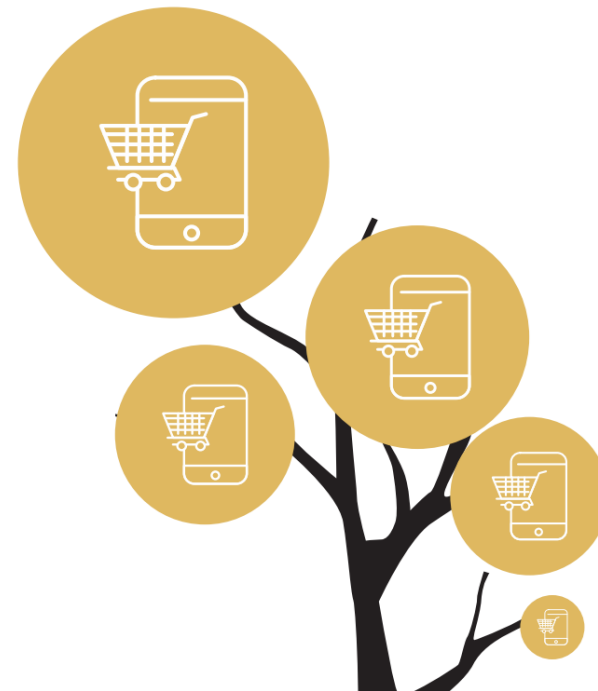


Aktualisierung Kaufkraftanalyse Burgenland 2022



Detailergebnisse Oberpullendorf



Detailpräsentation
Ing. Mag. Georg Gumpinger
05. Juni 2023

Trend 1: Unklare Kaufkraftentwicklung



Rahmenbedingungen der Kaufkraft-
Entwicklung Burgenlandes nach
Wachstumsphasen bis 2019
gegenwärtig höchst dynamisch und
aufgrund Marktunsicherheiten
schwierig prognostizierbar



Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2022

Bezirk Oberpullendorf -1,7 %; Stadt Oberpullendorf +16,9 %
hohe Dynamik und Wachstum der Bezirke Eisenstadt und Neusiedl, (deutliche) Rückgänge in Güssing, Jennersdorf



Bevölkerungsprognose bis 2030

Burgenland + 3,5 %
Nordburgenland mit höheren Wachstumsprognosen, Bezirk Oberpullendorf eher Stagnation



Tourismusintensität

Burgenland 2,5 Mio. Nächtigungen 2021 besser ggü „Covid-Jahre“;
Bezirk Oberpullendorf mit ca. 237 Tsd. Nächtigungen



Einzelhandelsspezifisches Wohlstands-Niveau

Kaufkraftindex/pro EW Burgenland seit 2012 angestiegen
Eisenstadt, Neusiedl >100; Südburgenland vereinzelt <90;



Kaufzurückhaltung der Bevölkerung, Kaufkraftverluste

Kaufzurückhaltung, Konsumverzicht bzw. verzögerter Konsum
durch Inflation und Marktunsicherheiten bzw. Kaufkraftverlust

(einzelhandelsrelevantes) Kaufkraft-Volumen

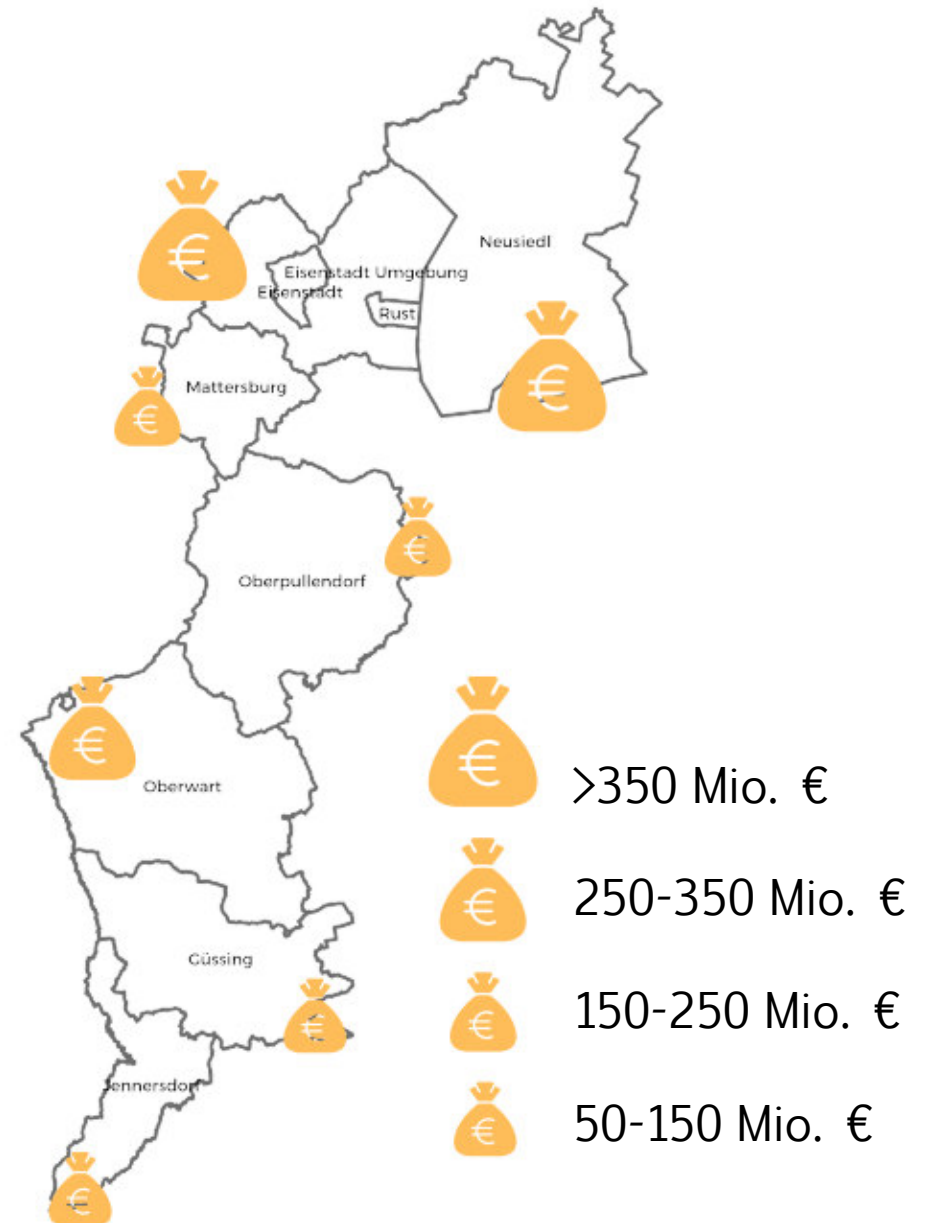
Kaufkraft =

Alle Geldmittel, die einer Person zur Verfügung stehen, wie Gehalt, Pensionen, Beihilfen, usw.

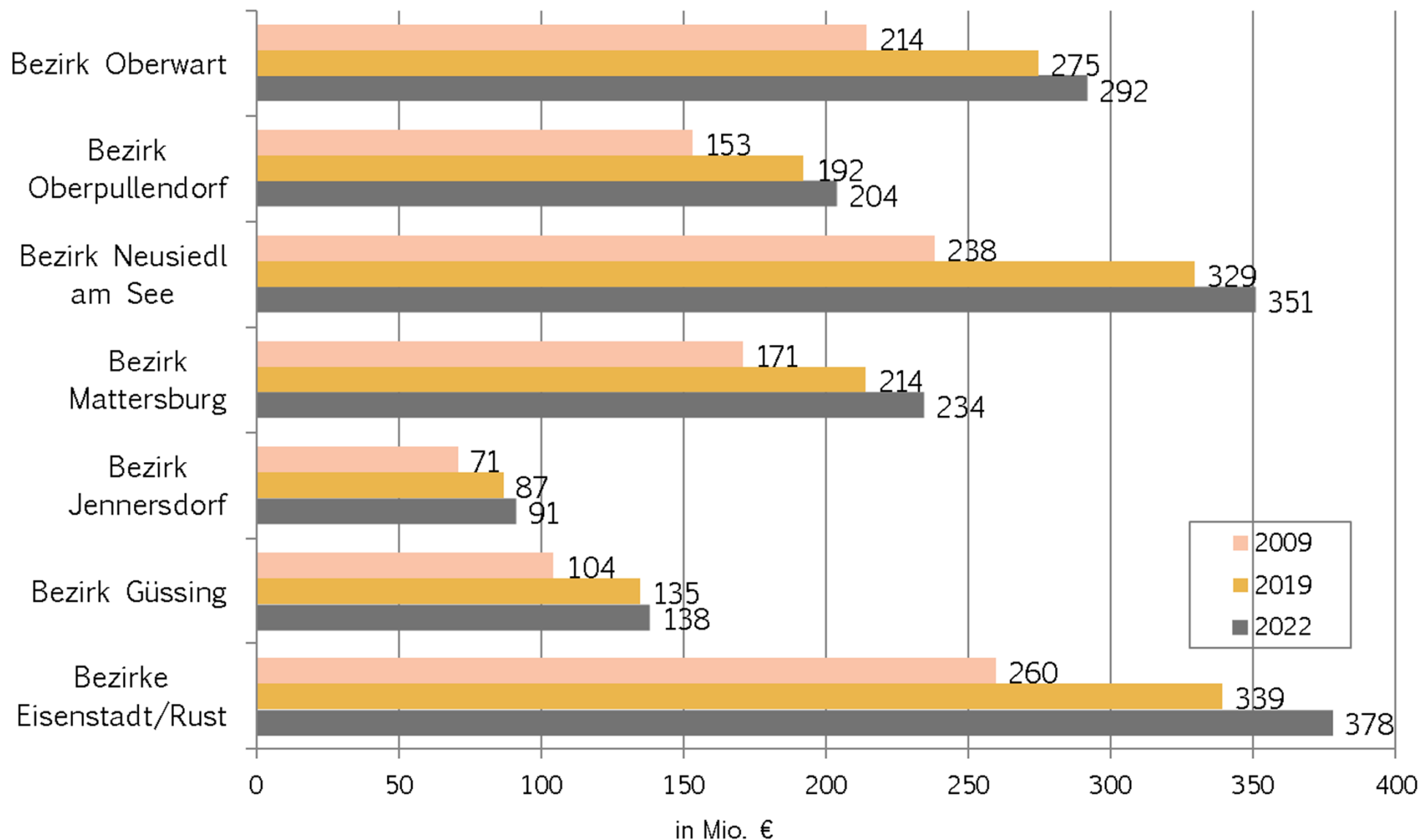
Kaufkraft-Entwicklung Burgenland 2009-2022

