



Raising the Bar



566,3 Mio. EUR

▶ Konzernumsatz
(2023: 509,1 Mio. EUR)

257,0 Mio. EUR

▶ Cashflow aus
betrieblicher Tätigkeit
(2023: 201,0 Mio. EUR)

348,1 Mio. EUR

▶ EBITDA aus gewöhnlicher
Geschäftstätigkeit (Marge¹: 61,5 %)
(2023: 303,9 Mio. EUR; Marge¹: 59,7 %)

Highlights

aus

2024

18,6 Mio.

▶ monatliche
ImmoScout24
Nutzer:innen
(2023: 18,5 Mio.)

24,6 Tsd.

▶ Gewerbliche Kund:innen²
(2023: 24,1 Tsd.)

40,7 %

▶ Frauen in
Führungspositionen
(2023: 37,2 %)

444,8 Tsd.

▶ Private Kund:innen²
(2023: 357,9 Tsd.)

Scout24

Vorbemerkungen

Hinweis zur genderspezifischen Schreibweise

Scout24 nutzt eine gendersensible Schreibweise und adressiert durch das Gendern sowohl mit Doppelpunkt („Makler:innen“, „Immobilienmakler:innen“) als auch durch die Verwendung mittlerweile im allgemeinen Sprachgebrauch üblicher geschlechterneutraler Formulierungen („Mitarbeitende“) explizit alle Geschlechter. Zudem verzichtet Scout24 stellenweise auf geschlechtsspezifische Formulierungen bei zusammengesetzten Wörtern wie „Nutzererfahrung“ oder „Kundengruppe“. Die gewählte männliche Form steht dann stellvertretend für alle Geschlechter.

Hinweis zu Rundungsdifferenzen

Aufgrund von Rundungsdifferenzen ist es möglich, dass bei der Summierung der in diesem Bericht veröffentlichten Einzelpositionen Unterschiede zu den angegebenen Summen auftreten und aus diesem Grund auch Prozentsätze nicht die genaue Entwicklung der absoluten Zahlen widerspiegeln.

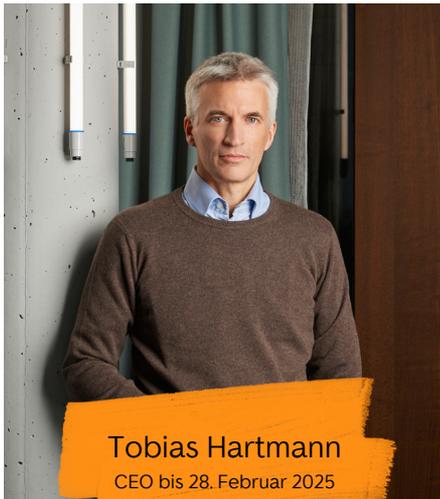
Inhalt

| | |
|---|------------|
| An unsere Aktionär:innen | 5 |
| CEO-Interview | 6 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 8 |
| Corporate Governance | 16 |
| Investor Relations | 17 |
| Zusammengefasster Lagebericht | 20 |
| Wichtige Kennzahlen des Konzerns | 21 |
| Grundlagen des Konzerns | 22 |
| Wirtschaftsbericht | 30 |
| Risiko- und Chancenbericht | 43 |
| Prognosebericht | 54 |
| Nachhaltigkeitserklärung | 55 |
| Sonstige Angaben | 114 |
| Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 SE | 118 |
| Konzernabschluss | 122 |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 123 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung | 124 |
| Konzern-Bilanz | 125 |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung | 126 |
| Konzern-Kapitalflussrechnung | 127 |
| Anhang zum Konzernabschluss | 128 |
| 1. Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung | 129 |
| 2. Veränderungen im Konsolidierungskreis | 134 |
| 3. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 137 |
| 4. Erläuterungen zur Konzernbilanz | 144 |
| 5. Sonstige Erläuterungen | 160 |
| Sonstige Vermerke | 185 |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter | 186 |
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 187 |
| Prüfungsvermerk der Nachhaltigkeitserklärung mit begrenzter Sicherheit | 196 |
| Disclaimer | 200 |
| Finanzkalender | 201 |
| Impressum | 201 |

