

Tag für Tag Lebensräume schaffen

HIGHLIGHTS 2025/26

1.900

Pachtverträge

Shoppartner schätzen die A-Lagen unserer Standorte und vertrauen auf die jahrelange Erfahrung der SES.

871.000 m²

GLA (Gross Leasable Area)

Das ist die von der SES verpachtete Gesamtfläche in den 32 Shopping-Destinationen. Die SES entwickelt und betreibt aber nicht nur großflächige Shopping-Malls. Als Immobilienspezialistin liegt auch das komplette Leasing, Bau- und Facility-Management in Österreich für die Konzernschwester INTERSPAR inkl. Maximarkt in der Verantwortung der SES.

116

Millionen Besucher:innen

frequentierten unsere Shopping-Malls 2025. Unsere Standorte begeistern Millionen von Menschen.

3,61

Milliarden Euro

Bruttoverkaufsumsatz der Shops, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe in den SES Malls 2025. Das entspricht einer Steigerung von 2,2 % gegenüber dem Vorjahr.

447

Mitarbeitende

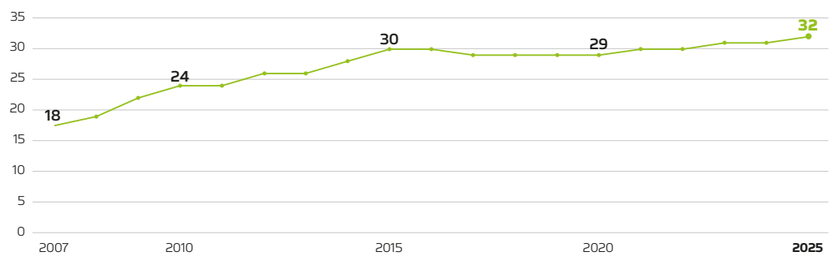
Hinter dem Unternehmenserfolg der SES stehen 447 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich durch ihr persönliches Engagement auszeichnen. Sie arbeiten im Management der Shopping-Destinationen, im SES Headquarter oder in den SES Länderzentralen.

EUROPARK Salzburg, Österreich



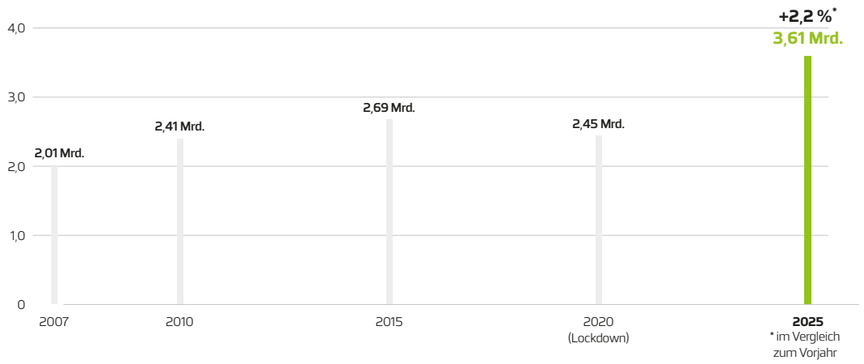
Anzahl der von SES gemanagten Standorte

Portfolio-Wachstum



Umsatzentwicklung

EUR brutto



Inhalt

Vorwort	4
Highlights	6
Placemaking	12
Shopping	28
Sustainability	40

Wir schaffen **pulsierende Lebensräume** mit höchster Kundenrelevanz

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

„Wir schaffen pulsierende Lebensräume mit höchster Kundenrelevanz" – unser Leitsatz hat uns auch 2025 unverändert angetrieben. Nicht immer bequem, nie langweilig, immer mit dem Blick nach vorne. Das Ergebnis: Die Besucherfrequenzen in unseren Malls blieben insgesamt erfreulich stabil – trotz eines besonders herausfordernden Mitbewerberumfelds, eines geänderten Konsumverhaltens und intensiver Bautätigkeiten an mehreren unserer Standorte. Besonders erfreulich ist die steigende Zahl an Kaufakten in unseren Shopping-Destinations. Demnach nutzten die Menschen bei einem Besuch mehr Geschäfte als früher für ihren Einkauf. Das Ergebnis: ein Umsatzplus von 2,2 % für unsere Shoppartner.

Gerade in einem vielschichtigen Marktumfeld zeigt sich die Stärke unserer Standorte. In Zeiten, in denen der stationäre Handel Unsicherheit spürt, bauen wir auf etwas Grundlegendes: Vertrauen. Unsere Position bei Konsument:innen wie auch bei unseren Partnern aus Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Entertainment bildet das Fundament unseres gemeinsamen Erfolgs.

Wir danken: Für Partnerschaften, die wir weiterführen durften. Für neue, die wir mutig begonnen haben. Für das gemeinsame Verständnis, dass Erfolg nicht „passiert", sondern miteinander entsteht.

Wir freuen uns: Über das enorm starke Feedback aus der Marktforschung, über das positive Echo unserer Shoppartner und über die persönliche Anerkennung unserer Investoren für den zuverlässigen Betrieb unserer Malls.

Wir wachsen: Mit dem Zukauf des Retail-Parks ARKADIA in Slowenien umfasst unser Portfolio nun 32 Shopping-Destinationen. Darüber hinaus beleben viele neue starke Marken unseren Shopmix. Und: Unsere Leerstandsquote bleibt mit rund 1 % weiterhin niedrig – ein Bestwert im europäischen Branchenvergleich.

Auch 2026 setzen wir ein ganzes Bündel an Vorhaben und gezielten Maßnahmen in die Tat um, damit unser Portfolio fit für die Zukunft bleibt.

Wir sind stolz: Auf unsere über 400 SES Kolleginnen und Kollegen in sechs europäischen Ländern. Sie sind – um in der Immobiliensprache zu bleiben – das wichtigste „Asset" der SES. Mit klarer Haltung. Mit dem Drang nach „jeden Tag besser". Mit Loyalität. Miteinander verbunden durch den spürbaren Spirit innerhalb der SES.

Mit diesem Bericht schließen wir das herausfordernde, aber erfolgreiche Jahr 2025 ab und sind bereits mitten im Jahr 2026, das wir mit derselben Entschlossenheit gestalten werden.

Mag. Christoph Andexlinger
Chief Executive Officer

Alexander Eck
Chief Development Officer

Dr. Johannes Köth
Chief Financial Officer



Die SES Geschäftsführung: Mag. Christoph Andexlinger (Mitte), Alexander Eck (li.) und Dr. Johannes Köth (re.)

Tag für Tag **Die Zukunft gestalten**

ATRIO Villach, Österreich

Wir gestalten Zukunft. Und Raum fürs Leben.

Die SES Spar European Shopping Centers GmbH entwickelt, errichtet und betreibt großflächige, multifunktionale Immobilien in sechs Ländern Europas – mit Fokus auf Shopping-Malls, Retail-Parks und gemanagte Einkaufsquartiere. Wir investieren dabei in Eigenstandorte und managen auch für Dritte. Doch was unsere Destinationen wirklich ausmacht, ist der Anspruch, Orte zu schaffen, die für möglichst viele Menschen von hoher Relevanz sind. Dieses gebündelte Know-how bringen wir auch in Joint Ventures und in die Zusammenarbeit mit Investoren ein – als verlässlicher Partner mit Hands-on-Mentalität und starker operativer Kompetenz.

