten tendenziell negativ und 15%-Punkte unter dem Durchschnitt angesiedelt. Die Ergebnisse von Immobilienverwaltungen und sonstigen Eigentümern entsprechen wiederum dem über alle Gruppen errechneten Schnitt von 60% zu 40%.

Betrachtet man die Gruppe der Eigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen, zeigen sich erneut leicht unterdurchschnittliche Werte. Die Bewertung der Informationen zur Umsetzung der BID-Maßnahmen bei Eigentümern, die ihre Immobilie nicht selbst nutzen, ist dagegen leicht überdurchschnittlich positiv (65% zufriedene Befragte zu 35% unzufriedene Befragte).

Mitglieder der IGV bewerten die Informationen über die durchgeführten BID-Maßnahmen sehr positiv. Hier stehen 77% zufriedener Eigentümer lediglich 23% unzufriedene Befragte gegenüber. Bei den Nicht-Mitgliedern ist das Verhältnis dagegen nahezu ausgeglichen und damit leicht unterdurchschnittlich. Dieser Unterschied zwischen Mitgliedern und Nicht-Mitgliedern der IGV ist statistisch signifikant und spiegelt sich entsprechend in der um fast eine ganze Note schlechteren Durchschnittsnote wider (IGV-Mitglieder 2,87 gegenüber Nicht-Mitgliedern 3,82).

Der Wohnort der Befragten hat ebenfalls Auswirkungen auf die Bewertung der Informationen über die BID-Maßnahmen. Während die Bewertung der Ortsansässigen im PLZ-Bereich 28203 (57% positive zu 44% negative Antworten) dem Gesamtdurchschnitt von 60% zu 40% nahezu entspricht, fühlen sich

Eigentümer, die ihren Wohnort an anderer Stelle haben, mit einem Verhältnis von 71% positiver Antworten zu 30% negativer Antworten vergleichsweise überdurchschnittlich gut informiert.

Differenziert man die Befragten nach Personen, die bereits an der letzten Studie teilgenommen bzw. nicht teilgenommen haben, zeigt sich eine überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit mit den Informationen über die BID-Maßnahmen bei denjenigen, die bereits 2011 an der BID-Studie teilgenommen haben (70% zu 30%). Befragte, die zum ersten Mal an dieser Studie teilnehmen, weisen dagegen mit einem Verhältnis von 54% tendenziell Zufriedenen gegenüber 45% Unzufriedenen ein weitestgehend ausgeglichenes und dabei leicht unterdurchschnittliches Verhältnis auf. Die Intensivierung der Kommunikationsmaßnahmen durch die Geschäftsstelle hat offensichtlich Wirkung gezeigt.

Tab. 4.5: Differenzierte Auswertung der Beurteilung der Informationen zur Umsetzung des BID-Konzeptes

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Note 6	Mittelwert	Verhältnis ^{a)}	
Gesamt (alle Antwortenden)	7%	19%	34%	16%	10%	15%	3,45	60%	41%
Lage der Immobilie									
Ostertorsteinweg	8%	14%	32%	24%	8%	14%	3,52	54%	46%
Vor dem Steintor	7%	26%	33%	9%	9%	16%	3,35	56%	44%
Interessensgruppe									
Geschäftsinh. / Gastronomen	16%	21%	42%	16%	5%	0%	2,73	79%	21%
Wohnungsnutzer	0%	20%	25%	20%	15%	20%	3,90	45%	55%
Immobilienverw. / sonstige	8%	20%	33%	14%	8%	16%	3,39	61%	38%
Selbstgenutzte Immobilie									
Ja	5%	14%	32%	22%	14%	14%	3,71	51%	50%
Nein	7%	22%	36%	13%	6%	16%	3,37	65%	35%
* Mitgliedschaft IGV									
Ja	14%	26%	37%	14%	0%	9%	2,87	77%	23%
Nein	4%	13%	35%	17%	13%	19%	3,82	52%	49%
Wohnort der Befragten									
PLZ 28203	5%	20%	32%	20%	7%	17%	3,58	57%	44%
sonstige	11%	21%	39%	14%	5%	11%	3,17	71%	30%
Teilnahme an Befragung 2011									
Ja	6%	25%	39%	11%	8%	11%	3,23	70%	30%
Nein	11%	13%	30%	17%	13%	17%	3,62	54%	47%

* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

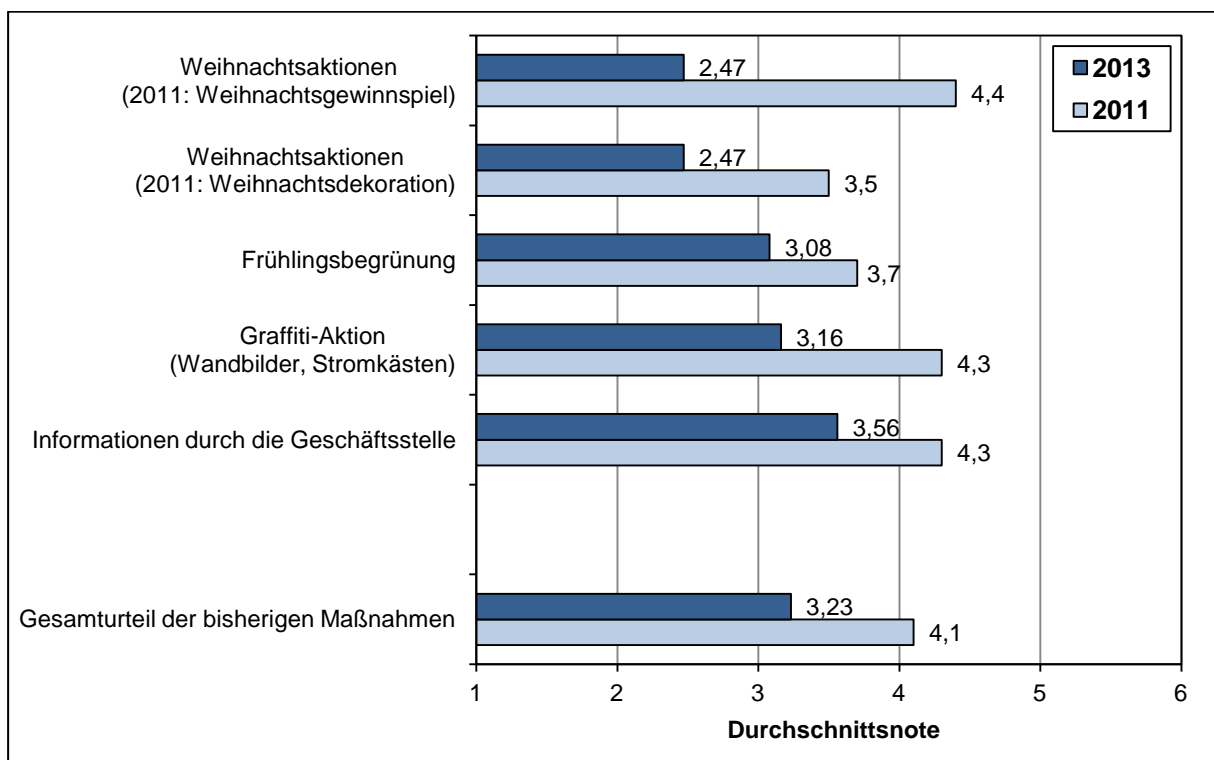
Quelle: Eigene Berechnungen.

a) Aufgrund von Rundungsfehlern kann vereinzelt die Summe von 100% abweichen

4.3 Vergleich mit den Ergebnissen von 2011

Durch die Erhebung sollte festgestellt werden, ob sich das Meinungsbild gegenüber der ersten Eigentümerbefragung aus dem Jahr 2011 verändert hat. Die Fragen zur Beurteilung der bisher durchgeführten BID-Maßnahmen sowie bezüglich der Umsetzung des BID-Konzepts und der Informationen über die Umsetzung waren so angelegt, dass eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2011 möglich ist. Der Vergleich zeigt insgesamt, dass sich das Meinungsbild sehr deutlich verbessert hat. Die Nachbesserungen bezüglich der Kommunikationsstrategie und die Nachjustierungen auf der Maßnahmenebene sind von den befragten Eigentümern positiv wahrgenommen worden.

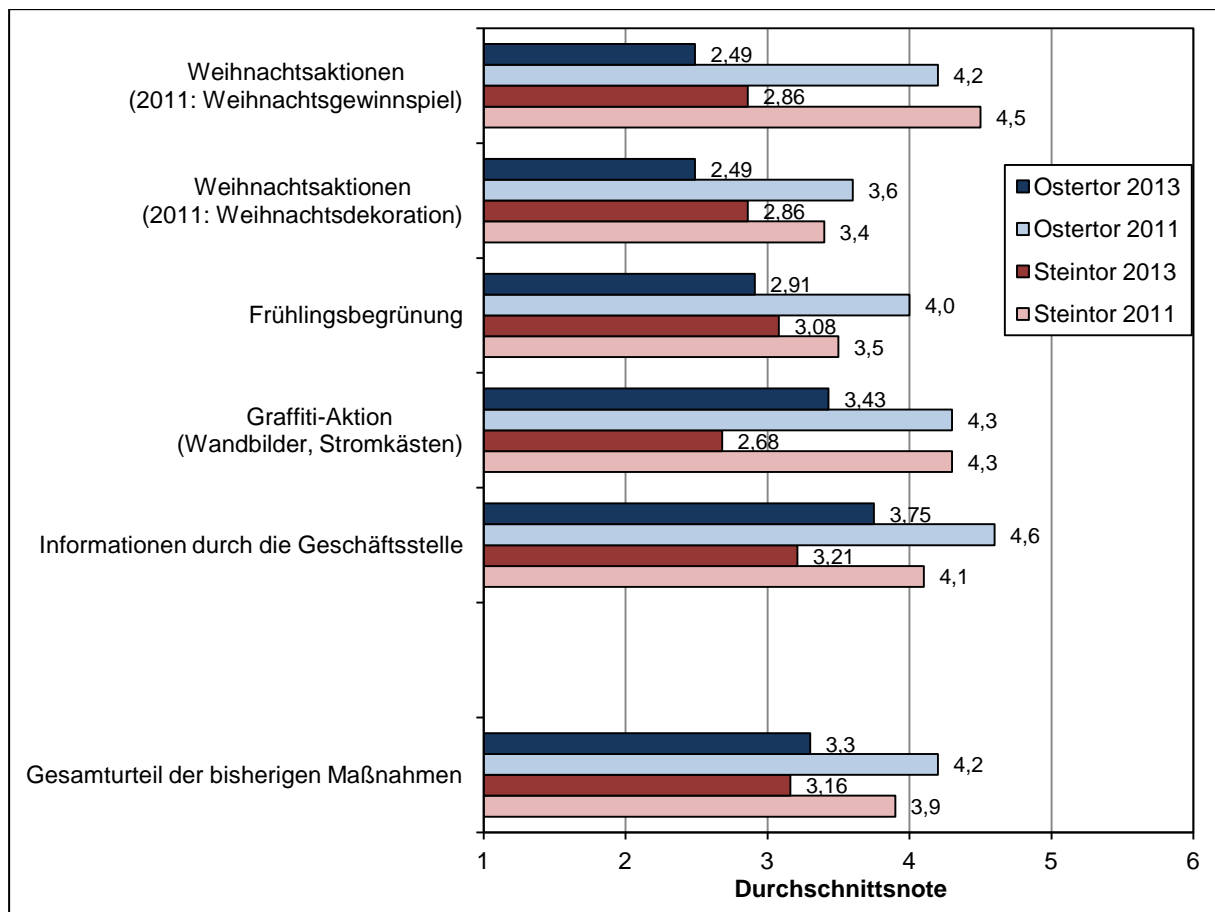
Abb. 4.7: Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 4.7 zeigt den Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen durch die befragten Eigentümer zwischen den Jahren 2011 und 2013. Die Verbesserung der Gesamtbeurteilung der Maßnahmen vom Mittelwert 4,1 im Jahr 2011 auf 3,23 im Jahr 2013 spiegelt sich auch in der durchgängig verbesserten Beurteilung aller abgefragten Maßnahmen wider. Teilweise ist die Durchschnittsnote eine ganze Note besser als zwei Jahre zuvor.

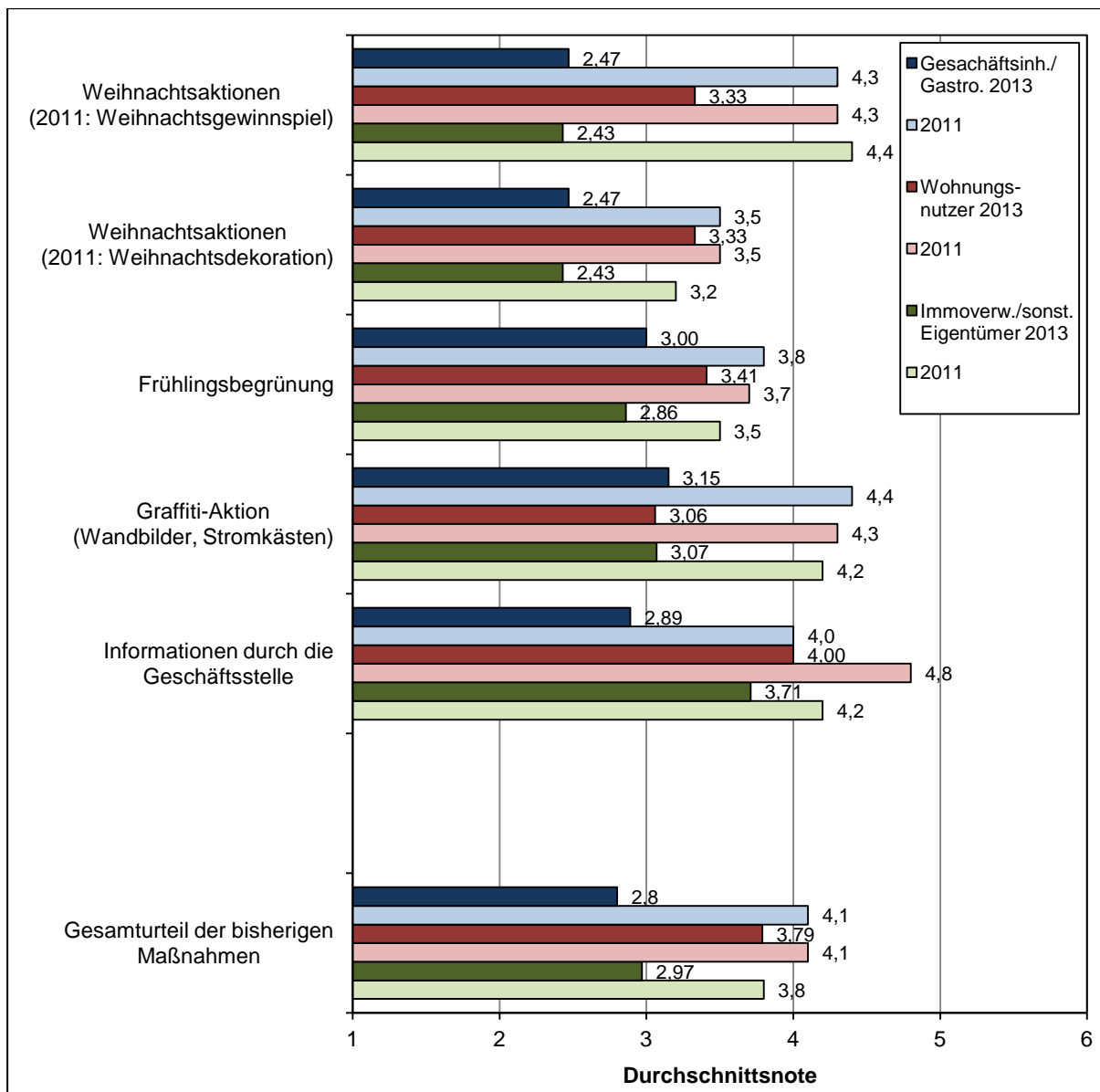
Abb. 4.8: Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013 differenziert nach der Lage der Immobilie



Quelle: Eigene Berechnungen.