2009: 1,21 Mrd. €
2013: 1,34 Mrd. € (+10,7 %)
2016: 1,48 Mrd. € (+22,0 %)
2019: 1,57 Mrd. € (+29,7 %)
2022: 1,69 Mrd. € (+39,3 %)

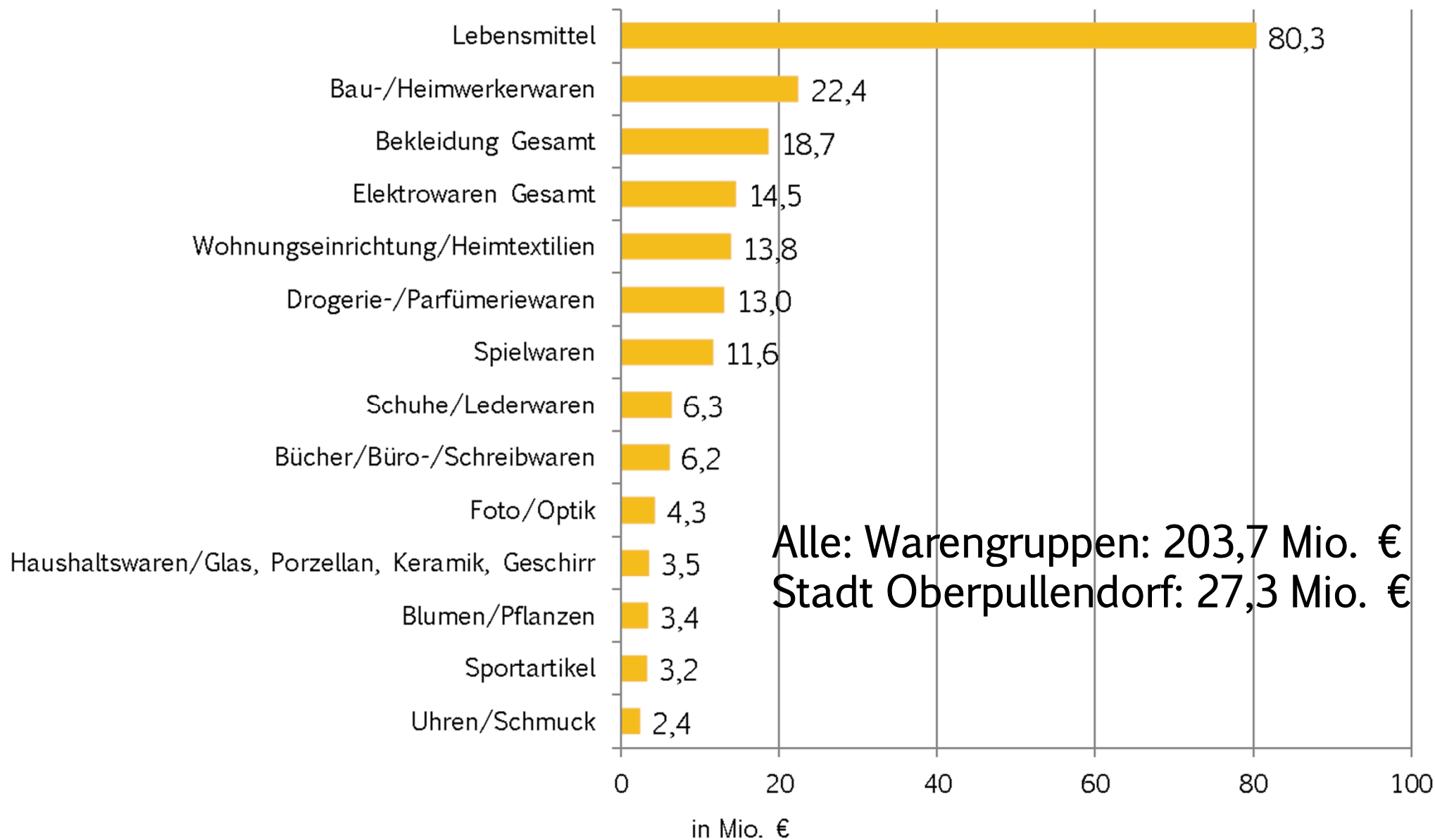
Kaufkraft-Volumen nach Bezirken Burgenland 2022



Kaufkraft-Volumen Bezirke Burgenland - Gesamt im Vergleich 2009, 2019 und 2022



Kaufkraft-Volumen Bezirk Oberpullendorf 2022



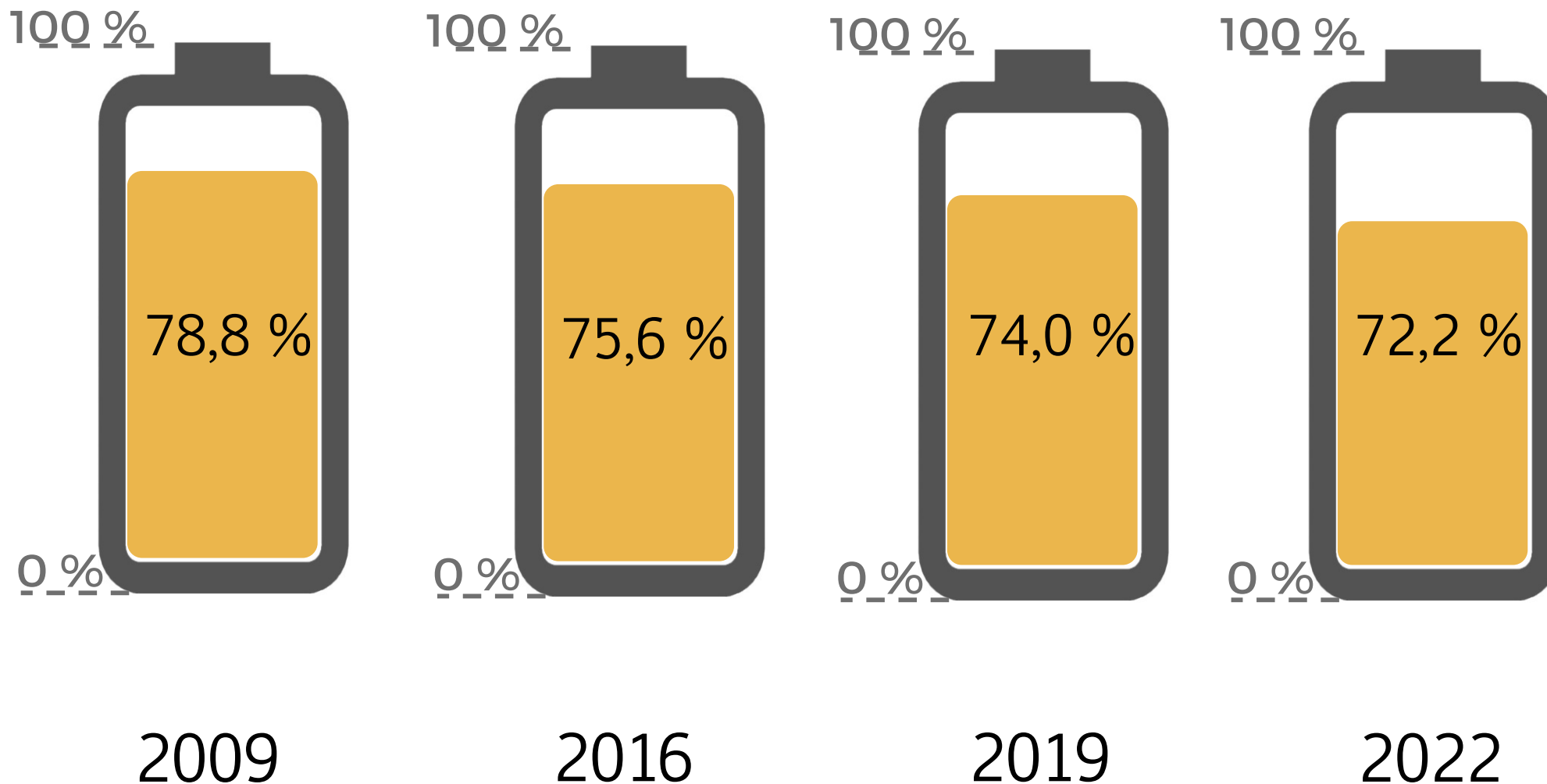
Trend 2: Kaufkraft-Eigenbindung sinkt
stetig seit 2009!



Kaufkraft-Eigenbindung des
Burgenlandes erreicht 2022 nur
mehr 72,2 %!


Vor allem die Bezirke im Mittel- und
Südburgenland (Güssing,
Oberpullendorf verlieren hoch!


