

Miteinander im Detailhandel

Wie gelingt die Belebung der Innenstadt?



Entwicklung des Detailhandels in Zug

Positive Signale

- **Attraktive High-Street:** steigende Passantenfrequenz, hohe Beschäftigungsdichte
- **Starke Nachfrage:** starkes Bevölkerungswachstum, hohe Kaufkraft, hoher Pendlersaldo, mehr Logiernächte
- **Stabiler Markt:** geringe Angebotsquote, kurze Insertionsdauern, hohe Mietpreise, langfristige Mietverträge
- **Anpassungsfähigkeit** der Branchenstruktur: Zunahme Gastronomie und Dienstleistungen

Negative Signale

- **Beschäftigungsrückgang:** Beschäftigungsanteil Detailhandel sinkt
- **Sinkende** Verkaufsfläche pro Kopf
- **Rückgang Bekleidung und Ketten:** -38 % Bekleidungsverkaufsfläche seit 2019
- **Starke Konkurrenz:** Onlinehandel, Affoltern, Mall of Switzerland
- **Bahnhofstrasse und Altstadt fallen zurück:** Stagnierende Passantenfrequenz
- **Mehr Leerstand:** aber geringe Angebotsquote (viele Sanierungen)

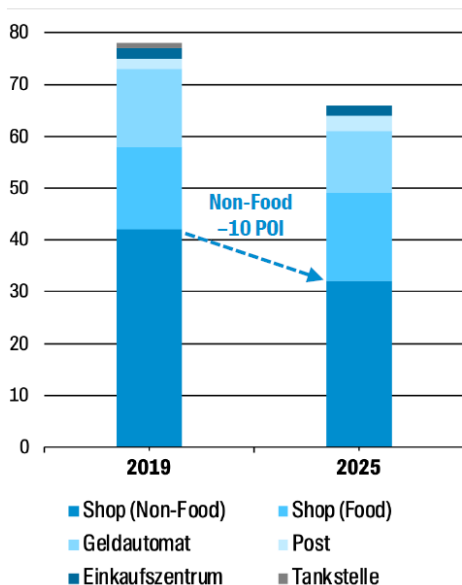
-> Zuger Detailhandel ist robust, aber in Transformation

Mehr Restaurants, weniger Non-Food Shops

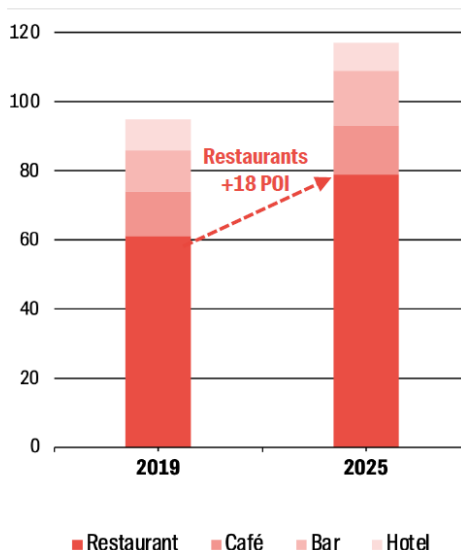
Verkaufsflächenmarkt Perimeter Einkaufszone der Stadt Zug