Was uns antreibt:

Regionen verstehen.
Unsere Center sind tief in ihrer Umgebung verwurzelt – mit Marken, Konzepten und Services, die zum Standort passen.

Unverwechselbare Orte entwickeln.
Jedes Projekt und jeder Standort ist einzigartig – vom Anspruch über das Angebot und das architektonische Konzept bis hin zur Namensgebung.

Markenwelten kuratieren.
Ausgewählte Handelskonzepte, Gastronomie und Dienstleistungen treffen bei SES bewusst aufeinander – passgenau und hochwertig.

Über die Fläche hinausdenken.
Immobilien der SES verbinden Handel mit Kultur, Freizeit, Mobilität und Alltagsservices.

Für die Menschen gestalten.
Im Mittelpunkt steht das analoge Erlebnis für unsere Kund:innen in einer besonderen urbanen Atmosphäre – unterstützt durch digitale Features, die diese Orte noch komfortabler machen.

Qualität leben.
Langlebige Materialien, effiziente Prozesse und höchste Betriebssicherheit zeichnen SES Standorte aus.

Präsent sein.
Unsere SES Teams im Center-Management sind vor Ort: für die Kundinnen und Kunden, für die Shoppartner.

Leben ins Center bringen.
Mit starken Kampagnen, überraschenden Events und kreativen Formaten.

Langfristig denken.
Partnerschaften auf Augenhöhe und nachhaltiges Wirtschaften bilden unser Fundament.



SES steht für urbane und wirtschaftlich erfolgreiche Handelsimmobilien mit Haltung – lokal verankert, international ausgezeichnet und den Fokus auf Relevantes für die Menschen gerichtet.



Der Retail-Park ARKADIA in Domžale verfügt über 11.000 m² GLA. Er ergänzt seit September 2025 das SES Portfolio.

Übernahme Retail-Park ARKADIA durch SES

Zuwachs mit Zugkraft

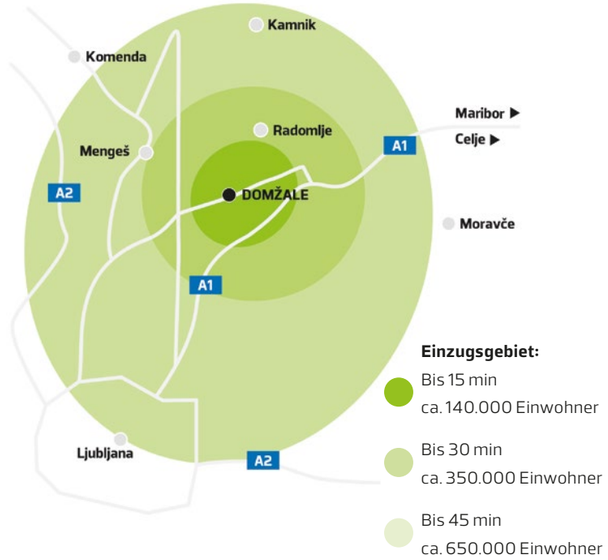
Mit dem Kauf des bestens etablierten Retail-Parks ARKADIA im slowenischen Domžale stärkt die SES ihre Marktführerschaft im Land und setzt ihren Expansionskurs konsequent fort.

Mitten im wirtschaftlich dynamischen Raum rund um Ljubljana hat die SES im vergangenen Jahr kurzerhand einen weiteren Meilenstein gesetzt: Der Retail-Park ARKADIA in Domžale ist seit September 2025 Teil des SES Portfolios.

Mit dem Neuzugang wächst die Anzahl der großflächigen Shopping-Destinations von SES auf insgesamt 32, sechs davon in Slowenien. ARKADIA überzeugt durch seine starke regionale Verankerung und einen attraktiven Branchenmix mit 19 Shops – darunter bekannte Marken wie SPAR, Müller und C&A. Die Lage ist exzellent und das Einzugsgebiet mit 140.000 Menschen im Umkreis von 15 Minuten weist eine besonders hohe Kaufkraft auf.

Durch die Übernahme ergeben sich Synergien mit bestehenden Handelsaktivitäten innerhalb der SPAR Gruppe, denn SPAR ist selbst bereits erfolgreiche Mieterin am Standort – übrigens mit einem der umsatzstärksten SPAR Supermärkte Sloweniens.

Zum Video: ARKADIA



Einzugsgebiet:

Bis 15 min
ca. 140.000 Einwohner

Bis 30 min
ca. 350.000 Einwohner

Bis 45 min
ca. 650.000 Einwohner

Zahlen & Fakten

GLA:
über 11.000 m²

Shops:
19

Magnetbetriebe:
SPAR, Müller Drogerie, C&A, Deichmann und Hervis

Parkplätze:
rd. 350

Eröffnet:
2016, Übernahme durch SES 2025

Marktführerin bei großflächigen Shopping-Malls

SES in Slowenien

Neben dem Hauptmarkt Österreich ist die SES auch in Slowenien marktführende Betreiberin bei großflächigen Shopping-Malls. 2025 baute sie ihre Position weiter aus und knüpfte an das starke Vorjahr an.

Zahlen & Fakten

SES Standorte:
5 Shopping-Malls, 1 Retail-Park

GLA:
über 180.000 m²

Besuchende:
jährlich über 25 Millionen

Bruttoverkaufsumsatz Shoppartner 2025:
800 Mio. Euro (+6,9 %)



ALEJA Ljubljana



CITYCENTER Celje



CITYPARK Ljubljana



EUROPARK Maribor



CENTER VIČ Ljubljana



ARKADIA Domžale

PLACEMAKING

Tag für Tag **Visionen umsetzen**

KING CROSS Zagreb, Kroatien



Attraktive Sportmarken wie Decathlon, R-GOL und Sport Vision zählten zu den Highlights der ersten Teileröffnung im Februar 2025.

Mit der Eröffnung des zweiten modernisierten Mall-Abschnitts im Dezember 2025 wuchs das Angebot für die Besucher:innen weiter.

Refurbishment

KING CROSS Zagreb katapultiert sich in die Zukunft

In mehreren Bauetappen verwandelt die SES die einst erste Shopping-Mall Zagrebs – das KING CROSS im Stadtteil Jankomir – zur modernsten Shopping-Destination Kroatiens. Mit der Eröffnung des zweiten modernisierten Mall-Abschnitts wurde Ende 2025 ein weiterer Meilenstein erreicht, wobei sämtliche Bautätigkeiten bei laufendem Betrieb durchgeführt wurden. Das Ergebnis: zeitlos moderne Architektur, attraktive Shops und ein wachsendes Markenangebot mit internationalen Playern wie Douglas, Mass, Tom Tailor, s.Oliver und L'Occitane.

Bereits im Februar 2025 wurde der erste komplett erneuerte Gebäudeteil eröffnet – inklusive neuem Decathlon-Flagship-Store, Sinsay und Müller. Im November eröffnete der modernste INTERSPAR Kroatiens und setzte ein Ausrufezeichen im Lebensmittelhandel. Noch vor dem Jahreswechsel folgten 10 weitere neue Stores.