Entwicklung Kaufkraft-Eigenbindung Burgenland Gesamt




KAUFKRAFT-EIGENBINDUNG BURGENLAND - nach Bedarfsgruppen - Vergleich Zeitreihe 2009 bis 2022

Bedarfsgruppen	2022	2019	2016	2013	2009	Veränderung 2009-2022
Kurzfristbedarf	83,3%	83,1%	83,4%	85,1%	89,0%	-5,7%
Mittelfristbedarf	58,8%	62,2%	65,5%	65,1%	66,0%	-7,2%
Langfristbedarf	66,3%	69,3%	71,6%	71,5%	69,6%	-3,3%
Alle Bedarfsgruppen	72,2%	74,0%	75,6%	76,4%	78,8%	-6,6%

-  **Kurzfristbedarf** bleibt konstant durch hohes Verkaufsflächenwachstum und (covid-bedingter) regionaler Einkaufstreue

-  **Mittelfristbedarf** verliert deutlich aufgrund „Covid-Nachwehen“, hohem Druck aus Internethandel und Kaufzurückhaltung, trotz hoher Verkaufsflächen-Steigerungen

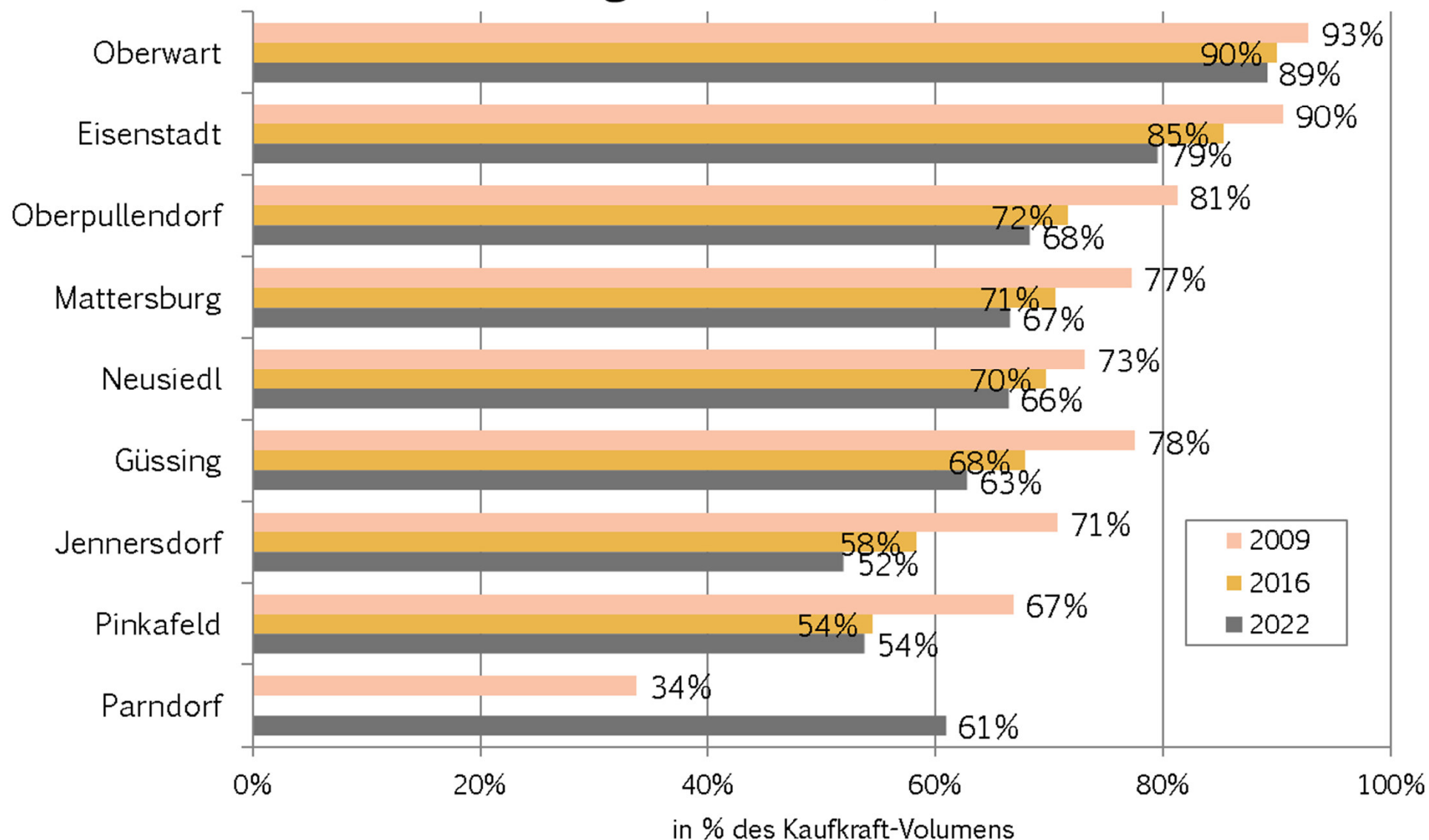
-  **Langfristbedarf** verliert stärker durch Internethandel

Kaufkraft-Eigenbindung der Bezirke Burgenland im Vergleich 2009 bis 2022 (in % des Kaufkraft-Volumens)

Bezirk	2022	2019	2016	2009	Veränderung in %-Punkte
Eisenstadt inkl. Stadt und Rust	70	72	75	74	-4,2
Güssing	39	41	43	59	-20,1
Jennersdorf	43	46	46	50	-7,0
Mattersburg	50	51	54	57	-7,3
Neusiedl	67	65	65	68	-1,3
Oberpullendorf	54	57	66	70	-15,9
Oberwart	78	80	82	89	-10,6

- 🛒 Fast alle Bezirke verlieren zwischen 2009 und 2022 durch starke Mitanbieter-Verflechtungen und Internet-Handel
- 🛒 Bezirk Neusiedl durch enorme Verkaufsflächenentwicklungen (Parndorf, Kittsee) ab 2019 leicht angestiegen
- 🛒 Sehr hohe Rückgänge im Mittel- und Südburgenland

Kaufkraft-Eigenbindung Zentralorte Burgenland - Gesamt im Vergleich 2009, 2016 und 2022



Veränderung des Käuferverhalten – der „hybride“ Kunde

Abgrenzung der Kunden-Typologien

konsistent

- Einheitliches Verhalten
- Stabil über die Zeit
- eindimensional



hybride

- Differenziertes Verhalten
- Relativ stabil
- bipolar



multi-optional

- divergierendes Verhalten
- Nicht mehr stabil
- mehrdimensional



paradox



Trend 3: Hohe Kaufkraft-Abflüsse nach Oberwart und nach Niederösterreich



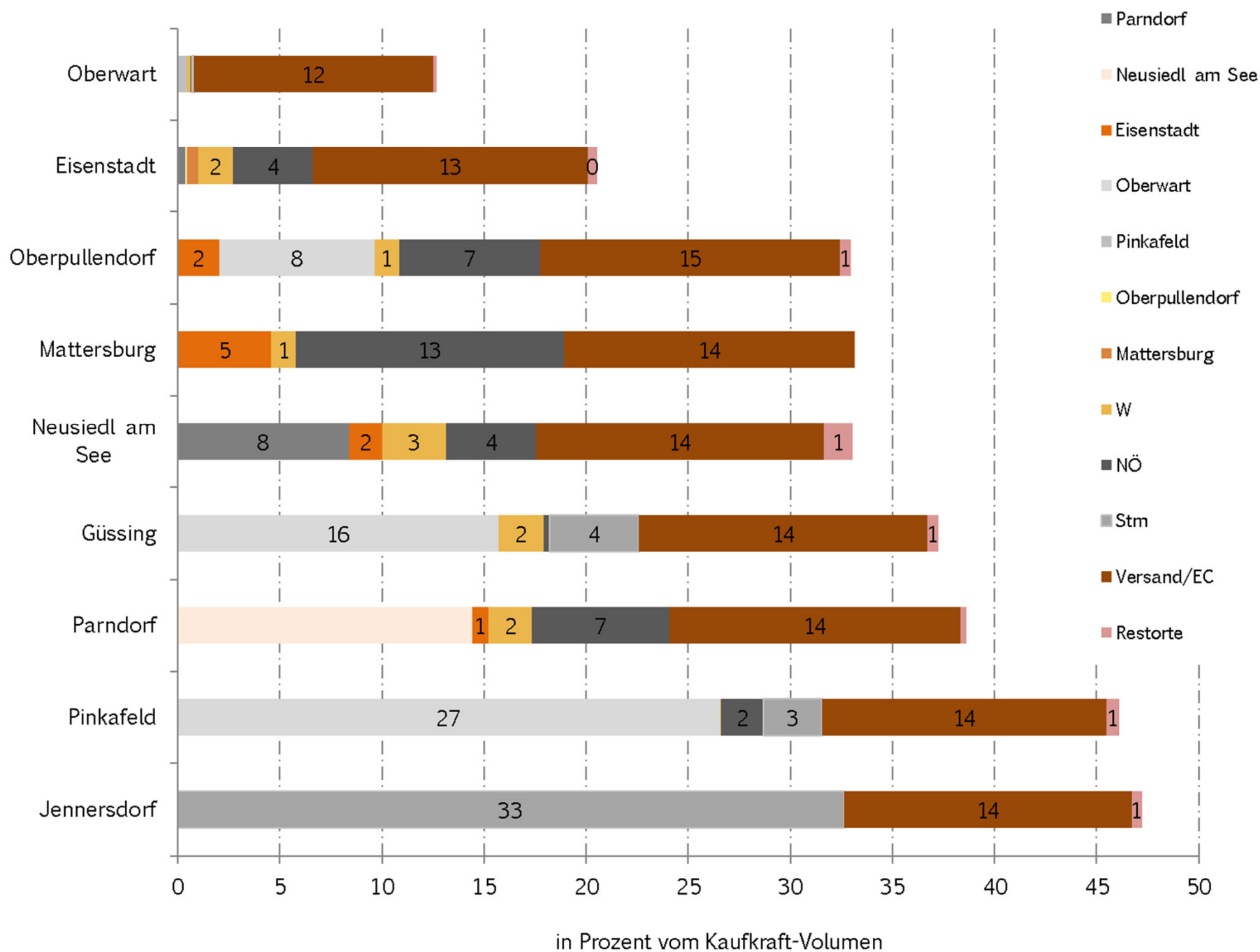
Hohe Kaufkraftabflüsse gehen (in allen Branchen) vor allem in die starken Mitanbieterzentren im Nachbarbezirk (Oberwart) sowie leistungsstarke Handelsagglomerationen in Niederösterreich

KAUFKRAFT-ABFLÜSSE BURGENLAND im Vergleich zwischen 2009 und 2019 inklusive Veränderungen (in Mio €)

Abflussziele	2009	2013	2016	2019	2022	Veränderungen 2022-2009
Niederösterreich	126	138	140	146	130	4
Wien	35	33	38	38	22	-13
Steiermark	34	45	75	76	68	34
Ungarn	30	24	16	15	8	-22
Sonstige Regionen	7	6	2	3	3	-4
Versand/E-Commerce	25	65	91	132	237	212
Gesamt	257	311	362	409	468	211

- 🛒 Internethandel mit sehr hohem Wachstum – schwächer wie 2020 – trotzdem deutlich höher wie 2019
- 🛒 Niederösterreich, Wien starke Mitanbieter für Nord- und Mittelburgenland, Steiermark mit hohen Zuflüssen aus den Bezirken Güssing und Jennersdorf
- 🛒 Ungarn und Slowakei nur mehr lokale Abflussziele

Kaufkraft-Abflüsse Zentralorte 2022 nach Hauptdestinationen



Trend 4: Kaufkraft-Verflechtungen –
der Bezirke – gesteigerte Mobilität!