Die differenzierte Betrachtung der Maßnahmenbeurteilung hinsichtlich der Lage der Immobilie macht deutlich, dass sowohl Eigentümer von Immobilien im Ostertorsteinweg als auch Eigentümer Vor dem Steintor die Maßnahmen 2013 besser beurteilen als 2011 (vgl. Abb. 4.8). Neben der besseren Bewertung weihnachtsbezogener Aktivitäten tritt dabei im Bereich Vor dem Steintor die deutlich positivere Beurteilung der Graffitiaktion hervor (Note 2,68 in 2013 gegenüber 4,3 in 2011). Für Immobilieneigentümer im Ostertorsteinweg ist es dagegen die Frühlingsbegrünung, die im Jahr 2013 um über eine Note besser bewertet wurde (Note 2,91 in 2013 gegenüber 4,0 in 2011).

Abb. 4.9: Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013 differenziert nach Interessensgruppen



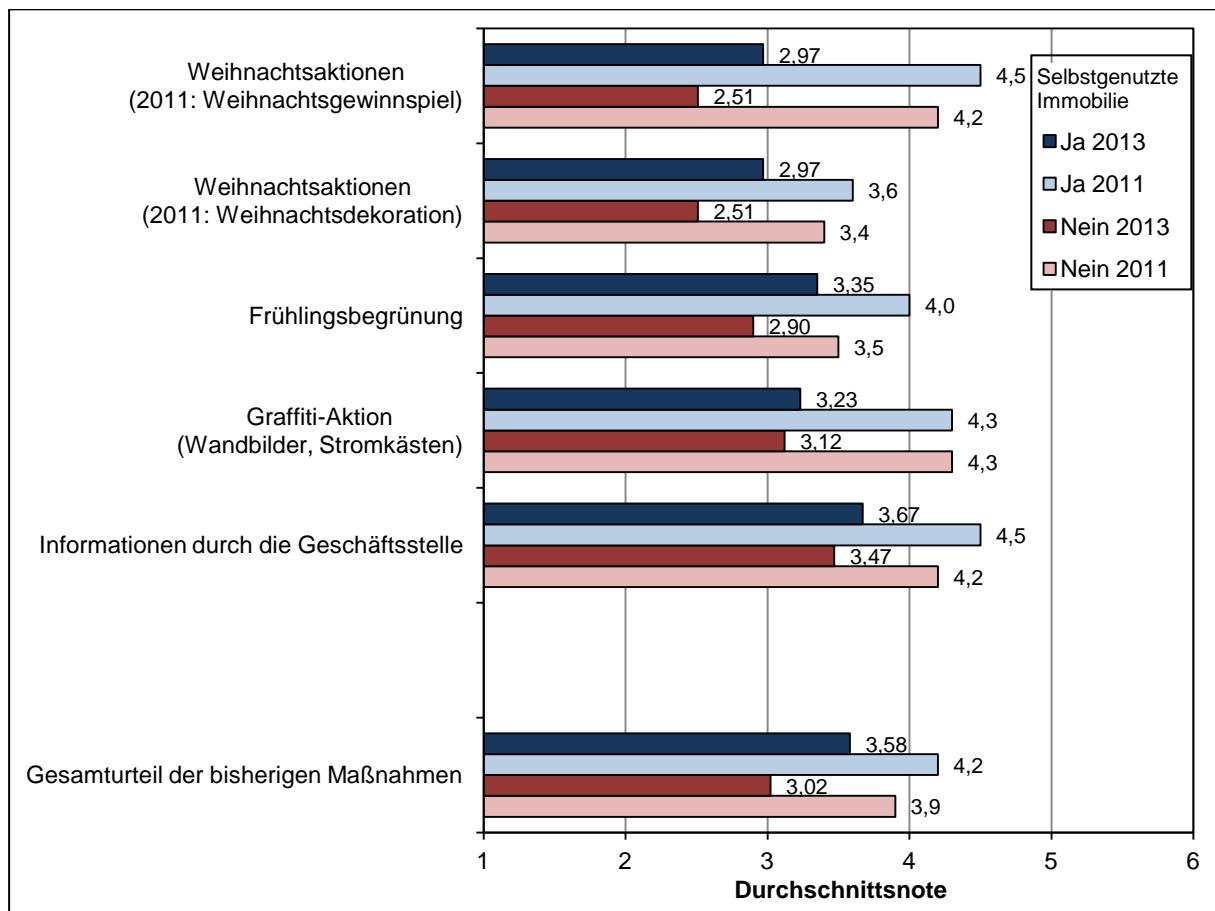
Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Betrachtung der Maßnahmenbeurteilungen differenziert nach Interessensgruppen zeigt im Gesamturteil eine deutliche Verbesserung bei der Gruppe der Geschäftsinhaber / Gastronomen (Note 2,8 in 2013 gegenüber 4,1 in 2011) sowie bei der Gruppe der Immobilienverwalter und sonstiger Eigentümer (Note 2,97 in 2013 gegenüber 3,8 in 2011). Diese Differenzen beruhen auf einer beinahe durchgängig deutlich besseren Bewertung der abgefragten Maßnahmen durch diese beiden Gruppen. Die positive Entwicklung der Maßnahmenbeurteilungen ist demgegenüber bei den Wohnungsnutzern deutlich schwächer ausgeprägt. So lässt sich im Gesamturteil lediglich eine Verbesserung um 0,3 Noten-Punkte identifizieren (Note 3,79 in 2013 gegenüber 4,1 in 2011). Auch bezüglich der Einzelmaßnahmen konnten bei dieser Interessensgruppe nur geringfügige Verbesserungen festgestellt werden, z.B. bei der Frühlingsbegrünung (Note 3,41 in 2013 gegenüber 3,7 in 2011). In Bezug auf die Informationen durch die Geschäftsstelle stellt die Durchschnittsnote 4,0 im Jahr 2013 die schlechteste

Beurteilung aller Interessensgruppen über die abgefragten Maßnahmen dar. Positive Resonanz hat bei den Wohnungsnutzern insbesondere die Graffiti-Aktion hervorgerufen (Note 3,06 in 2013 gegenüber 4,3 in 2011).

Insgesamt kann von einer deutlichen Verbesserung in der Beurteilung der Maßnahmen durch die Gruppen der Geschäftsinhaber / Gastronomen sowie der Immobilienverwalter / sonstiger Eigentümer und von einer schwach positiven Entwicklung in der Beurteilung der Maßnahmen durch die Gruppe der Wohnungseigentümer gesprochen werden.

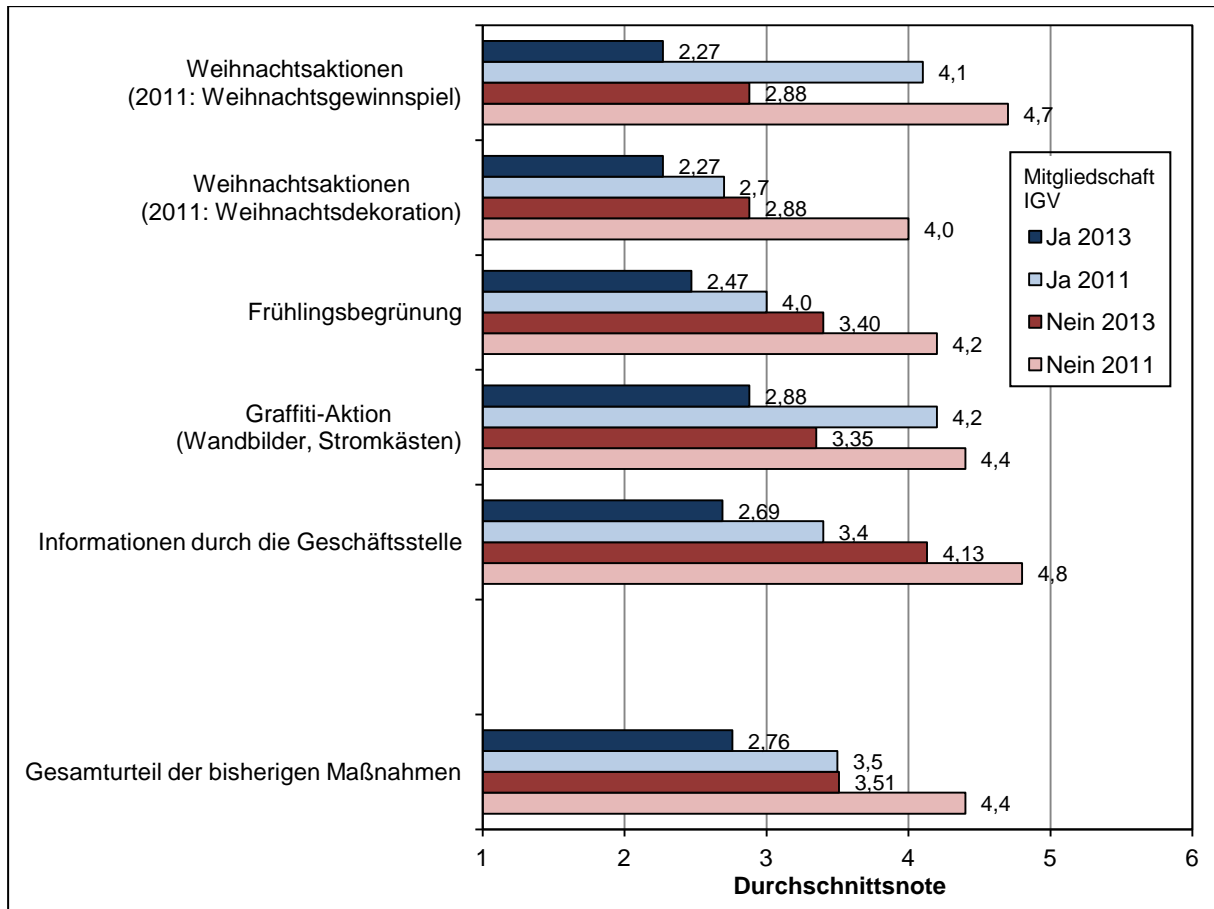
Abb. 4.10: Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013 differenziert nach Selbstnutzung der Immobilie



Quelle: Eigene Berechnungen.

Betrachtet man die Beurteilung der abgefragten BID-Maßnahmen vor dem Hintergrund der Nutzungsart (vgl. Abb. 4.10) wird deutlich, dass sich bezüglich dieses Merkmals die Veränderungen in der Beurteilung der Maßnahmen kaum unterscheiden. Für Selbstnutzer als auch für Nicht-Selbstnutzer ist insgesamt eine positive Entwicklung des Meinungsbildes festzuhalten (Selbstnutzer Note 3,58 in 2013 gegenüber 4,2 in 2011; Nicht-Selbstnutzer Note 3,02 in 2013 gegenüber 3,9 in 2011). Auf der Ebene aller abgefragten Einzelmaßnahmen ist diese positivere Wahrnehmung ähnlich ausgeprägt. Die Verbesserung der Beurteilung ist somit nicht auf den Aspekt der Selbstnutzung / Nicht-Selbstnutzung zurückzuführen.

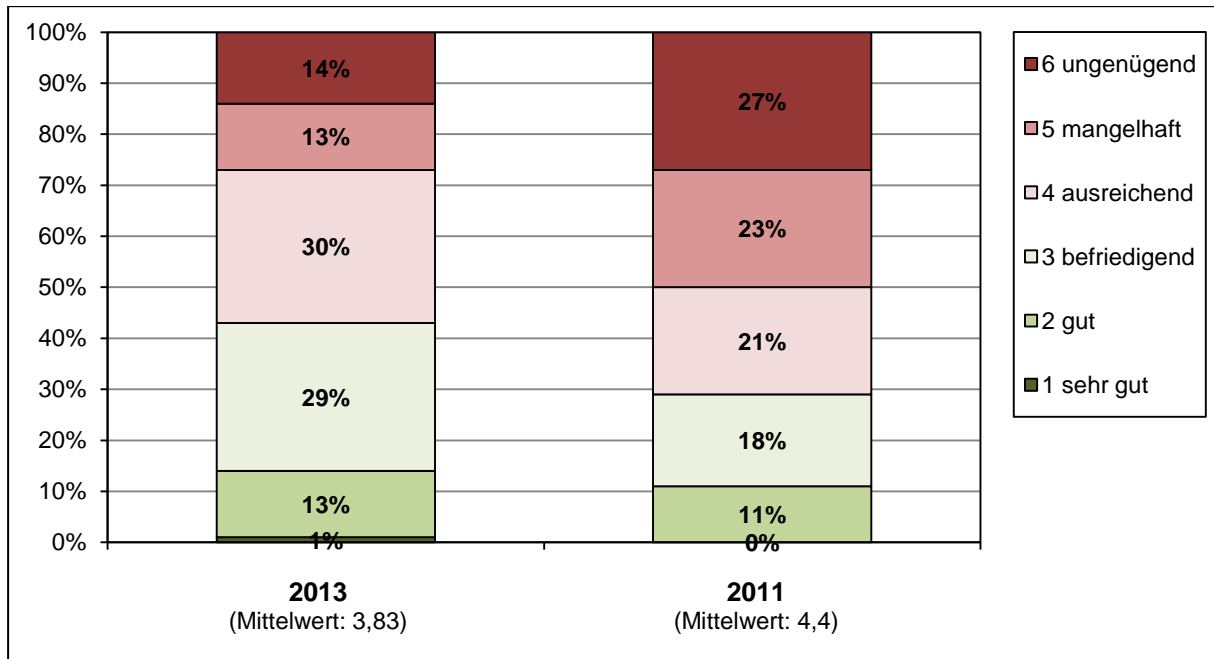
Abb. 4.11: Vergleich der Beurteilung der BID-Maßnahmen im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013 differenziert nach Mitgliedschaft in der IGV



Quelle: Eigene Berechnungen.