Gastronomie und Erlebnis

Zwei ganz besondere Highlights werden schließlich ab dem Frühsommer 2026 aus der Shopping-Mall eine Shopping-Destination machen: King´s Garden – die zentrale Piazza im Freien mit einer dominierenden Gastro-Zone, die auch vom Inneren der Mall ideal angebunden ist. Und der erste TWISTER in der SES – eine erfolgserprobte Erlebniswelt, die Kinderaugen zum Leuchten bringen wird.

Finale Phase: Mit der Inbetriebnahme des zweiten Bauabschnitts nimmt das seit 2024 laufende Refurbishment von KING CROSS Zagreb weiter Fahrt auf. Die vollständige Fertigstellung im Sommer 2026 markiert einen bedeutenden Meilenstein: Die SES bringt zahlreiche neue Shops, abwechslungsreiche Gastronomiekonzepte, ein attraktives Entertainment-Angebot für Kinder sowie eine moderne Infrastruktur in die kroatische Hauptstadt und setzt damit neue Standards für Shopping und Begegnung.

Zahlen & Fakten

Center-Eröffnung:
2002

Übernahme ins Eigentum und Management durch SES:
2018

Baustart Refurbishment:
2024

Eröffnung 1. Bauabschnitt:
Februar 2025

Eröffnung 2. Bauabschnitt:
Dezember 2025

Fertigstellung Gesamtprojekt:
Sommer 2026

Investitionsbudget:
über 50 Mio. Euro



Neubau Retail-Park

Ein neues Kapitel für Varaždin

Einem brachliegenden Industriegebiet wird neues Leben eingehaucht. Mit dem Baustart des S-PARK Varaždin setzt die SES ein besonderes Projekt auf historischem Boden um. Auf dem Areal der ehemaligen Textilfabrik „Varteks" – einem der größten Bekleidungsunternehmen während der Zeit des ehemaligen Jugoslawiens – entsteht bis 2027 ein moderner Retail-Park mit 14 Shops, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten und dem ersten INTERSPAR-Hypermarkt der Region. Investitionsvolumen: über 28 Millionen Euro.

Nur 500 Meter vom Stadtzentrum entfernt und bestens erreichbar, setzt der neue S-PARK auf ein zukunftsgerichtetes Nutzungskonzept mit starker lokaler Verankerung.

Die Architektur knüpft bewusst an die industrielle Vergangenheit an – moderne Gestaltung bringt Frische und einen neuen, urbanen Spirit ins Quartier.

Ein Gewinn für die Region

Für die Stadt Varaždin bedeutet das Projekt mehr als nur neue Infrastruktur – es ist ein Impuls für die Stadtentwicklung, stärkt die dringend benötigte Nahversorgung und bringt Arbeitsplätze. Die Region zählt mit ihrer hohen Kaufkraft und der wachsenden Bevölkerung zu den wirtschaftlich stärksten in Kroatien – ideale Voraussetzungen für die neue Shopping-Destination S-PARK Varaždin.

Die SES bringt mit dem S-PARK nicht nur Expertise und Qualität nach Varaždin, sondern auch ein klares Versprechen: Hier entsteht ein Ort, der Leben in Bewegung bringt – nachhaltig, vielfältig und mit Blick auf die Menschen.

Wo einst eine der wichtigsten Textilfabriken des ehemaligen Jugoslawiens stand, errichtet die SES bis 2027 einen modernen S-PARK – und mit ihm einen lebendigen Ort für Nahversorgung, Begegnung und neue Impulse für die Region. Das ist Revitalisierung im besten Sinne des Wortes.

Auf dem traditionsreichen Areal einer ehemaligen Textilfabrik entsteht bis 2027 ein moderner Retail-Park mit 14 Shops, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten und dem ersten INTERSPAR-Hypermarkt der Region.

SES Highlight-Broschüre 2025/26 *Baustarts*

S-PARK Varaždin auf einen Blick

Standort: Zagrebačka ulica,
nur 500 m entfernt vom Stadtzentrum Varaždin

Baustart: August 2025

Fertigstellung: 2027





Gesamtfläche:
11.500 m² GLA auf 50.000 m² Areal

Investition:
über 28 Mio. Euro



Shops & Angebote:
14 Shops, Gastronomie mit Außensitzflächen,
Dienstleistungsangebote, INTERSPAR-Hypermarkt
(erstmals in der Region)





Umbau bei laufendem Betrieb: Der SILLPARK entwickelt sich bei geöffneten Shops Schritt für Schritt zur modernsten Shopping-Destination Tirols.

SES Highlight-Broschüre 2025/26 *Baustarts*

Mall-Modernisierung

SILLPARK 3.0 – das neue Herzstück Innsbrucks

Mitten in Innsbruck wächst ein vertrauter Ort über sich hinaus, nicht von der Größe her, sondern auch inhaltlich: Im SILLPARK Innsbruck – seit über drei Jahrzehnten die zentrale Shopping-Destination im Herzen der Tiroler Landeshauptstadt, wird die Mall umfassend modernisiert – bei laufendem Betrieb und geöffneten Shops. Bis Oktober 2026 entsteht ein heller, offener, urban pulsierender und auf Nachhaltigkeit ausgerichteter Treffpunkt für alle Generationen. Die SES investiert rund 32 Millionen Euro in das Projekt.

Mit urbanem Design, dem ersten Gesundheitspark Österreichs in einer Shopping-Mall und nachhaltiger Technik wird der SILLPARK bis Herbst 2026 zur modernsten Shopping-Destination Tirols.

Der Umbau verbindet die beiden Bauteile aus den Jahren 1990 bzw. 2008 noch mehr als bisher, bringt eine architektonisch frische und großzügige Atmosphäre sowie noch mehr natürliches Sonnenlicht ins Haus. Gleichzeitig wird die technische Infrastruktur auf den neuesten Stand gebracht. Highlights, wie zum Beispiel die weiterentwickelte Gastro-Zone, setzen sichtbare Akzente.

Und weil der SILLPARK heute schon ein zentraler Anlaufpunkt für viele Shopping-Begeisterte ist, stehen den Besucher:innen auch während der Umbauphase nahezu alle Shops wie INTERSPAR, Peek & Cloppenburg, Primark und zahlreiche regionale Marken uneingeschränkt zur Verfügung.

Eröffnung 2026/27

Zahlen & Fakten

Projekt:
Mall-Modernisierung SILLPARK 3.0

Fertigstellung:
Oktober 2026

Investition:
ca. 32 Mio. Euro

Multifunktionalität

Gesundheit ganz nah

Es ist ein Meilenstein für die Stadt und ein Novum für Österreich: Im SILLPARK Innsbruck entsteht derzeit der erste Gesundheitspark innerhalb einer Shopping-Mall im Land. Auf rund 3.000 m² im zweiten Obergeschoss formt die SES gemeinsam mit der Vinzenz Gruppe Service bis Frühjahr 2027 ein zukunftsweisendes medizinisches Versorgungszentrum – direkt angebunden an das urbane Leben der Stadt.

Allgemeinmediziner:innen, Fachärzt:innen, Therapeut:innen und Gesundheitsdienstleister:innen werden hier unter einem Dach vereint – in einer Atmosphäre, die niederschwellig, modern und gut erreichbar ist. Die Zentrumsnähe, das vertraute Umfeld und die gute Erreichbarkeit machen den SILLPARK zum idealen Standort für ein Angebot, das Gesundheit neu denkt: integrativ, präventiv, alltagstauglich und zukunftsorientiert. Erste medizinische Angebote starten bereits im Herbst 2026.