Kundenmobilität bei den
Bezirksverflechtungen!

Bezirk Neusiedl gewinnt durch Parndorf-
Verkaufsflächen-Zuwächse aus anderen
Bezirken; auch Oberwart und Eisenstadt
bleiben stark, „schwächere“ Bezirke
verlieren weiter!



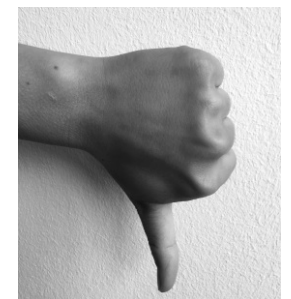
Höherer Wert als 2019

Bezirk Neusiedl stärkste Veränderungen der Kaufkraft- Verflechtungen

Kaufkraft-Verflechtungen Bezirke Burgenland 2022 in % des Kaufkraft-Volumens							
Bezirk	Eisenstadt inkl. Stadt und Rust	Güssing	Jennersdorf	Mattersburg	Neusiedl	Oberpullendorf	Oberwart
Eisenstadt inkl. Stadt und Rust	69,8	0,0	0,0	1,2	6,7	0,0	0,2
Güssing	1,1	38,7	0,2	0,0	2,0	0,2	28,9
Jennersdorf	1,0	3,0	42,6	0,0	1,1	0,0	6,0
Mattersburg	9,0	0,0	0,0	49,9	3,4	0,1	1,2
Neusiedl	4,3	0,0	0,0	0,0	66,7	0,0	0,1
Oberpullendorf	4,5	0,0	0,0	4,0	8,9	54,3	8,5
Oberwart	0,6	0,2	0,0	0,0	1,7	0,1	78,2

Bezirk Güssing
Geringste Bezirks-Bindung

geringerer Wert wie 2019



Trend 5: Bezirksvorort Oberpullendorf
ist regionales Versorgungszentrum !



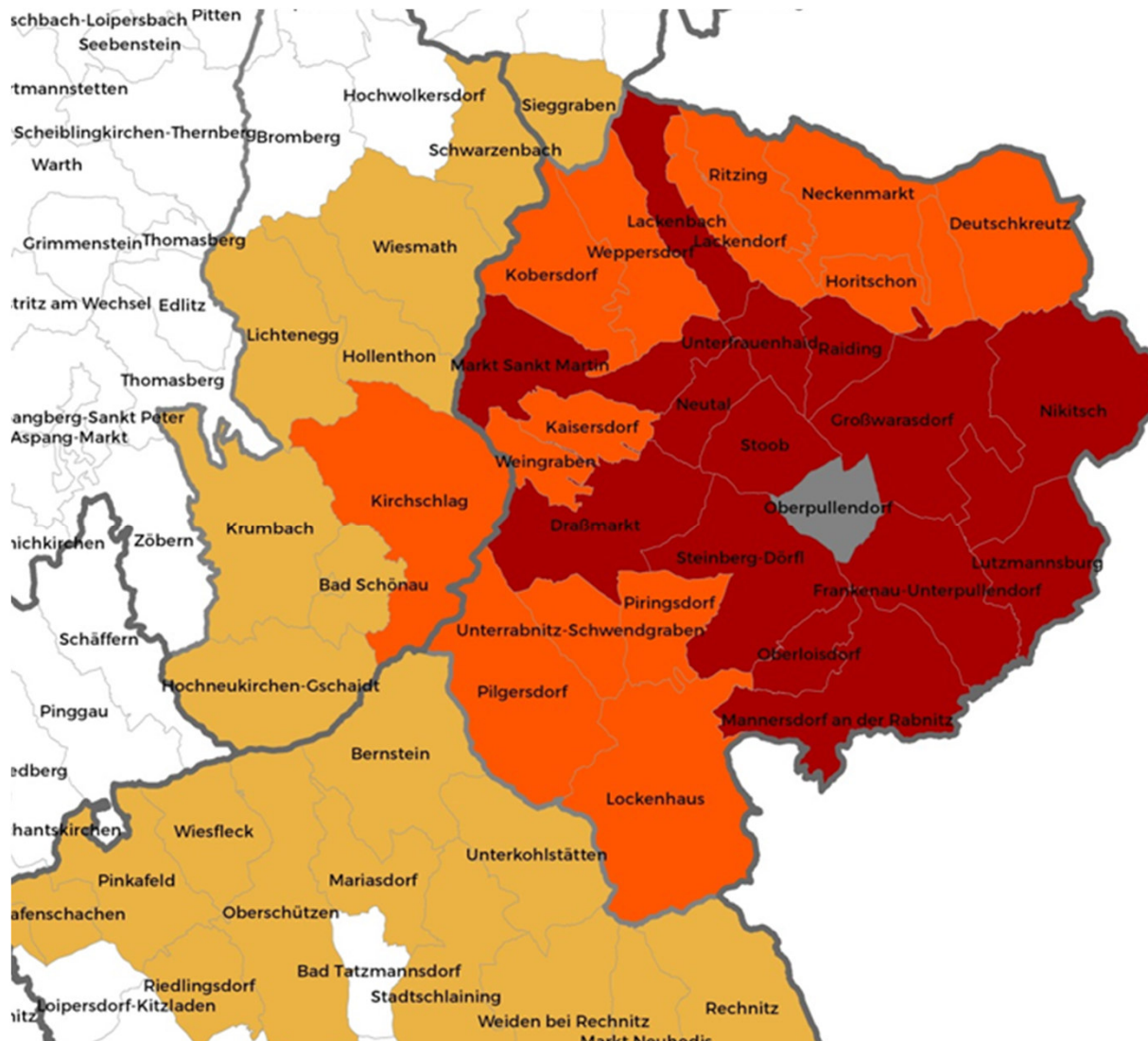
Der Einzelhandel in Oberpullendorf versorgt große Teile des Bezirks bei den „Gütern des täglichen Bedarfs“ (=kurzfristiger Bedarfsbereich)!

Aber die Kaufkraftzuflüsse in anderen Warengruppen reduzieren sich!

Kaufkraftzuflüsse Oberpullendorf mittelfristiger Bedarf

Ca. 30 Tsd.
Konsument*Innen
aus Österreich

im „klassischen“
Einzugsgebiet



Legende

-  Güssing
-  Landesgrenzen
-  Bezirksgrenzen
- Einzugsgebiet**
-  keine Zuflüsse
-  Marktrandzone
-  Fernmarktgebiet
-  Nahmarktgebiet

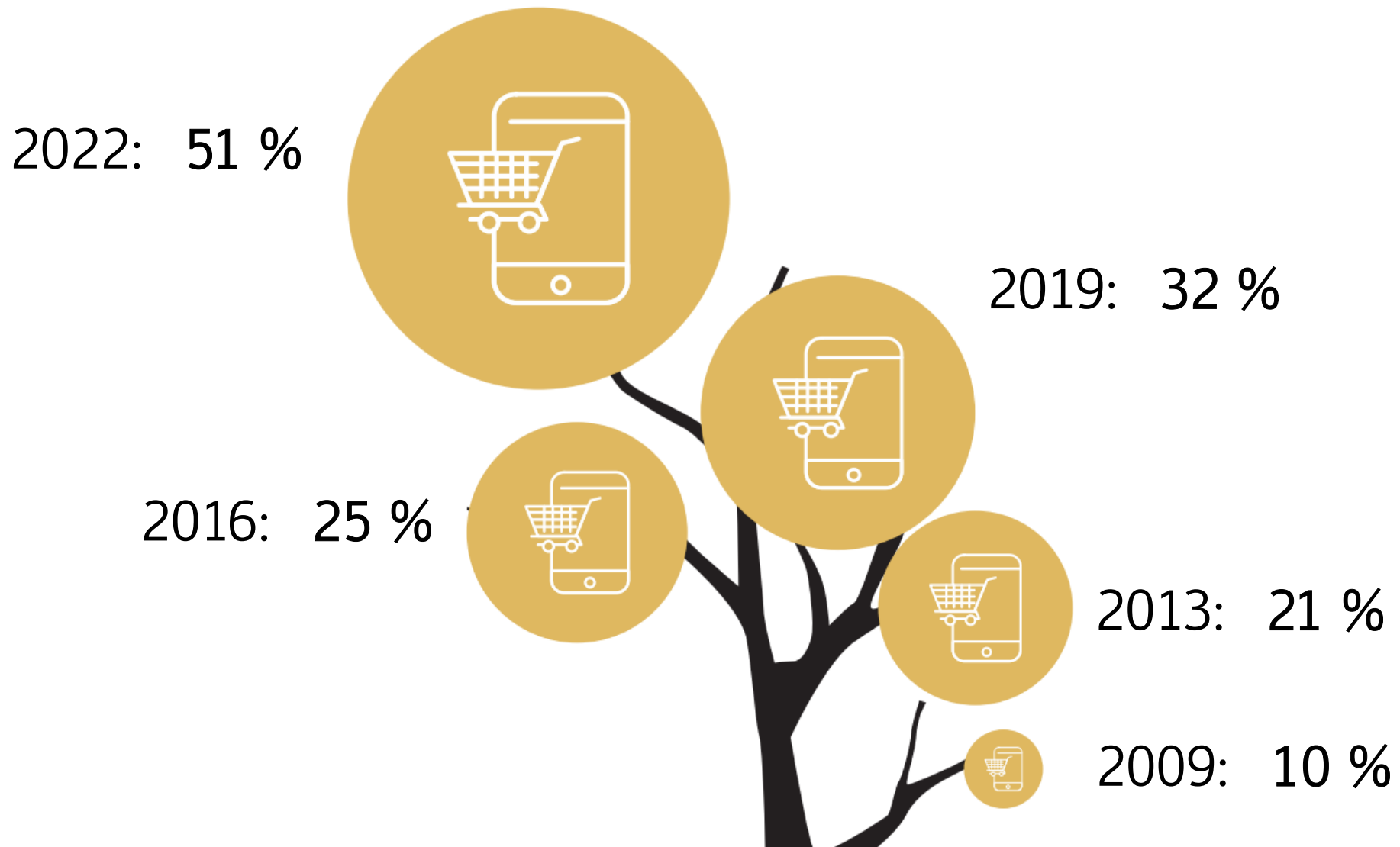
Trend 6: Online-Handel mit hoher
Dynamik und starkem Wachstum !