Die differenzierte Betrachtung der Beurteilung der BID-Maßnahmen nach der Mitgliedschaft in der IGV zeigt, dass die bessere Beurteilung nicht nur durch eine der beiden Gruppen zustande kommt. Sowohl die IGV-Mitglieder als auch die Nicht-Mitglieder bewerten die BID-Maßnahmen nun deutlich besser als zwei Jahre zuvor. (vgl. Abbildung 4.11). Die Verbesserung des Gesamturteils von IGV-Mitgliedern (Note 2,76 in 2013 gegenüber 3,5 in 2011) und Nicht-Mitgliedern (Note 3,51 in 2013 gegenüber 4,4 in 2011) setzt sich in einer durchweg positiveren Beurteilung der Einzelmaßnahmen gegenüber 2011 fort.

Abb. 4.12: Vergleich der Beurteilung der Umsetzung des BID-Konzepts im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor anhand von Schulnoten durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013



Quelle: Eigene Berechnungen.

Der Vergleich der Gesamtbewertungen zur Umsetzung des BID-Konzepts aus den Jahren 2011 und 2013 ist Gegenstand von Abbildung 4.12. Obwohl auch bei dieser direkten Nachfrage eine Verbesserung der Beurteilung des BID-Konzepts festzustellen ist (Note 3,83 in 2013 gegenüber 4,4 in 2011) fällt die Verbesserung schwächer als die zuvor dargestellte Beurteilung der BID-Maßnahmen aus. Der durch vorangegangene Kontroversen negativ aufgeladene Begriff des „BID-Konzepts“ hat vermutlich zu der schwächeren Beurteilung geführt als dies bei der Bewertung der konkreten Einzelmaßnahmen der Fall war. Eine differenzierte Auswertung der direkten Nachfrage zu einem Gesamturteil bezüglich der Durchführung des BID-Konzepts, unterschieden nach den untersuchten Interessensgruppen, findet sich nachfolgend in Tabelle 4.7.

Tab. 4.6: Vergleich der Beurteilung der Umsetzung des BID-Konzeptes 2011 und 2013 differenziert nach Merkmalsausprägungen

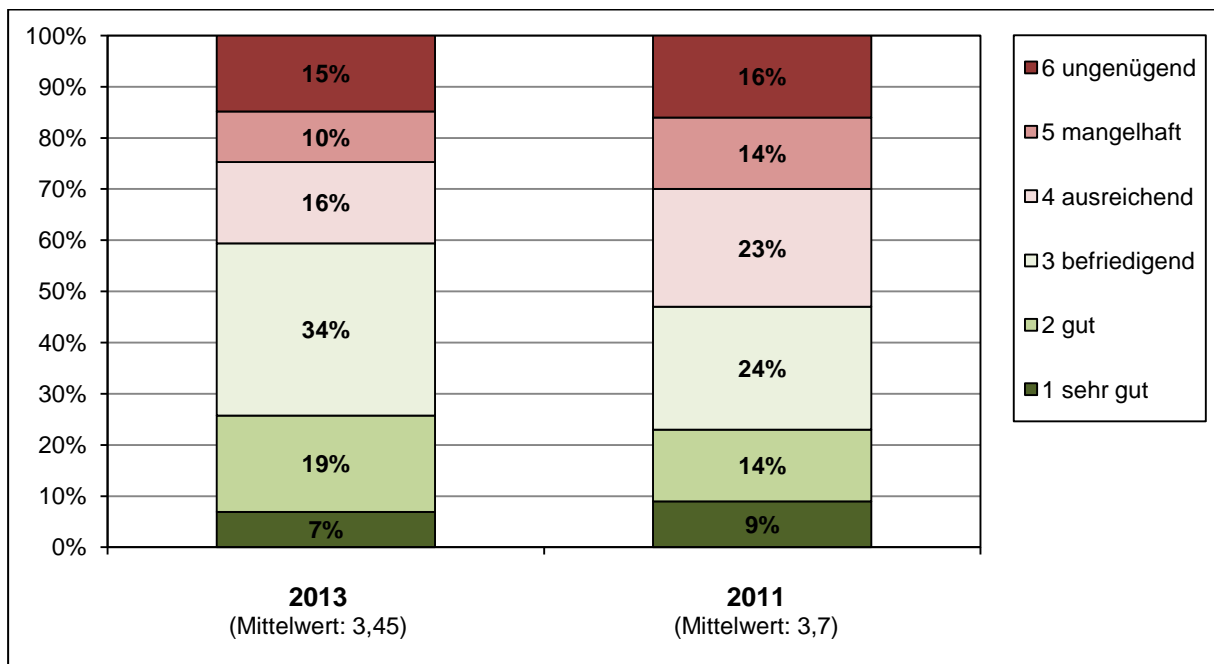
	2013			2011		
	Mittelwert	Verhältnis ^{a)}		Mittelwert	Verhältnis ^{a)}	
Gesamt (alle Antwortenden)	3,83	43%	57%	4,4	29%	71%
Lage der Immobilie						
Ostertorsteinweg	3,99	40%	61%	4,2	32%	68%
Vor dem Steintor	3,63	44%	55%	4,5	26%	74%
Interessensgruppe						
Geschäftsinh. / Gastronomen	3,25	64%	36%	4,6	24%	76%
Wohnungsnutzer	4,42	19%	82%	4,4	25%	75%
Immobilienverw. / sonstige	3,64	48%	51%	4,1	40%	60%
* Selbstgenutzte Immobilie						
Ja	3,87	33%	66%	4,6	13%	87%
Nein	3,78	50%	50%	4,2	41%	59%
** Mitgliedschaft IGV						
Ja	3,24	67%	33%	3,8	44%	56%
Nein	4,14	28%	71%	4,8	16%	84%
Wohnort der Befragten						
PLZ 28203	4,01	35%	65%	4,4	31%	69%
sonstige	3,50	57%	43%	4,3	28%	72%

a) Aufgrund von Rundungsfehlern kann vereinzelt die Summe von 100% abweichen

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die differenzierte Auswertung der Gesamtbeurteilung des BID-Konzeptes nach den untersuchten Interessensgruppen zeichnet ein vergleichsweise einheitliches Bild (vgl. Tab. 4.7). Die festgestellte Verbesserung im Gesamturteil um 0,6 Notenstufen (Note 3,83 in 2013 gegenüber 4,4 in 2011) setzt sich in etwa in allen differenzierten Auszählungen fort. Das Verhältnis zwischen positiven zu negativen Beurteilungen hat sich positiv entwickelt. Besonders auffällig ist diesbezüglich die Beurteilung des BID-Konzeptes durch die Geschäftsinhaber / Gastronomen. Der Anteil positiver Beurteilungen hat sich von 24% in 2011 auf 64% in 2013 gesteigert. Die einzige Ausnahme dieses insgesamt positiven Trends bildet die nahezu unverändert „schwach ausreichende“ Beurteilung der Umsetzung des BID-Konzeptes durch die Gruppe der Wohnungsnutzer (Note 4,42 in 2013 gegenüber 2011 4,4 in 2011). Innerhalb dieser Gruppe ist auch der Anteil positiver Bewertungen nahezu unverändert auf niedrigem Niveau geblieben.

Abb. 4.13: Vergleich der Beurteilung der Informationen bezüglich der Umsetzung der BID-Maßnahmen anhand von Schulnoten durch die befragten Eigentümer 2011 und 2013



Quelle: Eigene Berechnungen.

Abbildung 4.13 zeigt die Beurteilung der Informationen über die Umsetzung der BID-Maßnahmen. Der Vergleich der Ergebnisse aus 2011 und 2013 zeigt sich über alle Befragten hinweg eine leichte Verbesserung (Note 3,45 in 2013 gegenüber 3,7 in 2011). Die folgenden Tabelle 4.8 gibt durch die differenzierte Auswertung nach den verschiedenen Eigentümergruppen näheren Aufschluss über das Zustandekommen dieser Werte.

Tab. 4.7: Vergleich der Beurteilung bezüglich der Informationen zur Umsetzung des BID-Konzeptes 2011 und 2013 differenziert nach Merkmalsausprägungen

	2013		2011	
	Mittelwert	Verhältnis ^{a)}	Mittelwert	Verhältnis ^{a)}
Gesamt (alle Antwortenden)	3,45	60% 41%	3,67	47% 53%
Lage der Immobilie				
Ostertorsteinweg	3,52	54% 46%	4,1	31% 69%
Vor dem Steintor	3,35	56% 44%	3,4	59% 41%
Interessensgruppe				
Geschäftsinh. / Gastronomen	2,73	79% 21%	3,4	59% 41%
Wohnungsnutzer	3,90	45% 55%	4,3	21% 79%
Immobilienverw. / sonstige	3,39	61% 38%	3,5	60% 40%
* Selbstgenutzte Immobilie				
Ja	3,71	51% 50%	3,9	b) b)
Nein	3,37	65% 35%	3,6	b) b)
** Mitgliedschaft IGV				
Ja	2,87	77% 23%	2,9	72% 28%
Nein	3,82	52% 49%	4,1	33% 67%
Wohnort der Befragten				
PLZ 28203	3,58	57% 44%	3,9	b) b)
sonstige	3,17	71% 30%	3,5	b) b)

a) Aufgrund von Rundungsfehlern kann vereinzelt die Summe von 100% abweichen

b) 2011 wurde keine differenzierte Auswertung bezüglich dieser Gruppen vorgenommen

Quelle: Eigene Berechnungen.

Bezüglich der Lage der Immobilie haben sich die deutlichen Unterschiede in der Bewertung der BID-Informationspolitik nunmehr angeglichen. Auch die Eigentümer von Immobilien am Ostertorsteinweg fühlen sich nicht mehr schlechter informiert als die Eigentümer einer Immobilie Vor dem Steintor.

Die differenzierte Betrachtung nach Interessensgruppen zeigt hingegen erhebliche Unterschiede. Die größte Verbesserung in der Bewertung der erhaltenen Informationen entfällt auf die Gruppe der Geschäftsinhaber / Gastronomen (Note 2,73 in 2013 gegenüber 3,4 in 2011). Damit ist diese Gruppe insgesamt am zufriedensten mit der Informationspolitik. Auch die Wohnungsnutzer fühlen sich 2013 (Note 3,9) besser informiert als noch 2011 (Note 4,3). Die kritische Haltung dieser Gruppe gegenüber der Umsetzung des BID-Konzeptes (vgl. Tab. 4.7) ist somit nicht allein als das Ergebnis einer weiterhin unzureichenden Informationspolitik zu verstehen. Die Gruppe der Immobilienverwalter nimmt hingegen nur geringe positive Unterschiede bezüglich der erhaltenen Informationen wahr.

Bezogen auf die Mitgliedschaft in der IGV zeigen die Ergebnisse bei Mitgliedern eine nahezu unverändert positive Bewertung der BID-Informationspolitik (Note 2,87 in 2013 gegenüber 2,9 in 2011). Nicht-Mitglieder fühlen sich dagegen 2013 (Note 3,83) etwas besser informiert als 2011 (Note 4,1), wobei der absolute Notenabstand gegenüber den IGV-Mitgliedern noch immer eine Note beträgt.



5 Beteiligung der Immobilieneigentümer an der Quartiersentwicklung

In Anbetracht des Auslaufens des BID Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor im Oktober 2014 sollten frühzeitig Chancen und Möglichkeiten bezüglich der Fortsetzung eines Viertel-Managements erörtert werden. Der in diesem Kapitel behandelte Themenbereich wurde gezielt weiter als die Frage nach der Fortführung des BID-Ansatzes gefasst, um mögliche Alternativen einzubeziehen. In der Eigentümerbefragung 2011 wurde deutlich, dass das Thema BID die Eigentümer in Befürworter und Gegner polarisiert hat. Vor diesem Hintergrund wurde nicht nur die Meinung bezüglich einer Fortführung des BIDs erhoben, sondern generell nach der Wichtigkeit gefragt, dass sich die Eigentümer organisieren (vgl. Kapitel 5.1) und in welcher Form ihrer Meinung nach eine stabile Finanzierung erfolgen sollte (vgl. Kapitel 5.2), um die Entwicklung des Quartiers zu unterstützen. Abschließend wurden die Eigentümer konkret gefragt, ob sie einen Folgeantrag des BIDs unterstützen würden (siehe Kapitel 5.3).

5.1 Bedeutung einer Beteiligung aus Sicht der Eigentümer

Im ersten Schritt wurden die Eigentümer gefragt, wie wichtig es ihrer Meinung nach ist, dass sich die Eigentümer entlang des Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor organisieren, um eine positive Entwicklung dieses Wirtschaftsstandorts zu unterstützen.

Tab. 5.1: Einschätzung der Bedeutung, dass sich die Eigentümer organisieren, um die Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinwegs / Vor dem Steintor zu unterstützen

	+3	+2	+1	neutral	-1	-2	-3		
Ich finde es sehr wichtig, dass sich die Eigentümer organisieren.	19 (20%)	22 (23%)	12 (13%)	24 (25%)	4 (4%)	0 (0%)	14 (15%)	Ich finde es unwichtig, dass sich die Eigentümer organisieren.	
 53 (56%)				 18 (19%)					
Mittelwert: 0,71									

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Ergebnisse in Tabelle 5.1 zeigen, dass eine Mehrheit der befragten Personen (56 %) einer Organisation der Eigentümer positiv gegenüber steht und diese als wichtig einschätzt. Ein Viertel der Eigentümer positioniert sich neutral und insgesamt 19 % finden die Organisation der Eigentümer unwichtig. Hervorzuheben ist hierbei die deutliche Ablehnung mit der niedrigsten möglichen Antwortkategorie (-3) eines Großteils der Befragten, die die Organisation der Eigentümer als unwichtig bewerteten (14 der 18 ablehnenden Antworten wählten die Kategorie -3).