Mit dem neuen Gesundheitspark entsteht im SILLPARK Innsbruck ein medizinisches Zentrum mitten im Alltag der Menschen – modern, vernetzt und gut erreichbar.

Die Bauarbeiten sind in vollem Gange, das Interesse an den neuen Praxisflächen ist hoch. Der Gesundheitspark ist Teil eines umfassenden Modernisierungsprojekts und ergänzt den SILLPARK als Shopping- und Begegnungsort um einen wichtigen gesellschaftlichen Mehrwert: Gesundheitsvorsorge und -versorgung dort, wo Menschen täglich unterwegs sind.



Im Bild (v. l. n. r.): Mag. Christoph Andexlinger (CEO SES), Dr. Michael Heinisch (CEO Vinzenz Gruppe Service), Mag. Johannes Anzengruber BSc. (Bürgermeister der Stadt Innsbruck), Sigrid Miksch, MSc. (Geschäftsführerin Joint Venture TWOmorrow Gesundheit GmbH) und MMAg. Markus Siedl (Center-Manager SILLPARK Innsbruck)



Der Gesundheitspark im modernisierten SILLPARK ergänzt das Angebot dort, wo Menschen täglich unterwegs sind.

Zahlen & Fakten

Standort:
2. Obergeschoss des SILLPARK Innsbruck

Fläche:
ca. 3.000 m²

Eröffnung:
Frühjahr 2027

Projektpartner:
Vinzenz Gruppe Service (gemeinsames Joint Venture TWOmorrow Gesundheit GmbH)

SES Highlight-Broschüre 2025/26 *Erweiterung*

Erweiterung

EUROPARK kann endlich wachsen

Mit der Erweiterung stärkt der EUROPARK seine Schlüsselrolle für Salzburg und bietet ab 2027 noch mehr Vielfalt, Komfort und Aufenthaltsqualität.

Seit Jahresbeginn 2026 wird gebaut: Der EUROPARK Salzburg wächst um 6.000 m² Handelsfläche. Auf dem Areal zwischen Shopping-Mall und SPAR Hauptzentrale – einer seit Mitte der 90er-Jahre des letzten Jahrhunderts bereits versiegelten Parkplatzfläche – entsteht bis Herbst 2027 ein Erweiterungsbau mit neuen Handels- und Gastronomieangeboten. Mit dem Ausbau schafft die SES auch innerhalb der bestehenden Mall Raum für neue Marken und ermöglicht Shoppartnern die Vergrößerung ihrer Flächen. Die Investition: über 40 Millionen Euro.

Zwischen dem Widmungsansuchen und dem Baustart durchlief das Projekt aufgrund eines politischen Entscheidungsunwillens ein mehr als 15 Jahre andauerndes politisches Prozedere, das erst 2025 zum Abschluss gebracht werden konnte. Ans Aufgeben dachte man freilich nie – der Erfolg gibt der SES recht.

Das nun in Umsetzung befindliche Projekt ist das Ergebnis präziser Planungsarbeit und unterstreicht die starke Position des EUROPARK als führende Shopping-Destination Österreichs. Der laufende Betrieb bleibt während der gesamten Bauzeit nahezu uneingeschränkt aufrecht – erste neue Shops öffnen bereits ab Herbst 2026.

Der Neubau erfolgt direkt über der bestehenden Tiefgarage – ein architektonisch und logistisch anspruchsvolles Vorhaben, das die SES gemeinsam mit regionalen Baupartnern realisiert. Der Fertigstellungstermin im Herbst 2027 markiert nicht nur den nächsten Entwicklungsschritt der Mall, sondern fällt auch mit dem 20-jährigen Bestehen der SES und dem 30-jährigen Bestehen des EUROPARK selbst zusammen – ein perfekter Zufall.

Bis Herbst 2027 entsteht mit der Erweiterung des EUROPARK Raum für Flächenvergrößerungen und neue Marken.





Zahlen & Fakten

Erweiterung Handelsfläche:
6.000 m²

Fertigstellung:
Herbst 2027

Aktuelle GLA:
70.700 m² (inkl. IKEA)

Der EUROPARK blickt auf ein äußerst erfolgreiches Jahr 2025 zurück und überschreitet erstmals die Umsatzmarke von 400 Millionen Euro. Trotz der bereits gestarteten Umbauarbeiten verzeichnete das Center ein Umsatzplus von 1,2 %. Mit rund 10 Millionen Besuchenden bleibt das SES Flaggschiff weiterhin einer der stärksten Frequenzstandorte im Bundesland Salzburg.

Refurbishment

Neuer Schwung für IL GRIFONE

Die SES modernisiert die beliebte Shopping-Mall in Bassano del Grappa (Italien) – mit klarer Vision, erweitertem Angebot und einem starken Fokus auf Komfort und Aufenthaltsqualität.

Nach dem Ankauf im Jahr 2023 startete die SES 2025 mit der umfassenden Modernisierung von IL GRIFONE in Bassano del Grappa, Venetien. Schritt für Schritt wird die beliebte Shopping-Mall bis Anfang 2028 erneuert – offen, funktional und mit italienischem Flair.

Erste Maßnahmen zeigen bereits Wirkung: Neue Außenanlagen, eine optimierte Parkplatzsituation und zusätzliche Shops rund um den INTERSPAR Hypermarkt sorgen für frischen Wind und erhöhen die Frequenz. Der nächste große Meilenstein folgt ab Frühjahr 2027: Dann beginnen das Refurbishment im Inneren der Mall und die Verbesserung der Infrastruktur. Geplant sind ein moderner Foodcourt, neue Verkehrsführungen inklusive einer neuen Kreisverkehr-Abfahrt sowie komfortable Tiefgaragenrampen.

Mit einem Investitionsvolumen von 14 Millionen Euro setzt die SES auf Qualität und nachhaltige Standortentwicklung.



Frischer Wind und noch mehr italienisches Flair ziehen bis 2028 in die Shopping-Destination IL GRIFONE ein.

SES Highlight-Broschüre 2025/26 *Stadtteilentwicklung*



Quartiersentwicklung: aspern Die Seestadt Wiens

Zukunftsraum Stadtquartier

In Wiens größtem Stadtentwicklungsgebiet wächst ein neuer Lebensmittelpunkt – und die SES ist mittendrin. In der aspern Seestadt, dem urbanen Vorzeigeprojekt im 22. Bezirk, betreiben die SES und die Wien 3420 AG Österreichs erste gemanagte Einkaufsstraße. Was 2015 mit einem innovativen Konzept begann, ist heute ein lebendiger Handelsplatz mit 32 Shops, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben auf rund 8.200 m² Fläche, getragen von Vielfalt, Erreichbarkeit und starkem Quartiersbezug.

Mit der ersten gemanagten Einkaufsstraße Österreichs gestaltet SES die aspern Seestadt von der ersten Stunde an aktiv mit – als Partnerin für urbane Lebensqualität und dynamische Quartiersentwicklung.