Der Anteil des Online-Handels 2022
an der Kaufkraft-Bindung seit 2009
bereits 5 x so hoch prozentual
angestiegen !

Entwicklung Online-Handel Gesamt im Vergleich 2009 bis 2022

(in % der Kaufkraft-Abflüsse Burgenland gesamt)



Online-Handel (Mio €) Burgenland

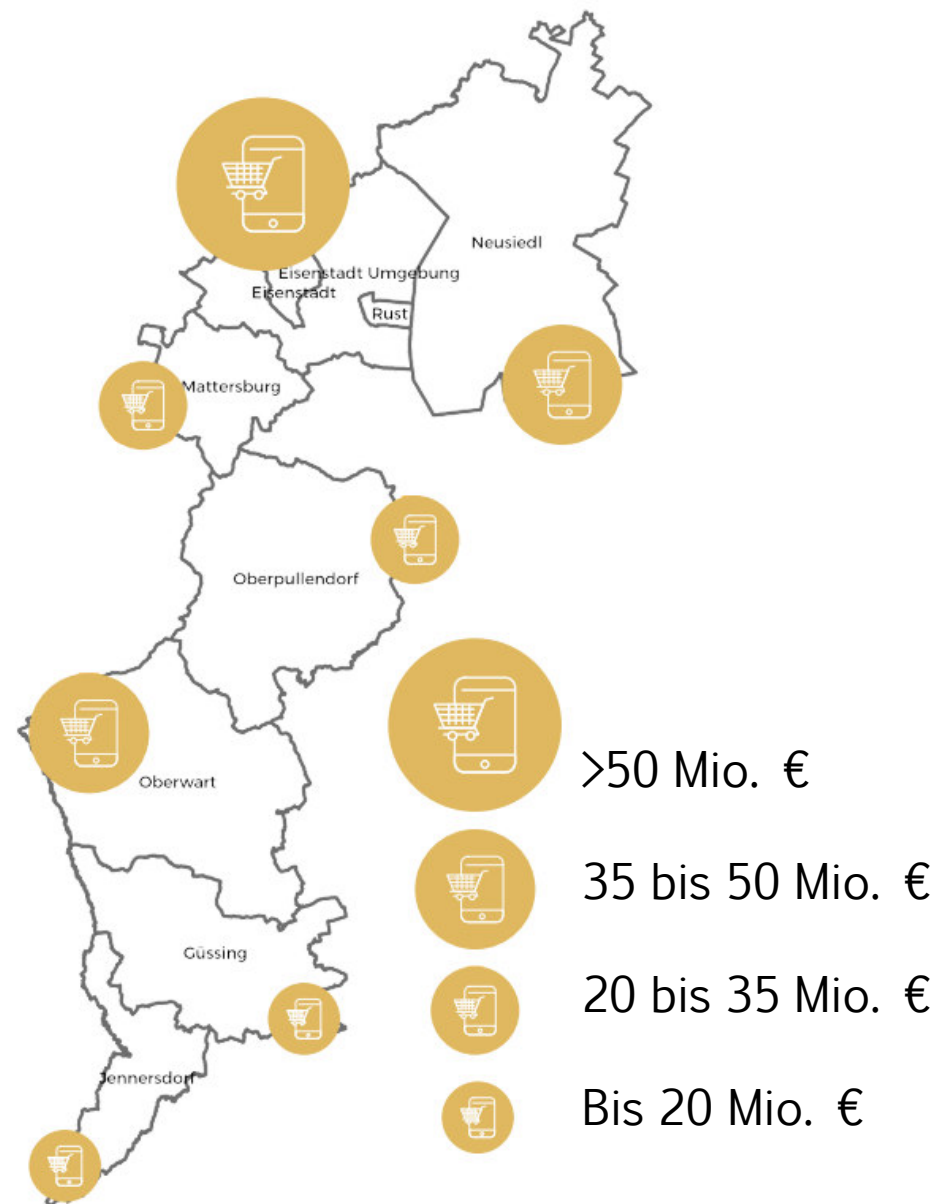
Online-Handel nach Bezirken Burgenland 2022

Kaufkraft-Verteilung Online Bedarfsgruppen

<i>Kurzfristbedarf:</i>	<i>44 Mio. €</i>
<i>Mittelfristbedarf:</i>	<i>106 Mio. €</i>
<i>Langfristbedarf:</i>	<i>88 Mio. €</i>
<i>Gesamt:</i>	<i>238 Mio. €</i>

Kaufkraft-Verteilung Online Bezirke

<i>Neusiedl:</i>	<i>50 Mio. €</i>
<i>Eisenstadt:</i>	<i>54 Mio. €</i>
<i>Mattersburg:</i>	<i>34 Mio. €</i>
<i>Oberpullend.:</i>	<i>28 Mio. €</i>
<i>Oberwart:</i>	<i>40 Mio. €</i>
<i>Güssing:</i>	<i>19 Mio. €</i>
<i>Jennersdorf:</i>	<i>13 Mio. €</i>

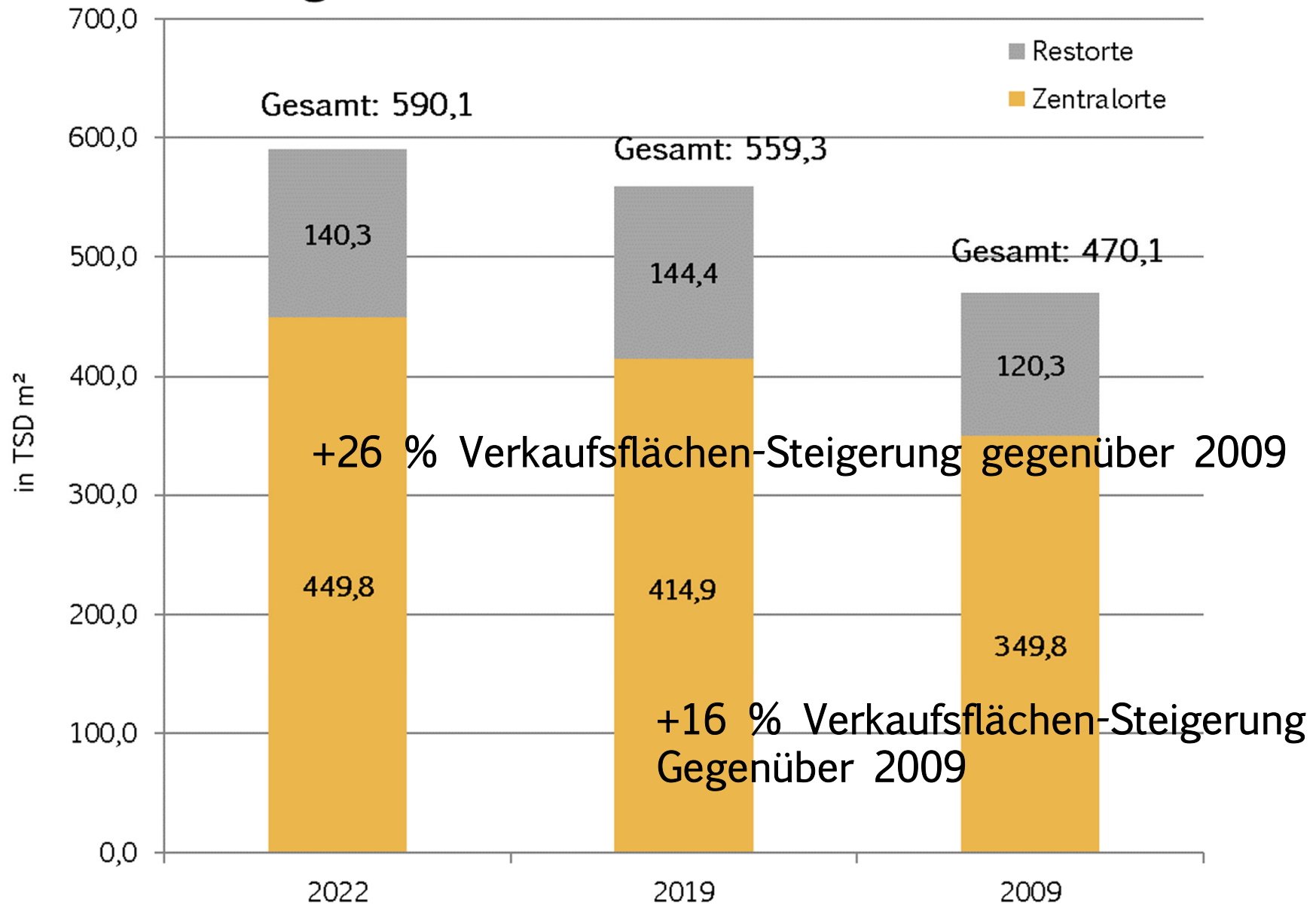


Trend 7: Verkaufsflächensteigerung zu Lasten der Innenstädte/Ortskerne



Weitere dezentrale Steigerung der Verkaufsflächen gegenüber 2019 vor allem durch Entwicklungen im Nordburgenland und Oberwart, Bezirke Güssing und Jennersdorf mit Flächenrückgängen

Verkaufsfläche Burgenland Gesamt im Vergleich 2009, 2019 und 2022 (in Tsd m²)