Die Ergebnisse dieser Frage wurden im Folgenden nach verschiedenen Merkmalen differenziert ausgewertet, um dadurch Unterschiede zwischen den einzelnen Eigentümergruppen zu erfassen (vgl. Tab. 5.2).

Tab. 5.2. Differenzierte Auswertung der Einschätzung bezüglich der Bedeutung des Eigentümerengagements

	+3	+2	+1		-1	-2	-3	Mittelwert	Verhältnis
Gesamt (alle Antwortenden)	20%	23%	13%	25%	4%	0%	15%	0,71	56% 19%
Lage der Immobilie									
Ostertorsteinweg	11%	32%	11%	24%	5%	0%	18%	0,49	54% 23%
Vor dem Steintor	33%	14%	12%	24%	4%	0%	12%	0,99	59% 16%
Interessensgruppe									
Geschäftsinh. / Gastronomen	25%	30%	15%	15%	10%	0%	5%	1,25	70% 15%
Wohnungsnutzer	5%	24%	5%	33%	10%	0%	24%	-0,14	34% 34%
Immobilienverw. / sonstige	25%	21%	17%	29%	0%	0%	8%	1,10	63% 8%
* Selbstgenutzte Immobilie									
Ja	16%	27%	5%	22%	11%	0%	19%	0,39	48% 30%
Nein	22%	20%	18%	29%	0%	0%	11%	0,91	60% 11%
* Mitgliedschaft IGV									
Ja	36%	27%	9%	12%	3%	0%	12%	1,32	72% 15%
Nein	11%	21%	14%	34%	4%	0%	16%	0,37	46% 20%
Wohnort der Befragten									
PLZ 28203	17%	20%	7%	34%	5%	0%	17%	0,42	44% 22%
sonstige	27%	25%	16%	21%	2%	0%	9%	1,18	67% 11%
Teilnahme an Befragung 2011									
Ja	23%	20%	9%	26%	6%	0%	17%	0,61	51% 23%
Nein	17%	25%	19%	23%	4%	0%	13%	0,77	61% 17%

* Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Eigentümer von Immobilien Vor dem Steintor bewerten eine Organisation der Eigentümer mit der Durchschnittsnote 0,99 als wichtiger als Eigentümer von Immobilien mit Lage am Ostertorsteinweg (Note 0,49). Das Verhältnis zwischen tendenziell zustimmenden oder ablehnenden Antworten ist jedoch annähernd gleich.

Eine Aufschlüsselung der Ergebnisse nach Interessensgruppe offenbart sehr deutliche Unterschiede in der Einschätzung der Bedeutung einer Organisation der Eigentümer. So sehen die Geschäftsinhaber / Gastronomen (Note 1,25) sowie die der Immobilienverwaltungen / Eigentümer (Note 1,10) eine Organisation der Eigentümer als deutlich wichtiger an als die Gruppe der Wohnungsnutzer (Note -0,14). Während in den beiden erstgenannten Interessensgruppen mindestens Zweidrittel der Befragten die Wichtigkeit einer Organisation der Eigentümer betonen, ist dies gerade bei einem Drittel der befragten Wohnungsnutzer der Fall.

Eigentümer, die ihre Immobilie selbst oder zumindest teilweise selbst nutzen, sehen einen Zusammenschluss skeptischer als Eigentümer, die die betreffende Immobilie vermieten. Der Unterschied zwischen diesen beiden Gruppen ist statistisch signifikant.

Ebenfalls statistisch signifikant sind die Unterschiede bezüglich des Merkmals der Mitgliedschaft in der IGV. Eigentümer, die in der IGV organisiert sind, bewerten die Bedeutung einer Organisation der Eigentümer als deutlich wichtiger als die Eigentümer, die kein Mitglied der IGV sind. Bei Eigentümern, die nicht Mitglied der IGV sind, überwiegt die neutrale Antwortkategorie mit 34 % der Antworten stark.

Unterschiede werden auch beim Wohnort der befragten Eigentümer deutlich: Eigentümer, die selbst im Postleitzahlenbereich des Bremer Viertels wohnen, bewerten die Bedeutung einer Organisation der Eigentümer als weniger wichtig als die Eigentümer, die selbst nicht vor Ort wohnen.

Eine Differenzierung nach Teilnahme an der letzten Befragung (2011) offenbart hingegen keine nennenswerten Unterschiede.

5.2 Formen der Finanzierung

Kapitel 5.2 beschäftigt sich mit der Finanzierung der Maßnahmen zur Quartiersentwicklung. Da eine erfolgreiche Quartiersentwicklung einer sicheren Finanzierung bedarf, wurde die offene Frage gestellt, in welcher Form die Finanzierung aus Sicht der Eigentümer erfolgen sollte. Mehrfachnennungen waren dabei möglich. Tabelle 5.3 zeigt zusammenfassend die häufigsten Antworten.

Tab. 5.3: Antworten der befragten Eigentümer auf die offene Frage, in welcher Form die Finanzierung der Maßnahmen zur Quartiersentwicklung erfolgen sollte
(Fragebögen mit Antworten: 71 - ohne Angaben: 30 - 79 Aussagen insgesamt)

Aussage	Nennungen	Anteil in % ¹⁾
Öffentliche Hand / Steuern	20	28,2%
Gewerbetreibende	14	19,7%
Zusammenschluss in veränderter Form	11	15,5%
BID weiterführen	10	14,1%
freiwillige Abgaben	5	7,0%
keine Finanzierung / kein Zusammenschluss	4	5,6%
Finanzierung von Einzelmaßnahmen / Veranstaltungen	4	5,6%
sonstige Nennungen / Einzelmeinungen	11	15,5%

¹⁾ Anteil bezogen auf die 71 antwortenden Personen. Durch Mehrfachnennungen ist die Summe größer als 100%
Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Finanzierung der Maßnahmen zur Quartiersentwicklung sollte nach Meinung der meisten Befragten (20 Nennungen) von der öffentlichen Hand über Steuern erfolgen. Als zweithäufigste Antwort (14 Nennungen) wurden von den Befragten die Gewerbetreibenden in der Pflicht gesehen, die Finanzierung der Maßnahmen zu tragen. Etwa gleich viele Befragte drücken sich für eine Weiterführung des BIDs (10 Nennungen) und für einen Zusammenschluss in veränderter Form aus (11 Nennungen). Ein kleinerer Teil der Befragten sieht eine Möglichkeit der Finanzierung durch freiwillig zu leistende Abgaben (5 Nennungen). 4 Antwortende lehnen eine Finanzierung der Maßnahmen generell ab und weitere 4 Nennungen bevorzugen eine Finanzierung von Einzelmaßnahmen.

5.3 Meinungsbild bezüglich der Fortsetzung des BID Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor

Abschließend wurden die Eigentümer direkt gefragt, ob sie einen Nachfolgeantrag zur Fortsetzung des BIDs unterstützen würden. Ablehnungen sollten in einer offenen Frage begründet werden. Außerdem erhielten die Eigentümer mit der Antwortkategorie „Ja, aber unter folgenden Bedingungen“ die Möglichkeit, Bedingungen und Änderungswünsche zu formulieren. Ziel der Frage war es, frühzeitig die Erfolgsaussichten für einen Folgeantrag auszuloten und gegebenenfalls auf die angegebenen Bedingungen für eine Unterstützung sowie die Gründe einer Ablehnung rechtzeitig reagieren zu können.

Tab. 5.4: Antworten der befragten Eigentümer auf die Frage, ob sie einen BID-Nachfolgeantrag unterstützen würden

	Nennungen	Anteil in % (gültige Antworten)
Ja	23	23,7%
Ja, aber unter folgender Bedingung	18	18,6%
Nein, aus folgenden Gründen	56	57,7%
Summe	97	100,0%
ohne Angabe	4	

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die Auszählung der Frage in Tabelle 5.4 zeigt, dass eine deutliche Mehrheit der Befragten (57,7%) eine Fortführung des BIDs ablehnt und einen Folgeantrag nicht unterstützen würde. Nur ca. ein Viertel der Befragten (23,7 %) würde einem Folgeantrag uneingeschränkt zustimmen, weitere 18,6 % würden einem Antrag nur unter der Erfüllung von bestimmten Bedingungen zustimmen.

Die Bedingungen, die die Eigentümer zur Unterstützung eines Folgeantrags zur Weiterführung des BIDs stellen, sind vielfältig. Tabelle 5.5 stellt die Antworten zusammenfassend dar. Die überwiegende Forderung der Befragten ist mit 43,8% der Nennungen eine Reduzierung der Kostenbelastung für die Eigentümer. Des Weiteren nannten die befragten Eigentümer Bedingungen, welche die Lage bzw. den Zuschnitt des BIDs betreffen. So sollte das Gebiet auf die umliegenden Bereiche des Viertels ausgeweitet werden (3 Nennungen) oder das gemeinsame BID Ostertor-Steintor fortgeführt werden (1 Nennung). Auch eine gerechtere Verteilung der Kosten und Maßnahmen zwischen den beiden Bereichen Ostertorsteinweg und Vor dem Steintor wurde thematisiert (2 Nennungen). Zudem machen die Eigentümer die Einrichtung transparenterer Strukturen und größere Mitsprachemöglichkeiten zur Bedingung der Unterstützung eines Folgeantrags (2 Nennungen). Widersprüchlich sind die Meinungen im Punkt der Beteiligung der verschiedenen Interessensgruppen am BID. Während Befragte einerseits die ausschließliche Beteiligung von gewerblich genutzten Immobilien am BID zu ihrer Bedingung der Unterstützung machen (2 Nennungen), würden andere die Fortführung nur unterstützen, wenn weiterhin alle Eigentümer am BID beteiligt blieben (1 Nennung).

Tab. 5.5: Erläuterungen zur angekreuzten Aussage „Ja, aber unter folgenden Bedingungen“
(Fragebögen mit Antworten: 16 - ohne Angaben: 2 - 18 Aussagen insgesamt)

Aussage	Nennungen	Anteil in % ¹⁾
Geringere Kostenbelastung	7	43,8 %
Ausweitung des BID-Gebietes auf die umliegenden Bereiche des Viertels	3	18,8 %
Ausschließliche Beteiligung der gewerblich genutzten Immobilien am BID	2	12,5 %
Einrichtung transparenter Strukturen und Mitsprachemöglichkeiten	2	12,5 %
Gerechtere Verteilung der Kosten und Maßnahmen (z.B. zwischen den Bereichen Ostertorsteinweg und Vor dem Steintor)	2	12,5 %
Beteiligung aller Eigentümer am BID (auch Immobilien mit Wohnnutzung)	1	6,3 %
Weiterführung des gemeinsamen BID Ostertor-Steintor	1	6,3 %

¹⁾ Anteil bezogen auf die 16 antwortenden Personen. Durch Mehrfachnennungen ist die Summe größer als 100%
Quelle: Eigene Berechnungen.

Tab. 5.6: Erläuterungen zur angekreuzten Aussage „Nein, aus folgenden Gründen“
(Fragebögen mit Antworten: 48 - ohne Angaben: 8 - 60 Aussagen insgesamt)

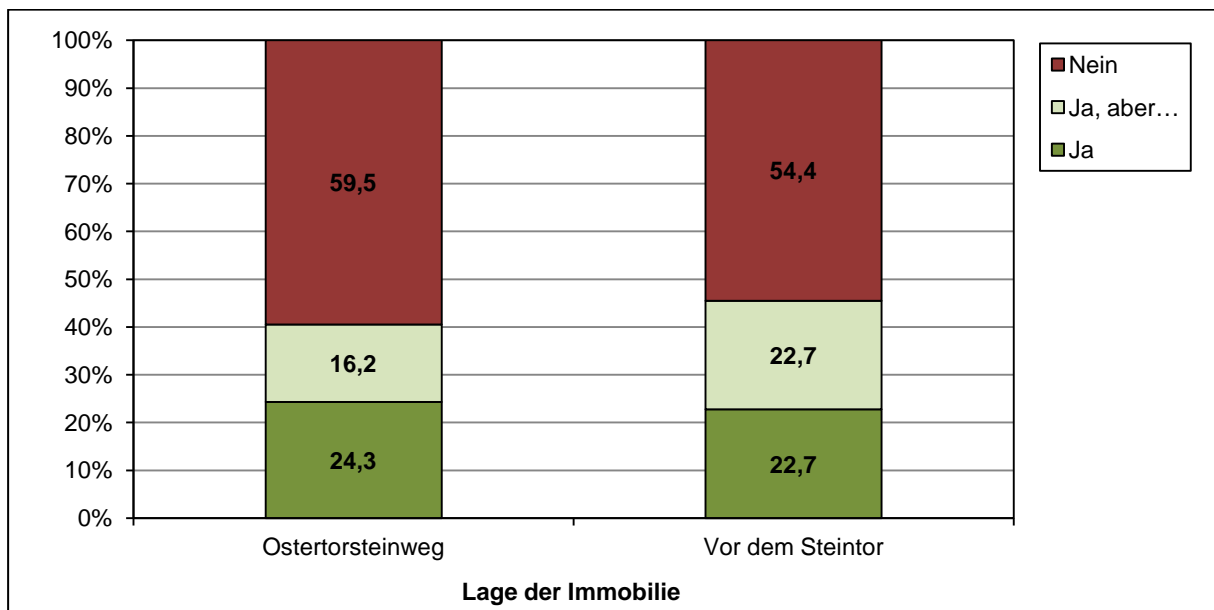
Aussage	Nennungen	Anteil in % ¹⁾
Das BID und seine Maßnahmen überzeugen nicht / Umsetzung ist mangelhaft / der Beitrag zur positiven Entwicklung des Viertels ist zu gering	14	29,2 %
Die Kosten sind zu hoch und können / wollen nicht mehr getragen werden	11	22,9 %
Das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt nicht	7	14,6 %
Bemessung und Verteilung der Beiträge sind nicht gerecht	7	14,6 %
Das BID bringt Wohnungseigentümern keine Vorteile (Vorteile nur für Gewerbetreibende)	6	12,5 %
Die Geschäftsinhaber sollen die Finanzierung alleine tragen oder sich selbst organisieren (z.B. in Werbegemeinschaft)	5	10,4 %
Mangelnde Ausgabentransparenz / Vetternwirtschaft	3	6,3 %
Das BID bewirkt Anstieg der Mietpreise (auch für Gewerbetreibende)	2	4,2 %
Die Aufgaben des BIDs sind eigentlich öffentliche Aufgaben	2	4,2 %
BID bewirkt Verlust des Eigenverantwortlichkeitsgefühl der Eigentümer	1	2,1 %
Vehemente Ablehnung (ohne Begründung)	2	4,2 %

¹⁾ Anteil bezogen auf die 48 antwortenden Personen. Durch Mehrfachnennungen ist die Summe größer als 100%
Quelle: Eigene Berechnungen.