An unsere Aktionär:innen

| | |
|---|-----------|
| CEO-Interview | 6 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 8 |
| Zusammenwirken von Aufsichtsrat und Vorstand | 9 |
| Interessenkonflikte | 10 |
| Veränderungen im Aufsichtsrat | 10 |
| Veränderungen im Vorstand | 10 |
| Schwerpunkte der Beratung im Aufsichtsrat | 10 |
| Ausschüsse | 12 |
| Corporate Governance und Entsprechenserklärung | 13 |
| Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat | 13 |
| Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 und Sitzungsteilnahmen | 14 |
| Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss | 14 |
| Dank des Aufsichtsrats | 15 |
| Corporate Governance | 16 |
| Erklärung zur Unternehmensführung | 16 |
| Investor Relations | 17 |
| Entwicklung des Kapitalmarkts | 17 |
| Die Scout24-Aktie | 17 |
| Kommunikation mit Investor:innen und Analyst:innen | 19 |

CEO-Interview



Stabübergabe nach einem weiteren Rekordjahr: Seit 1. März 2025 ist Ralf Weitz, bisher Chief Product & Technology Officer bei Scout24, Nachfolger des Vorstandsvorsitzenden Tobias Hartmann. Im Interview sprechen beide darüber, welche Erfolge das Unternehmen 2024 erreichen konnte und welche Themen sich Scout24 für die Zukunft vorgenommen hat.

Herr Hartmann, wie würden Sie das Geschäftsjahr 2024 zusammenfassen?

Tobias Hartmann: Die beste Zusammenfassung für 2024 liefert unser Motto „Raising the Bar“. Wir haben in den letzten Jahren gezeigt, wie man die Messlatte immer wieder ein Stück höher legt. Wir haben unsere Strategie auf die nächste Stufe gehoben, unsere Organisation effizienter aufgestellt und unseren Kunden noch bessere Produkte angeboten. Das spiegelt sich auch in unseren Ergebnissen wider. Trotz des nach wie vor angespannten Immobilienmarkts wächst unser Geschäft seit über 25 Jahren kontinuierlich, in den letzten vier Jahren sogar prozentual zweistellig. 2024 ist unser Umsatz um 11,2 % Prozent gestiegen. Gleichzeitig haben wir unser EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit um 14,5 % Prozent erhöht. Damit haben wir unsere Prognose voll erfüllt. Das hat auch der Kapitalmarkt honoriert. Unser Aktienkurs hat zwischen Januar und Dezember 2024 um 33 Prozent auf 85,10 EUR zugelegt.

Wir haben in den letzten Jahren gezeigt, wie man die Messlatte immer wieder ein Stück höher legt.

Tobias Hartmann

Herr Weitz, Sie sind seit 2008 in verschiedenen Funktionen und leitenden Positionen im Unternehmen tätig und seit 2018 Mitglied des Vorstands sowie Chief Product & Technology Officer. Wo werden in Zukunft Ihre Schwerpunkte als CEO liegen?

Ralf Weitz: Unsere gemeinsam entwickelte Strategie bildet ein starkes Fundament für nachhaltiges Wachstum. Wir verbinden die Marktteilnehmenden mit digitalen Services. Plus-Produkte helfen beispielsweise Suchenden, schnell und sicher eine neue Immobilie zu finden. Verkaufsinteressierte Eigentümer können ihre Immobilie digital innerhalb von drei Minuten anlegen, bewerten und geprüfte Makler finden.

Wir werden diese Strategie weiter umsetzen und ausbauen – also Suchende, Eigentümer und Geschäftskunden noch stärker miteinander vernetzen. Wir nennen das Interkonnektivität. Eine wesentliche Säule ist hierbei der sogenannte Property Hub. Im Hub erfassen unsere Kunden ihre Immobilie und wir bieten ihnen dann umfassende Lösungen für alle Bedürfnisse. So bringen wir auch die Welt von Suchenden, Geschäftskunden und Eigentümern enger zusammen. Suchende werden Mieter oder Eigentümer, aus

Eigentümern werden gegebenenfalls Verkäufer oder Vermieter. Es ist weiter unser Ziel, innovative Produkte zu entwickeln, die die Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe bedienen. So können sie schon heute ihre Immobilien bequem verwalten, bewerten und natürlich vermieten oder verkaufen – mehr folgt. Die Klammer bildet natürlich die Suche, welche sich über KI-Elemente weiter personalisieren lässt. Keine andere Immobilienplattform vernetzt die Zielgruppen so konsequent wie wir.