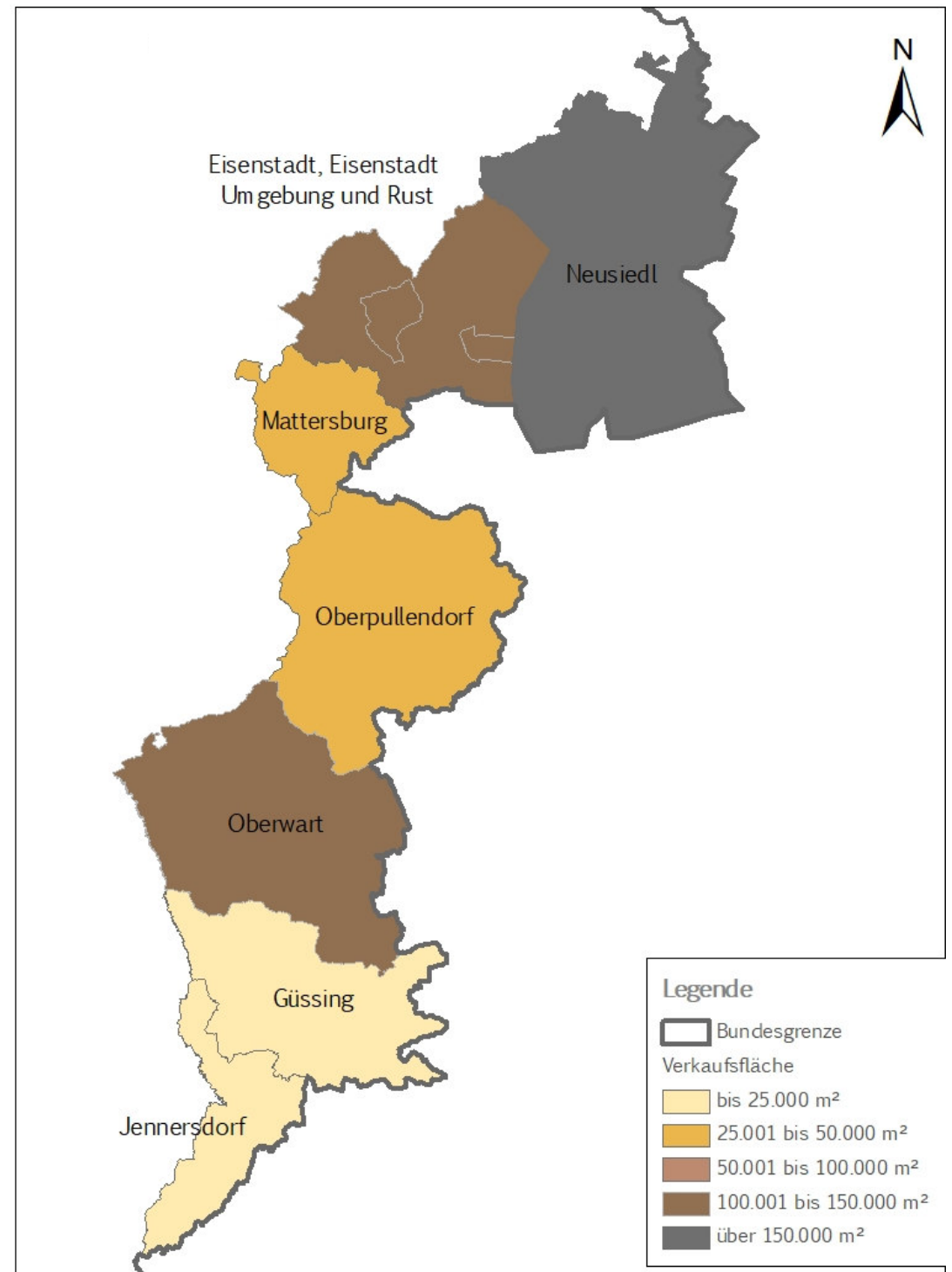


Verkaufsflächen-Bilanz nach Bezirken Burgenland 2022

VKFL Bezirke 2022 (in Tsd. m²)

<i>Neusiedl:</i>	<i>194,2 Tsd. m²</i>
<i>Eisenstadt:</i>	<i>123,4 Tsd. m²</i>
<i>Mattersburg:</i>	<i>43,9 Tsd. m²</i>
<i>Oberpullendorf:</i>	<i>48,2 Tsd. m²</i>
<i>Oberwart:</i>	<i>142,6 Tsd. m²</i>
<i>Güssing:</i>	<i>23,4 Tsd. m²</i>
<i>Jennersdorf:</i>	<i>14,4 Tsd. m²</i>

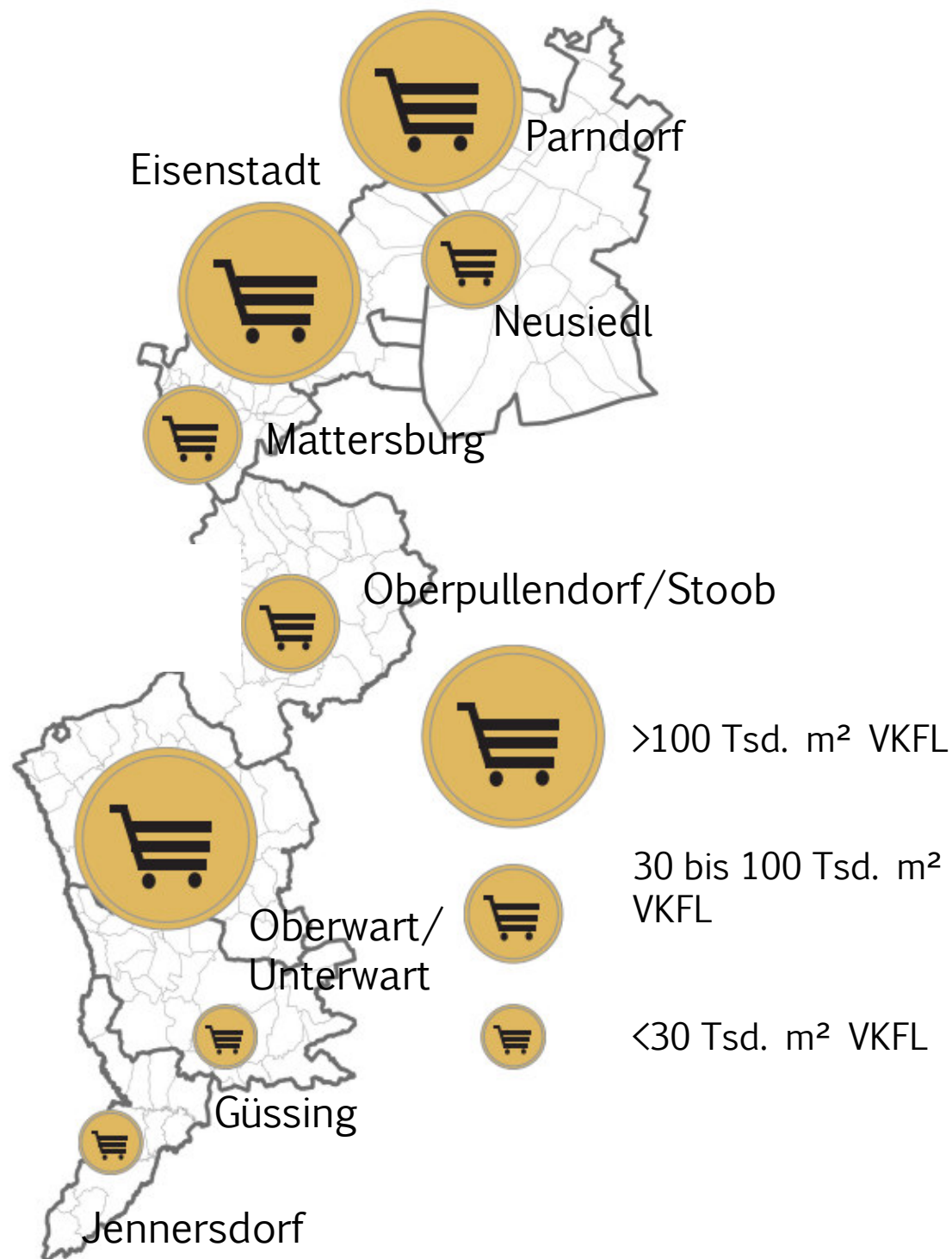
Verkaufsfläche auf Bezirksebene



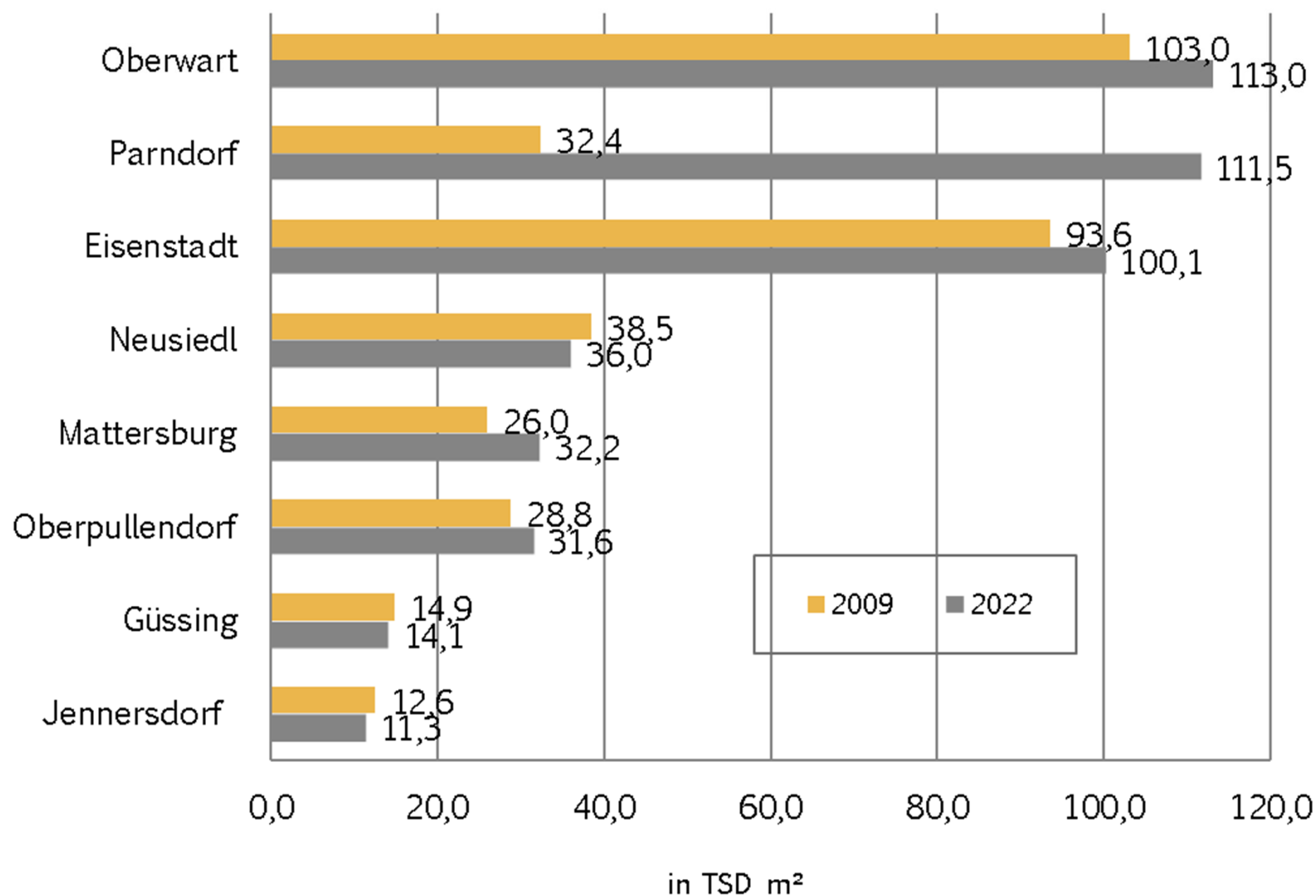
Verkaufsflächen-Bilanz nach Bezirks-Vororten Burgenland 2022