Auch die Gründe für die Ablehnung einer Fortführung des BIDs sind vielfältig (vgl. Tabelle 5.6). Mit 29,2 % der Nennungen übten fast ein Drittel der antwortenden Eigentümer grundsätzliche Kritik am Instrument BID sowie dessen Umsetzung und bemängelten die zu geringe Wirkung. Als konkrete Begründung wurden besonders häufig die Kosten genannt, die die Eigentümer für das BID zahlen. So gaben 11 Personen an (22,9% aller antwortenden Eigentümer), dass die Kosten des BIDs zu hoch sind und die Eigentümer diese nicht mehr tragen können bzw. wollen. Sieben Mal (14,6%) wurde das zu schlechte Kosten-Nutzen-Verhältnis bemängelt. Ebenfalls sieben Mal wurde eine ungerechte Bemessung und Verteilung der Beiträge als Grund für eine Ablehnung angegeben. Andere Nennungen begründeten die Ablehnung mit den fehlenden Vorteilen des BIDs für Wohnungseigentümer (12,5 % der Nennungen). Diese Eigentümer stellten die Forderung auf, die Gewerbetreibenden sollten

sich selbst organisieren und die Kosten der Maßnahmen alleine tragen (10,4 % der Nennungen). Andere Gründe für eine Ablehnung liegen in einer mangelnden Transparenz der Ausgaben bzw. vorgeworfener Vetternwirtschaft innerhalb des BIDs (3 Nennungen). Zudem wird eine Gefahr im Anstieg der Mietpreise im Viertel gesehen, die ebenfalls die Gewerbetreibenden treffen würden. Zweimal wurde die Ablehnung damit begründet, dass das BID Aufgaben erfüllt, die eigentlich in der Verantwortung der öffentlichen Hand liegen. Auch diese Frage wurde nach den verschiedenen Merkmalen der Antwortenden differenziert ausgewertet.

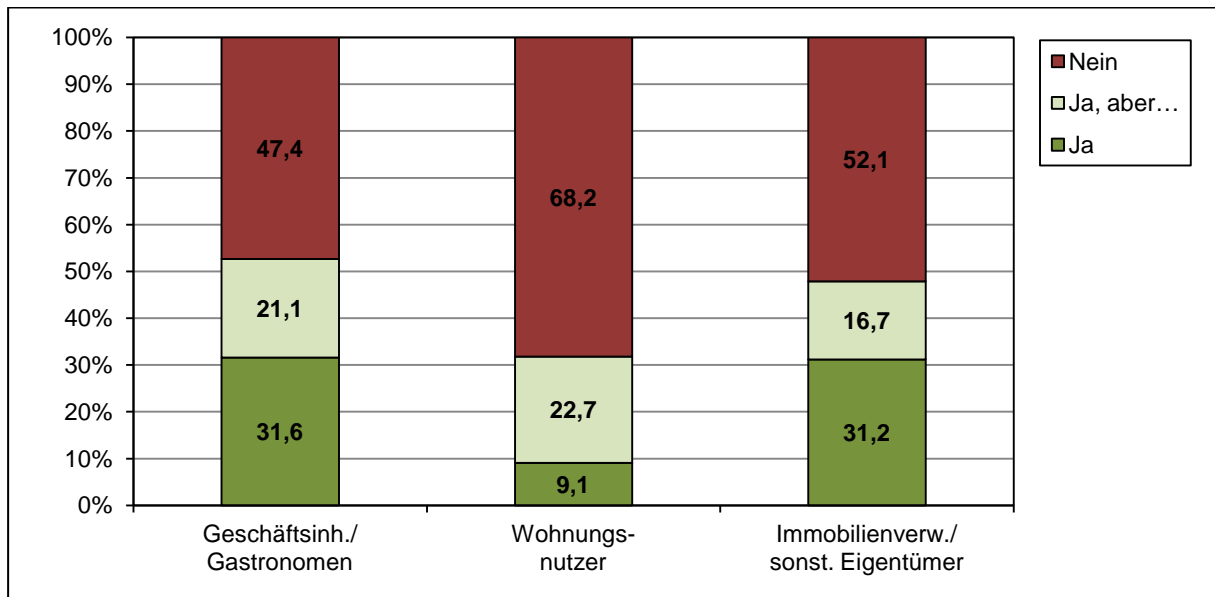
Abb. 5.1: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach der Lage der Immobilien



Quelle: Eigene Darstellung.

In der differenzierten Auszählung nach Lage der Immobilien zeigen sich nur geringfügige Unterschiede zwischen den Meinungen der Eigentümer über die Fortführung des BIDs. Die Ablehnung einer Fortführung ist mit 59,5 % zu 54,4 % bei den Eigentümern von Immobilien am Ostertorsteinweg etwas stärker ausgeprägt.

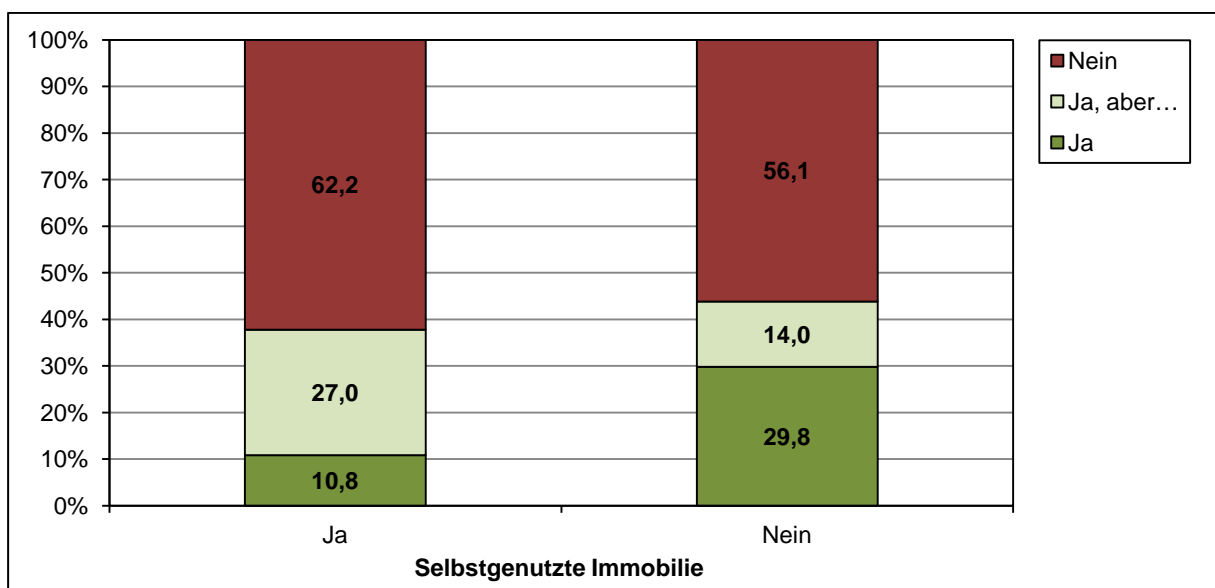
Abb. 5.2: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach Interessensgruppe



Quelle: Eigene Darstellung.

Deutliche Unterschiede zeigt hingegen die Differenzierung nach Interessensgruppen. Wie in anderen Auszählungen zuvor stehen die Wohnungsnutzer dem BID deutlich negativer gegenüber als die Gruppen der Geschäftsinhaber / Gastronomen und der Immobilienverwalter / sonstigen Eigentümer. Während in den beiden letztgenannten Gruppen über 30 % einen Folgeantrag bedingungslos unterstützen würden, sind es bei den Wohnungsnutzern nur 9 %. Über Zweidrittel der wohnungsnutzenden Eigentümer lehnen eine Weiterführung des BIDs ab. Doch auch wenn die Anteile der Befürworter in den anderen Interessensgruppen deutlich höher sind, lehnt auch in diesen Gruppen ungefähr die Hälfte der befragten Eigentümer einen Nachfolgeantrag ab.

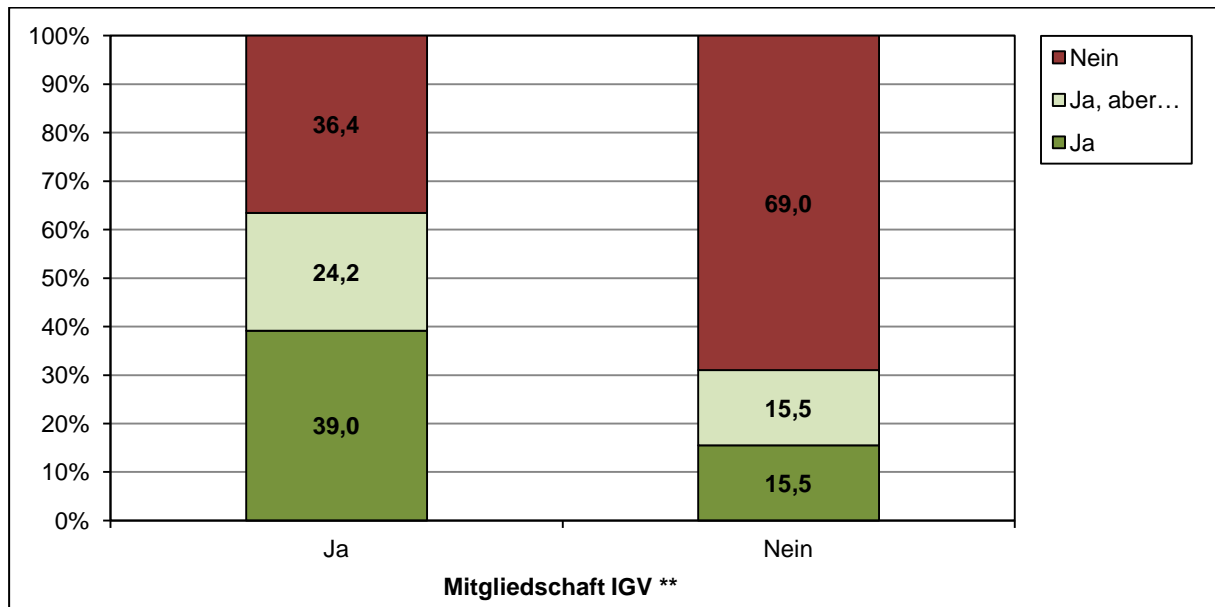
Abb. 5.3: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach Selbstnutzung der Immobilie



Quelle: Eigene Darstellung.

Abbildung 5.3 zeigt, dass Eigentümer, die ihre Immobilie nicht selbst nutzen, der Fortführung des BIDs positiver gegenüber stehen als selbstnutzende Eigentümer.

Abb. 5.4: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach Mitgliedschaft in der IGV



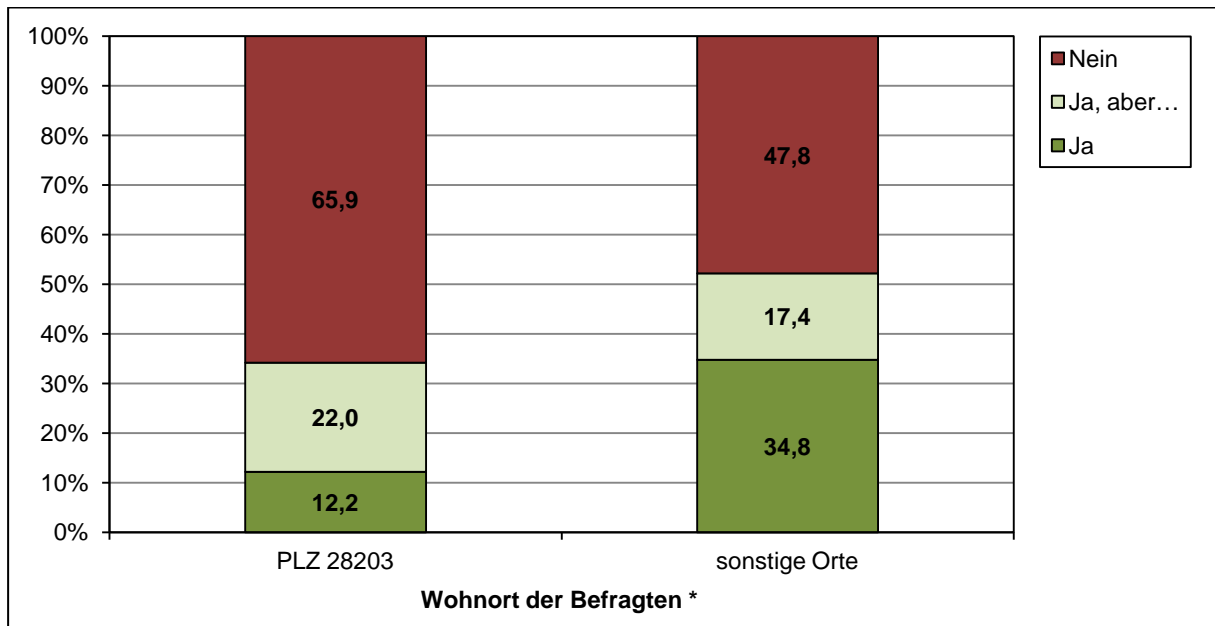
** Die Unterschiede sind statistisch sehr signifikant zum Niveau $\alpha = 0,01$

Quelle: Eigene Darstellung.

Statistisch sehr signifikante Unterschiede zeigt die Differenzierung nach Mitgliedschaft der Eigentümer in der IGV. Eigentümer, die in der IGV organisiert sind, befürworten einen Folgeantrag des BIDs zu deutlich höheren Anteilen als nicht in der IGV organisierte Eigentümer. Fast 70 % der Nicht-Mitglieder lehnen eine Fortführung des BIDs ab. Doch auch 36 % der in der IGV organisierten Eigentümer würden einen Antrag zur Fortführung des BIDs nicht unterstützen.

Von den Eigentümern, die selbst nicht vor Ort im entsprechenden Postleitzahlenbereich wohnen, würden wesentlich mehr Eigentümer einen Folgeantrag unterstützen als Eigentümer, die im Viertel wohnen (vgl. Abb. 5.5). Der Unterschied ist statistisch signifikant.