Die Entwicklung geht zügig weiter: Bis 2028 entsteht direkt an der neuen Seepromenade eine moderne Gastro-Waterfront mit etwa 2.000 m² Fläche – ein Ort zum Verweilen, Genießen und Ankommen. Parallel dazu arbeitet die SES im Joint Venture mit der Wien 3420 AG an der Konzeption zusätzlicher Handelsflächen im nördlichen Teil der Seestadt. Mit dem Ausbau bis Mitte der 2030er-Jahre soll die Seestadt insgesamt über bis zu 30.000 m² Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen verfügen. Die Seestadt zeigt exemplarisch, wohin die Reise geht: Quartiersentwicklung ist für die SES eine zentrale Asset-Klasse der Zukunft, in die sie ihr Know-how einbringt. Hier entstehen Orte, die Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung intelligent vernetzen – mit hoher Aufenthaltsqualität und einem klaren Fokus auf das tägliche Leben der Menschen.



Mehr als 30 Shops beleben die gemanagte Einkaufsstraße in der Seestadt.



Bis 2028 entsteht im Stadtquartier noch mehr Raum zum Verweilen und Genießen.

Tag für Tag **Erlebnisse schaffen**

GERNGROSS Wien, Österreich

Neue Impulse im Branchenmix

Starke Marken, neue Partner:innen und zukunftsweisende Konzepte: 2025 war ein Jahr der gezielten Erweiterung und der qualitativen Upgrades in den SES Shopping-Destinations.

Ob internationale Flagship-Stores, neue Fitnessanbieter oder trendige Beauty-Marken – die SES konnte den Mietermix in vielen Centern noch attraktiver gestalten. Gleichzeitig wurden zahlreiche Top-Marken und Magnetbetriebe langfristig an Bord gehalten. Das Ergebnis: 460 neue Pachtverträge und -verlängerungen mit einer Fläche von 115.000 m².



adidas
CITYPARK Ljubljana
Sport trifft Trend: adidas verstärkt den Markenauftritt im größten slowenischen Center.



C&A
Q19 Wien
Modeklassiker neu gedacht: C&A bleibt starke Konstante im neugestalteten Branchenmix.



Fashion&Friends
CITYPARK Ljubljana, EUROPARK Maribor
Internationaler Markenmix und urbaner Lifestyle kommen damit nach Slowenien.



Speedfit
CITYPARK Graz
Training auf Top-Niveau: Speedfit bringt eine moderne Fitnessfläche und neue Dynamik ins Center.



KIKO Milano
CITYPARK Ljubljana
Beauty made in Italy: KIKO Milano sorgt für farbenfrohe Frische im Markenportfolio.



Rituals
IPERCITY Padua
Wohlfühlmomente für alle Sinne: Rituals setzt neue Duftakzente in Italien.



Nike
CITYPARK Ljubljana
Sportlicher Meilenstein: Nike eröffnet erstmals in einem SES Center in Slowenien.



Skechers
CITYPARK Graz
Bequemer Auftritt mit Style: Skechers feiert Premiere bei SES in der Steiermark.



Little Garden
Q19 Wien
Regional, charmant, nachhaltig: Little Garden stärkt das gastronomische Profil im Q19.



Decathlon
KING CROSS Zagreb, GERNGROSS Wien
Internationale Sportkompetenz im brandneuen Flagship-Store Zagreb und bald auch im GERNGROSS Wien.

Events, die verbinden

2025 waren die SES Shopping-Destinations wieder voller Emotion, Unterhaltung und Miteinander. Über 4.000 Events in sechs Ländern sorgten für Aufmerksamkeit, Frequenz und echte Begeisterung. Hier einige Highlights:

Engagement, das wirkt

Die SES konnte mit ihren Malls im Jahr 2025 insgesamt eine Spendensumme von 575.000 Euro an soziale Initiativen übergeben.

***Ö3-Weihnachtswunder*, Salzburg**
Große Bühne für große Herzen: Die SES übergab einen Spendenscheck über 55.000 Euro an LICHT INS DUNKEL – gespendet von unseren Besucher:innen in den SES Malls.





Warm a Soul & Schultaschenmonster
Winterkleidung und Schulmaterial für Menschen, die Unterstützung brauchen – gesammelt in zahlreichen SES Malls.

Glamour & Publikumslieblinge



***Ski Austria Modenschau*, EUROPARK Salzburg**
Sport trifft Stil: Die Stars der Skination präsentierten die Looks der Saison.

Mitten im Leben



***Sicherheitstag*, ZIMBAPARK Bürs**
Informieren, ausprobieren, lernen – gemeinsam für mehr Sicherheit im Alltag.



***Gaming-Event*, CITYPARK Ljubljana**
E-Sports, Virtual Reality und Mitmachstationen für die junge Community.



***Lego-Spektakel*, EUROPARK Maribor**
Kreativ bauen, staunen, mitmachen – Spaß für Groß und Klein.

Kultur & Kunst im Center



***Musikalisches Gesamtspiel*, WEBERZEILE Ried**
Knapp 400 Musiker:innen spielten gemeinsam – ein Gänsehautmoment.



Forum der Kunst*, *FORUM 1 Salzburg
Von Malerei bis Skulptur: das Center als Bühne für lokale Kunst.

Marktplätze voller Leben und Ideen

SES Shopping-Center sind Treffpunkte, Erlebnisräume und ideale Bühnen für Vielfalt. Sichtbar durch kreative Sondermärkte, beliebte Klassiker und ganz neue Formate, die den stationären Handel bereichern und lebendig machen.



Der „yip.at pop up markt" – Bühne frei für frische Ideen

Aus der digitalen Plattform yip.at wurde 2025 ein österreichweit tourender Pop-up-Markt, der innovativen Unternehmen eine ganz reale Bühne bietet – direkt im Herzen der SES Malls. Gemeinsam machen wir neue Ideen sichtbar – unkompliziert, leistbar und voller Potenzial. yip.at ist der Marktplatz von morgen – für Marken, die heute wachsen wollen.

Weitere Highlights im Marktkalender 2025



Streetfood-Markt

ATRIO Villach – kulinarische Vielfalt unter freiem Himmel

Fahrradflohmarkt

VARENA Vöcklabruck – nachhaltig mobil mit Charme und Tauschfaktor





Pflanzenmarkt

FORUM 1 Salzburg – grüner Daumen trifft bestfrequentierte Lage



Schallplattenmarkt

EUROPARK Maribor – Nostalgie, Sound und Sammlerstücke

Wuffnachten

Q19 Wien – alles rund ums Haustier in vorweihnachtlicher Atmosphäre



Reichweite beginnt mit Relevanz

SES Shopping-Destinations sind mehr als Handelsflächen – sie sind pulsierende Lebensräume und attraktive Bühnen für Marken, Produkte und Ideen. Mit über 116 Millionen Besucher:innen jährlich zählen sie zu den stärksten Frequenzbringern. Wer hier wirbt, landet mitten im Alltag seiner Zielgruppe – emotional, sichtbar und messbar wirksam.

Promotion und Pop-ups
Live und erlebbar unsere Mall-Flächen für temporäre Brand Spaces oder Verkaufsaktionen nutzen.

Digital Out-of-Home (DOOH)
Mit unseren Digiscreens dynamische Werbespots direkt im Blickfeld der Besucher:innen buchen.

Eventpartnerschaften und Roadshows
Teil unserer Erlebnisse werden – von Fashion über Family bis Kulinarik.

Marktstände und Pop-up-Märkte
Ob Bio-Produkte, Start-ups oder Kreativkonzepte – mit Formaten wie yip.at bieten wir Raum für frische Ideen.