I

Anzahl POIs Shopping



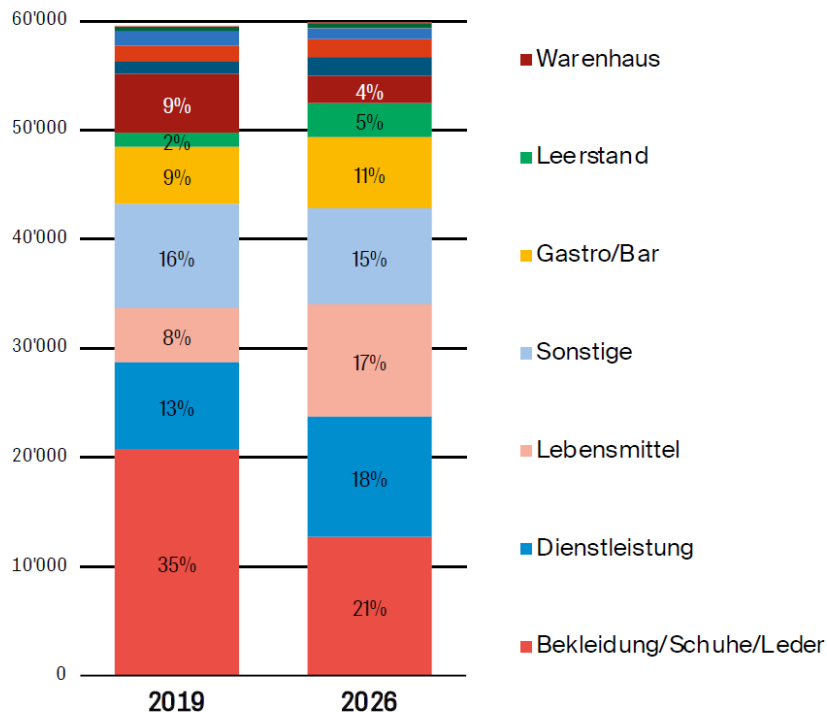
Anzahl POIs Gastronomie



- Anzahl POIs seit 2019 +9%
- Anzahl Non-Food Shops -24%
- Anzahl Restaurants +30%
- Verschiebung von **Shopping** zu **Gastronomie**
- > **Strukturwandel**

Strukturwandel: Weniger Kleiderfläche und weniger Ketten

Verkaufsfläche in m² im Perimeter (aus Begehung)



– Fläche seit 2019 unverändert bei 60'000 m²

Flächenanteile

– Bekleidung -14 Pp, Warenhäuser -5 Pp

– Lebensmittel +9 Pp, Dienstleistungen +5 Pp

– Verschiebung von **Non-Food zu Food/Convenience**
und von **Gütern zu Services**

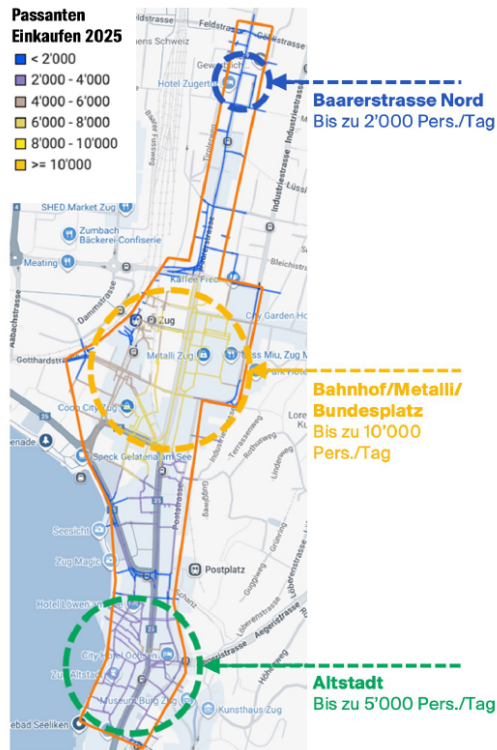
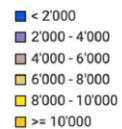
– Fläche Bekleidungsverkauf -8'000 m² (-38 %)

– Damit auch Verschiebung von **Ketten zu Einzelmarken**

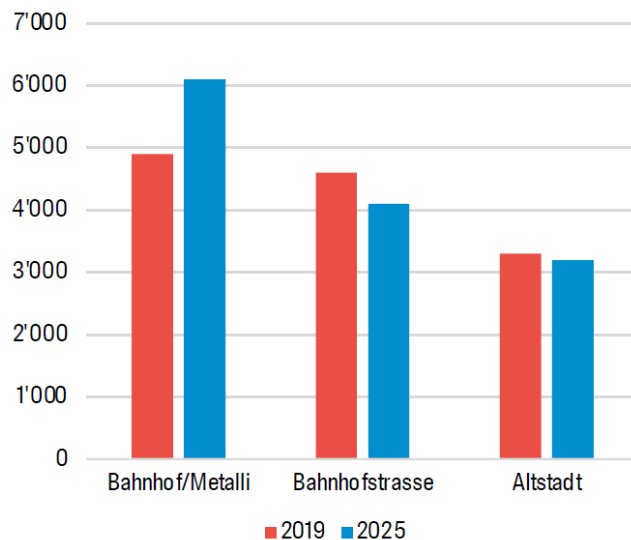
– Ausserdem grössere Flächen zurzeit **umgebaut**