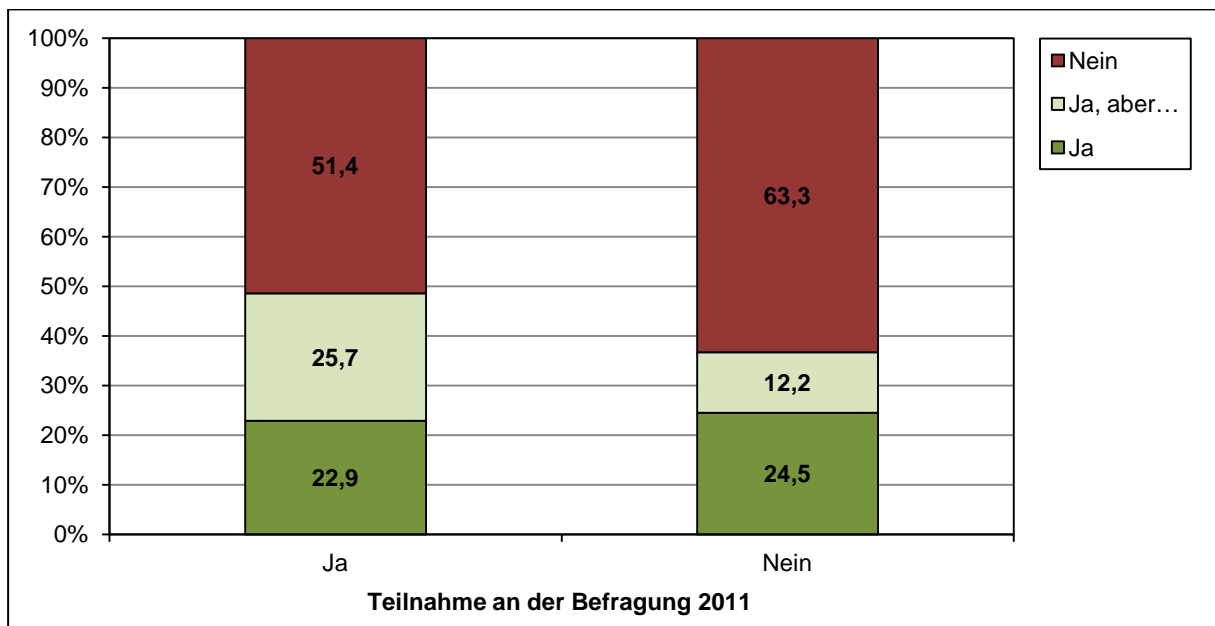
Abb. 5.5: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach Wohnort der Befragten



* Die Unterschiede sind statistisch signifikant zum Niveau $\alpha = 0,05$

Quelle: Eigene Darstellung.

Abb. 5.6: Differenzierte Auszählung bezüglich der Unterstützung eines Nachfolgeantrags nach Teilnahme an der Befragung 2011



Quelle: Eigene Darstellung.

Unterscheidet man nach der Teilnahme an der ersten Befragung 2011, so würden etwa gleich viele Eigentümer einem Folgeantrag bedingungslos zustimmen. Jedoch formulieren Befragte, die bereits an der Eigentümerbefragung 2011 teilgenommen haben, zu einem deutlich größeren Teil Bedingungen für eine Fortsetzung, während Befragte, die nicht 2011 teilgenommen haben, zu einem großen Teil die Unterstützung eines Folgeantrags ablehnen.

6 Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

6.1 Zusammenfassung

Die durchgeführte Befragung der Immobilieneigentümer im Bereich des Business Improvement Districts (BID) Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor verfolgte die Zielsetzung, Antworten auf drei Fragenkomplexe zu geben. Insgesamt wurden 258 Fragebögen mit frankiertem Rückumschlag verschickt, von denen 238 zugestellt werden konnten. Der Rücklauf betrug 101 Fragebögen. Die sehr hohe Rücklaufquote (42,4%) wurde u.a. durch die umfangreiche telefonische Nachfassaktion erreicht.

Fragenkomplex 1: Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor:

a) *Worauf führen die Immobilieneigentümer die positive Entwicklung und den positiven Imagewandel des Bremer Viertels zurück?*

Als wichtigste Ursache sehen die Eigentümer die Mischung aus Gewerbe, Gastronomie, Kunst und Kultureinrichtungen an. 96% der Befragten stimmten dieser Aussage voll oder zumindest teilweise zu. Auch der Ursache des generellen Trends zum stadtnahen Wohnen wurde von 94% der Befragten zugestimmt.

Eine deutliche Mehrheit stimmt den Aussagen zu, dass die Ursache der positiven Entwicklung die Bewahrung des alternativen Charakters des Bereichs (82% Zustimmung) und das individuelle Engagement der Eigentümer ist, die eigene Immobilie zu pflegen und in Wert zu setzen (82% Zustimmung) sowie dass Studenten / Künstler / Kreative den Bereich für sich entdeckt und belebt haben (80% Zustimmung).

Das Meinungsbild bezüglich der gestiegenen Sicherheit als Ursache der positiven Entwicklung ist hingegen uneinheitlich (55% Zustimmung gegenüber 45% Ablehnung).

Das Quartiersmanagement und Quartiersmarketing wird hingegen von der Mehrheit der Eigentümer nicht als Ursache angesehen (42% Zustimmung gegenüber 58% Ablehnung). Noch stärker ist die Ablehnung bezüglich des Engagements und der Förderung durch die öffentliche Hand (75% Ablehnung).

Differenziert nach Lage:

Die Eigentümer einer Immobilie am Ostertorsteinweg gaben in der Regel bessere Beurteilungen ab. Dies deutet darauf hin, dass die Eigentümer in diesem Bereich des BIDs eine insgesamt positivere Entwicklung des Quartiers wahrnehmen als die Eigentümer von Immobilien Vor dem Steintor.

Differenziert nach Interessensgruppen:

Für alle Aussagen gaben die Wohnungsnutzer deutlich geringere Zustimmungswerte ab. Im Vergleich zu den anderen Interessensgruppen bewerten die Wohnungsnutzer die möglichen Ursachen gestiegene Sicherheit, Quartiersmanagement und -marketing sowie das Engagement und die Förderung der öffentlichen Hand besonders kritisch.

Differenziert nach Selbstnutzung der Immobilie:

Eigentümer, die ihrer Immobilie vermieten, stimmten allen Aussagen in Durchschnitt stärker zu als die Eigentümer, die ihre Immobilie (zumindest teilweise) selbst nutzen.

Differenziert nach Mitgliedschaft IGV

Mitglieder der IGV beurteilen die Rolle des Quartiersmanagements und Quartiersmarketings als Ursache der Quartiersentwicklung signifikant positiver als die Nicht-Mitglieder. Auch das Engagement der öffentlichen Hand wird deutlich weniger negativ beurteilt.

Differenziert nach dem Wohnort der Befragten und nach der Teilnahme an der Befragung 2011 konnten keine nennenswerten Unterschiede festgestellt werden.

Fragenkomplex 1: Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor:

b) Welche Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und zur Stärkung der lokalen Ökonomie halten sie für besonders notwendig?

Die häufigsten Antworten auf die offene Frage, was getan werden muss, um den Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor zu stärken, betrafen die Verbesserung der Sauberkeit (35,6% der antwortenden Personen), die Sicherheit zu stärken / Drogenkriminalität zu verringern (19,2%), eine hochwertige Mischung der Geschäfte zu fördern (16,4%), mehr PKW Parkplätze zu schaffen (13,7%) und die Mietpreise nicht explodieren zu lassen (12,3%).

Die Beurteilung der Wichtigkeit vorgegebener Themen nach Schulnoten ergab, dass vor allem vier Themen von den Eigentümern als besonders wichtig für die Quartiersentwicklung angesehen werden:

- a) Aufwertung des öffentlichen Raums (Sauberkeit, Begrünung, Beleuchtung etc.) (Durchschnittsnote 1,69, 93% Zustimmung signalisiert durch die Vergabe einer Note 1-3),
- b) Bewahrung des vielfältigen Charakters und der vielfältigen Angebote angesichts steigender Miet- und Immobilienpreise (Note: 1,79, 94% Zustimmung),
- c) Erhöhung der Sicherheit / Kriminalitätsbekämpfung (Note 1,85, 94% Zustimmung) und
- d) Stärkung der lokalen Wirtschaft (Note: 1,96, 89% Zustimmung)

Die geringste Bedeutung für die Entwicklung des Bereichs innerhalb der sieben abgefragten Themen maßen die Befragten dem professionellen Quartiersmanagement / Quartiersmarketing bei (Note: 2,99, aber immerhin 66% Zustimmung).

Differenziert nach Lage der Immobilie:

Eigentümer Vor dem Steintor sehen eine signifikant höhere Wichtigkeit in der Integration und dem Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen als Eigentümer am Ostertorsteinweg. Auch ein professionelles Quartiersmanagement / Quartiersmarketing ist für die Eigentümer Vor dem Steintor signifikant wichtiger.

Differenziert nach Interessensgruppe:

Themen, welche die einzelnen Interessensgruppen unmittelbar selbst betreffen, werden entsprechend wichtiger eingestuft. So finden Wohnungseigentümer die Stärkung der lokalen Wirtschaft deutlich weniger wichtig als Geschäftsinhaber / Gastronomen. Weitgehend Einigkeit unter den Interessensgruppen herrscht bezüglich der Bedeutung der beiden insgesamt für besonders wichtig erachteten Themen Aufwertung des öffentlichen Raums und Bewahrung des vielfältigen Charakters und der vielfältigen Angebote.

Differenziert nach Mitgliedschaft in der IGV:

Deutliche Meinungsunterschiede betreffen die Stärkung der lokalen Wirtschaft und das Professionelle Quartiersmanagement / Quartiersmarketing. Beide Aspekte erachten die Mitglieder der IGV als deutlich wichtiger als die Nicht-Mitglieder.

Die anderen differenzierenden Merkmale haben im Hinblick auf die übergeordnete Zielsetzung der Erhebung keine nennenswerten Unterschiede gezeigt.

Fragenkomplex 2: Maßnahmen der Quartiersentwicklung:

a) *Wie bewerten die Eigentümer nunmehr die bisherigen Maßnahmen, die von Seiten des BID durchgeführt wurden?*

Das Gesamturteil der bisherigen BID-Maßnahmen fällt mit der Durchschnittsnote 3,23 befriedigend aus. 54% der Eigentümer vergaben eine Note zwischen 1 und 3. Die Bewertung der abgefragten neun Einzelmaßnahmen fällt bis auf die Aspekte Internetauftritt / Social Media (Note: 3,45) und Informationen durch die Geschäftsstelle (Note: 3,56) besser als die Gesamtbeurteilung aus. Die besten Bewertungen erhielten die Weihnachtsaktionen (Note: 2,70, 78% der Noten im zufriedenen Bereich 1-3), der Sambakarneval (Note: 2,80, Zufriedene: 77%) und die verkaufsoffenen Sonntage (Note 2,92, 73% Zufriedene). Mehrheitliche Zufriedenheit lässt sich auch bezüglich der Maßnahmen Shopping-Guide „Viertel(ver)führer“ (Note:3,06, 65% Zufriedene), Frühlingsbegrünung (Note: 3,08, 62% Zufriedene), Viertelfest (Note: 3,09, 66% Zufriedene) und Graffiti-Aktion (Note: 3,16, 64% Zufriedene) feststellen. Da BID-Maßnahmen jedoch von allen Eigentümern finanziert werden, ist der Anteil derjenigen, welche die Maßnahmen lediglich mit ausreichend oder schlechter bewertet haben, höher als idealtypisch zu wünschen wäre. Durch die differenzierte Auswertung kann gezeigt werden, welche Eigentümergruppen mit den BID-Maßnahmen überwiegend zufrieden und welche tendenziell unzufrieden sind.

Differenziert nach Lage der Immobilie:

In der Tendenz beurteilen Eigentümer vor dem Steintor die Maßnahmen etwas besser als Eigentümer am Ostertorsteinweg. Die Graffiti-Aktion wird signifikant besser beurteilt. Weiterhin deutlich erkennbar sind ein besseres Urteil bezüglich des Internetauftritts / Social Media und der Informationen durch die Geschäftsstelle.

Differenziert nach Interessensgruppen:

Die Wohnungsnutzer sind die Eigentümergruppe, die die bisherigen BID-Maßnahmen erheblich schlechter beurteilt als die anderen Interessensgruppen. Ein erheblicher Anteil der unzufriedenen Bewertungen geht auf die Wohnungsnutzer zurück. Es zeigt sich deutlich, dass der BID-Ansatz in einem durchmischten Quartier mit vergleichsweise hohem Anteil an Wohnungsnutzern auf besondere Schwierigkeiten stößt, da die üblicherweise durchgeführten BID-Maßnahmen für diese Interessensgruppe offensichtlich wenig relevant sind. Entsprechend bewerten die anderen Interessensgruppen die einzelnen Maßnahmen besser als in der Zusammenschau über alle antwortenden Eigentümer dargestellt. Auffällig sind die überdurchschnittlich guten Bewertungen der Geschäftsinhaber / Gastromomen bezüglich der Maßnahmen Shopping-Guide, Internetauftritt / Social Media sowie Informationen durch die Geschäftsstelle.

Differenziert nach Selbstnutzung der Immobilie:

Eigentümer, die ihre Immobilie zumindest teilweise selbst nutzen, bewerten die BID-Maßnahmen kritischer. Signifikant schlechter fällt das Urteil bezüglich der verkaufsoffenen Sonntage und des Viertel-festes aus. Die Vermutung liegt nahe, dass die Ursache in den damit verbundenen Lärmbelastungen und sonstigen Beeinträchtigungen begründet liegt.

Differenziert nach Mitgliedschaft in der IGV:

Deutliche Differenzen treten bezüglich des Unterscheidungsmerkmals der Mitgliedschaft in der IGV zu Tage. Alle Einzelmaßnahmen werden durch die IGV-Mitglieder deutlich positiver bewertet. Hochsignifikant ist die bessere Beurteilung des Internetauftritts / Social Media und der Informationen durch die Geschäftsstelle. Sehr signifikant besser werden durch die IGV-Mitglieder der Shopping-Guide und die Frühlingsbegrünung beurteilt und auch das Gesamturteil der bisherigen Maßnahmen fällt signifi-kant besser aus. Somit bildet die Gruppe der IGV-Mitglieder den Kern, welcher sich von den bisher-igen Aktivitäten zur Quartiersentwicklung angesprochen fühlt. Dies ist die Eigentümergruppe, welche vermutlich auch zukünftig bei ähnlichen Aktivitäten zur Quartiersentwicklung aktiv mitwirken wird.