Digital Media
Unsere Social-Media-Kanäle wie Instagram, Facebook und TikTok nutzen, um Reichweite zu multiplizieren.





ZEHNER-Umsätze gesteigert

Gutscheinentwicklung als wichtiger Indikator
Der Umsatz aus dem Verkauf des Einkaufsgutscheins ZEHNER in Österreich bzw. DESETAK in Slowenien konnte 2025 in Summe um über 5 % im Vergleich zu 2024 gesteigert werden.

In Österreich entwickelte sich der ZEHNER 2025 besonders positiv. Mehrere Standorte erzielten Rekordwerte oder deutliche Zuwächse: Der EUROPARK Salzburg verzeichnete mit knapp 11 Millionen Euro das beste Ergebnis seit Einführung. Das HUMA ELEVEN Wien erreichte ein Plus von 12,9 %, die VARENA Vöcklabruck erzielte mit 4,3 Millionen Euro das beste Gutscheinjahr seit Eröffnung. Die starke Entwicklung des ZEHNER unterstreicht die hohe regionale Bindung und Kaufkraft in den Einzugsgebieten.

Zahlen & Fakten

Länderübergreifende Umsatzsteigerung:
+5 %

ZEHN-O-MAT:
An 14 Standorten Gutscheine bequem wie Bargeld abheben

Mieterzufriedenheit auf Spitzenniveau

Verlässlichkeit, Servicequalität und Kommunikation – auf diese Werte setzen die SES Shopping-Destinations im täglichen Miteinander mit ihren Shoppartner:innen.

Dass dieser Anspruch auch umgesetzt und geschätzt wird, zeigt die SES Mieterzufriedenheitsstudie 2025: 627 Shops aus 13 SES Malls in Österreich haben teilgenommen – eine beachtliche Rücklaufquote von fast 80 %.

Wir lassen uns regelmäßig bewerten. Und das Ergebnis zeigt: Wir liegen richtig.

Das Ergebnis spricht für sich: 82 % der Befragten bewerten ihre Gesamtzufriedenheit mit „sehr gut" oder „gut". Besonders geschätzt wird die enge Betreuung durch das jeweilige Center-Management, die mit der Bestnote 1,6 hervorsticht.

627
Shops
in 13 Malls
(80 % Rücklaufquote)

SES überzeugt mit
82 %
Top-Zufriedenheit
bei österreichweiter Mieterstudie

Bestnote
1,6
für die Center-Management-Teams



Freuen sich über die Auszeichnung (v. l.): Christoph Andexlinger, CEO SES und Geschäftsführer EUROPARK Salzburg, Marcus Wild, SPAR Immobilienvorstand und SES Aufsichtsratsvorsitzender sowie EUROPARK Center-Manager Manuel Mayer.

EUROPARK Salzburg ist die Nr. 1

Erfolgreiche Zusammenarbeit ist kein Zufall – sie basiert auf Vertrauen und Qualität im Alltag. Der EUROPARK Salzburg wurde dafür nun auch von externer Stelle ausgezeichnet: Beim jährlichen Ecostra-Award, einer Umfrage unter österreichischen Filialunternehmen, erreichte der EUROPARK den 1. Platz in der Kategorie Mieterzufriedenheit.

SES setzt Branchen-Benchmark

Damit bestätigt sich: Die SES Qualitätsstandards setzen nicht nur intern Maßstäbe, sondern überzeugen auch im Branchenvergleich – ein starkes Signal für bestehende und zukünftige Partner:innen.



Applaus, Applaus!

Die SES Spar European Shopping Centers GmbH kommt selbst erst im nächsten Jahr in die „Twenties". Doch viele der gemanagten und entwickelten Destinations sind längst zu echten Konstanten im urbanen Leben geworden – und feierten 2025 verschiedene Jubiläen.



5 Jahre. ALEJA Ljubljana



10 Jahre. WEBERZEILE Ried



10 Jahre. FISCHAPARK Wiener Neustadt



15 Jahre. VARENA Vöcklabruck



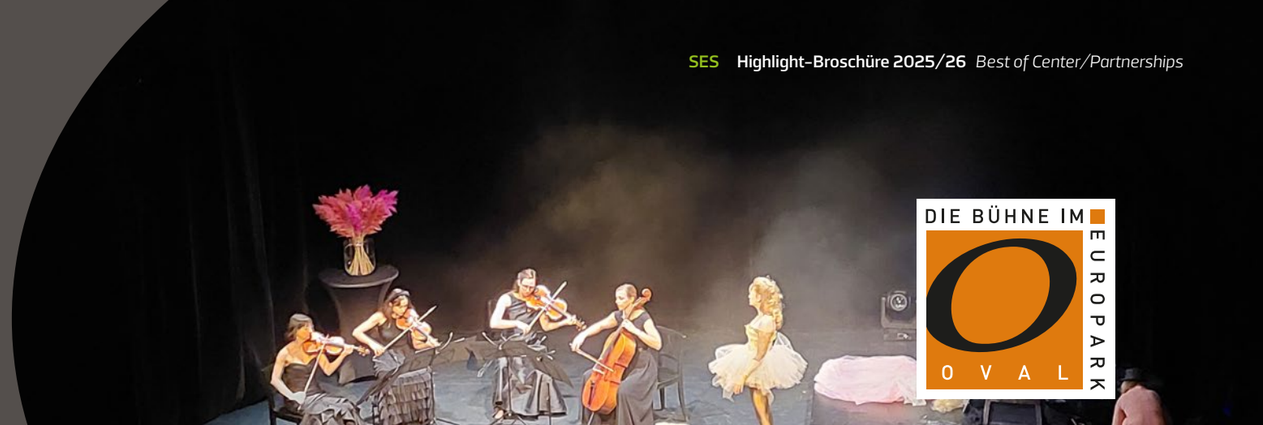
20 Jahre. Q19 Wien



25 Jahre. EUROPARK Maribor



35 Jahre. SILLPARK Innsbruck



20 Jahre OVAL – Die Bühne im EUROPARK Salzburg

„Das OVAL ist als kulturelles Zentrum und Begegnungsort für alle Generationen in Salzburg längst unverzichtbar geworden. Ich bin sehr dankbar, dass die Mozartwoche sowie Mozarts Welt seit 2019 regelmäßig mit vielseitigen Projekten hier eine Heimat haben."

Rolando Villazón, Startenor und Intendant der Mozartwoche in Salzburg





Seit 2005 ist das OVAL – Die Bühne im EUROPARK Salzburg ein unverzichtbarer Teil der österreichischen Kulturlandschaft. Inmitten eines Shopping-Centers gelegen, verbindet das OVAL seit zwei Jahrzehnten das scheinbar Unvereinbare: große Kunst und urbane Alltagskultur, Tiefgang und Zugänglichkeit, Mozartwoche und Kinonacht. Der wesentliche Erfolgsfaktor ist neben der Architektur das Team des OVAL – von der Intendanz durch Margret Stronegger bis zur Technik.

„Das OVAL verbindet Künstler:innen und Publikum auf eine Art und Weise, die uns alle immer wieder begeistert und glücklich macht."