Passantenfrequenz um Bahnhof gestiegen

Passanten Einkufen 2025



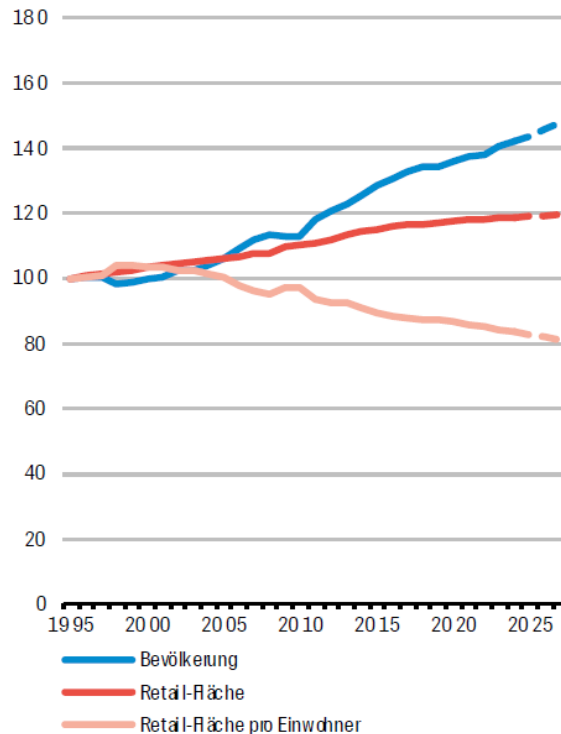
Mediane Passantenfrequenzen Einkufen durchschnittlicher Werktag



- Höchste Passantenfrequenz Einkufen im Gebiet Bahnhof/Metalli **+25%** seit 2019
- Bahnhofstrasse -10%
- Altstadt stabil
- > fallen weiter zurück

Bevölkerungs- und Retailflächenentwicklung in Stadt Zug

(Index 1995 = 100)



- Stadt Zug mit 10.4 m² sehr **viel Retail-Fläche pro Einwohner**
-> ausgeprägte Zentrumsfunktion
- Retailfläche wächst aber langsamer als Bevölkerung
- Fläche pro Einwohner seit 2010 um 15% gesunken
- Konkurrenz: Onlinehandel und Nachbarn
- Auch zukünftig weitere Reduktion erwartet, aber Zug bleibt überdurchschnittlich

Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe

Warum braucht es ein Citymanagement?

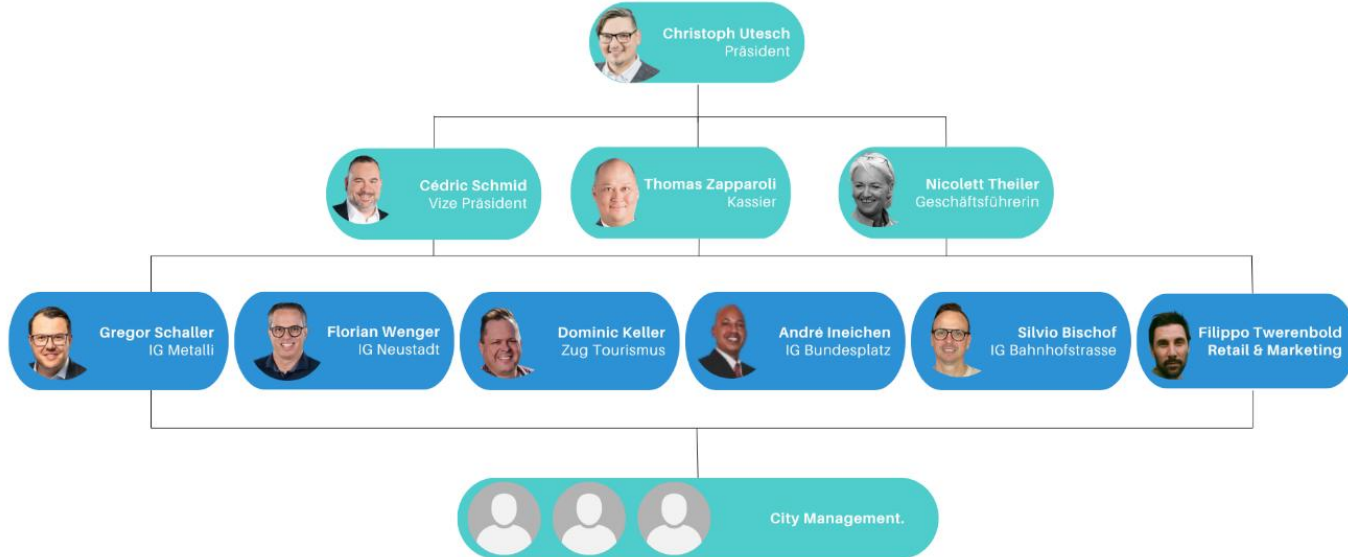
- Stärkung der Eigeninitiative von Akteuren
- Stärkung des gemeinsamen Auftritts
- Institutionalisierte Zusammenarbeit mit der Stadt Zug
- Bündelung der Ressourcen