Die anderen differenzierenden Merkmale haben im Hinblick auf die übergeordnete Zielsetzung der Erhebung keine nennenswerten Unterschiede gezeigt. Bemerkenswert ist, dass die Eigentümer, die bereits 2011 an der Befragung teilgenommen haben, nicht signifikant, aber tendenziell leicht bessere Urteile über die Maßnahmen ausgesprochen haben. Das negative Ergebnis aus dem Jahr 2011 kann somit nicht darauf zurückgeführt werden, dass in der damaligen Erhebung aufgrund der unvollständigen Datengrundlage zu wenig Befürworter des BID-Ansatzes erreicht wurden. Die geringen Ergeb-nisse zeigen vielmehr, dass die Zusammensetzung der damaligen Stichprobe nahezu der Zusammen-setzung der aktuellen Befragung entsprach. Beide Erhebungen sind somit gut vergleichbar.

In einer zusätzlichen Frage wurden die Eigentümer gefragt, wie sie generell die Umsetzung des BID-Konzepts bewerten. Das Meinungsbild ist mit einer Durchschnittsnote von 3,83 schlechter ausgefallen als die Beurteilung der konkreten Maßnahmen. Nur 43% vergaben eine Note im Bereich der Noten 1 - 3, während 57% ihre tendenzielle Unzufriedenheit mit der Umsetzung des BID-Konzepts durch eine Note zwischen ausreichend und ungenügend zum Ausdruck brachten. Die differenzierte Auszählung nach verschiedenen Eigentümergruppen spiegelt annähernd die gleichen Unterschiede zwischen den Gruppen wider, die bereits bei der Bewertung der Maßnahmen festgestellt werden konnten. Insbes-ondere Mitglieder der IGV und Wohnungsnutzer weichen deutlich vom Mittelwert aller Antworten ab.

Beurteilt wurden auch die erhaltenen Informationen bezüglich der Umsetzung der BID-Maßnahmen. Mit einer Durchschnittsnote von 3,45 wird auch die Informationslage zum BID besser beurteilt, als die Umsetzung des Konzepts an sich. 60% der Befragten vergaben eine Zufriedenheit signalisierende Note zwischen 1 und 3. Die Unterschiede zwischen den Teilgruppen fallen diesbezüglich vergleichs-weise gering aus. Auch die Teilgruppen, die den Maßnahmen und der Umsetzung besonders skeptisch gegenüber stehen (z.B. Wohnungsnutzer, Nicht-Mitglieder der IGV), gaben mehrheitlich an, dass sie die Informationslage zumindest befriedigend empfinden.

Insgesamt zeigen die Antworten aus diesem Fragenkomplex, dass bei den Eigentümern Vorbehalte gegenüber dem BID-Instrument an sich bestehen. Diese sind grundsätzlicher Art, denn die negative Haltung spiegelt sich weder in der Beurteilung der einzelnen Maßnahmen noch in der Bewertung der erhaltenen Informationen wider.

Fragenkomplex 2: Maßnahmen der Quartiersentwicklung:

b) Hat sich das Meinungsbild gegenüber der ersten Erhebung 2011 verändert?

Die aktuellen Befragungsergebnisse zeigen sehr deutlich, dass sich das Meinungsbild der Eigentümer zu den BID-Maßnahmen, der Umsetzung des BID-Konzepts sowie bezüglich der dazu erhaltenen Informationen gegenüber der ersten Erhebung sehr deutlich verbessert hat. Es ist deutlich erkennbar, dass das klärende Gespräch zwischen den Eigentümern im Rahmen der Eigentümerversammlung im November 2012 sowie die Nachbesserungen des Aufgabenträgers bezüglich der Kommunikationsstrategie und auf der Maßnahmenebene von den Eigentümern positiv aufgenommen wurden.

Bezüglich der Bewertung der BID-Maßnahmen werden alle Maßnahmen nunmehr um nahezu eine ganze Notenstufe besser beurteilt als 2011. Die Weihnachtsaktionen und die Graffiti-Aktion werden sogar um mehr als eine ganze Note positiver wahrgenommen. Differenziert nach Teilgruppen zeigt sich, dass nahezu alle Teilgruppen bessere Urteile abgaben als noch zwei Jahre zuvor. Die positive Veränderung betrifft somit nicht einzelne Teilgruppen, sondern wird von der breiten Mehrheit der Eigentümer gesehen. Auch die eher skeptische Gruppe der Nicht-Mitglieder der IGV hat in der aktuellen Befragung nahezu alle Maßnahmen um fast eine ganze Note besser beurteilt als 2011. Lediglich die Wohnungsnutzer vergaben lediglich geringfügig bessere Noten.

Etwas weniger stark fällt die bessere Beurteilung bezüglich der erhaltenen Informationen aus. Hier verbesserte sich der Notendurchschnitt lediglich von 3,7 im Jahr 2011 auf nunmehr 3,45 in 2013. Erneut zeigt sich, dass alle Subgruppen die erhaltenen Informationen zur Umsetzung des BID-Konzepts besser bewerten und somit keine Teilgruppe signalisierte, sie habe nichts von der verbesserten Informationslage durch die neue Kommunikationsstrategie bemerkt.

Die generelle Skepsis gegenüber dem BID-Konzept ist jedoch trotz der besseren Urteile auf der Ebene der Maßnahmen und der erhaltenen Informationen bestehen geblieben. Die Frage nach der Beurteilung der Umsetzung des BID-Konzepts zeigte, dass dieses Gesamturteil über den BID-Ansatz nach wie vor nicht befriedigend ausgefällt. Der Notendurchschnitt hat sich zwar von 4,4 im Jahr 2011 auf 3,83 im Jahr 2013 erkennbar verbessert. Dennoch vergaben weiterhin mehr als die Hälfte der befragten Eigentümer eine Note zwischen ausreichend und ungenügend und wiesen dadurch auf ihre bestehende Unzufriedenheit mit der Umsetzung des BID-Ansatzes im BID Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor hin.

Die differenzierte Auswertung nach den verschiedenen Eigentümergruppen zeigt jedoch, dass sich bei zwei Teilgruppen eine vormals eher ablehnende Meinung in eine mehrheitliche Zustimmung gewandelt hat. So signalisierten mit einer Note zwischen 1 und 3 jetzt 64% der Geschäftsinhaber / Gastronomen Zufriedenheit mit der Umsetzung des BID-Konzepts (2011: 24%). Gleiches gilt für die Mitglieder der IGV (2013: 67% Zufriedenheit gegenüber 44% in 2011). Es zeigt sich erneut, dass Eigentümer aus diesen beiden Gruppen vermutlich am stärksten gegenüber einer Beteiligung an weitergehenden Aktivitäten zur Quartiersentwicklung aufgeschlossen sind. Demgegenüber ist der Anteil der Zufriedenheit mit der Umsetzung des BID-Konzepts bei den Wohnungsnutzern gegenüber der Erhebung aus 2011 sogar von 25% auf nur noch 19% gesunken.

Fragenkomplex 3 Beteiligung der Immobilieneigentümer an der Quartiersentwicklung:

Losgelöst von der emotional aufgeladenen BID-Debatte sollte die Frage beantwortet werden, ob das Viertel aus Sicht der Eigentümer ein professionelles Quartiersmanagement braucht und wenn ja, welche Form der Umsetzung dabei favorisiert wird. Unter welchen Bedingungen sind die Eigentümer bereit, sich an der Entwicklung ihres Quartiers zu beteiligen? In welcher Form kann eine solche Beteiligung organisiert werden, um insbesondere eine stabile Finanzierung über mehrere Jahre zu erreichen? Wie hoch sind die Erfolgsaussichten eines Nachfolgeantrags zur Verlängerung des BID oder alternativer Organisationsformen?

Die Eigentümer sind mehrheitlich der Auffassung (56%), dass eine Organisation der Eigentümer entlang des Ostertorsteinwegs / Vor dem Steintor wichtig sei, um die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts zu unterstützen. 25% der Eigentümer stehen dem neutral gegenüber und nur 19% finden eine Organisation tendenziell unwichtig. Besonders wichtig finden dies die Mitglieder der IGV (72% Zustimmung bei 15% Ablehnung) sowie die Geschäftsinhaber / Gastronomen (70% Zustimmung bei 15% Ablehnung). Demgegenüber finden insbesondere die Wohnungsnutzer einen Zusammenschluss weniger wichtig (34% Zustimmung bei 34% Ablehnung)

Die Auswertung der offenen Frage, in welcher Form eine sichere Finanzierung der Maßnahmen zur Quartiersentwicklung erfolgen sollte, zeigt, dass sich die Eigentümer vor allem eine Finanzierung durch die öffentliche Hand vorstellen. 28,2% der antwortenden Eigentümer verwiesen darauf. 19,7% der Eigentümer sehen demgegenüber vor allem die Gewerbetreibenden in der Pflicht, 15,5% sehen einen Zusammenschluss in veränderter Form als geeignet an. 14,1% beantworteten die offene Frage nach der Finanzierung mit der Weiterführung des BIDs.

Einen Nachfolgeantrag eines BID würden die Eigentümer mehrheitlich (57,7%) nicht unterstützen. Von den 42,3% der Eigentümer, die sich für einen Nachfolgeantrag aussprachen, knüpfte dies knapp die Hälfte an bestimmte Bedingungen. Diese betrafen eine geringere Kostenbelastung, eine Ausweitung des BIDs auf den Bereich des gesamten Viertels, eine ausschließliche Beteiligung der gewerblich genutzten Immobilien am BID, die Einrichtung transparenter Strukturen bzw. mehr Mitspracherechte sowie eine gerechtere Verteilung der Kosten und der Maßnahmen (z.B. zwischen den Bereichen Ostertorsteinweg und Vor dem Steintor). Die am häufigsten genannten Gründe für die mehrheitliche Ablehnung eines BID-Nachfolgeantrags sind die folgenden Aussagen:

- Das BID und seine Maßnahmen überzeugen nicht / Umsetzung ist mangelhaft / der Beitrag zur positiven Entwicklung des Viertels ist zu gering (29,2% der antwortenden Personen)
- Die Kosten sind zu hoch und können / wollen nicht mehr getragen werden (18,8%)
- Das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt nicht (14,6%)
- Bemessung und Verteilung der Beiträge sind nicht gerecht (14,6%)
- Das BID bringt Wohnungseigentümern keine Vorteile (Vorteile nur für Gewerbetreibende) (12,5%)
- Die Geschäftsinhaber sollen die Finanzierung alleine tragen oder sich selbst organisieren (z.B. in Werbegemeinschaft) (10,4%)

Durch die differenzierte Auswertung nach den Eigentümergruppen lassen sich Befürworter und Gegner eines Nachfolgeantrags genauer bestimmen. Die größte Unterstützung eines Nachfolgeantrags kommt aus der Gruppe der IGV-Mitglieder (63,6%). Jedoch würden auch 36,4% der IGV-Mitglieder diesen nicht unterstützen. Umgekehrt sind knapp 70% der Eigentümer, die nicht Mitglied in der IGV sind, gegen einen Nachfolgeantrag. Die Wohnungsnutzer lehnen einen Nachfolgeantrag überdurchschnittlich häufig ab (68,2%), während die Interessensgruppe der Geschäftsinhaber mit

knapper Mehrheit einen solchen ggf. unter bestimmten Bedingungen unterstützen würde (52,7%). Auffällig ist, dass Eigentümer, die selbst nicht im Postleitzahlgebiet des BIDs wohnen, signifikant häufiger einem Nachfolgeantrag zustimmen würden (52,2%) als Eigentümer mit einer Postleitzahl 28203 (34,2%). Die anderen differenzierenden Merkmale (Lage der Immobilie, Selbstnutzung der Immobilie, Teilnahme an der Befragung 2011) haben im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Zustimmung oder Ablehnung eines BID-Nachfolgeantrags keine nennenswerten Unterschiede gezeigt.

Angesichts dieser Ergebnisse sind die Erfolgsaussichten eines BID-Nachfolgeantrags als vergleichsweise gering einzustufen. Selbst wenn die besonders BID-kritische Interessensgruppe der Wohnungseigentümer durch das neue Bremer BID-Gesetz die Möglichkeit besitzt, sich aus dem BID-Verfahren herauszuhalten, so ist die ablehnende Haltung auch innerhalb der anderen Gruppen so groß, dass noch einiges an Erfolgen erzielt und an Überzeugungsarbeit geleistet werden müsste, damit ein BID-Nachfolgeantrag im Bereich des Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor Aussicht auf Erfolg hätte. Ein veränderter Gebietszuschnitt z.B. in Form einer Fokussierung auf nur eine der beiden Straßen bzw. die Aufspaltung in zwei getrennte BIDs (ggf. vereint unter einer gemeinsam Dachmarke) scheint keine Lösung zu sein, denn die Eigentümer einer Immobilie am Ostertorsteinweg lehnen einen Nachfolgeantrag ebenso mehrheitlich ab (59,5%) wie die Eigentümer Vor dem Steintor (54,4%).

6.2 Handlungsempfehlungen

1. Handlungsempfehlungen bezüglich der BID-Aktivitäten bis 2014

Am 15. Oktober 2014 endet die Laufzeit des Business Improvement Districts Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor. Da die Nachbesserungen bezüglich der Kommunikationsstrategie sowie die Nachjustierungen auf der Ebene der durchgeführten Maßnahmen eine deutlich erkennbar positive Wirkung erzielt haben, sollte der Aufgabenträger in dieser Art und Weise das BID im letzten Jahr weiterführen.

Insbesondere wird empfohlen, bezüglich der Kommunikationsstrategie weiter am Ball zu bleiben. Der deutlich besseren Benotung der einzelnen BID-Maßnahmen durch die Eigentümer steht eine weniger positive Entwicklung des Meinungsbilds hinsichtlich der Informationen zu den BID-Maßnahmen gegenüber. Um den positiven Trend in der Beurteilung der Maßnahmen sowie der erhaltenen Informationen fortzusetzen, sollten die Kommunikationsaktivitäten auf hohem Niveau fortgeführt werden. Eine starke Kommunikation der Maßnahmen und Erfolge des Quartiersmarketings könnte längerfristig einen Beitrag zur Anerkennung der Notwendigkeit eines professionellen Quartiersmarketings durch die Eigentümer leisten.

Zweitens wird dem Aufgabenträger empfohlen, zeitnah in einer weiteren Eigentümerversammlung die Befragungsergebnisse zu präsentieren und gemeinsam mit den Eigentümern zu diskutieren. Der Abschlussbericht sollte frühzeitig allen Eigentümern zugänglich gemacht werden. Damit kann dem Wunsch nach mehr Transparenz entsprochen werden. Zudem werden die Eigentümer sensibilisiert, über Zukunftsperspektiven des Quartiersmanagements nachzudenken.