VKFL Bezirks-Vororte 2022 (in Tsd. m²)

<i>Parndorf:</i>	<i>111,5 Tsd. m²</i>
<i>Neusiedl:</i>	<i>36,0 Tsd. m²</i>
<i>Eisenstadt:</i>	<i>100,1 Tsd. m²</i>
<i>Mattersburg:</i>	<i>32,2 Tsd. m²</i>
<i>Oberpullendorf/Stoob</i>	<i>31,6 Tsd. m²</i>
<i>Pinkafeld</i>	<i>14,2 Tsd. m²</i>
<i>Oberwart/Untervart:</i>	<i>113,0 Tsd. m²</i>
<i>Güssing:</i>	<i>14,1 Tsd. m²</i>
<i>Jennersdorf:</i>	<i>11,3 Tsd. m²</i>



Verkaufsflächen Zentralorte Burgenland im Vergleich 2009 und 2022



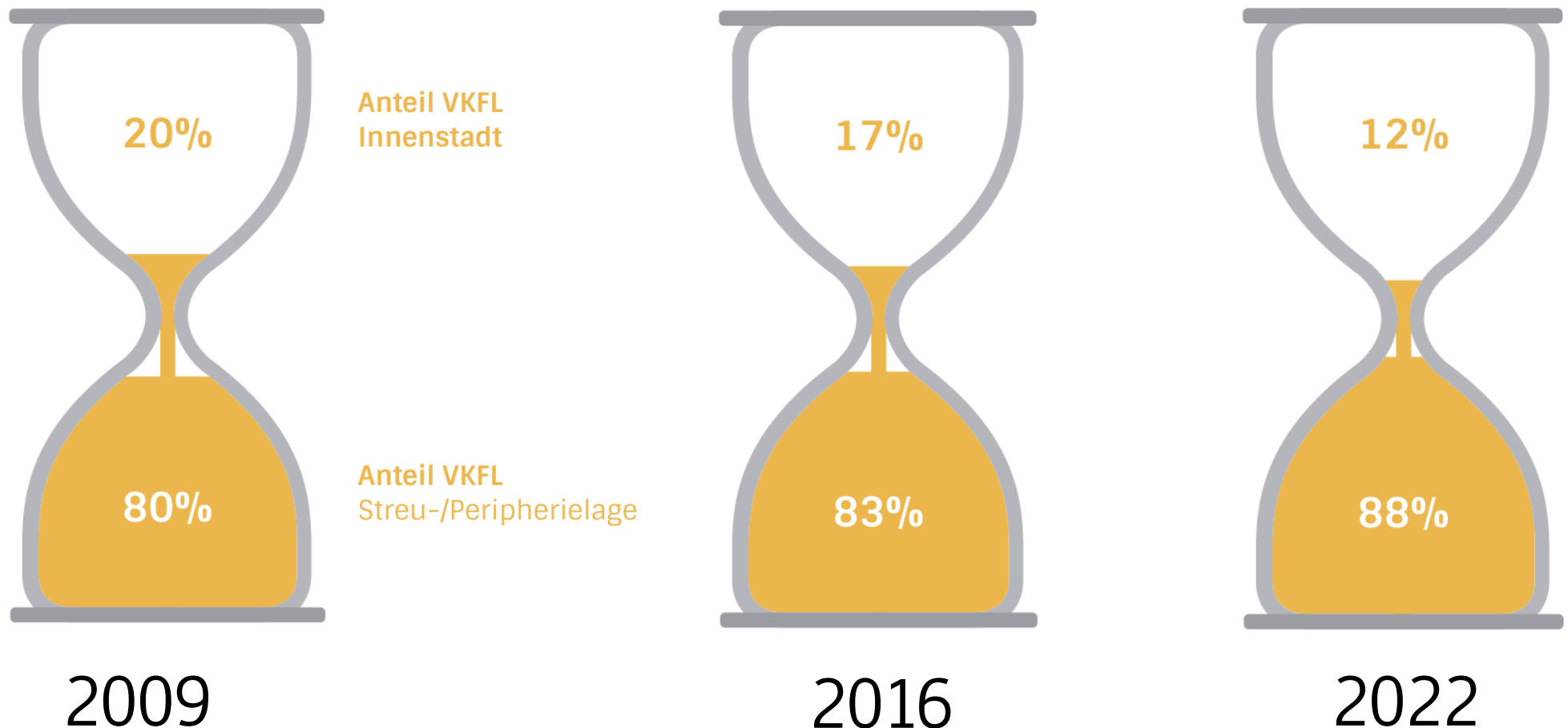
Trend 8: Verkaufsflächen-Steigerung außerhalb der Kernbereiche mit Folgen!



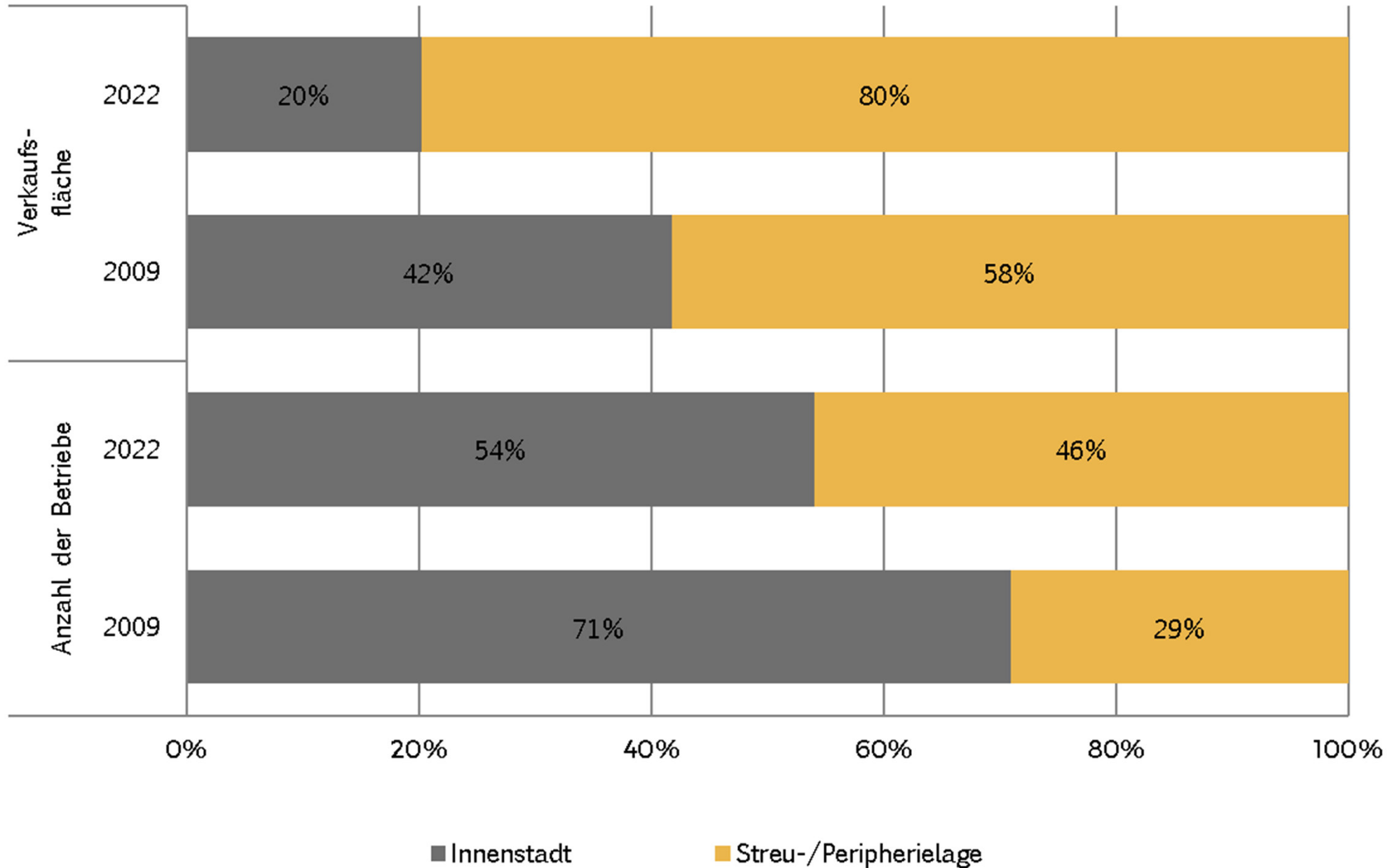
Weitere Steigerungen der Verkaufsflächen außerhalb der Kernbereiche schwächen Innenstädte/Ortszentren – Manche Orte erleiden bereits Funktionsverluste, auch in Oberpullendorf ist dies schon deutlich erkennbar!