Vereinigung Pro Zug

Wo wird das Citymanagement richtig zugeordnet?

ORGANIGRAMM



Finanzielles Portrait der Vereinigung Pro Zug

Verkaufte Pro Zug Geschenkkarten dominieren die Bilanz

Bilanzen Vereinigung Pro Zug 2021 bis 2025	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025
Aktiven					
Vereinskonto	10'002.28	16'635.18	36'743.52	5'971.03	7'113.70
Ausstehende Gutscheine (physisch)	31'452.50	41'460.75	41'478.05	41'435.95	41'417.55
Ausstehende Gutscheinkarten (Karten)	2'305'464.06	1'359'207.75	1'304'569.75	640'852.44	352'773.11
Festgeldanlagen				700'000.00	1'000'000.00
Debitoren	22'800.00				
Debitor VST					87.00
Transitorische Aktiven				33'356.62	26'641.28
Bilanzsumme	2'369'718.84	1'417'303.68	1'382'791.32	1'421'616.04	1'428'032.64
Passiven					
Verpflichtungen Gutscheine (physisch, kein Ablauf)	41'205.45	61'205.45	61'205.45	61'000.45	60'820.45
Verpflichtungen Gutscheinkarten (Karten)	2'305'314.06	1'317'409.50	1'284'956.50	1'321'239.19	1'333'159.86
Transitorische Passiven	150.00	6'855.75	1'256.59	4'058.11	646.58
Eigenkapital	22'506.32	22'512.58	31'832.98	35'363.78	35'318.29
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	543.01	9'320.40	3'530.80	-45.49	-1'912.54
Bilanzsumme	2'369'718.84	1'417'303.68	1'382'782.32	1'421'616.04	1'428'032.64