Drittens sollten mit den Eigentümern auf der Basis der Ergebnisdiskussion zukünftige Perspektiven des Quartiersmanagements erörtert werden. Es empfiehlt sich das Format eines Workshops, um eine aktive Beteiligung zu erreichen und das Meinungsspektrum der Eigentümer zu berücksichtigen. Da ein solcher Workshop erfahrungsgemäß Zeit beansprucht und gut vorbereitet sein muss, wird empfohlen, dazu eine gesonderte Veranstaltung nach der Ergebnispräsentation durchzuführen. Eine externe Moderation (z.B. durch Herrn Frank Heinze) wird ebenfalls angeraten.

2. Handlungsempfehlungen bezüglich der Organisation eines Quartiersmanagements / Quartiersmarketings nach dem Ende der BID-Laufzeit im Oktober 2014

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass die Erfolgsaussichten eines BID-Nachfolgeantrags vergleichsweise gering sind. Das Heraushalten der Wohnungseigentümer oder ein anders gearteter Gebietszuschnitt erhöht die Erfolgsaussichten nicht entscheidend. Es wird daher empfohlen, bereits jetzt über alternative Organisationsformen und realistischen Finanzierungsmöglichkeiten der Maßnahmen zur Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor nachzudenken. Es sollten intensive Bemühungen stattfinden, einen breiten Konsens zwischen relevanten Akteursgruppen (Immobilien-eigentümer, Gewerbetreibende, Öffentliche Hand, ggf. interessierte Bewohnerinnen und Bewohner etc.) zu erreichen, um darauf aufbauend eine Reorganisation in die Wege zu leiten, die möglichst unmittelbar an das Ende des BIDs anschließt.³ Den Eigentümern sollte vermittelt werden, dass der

³ Dies schließt eine modifizierte Neuauflage eines BID nicht grundsätzlich aus. Jedoch setzt ein Antrag auf Fortführung voraus, dass im Zuge der Diskussion um mögliche Alternativen ein nennenswerter Anteil der Eigentümer seine Meinung ändert und sich inhaltlich davon überzeugen lässt, dass ein modifiziertes BID letztlich als der beste unter den möglichen Lösungsansätzen erscheint. Die unter Punkt 1 der Handlungsempfehlungen vorgeschlagenen Schritte würden dem nicht im Wege stehen.

finanzielle Spielraum für Maßnahmen und Events sowie die personellen Ressourcen zur Organisation, Durchführung und Kommunikation derselben vermutlich geringer ausfallen wird und aller Voraussicht nach eine Priorisierung der Aktivitäten notwendig sein wird, die man sich leisten will und kann.

Es wird empfohlen, eine Reorganisation mit einem Kern an Akteuren durchzuführen, der besonderes Interesse an der Existenz eines Quartiersmanagements und an entsprechenden Maßnahmen zur Quartiersentwicklung besitzt. Die Organisation würde entsprechend auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Höhe und Staffelung der Beiträge wären Gegenstand entsprechender Diskussionen und Verhandlungen innerhalb dieses Kreises. Die Analyse der Ergebnisse zeigt, dass die Gruppe der IGV-Mitglieder das größte Interesse an einem Quartiersmanagement besitzt und die bisherigen Maßnahmen überdurchschnittlich positiv beurteilt hat. Zusammen mit den gewerbetreibenden Geschäftsinhabern und Gastronomen (nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter von Ladenlokalen) kann daraus ein solcher Kern an Akteuren gebildet werden, der sich für eine Neuorganisation einsetzt. Bei dieser Akteursgruppe scheint die erforderliche Unterstützung und Beteiligung besonders aussichtsreich zu sein. Da aller Voraussicht nach die finanziellen Spielräume geringer sein werden, sollte eine Fokussierung vorgenommen werden. Diesbezüglich wird empfohlen, einen klaren Schwerpunkt auf Maßnahmen zu setzen, die zur Stärkung der lokalen Wirtschaft beitragen. Diese wurden gerade von der Kern-Gruppe der IGV-Mitglieder und der Gastronomen / Geschäftsinhaber als besonders wichtig bewertet. Gegebenenfalls ist dabei auch eine Erneuerung der Strukturen der IGV erforderlich.

Die Ergebnisse zeigen zudem, dass Eigentümer, die nicht selbst im Postleitzahlgebiet des Viertels wohnen, sowie Eigentümer, die ihre Immobilie im BID nicht selbst nutzen, sondern ausschließlich vermieten, mit dem BID-Instrument und den Maßnahmen tendenziell etwas zufriedener gewesen sind als der Durchschnitt der Befragten. Im zuvor genannten Kern, um den eine Reorganisation gebildet werden könnte, sind diese „externen Eigentümer“ nicht enthalten. Sobald die inhaltliche Stoßrichtung und die Spielregeln bezüglich der zu leistenden Beiträge etc. geklärt sind, sollte diese Gruppe gezielt kontaktiert werden, um dieses „stille“ Potenzial zu nutzen.

Wir empfehlen zudem weitere Möglichkeiten auszuloten, um Lücken zu schließen, die mit einem Auslaufen des BIDs voraussichtlich auftreten werden. Es scheint fraglich zu sein, ob die Organisation, Durchführung und Kommunikation von Events und Maßnahmen wie bisher aus eigener Kraft geleistet werden kann. Diesbezüglich wird empfohlen, gezielt nach Kooperationspartnern und spezialisierten Dienstleistern Ausschau zu halten, die entsprechend punktuell zum Einsatz kommen, um Kosten zu reduzieren. Im Innenstadtentwicklungskonzepts 2025 zählt das Viertel zum erweiterten Bereich der Bremer City. Vor diesem Hintergrund könnte mit entsprechender Unterstützung von Seiten der Politik versucht werden, die von Seiten der Stadt Bremen geförderte Bremer City-Initiative und deren Know-how bezüglich der Organisation und Durchführung einzelner Veranstaltungen (z.B. Verkaufsoffene Sonntage, Events) als unterstützenden Kooperationspartner zu gewinnen. Auch von Seiten des Stadtmarketings der WFB wird die Bedeutung des Viertels für die Stadt Bremen anerkannt. Entsprechend gilt es auszuloten, bei welchen Aktivitäten eine Unterstützung durch das Stadtmarketing möglich und zielführend ist. Mögliche Kooperationspartner könnten auch die umliegenden Stadtteilmarketingorganisationen sein.

3. Handlungsempfehlungen zum generellen Umgang mit dem BID-Prozessen

Die Zusammenschau der Ergebnisse aus beiden Eigentümerbefragungen im BID Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor zeigt, dass Versäumnisse, Unachtsamkeiten sowie eine unzureichende Kommunikation des Ansatzes und der Aktivitäten in der Entstehungs- und Anfangsphase des BIDs schnell zu einer sehr ablehnenden Haltung gegenüber dem BID-Ansatz führen können. In der Eigentümerbefragung 2011 schlug sich dies durch eine vergleichsweise undifferenzierte und extrem negative Beurteilung der verschiedenen BID-Aspekte nieder. Eine solche Haltung lässt sich nur mit einem vergleichsweise hohen Aufwand korrigieren. Die aktuelle Befragung aus dem Jahr 2013 zeigt aber anhand der deutlich besseren Bewertungen gegenüber dem Meinungsbild von vor zwei Jahren, dass ein solches Gegensteuern prinzipiell möglich ist.

Insgesamt wird deutlich, dass der transparenten Vorbereitung und Begleitung eines BID-Prozesses eine besondere Bedeutung zukommt, um eine überragende Mehrheit der Eigentümer von dem Instrument zu überzeugen und letztlich bei konkreten Aktivitäten mit ins Boot holen zu können. Es wird daher bei BID-Prozessen generell empfohlen, neben der Planung und Durchführung einzelner Maßnahmen die Kommunikation mit den Eigentümern als ebenso wichtigen Faktor zu behandeln.

Eigentümersbefragung zur Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Institut für Geographie der Universität Bremen ist von der Freien Hansestadt Bremen erneut beauftragt worden, die Meinungen und Einstellungen der Immobilieneigentümer zur Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor in Bremen zu erforschen. Wir möchten Sie daher freundlich bitten, den nachfolgenden Fragebogen auszufüllen und mit dem beiliegenden, bereits frankierten Rückumschlag zurück an das Institut für Geographie zu schicken:

Institut für Geographie
 Prof. Dr. Ivo Mossig
 Bibliothekstraße 1
 28359 Bremen

Selbstverständlich werden Ihre Antworten anonym behandelt. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung!

Teil A: Entwicklung des Bereichs Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor

1. Seit den 80er/90er Jahren haben sich der Ostertorsteinweg und die Straße Vor dem Steintor positiv entwickelt. Sie bilden heute einen der attraktivsten Bereiche in der Stadt Bremen. Worauf führen Sie die positive Entwicklung zurück? Bewerten Sie bitte die folgenden Aussagen.

Ursache der positiven Entwicklung ist...	stimme voll zu			lehne die Aussage völlig ab
	+2	+1	-1	-2
die Mischung aus Gewerbe, Gastronomie, Kunst und Kultureinrichtungen.	()	()	()	()
das individuelle Engagement der Eigentümer, die eigene Immobilie zu pflegen und in Wert zu setzen.	()	()	()	()
dass Studenten / Künstler / Kreative den Bereich für sich als Wohnort entdeckt und belebt haben.	()	()	()	()
das Engagement und die Förderung der öffentlichen Hand.	()	()	()	()
das effektive Quartiersmanagement und Quartiersmarketing.	()	()	()	()
der generelle Trend zum stadtnahen Wohnen.	()	()	()	()
die gestiegene Sicherheit in diesem Bereich.	()	()	()	()
die Bewahrung des alternativen Charakters des Bereichs.	()	()	()	()

2. Was muss Ihrer Meinung nach getan werden, um die positive Entwicklung im Bereich Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor fortzusetzen?

1. _____
2. _____
3. _____

3. Beurteilen Sie bitte die Bedeutung der folgenden Themen für die Entwicklung des Bereichs auf einer Skala von (1) sehr wichtig bis (6) völlig unwichtig.

	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> sehr wichtig ←————→ völlig unwichtig </div>					
	1	2	3	4	5	6
Stärkung der lokalen Wirtschaft.	()	()	()	()	()	()
Bewahrung des vielfältigen Charakters und der vielfältigen Angebote angesichts steigender Miet- und Immobilienpreise.	()	()	()	()	()	()
Aufwertung des öffentlichen Raums (Sauberkeit, Begrünung, Beleuchtung etc.).	()	()	()	()	()	()
Professionelles Quartiersmanagement / Quartiersmarketing.	()	()	()	()	()	()
Modernisierung des Gebäudebestands.	()	()	()	()	()	()
Erhöhung der Sicherheit / Kriminalitätsbekämpfung.	()	()	()	()	()	()
Integration und Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen.	()	()	()	()	()	()

Bitte wenden !

Teil B: Maßnahmen zur Quartiersentwicklung

4. In den letzten Jahren wurden im Rahmen des Business Improvement Districts (BID) mehrere Maßnahmen entlang des Ostertorsteinwegs / Vor dem Steintor durchgeführt. Bewerten Sie die Maßnahmen anhand von Schulnoten von 1 bis 6.

Graffiti-Aktion (Wandbilder, Stromkästen):	Schulnote: _____	() weiß nicht
Frühlingsbegrünung:	Schulnote: _____	() weiß nicht
Weihnachtsaktionen (Tannenbäume, Beleuchtung):	Schulnote: _____	() weiß nicht
Viertelfest:	Schulnote: _____	() weiß nicht
Verkaufsoffene Sonntage:	Schulnote: _____	() weiß nicht
Sambakarneval:	Schulnote: _____	() weiß nicht
Shopping-Guide „Viertel(ver)führer“:	Schulnote: _____	() weiß nicht
Internetauftritte / Social Media:	Schulnote: _____	() weiß nicht
Informationen durch die Geschäftsstelle:	Schulnote: _____	() weiß nicht

Gesamturteil der bisherigen Maßnahmen: Schulnote: _____ () weiß nicht

5. Wie gut fühlen Sie sich über die Umsetzung der Maßnahmen dieses BID informiert?
Verwenden Sie bitte Schulnoten von 1 bis 6.

Schulnote Informationen über BID-Maßnahmen: _____

6. Beurteilen Sie die Umsetzung des BID-Konzepts im Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor anhand von Schulnoten von 1 bis 6?

Schulnote Umsetzung BID: _____ () mein Kenntnisstand ist zu gering / ich kann mir kein Urteil erlauben

Teil C: Beteiligung der Immobilieneigentümer an der Quartiersentwicklung

7. Wie wichtig ist es Ihrer Meinung nach, dass sich die Eigentümer entlang des Ostertorsteinwegs / Vor dem Steintor organisieren, um eine positive Entwicklung dieses Wirtschaftsstandorts zu unterstützen?

	+3	+2	+1	neutral	-1	-2	-3	
Ich finde es sehr wichtig, dass sich die Eigentümer organisieren.	()	()	()	()	()	()	()	Ich finde es unwichtig, dass sich die Eigentümer organisieren.

8. Erfolgreiche Quartiersentwicklung bedarf einer sicheren Finanzierung. In welcher Form sollte dies Ihrer Meinung nach erfolgen?

9. Im Oktober 2014 läuft das BID Ostertorsteinweg / Vor dem Steintor aus. Würden Sie einen Nachfolgeantrag unterstützen?

() Ja

() Ja, aber unter folgenden Bedingungen: _____

() Nein, aus folgenden Gründen: _____

Teil D: Weitere Angaben

10. In welcher Straße befindet sich Ihre Immobilie?

() Ostertorsteinweg () Vor dem Steintor () Sielwall / Dobben () sonstige Seitenstraße

11. Welcher Interessensgruppe würden Sie sich am ehesten zuordnen? (bitte nur eine Nennung ankreuzen)

() Geschäftsinhaber () Gastronomie () Wohnungsnutzer () Immobilienverwaltung () sonstiges: _____

12. Nutzen Sie die betreffende Immobilie selbst? () Ja, alleine () Ja, teilweise () Nein, ich vermiete

13. Sind Sie Mitglied in der Interessengemeinschaft „Das Viertel e.V.“? () Ja () Nein

14. Aus welchem Ort kommen Sie? Geben Sie bitte die Postleitzahl an. PLZ: _____

15. Haben Sie an der ersten Eigentümerbefragung 2011 teilgenommen? () Ja () Nein

Vielen Dank für Ihre freundliche Unterstützung!