Margret Stronegger, Intendantin OVAL

Mehr als 1.500 Veranstaltungen, darunter Konzerte, Theater, Kabarett, Filmkunst und Literaturabende, haben das OVAL zu einer der vielseitigsten Kleinkunstbühnen Österreichs gemacht. Hunderte Künstler:innen lernten den Veranstaltungsort in den vergangenen zwei Jahrzehnten als Kleinod der Kunst schätzen. Das weiß auch der Intendant der Salzburger Mozartwoche und Startenor Rolando Villazón, der das OVAL als festen Partner der Mozartwoche schätzt.

SUSTAINABILITY

Tag für Tag **Voraus bleiben**

Zum Video:
SES Think New Sustainability

FISCHAPARK Wiener Neustadt



Grün, das Wirkung zeigt – ökologisch und atmosphärisch

Ressourceneffizienz weitergedacht

Für die SES ist Nachhaltigkeit kein Ziel, sondern ein Prinzip. 2025 stand ganz im Zeichen des Fortschritts: Photovoltaik-Ausbau auf in Summe über 48.000 m² Dachflächen, begleitendes Energiemonitoring, weitere Auszeichnungen und smarte Systeme in Betrieb und Bau. Auch in der E-Mobilität gewinnt die SES weiter an Speed: Sukzessive werden die bestehenden Ladevorrichtungen um kraftvolle Schnellladesäulen ergänzt. Die SES verfolgt dabei einen integrativen Ansatz – ökologisch, ökonomisch und sozial – mit klarer Ausrichtung auf ein verantwortungsvolles Energiemanagement nach ISO 50001. Jede Maßnahme, ob im Betriebsalltag oder auf strategischer Ebene, zahlt auf ein Ziel ein: Lebensräume schaffen, Lebensräume gestalten und Verantwortung leben.

Jede Maßnahme stärkt Lebensräume von morgen.

Wie wir Ressourcen schonen

Dank moderner Gebäudetechnik, LED-Umrüstung und bedarfsorientierter Lüftungsregelung konnte der Energieverbrauch weiter optimiert werden.

Im Vergleich zu 2024 sparten die Immobilien 2025 bei gleicher Betriebsleistung 4,7 Millionen Kilowattstunden (kWh) an Strom und Wärmeenergie ein.

Zukunft denken, Umwelt leben

Verantwortung für Mensch und Umwelt ist eine Grundhaltung der SES. Mit der Einführung eines umfassenden Umweltmanagementsystems und der Zertifizierung nach ISO 14001 durch den TÜV bekräftigt das Unternehmen einmal mehr, dass verantwortungsvolles Handeln integraler Bestandteil der Unternehmenskultur ist. Darüber hinaus hat die SES seit Jahren eine klare Energiepolitik definiert und ein zertifiziertes Energiemanagementsystem im Einsatz, das 2025 erfolgreich vom TÜV rezertifiziert wurde.

Was bringt ein Umweltmanagementsystem?

Ein Umweltmanagementsystem ist weit mehr als ein technisches Regelwerk – es ist ein strategisches Instrument, das Umweltleistung messbar und verbesserbar macht. Für die SES bedeutet das:

Emissions- und Abfallvermeidung
vom laufenden Betrieb bis zur ressourcenschonenden Verwertung

verantwortungsvolle Ressourcennutzung
von der Baustelle bis zur Beschaffung

systematische Weiterentwicklung
durch kontinuierliche Analyse und Optimierung

Die Zertifizierung nach ISO 14001 gibt Kund:innen, Partner:innen und der Öffentlichkeit die Sicherheit, dass diese Prinzipien nicht nur formuliert, sondern aktiv gelebt werden.

Warum das auch für unsere Geschäftspartner zählt

Verlässlichkeit, Transparenz und Nachhaltigkeit zählen heute in der Geschäftswelt zu den wesentlichen Entscheidungskriterien bei der Partnerwahl. Ein zertifiziertes Umweltmanagementsystem unterstreicht die hohe Qualität und Glaubwürdigkeit eines Unternehmens – und schafft Vertrauen. Dafür stehen wir bei SES.



2025 wurde das Umwelt- und Energiemanagementsystem (ISO 14001) vom TÜV Austria erfolgreich rezertifiziert.

Gemeinsam für eine enkeltaugliche Zukunft – das zertifizierte Umweltmanagementsystem unterstützt uns dabei.

Ausgezeichneter ZIMBAPARK



Stolz auf die Auszeichnung: ZIMBAPARK Center-Manager Walter Simma

Der ZIMBAPARK in Bürs zeigt, wie moderne Gebäudetechnik und Klimaschutz Hand in Hand gehen können – und wurde dafür mit einer Auszeichnung im Rahmen der CO_2-Countdown-Initiative der Facility Management Austria (FMA) geehrt.

Ausgezeichnet klimafreundlich: ZIMBAPARK punktet mit energieeffizienter Technologie.

Kernstück des Erfolgs: eine neue Wasser/Wasser-Wärmepumpe, die rund 95 % des Wärmebedarfs im Center deckt und mit dem natürlichen Kältemittel Ammoniak arbeitet. Ergebnis: Der Primärenergiebedarf konnte allein in den ersten Monaten um rund zwei Drittel reduziert werden. Das entspricht einer CO_2-Einsparung, wie sie rund 200 Haushalte jährlich verursachen.

Auch die Kühlung des Centers wurde optimiert: Grundwasserbrunnen liefern thermische Energie für die Sommermonate. Zusätzliche Kältemaschinen kommen nur bei Bedarf zum Einsatz.

FISCHAPARK mit Sonnenstrom

Der FISCHAPARK in Wiener Neustadt produziert seit Frühjahr 2025 seinen eigenen Sonnenstrom: 750 Solarmodule der 3.000 m² großen PV-Anlage am Dach des Centers liefern bis zu 28.000 Kilowattstunden Strom pro Monat – sauber, regenerativ und zum größten Teil für den Eigenbedarf im Center.

Der FISCHAPARK setzt auf Sonnenkraft.

Damit deckt das Center einen Teil seines Stromverbrauchs völlig autonom und entlastet gleichzeitig das öffentliche Netz.

Die neue Anlage ist Teil einer langfristigen Zukunftsstrategie: Bereits heute wird der FISCHAPARK mit Grundwasser gekühlt, die Beleuchtung erfolgt via LED. Das Mobilitätsangebot umfasst 14 E-Ladestationen sowie Rad- und Öffi-Anbindung für eine ressourcenschonende Anreise.



Seit Frühjahr 2025 produziert die PV-Anlage am Dach des FISCHAPARK Sonnenstrom.

SES Slowenien: Gold für Grün

SES Slowenien erhält Nachhaltigkeitspreis: Die Handelskammer Sloweniens (HKS) zeichnete die slowenischen SES Shopping-Destinations für ihre nachhaltige Unternehmensstrategie mit dem Goldpreis für nachhaltige Geschäftstätigkeit aus – ein starkes Zeichen für ökologisches Engagement und gelebte Verantwortung im Shopping-Center-Management.

Die Handelskammer Sloweniens zeichnet die SES für ihre vorbildliche Umweltstrategie aus.

Im Fokus der Auszeichnung stehen die sechs SES Malls in Slowenien: ALEJA, CITYPARK, CENTER VIČ in Ljubljana, CITYCENTER Celje, EUROPARK Maribor und ARKADIA Domžale. Gemeinsam setzen sie auf digitale Energiesteuerung, Photovoltaik, begrünte Dächer und smarte Klimatisierung. Das Ergebnis: über 5.400 MWh Ökostrom jährlich, bessere Effizienz und weniger urbane Hitze.