Finanzielles Portrait der Vereinigung Pro Zug

Erfolgsrechnungen 2020/21 bis 2025/26

	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026
Beiträge und Gebühren	271.85	1'449.00	198.70	99.92	100.00	200
Generalversammlung	1'730.00	2'015.00	2'885.00	3'683.95	4'944.80	3'600
PR Sonntage und Dezember	14'633.65	11'698.35	8'777.80	10'676.60	9'614.90	10'000
IG Sonntagsaktionen	1'279.50	693.00	0.00	0.00	0.00	0
Internetauftritt	2'284.20	2'124.60	1'378.40	2'587.50	4'631.85	2'500
Softwarelizenzen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'500
IT & Apps						
Marketing						10'000
Projekte	12'813.87	14'919.02	3'474.70	0.00	3'795.00	30'000
Projekt "City-Management"						
Sitzungsgelder	5'009.80	3'398.50	4'520.00	3'432.90	2'957.00	5'000
Geschäftsstelle Administration	6'085.00	1'941.40	8'275.00	8'001.10	8'055.95	10'000
Juristische Abklärungen						
Bürobedarf	452.35	0.00	200.00	0.00	0.00	500
Aufwand Geschenkkarten	49'859.17	34'603.98	28'886.55	43'755.79	36'659.77	35'000
Porti, Telefon, Sonstiges	0.00	0.00	335.35	253.95	0.00	500
Total Aufwand	94'871.74	72'842.85	59'466.85	72'745.66	70'759.27	98'800
Mitgliederbeiträge	45'900.00	42'570.00	35'100.00	35'380.00	31'809.00	73'850
Projekt "City-Management"						6'000
Sonstige Erträge	35'459.65	17'400.00	6'000.00	10'271.85	6'000.00	0
Bezug aus Konto Gutscheinkarten	13'570.10	22'185.00	21'345.00	24'285.52	23'231.53	25'000
Zinsertrag	32.65	8.25	17.30	2'508.85	7'806.20	2'500
Total Ertrag	94'962.40	82'163.25	62'462.30	72'446.22	68'846.73	107'350
Jahresgewinn/Verlust	90.66	9'320.40	2'995.45	-299.44	-1'912.54	8'550
Jährliches Kostenwachstum						5.00%
Mitgliederwachstum pro Jahr (netto)						3
Transformation Basis zu Premium-Mitglieder pro Jahr						25

Pilotprojekt Citymanagement Zug

Budget für die 2027 bis 2030

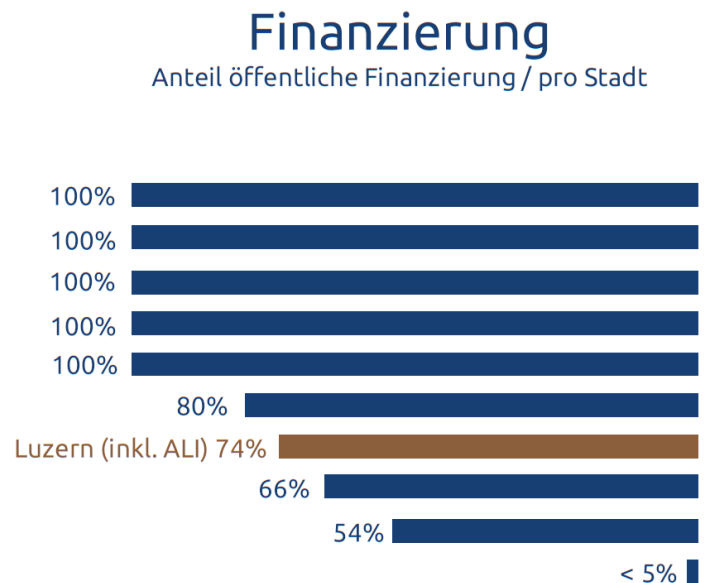
Projekt Citymanagement Pro Zug	2027	2028	2029	%	2030	%
Beitrag Stadt Zug	65'000.00	65'000.00	65'000.00	50%	65'000.00	50%
Eigenmittel Pro Zug	14'000.00	14'000.00	14'000.00	11%	17'000.00	13%
Reformierte und katholische Kirche	30'000.00	30'000.00	30'000.00	23%	30'000.00	24%
Gewerbeverein	5'000.00	5'000.00	5'000.00	4%		
V-Zug	3'000.00	3'000.00	3'000.00	2%	3'000.00	2%
Zuger Kantonalbank	3'000.00	3'000.00	3'000.00	2%	3'000.00	2%
Neue Sponsoren	10'000.00	10'000.00	10'000.00	8%	12'000.00	9%
Einnahmen in CHF	130'000.00	130'000.00	130'000.00	100%	130'000.00	100%
Löhne, Sozialabgaben etc.	90'000.00	90'000.00	90'000.00	69%	90'000.00	69%
Projektbudget	40'000.00	40'000.00	40'000.00	31%	40'000.00	31%
Ausgaben in CHF	130'000.00	130'000.00	130'000.00	100%	130'000.00	100%

Citymanagement – Benchmark

Vergleich mit verschiedenen Schweizer Städten



Die Hälfte der befragten Städte finanziert das Citymanagement zu 100%.



Miteinander im Detailhandel

Citymanagement als Gamechanger





Danke!