Entwicklung Verkaufsflächen-Verteilung nach Lagen im Vergleich 2009, 2016 und 2022

Zentralorte Burgenland Gesamt –
in % der Gesamtfläche



Verteilung der Verkaufsflächen/Verkaufsstellen Stadt Oberpullendorf nach Lagen im Vergleich 2009 und 2022



Trend 9: Rückgänge an Verkaufsflächen- und Verkaufsstellen in der Innenstadt OP



Die Innenstadt von Oberpullendorf
verliert an Einzelhandelsstrukturen,
während an der Peripherie (inkl. Stoob)
weitere Handelsstrukturen entstehen

Kernaussagen zum Branchenmix – insbesondere in Oberpullendorf Innenstadt

Verkaufsflächen und Betriebsanzahl (Verkaufsstellen) - Bilanz 2009/2022										
	Verkaufsfläche in m ²					Betriebe				
	2009	2016	2019	2022	Veränderung in %	2009	2016	2019	2022	Veränderung in %
Innenstadt	12.022	9.137	7.947	6.377	-47%	78	67	66	54	-31%
Peripherie	16.780	17.980	18.545	25.195	50%	32	39	40	46	44%
Gesamt	28.802	27.117	26.492	31.572	10%	110	106	106	100	-9%

- 🛒 Hoher „Rückgang“ an Verkaufsstellen (Betriebe) und Verkaufsflächen in der Innenstadt; Peripherie wächst „discountig“
- 🛒 Innerstädtische Bereiche mit immer weniger Verdichtung
- 🛒 Betriebstypen im niedrigen Sortimentsbereich sowie „Trading Down Effekte“
- 🛒 Nur mehr vereinzelte „mittelfristige“ Anbieter in der Innenstadt

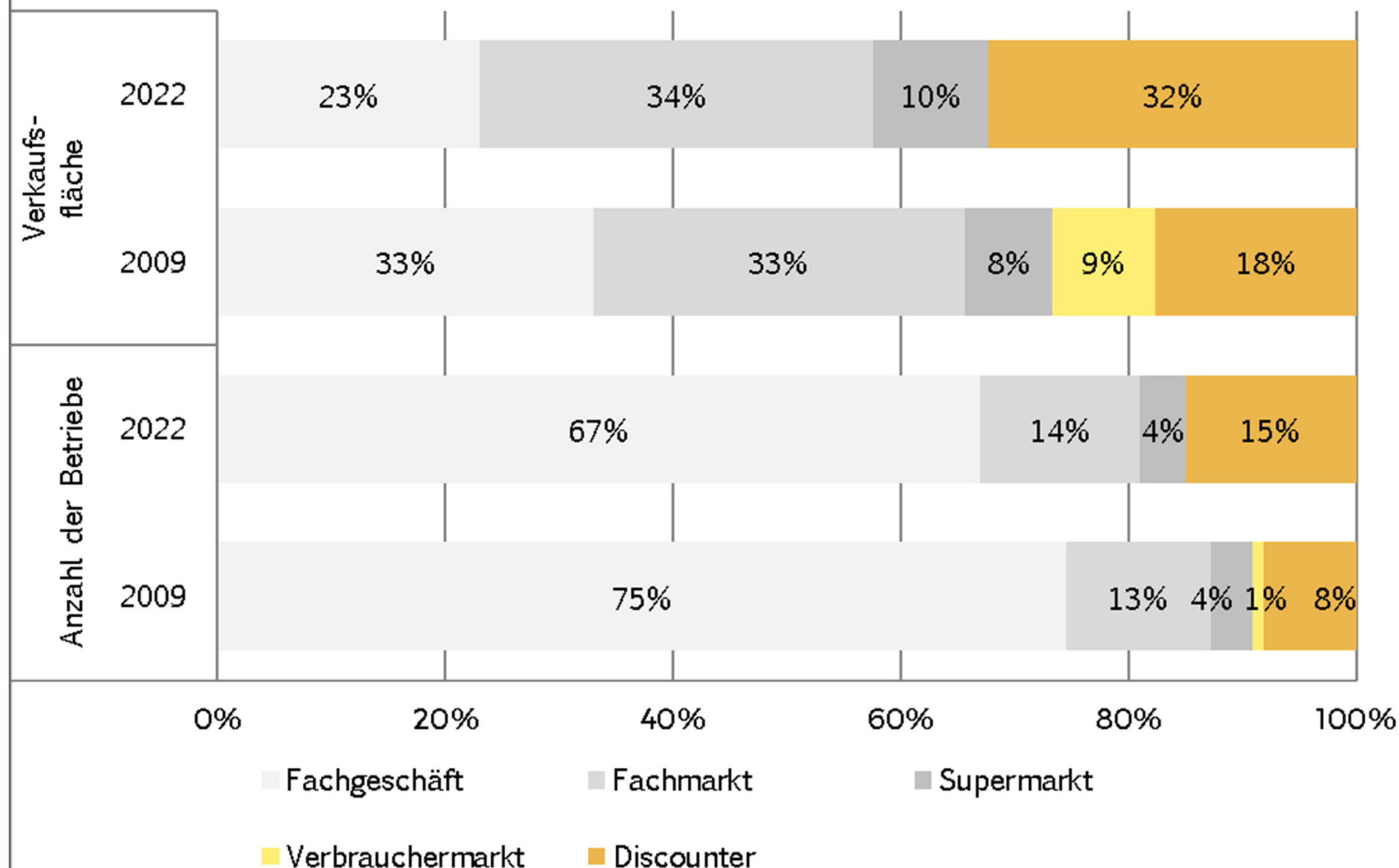
Trend 10: Starkes Wachstum an
filialisierten Fachmärkten/Discountern



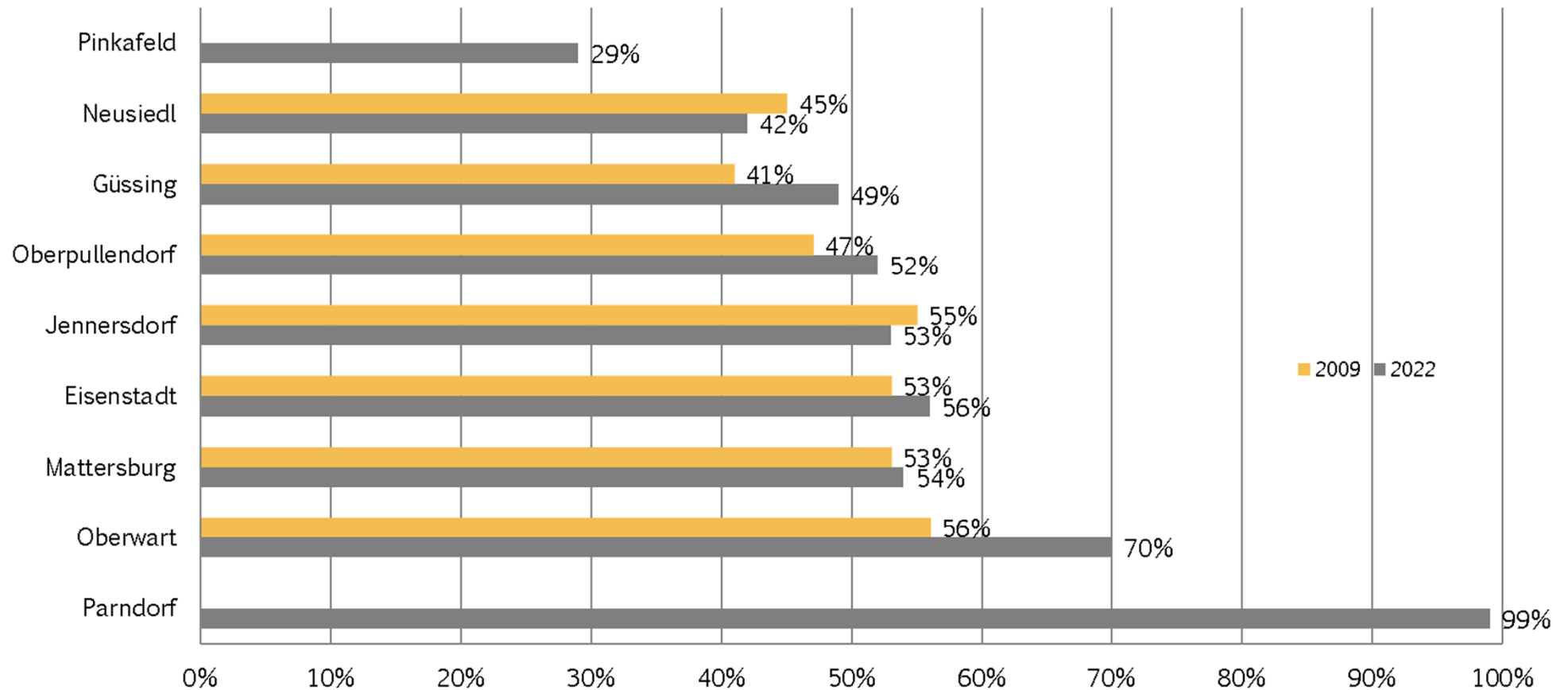
Stark gestiegener Fachmarktzentren-
und Discount-Anteil sowie höherer
Filialisierungsgrad in Oberpullendorf!

Inhabergeführte Fachgeschäfte unter
Druck!

Verteilung Betriebe/VKFL nach Betriebstypen Oberpullendorf 2016



Filialisierungsgrad Betriebsanzahl Zentralorte Burgenland im Vergleich 2009 und 2022



🛒 Bundeslanddurchschnitt: 64 % - österreichweiter Spitzenwert!

🛒 Am stärksten angewachsener Filialisierungsgrad in Oberwart und Oberpullendorf

Empfehlungen



Kontaktinfos

Gut & Co - Gumpinger Test & Consulting e.U.
Ing. Mag. Georg Gumpinger

Schwabenbach 2

4752 Riedau

M:0043-660-8237311

E: info@gutundco.at

H: www.gutundco.at