Toni Pugelj, Country Manager SES Slowenien, freut sich über die große Anerkennung.

BREEAM-Zertifikate für SES Italy



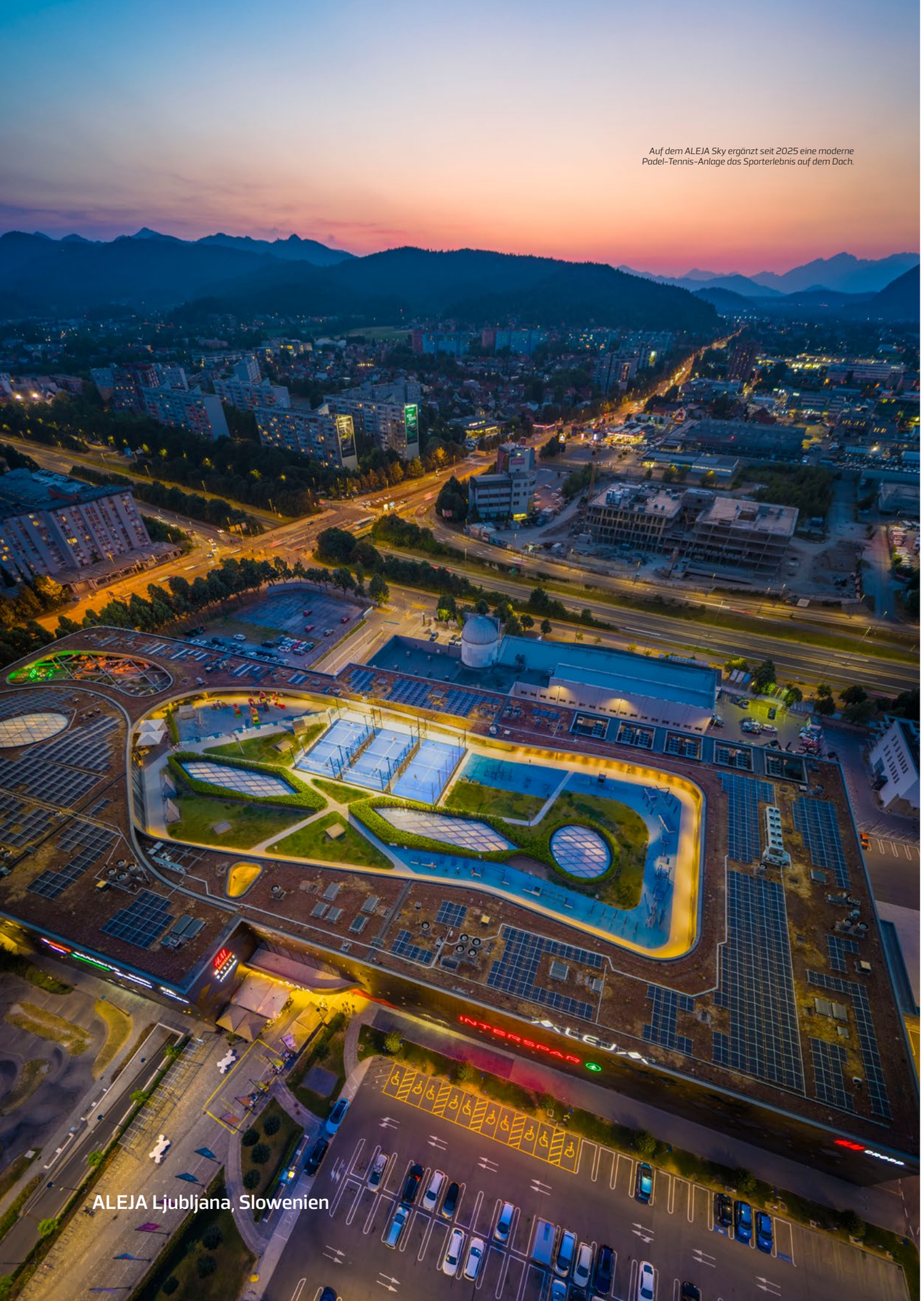
Ein sichtbares Zeichen für den gemeinsamen Erfolg. Country-Manager SES Italy Nicola Polico (2. v. r.) und sein Team (v. l. n. r.): Luca Montolli, Serena Galvan und Paolo Angelozzi

Ressourcenschonender Betrieb, der international anerkannt ist: Die beiden SES Shopping-Malls IPERCITY und LE BRENTELLE in Padua erhielten 2025 die BREEAM In-Use-Zertifizierung auf dem Level „Very Good" – einer der weltweit renommiertesten Standards für Bestandsimmobilien.

SES Italy ist „Very Good" beim nachhaltigen Center-Management.

Die Zertifizierung bestätigt: Beide Center erfüllen höchste Anforderungen in den Bereichen Energieeffizienz, Raumklima, Erreichbarkeit und Umweltverträglichkeit. Damit setzen sie neue Maßstäbe für nachhaltiges Center-Management in der Region Padua.

Für Besucher:innen, Mitarbeitende und Investor:innen bedeutet das: Vertrauen in Qualität, Verantwortung und eine enkeltaugliche Zukunft – im Center-Alltag wie im großen Ganzen.



Auf dem ALEJA Sky ergänzt seit 2025 eine moderne Padel-Tennis-Anlage das Sporterlebnis auf dem Dach.

ALEJA Ljubljana, Slowenien

Impressum
SES Spar European Shopping Centers GmbH
Söllheimer Straße 4, 5020 Salzburg, Austria
T: +43 (0) 662 44 71-0
E: presse@ses-european.com, I: www.ses-european.com

Produziert gemäß Richtlinie UZ24 des Österreichischen Umweltzeichens, Offset 5020, UW-Nr. 794

Grafik und Produktion: blümke_blümke_wagenhofer Corporate Communications & Corporate Publishing GmbH, Pannzaunweg 1a, 5071 Wals, www.pannzaunweg.at; Druck: offset5020 Druckerei & Verlag GesmbH, 5071 Wals-Siezenheim; Bildnachweise: Robert Fritz, Eva trifft, Florian Stürzenbaum, Florian Proprenter, MID Bau, Chapman Taylor Düsseldorf, KING CROSS Zagreb, HB Format, SES Spar European Shopping Centers, Thomas Steinlechner, Atelier 3, FUKSAS Rom, PG Studios, Robert Krumpak, Werner Krug, CITYPARK Ljubljana, IPERCITY Padua, Hitradio Ö3/Martin Krachler, LOOP, wildbild, Matthias Rhomberg, FORUM 1 Salzburg, WEBERZEILE Ried, ATRIO Villach, EUROPARK Maribor, Annemarie fotografiert, Chris Perkles, Katharina Schiffl, VARENA Vöcklabruck, Rok Deželak, Skyline Medien GmbH, ISM Wolfgang Lienbacher, Margret Stronegger, mediacreation, Neumayr Fotografie/Christian Leopold, ZIMBAPARK Bürs, SES Slovenia, SES Italy, MMC, ALEJA Ljubljana

FSC www.fsc.org MIX Papier | Fördert gute Waldnutzung FSC® C106019

ÖSTERREICHISCHES CSR-GÜTESIEGEL FÜR DRUCKEREIEN

202526024 PRINTED IN AUSTRIA


ses