Scout24 wächst organisch, hat zuletzt aber auch über Zukäufe expandiert. Im Dezember 2024 haben Sie bekannt gegeben, die neubau kompass AG und die bulwiengesa AG zu übernehmen. Welche Rolle spielen diese Unternehmen in Ihrer Wachstumsstrategie?

Keine andere Immobilienplattform vernetzt die Zielgruppen so konsequent wie wir.

Ralf Weitz

Ralf Weitz: Beide Unternehmen ergänzen unser Ökosystem perfekt. neubau kompass ist eine digitale Marketingplattform für Neubauprojekte im Wohnungssektor in Deutschland und Österreich. Das Unternehmen hat eine wachsende Kundenbasis im zunehmend wichtigen Markt der Neubaumobilien – vor allem angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum in Deutschland. Mit der Integration von neubau kompass erhalten Immobilienentwickler und Makler einen noch direkteren Zugang zu Kaufinteressierten und können Neubauprojekte besonders wirkungsvoll präsentieren.

bulwiengesa ist ein führender Anbieter von Bewertungs- und Datendienstleistungen für Gewerbeimmobilien. Das Unternehmen betreibt die branchenführende Datenbank RIWIS, in der seit 1990 Daten zu Wohn- und Gewerbeimmobilien gesammelt werden. Die Kombination der Marktdaten von Sprengnetter und unserer neuen Tochterfirma bulwiengesa ist ein weiterer wichtiger Schritt, der beste Anbieter von Immobiliendaten in Deutschland zu werden.

Welche Fortschritte haben Sie 2024 im Bereich Nachhaltigkeit gemacht?

Tobias Hartmann: Neben Nachhaltigkeit bei der Produktentwicklung lag 2024 unser Fokus darauf, die Vielfalt unserer Teams zu erhöhen. Unser Ziel ist es, bis Ende 2025 Geschlechterparität in der Belegschaft zu erreichen. Und auch den Anteil an Frauen in Führungspositionen wollen wir kontinuierlich steigern. Ende 2024 waren 46 % unserer Mitarbeitenden weiblich. Rund 41 % der Führungspositionen waren 2024 mit Frauen besetzt – eine großartige Zahl für ein Tech-Unternehmen. Uns ist bewusst, dass Vielfalt und Inklusion ein Prozess ist und wir noch lange nicht am Ziel sind. Dennoch freuen wir uns über den sichtbaren Erfolg im vergangenen Jahr.

Wie beurteilen Sie die aktuelle Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt?

Ralf Weitz: Insgesamt beobachten wir eine langsame Erholung des Immobilienmarkts, die sich an vermehrten Transaktionen zeigt. Auf dem Kaufmarkt sehen wir mittlerweile wieder einen kleinen Aufschwung. Das Suchvolumen nach Immobilien zum Kauf liegt bei uns schon wieder über dem Niveau der Boomjahre bis 2022, bevor die Zinsen stiegen.

Tobias Hartmann: Die Lage auf dem Mietimmobilienmarkt hat sich jedoch weiter verschärft. Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat sich bundesweit innerhalb von fünf Jahren verdoppelt. Das liegt daran, dass die Bevölkerung in Deutschland weiter wächst und viele Kaufinteressenten ihre Pläne nach dem Zinsanstieg zunächst auf Eis legten und auch auf dem Mietmarkt suchten. Außerdem steht der hohen Nachfrage ein nach wie vor viel zu geringes Angebot an Wohnraum gegenüber.

Insgesamt hat unsere Plattform mit der hohen Reichweite und den starken Vermarktungslösungen in dem Marktumfeld weiter an Relevanz gewonnen. Das zeigt sich auch an der Anzahl unserer Geschäfts- und Privatkunden – hier haben wir 2024 neue Bestmarken erreicht.

Herr Hartmann, haben Sie noch einen Ratschlag für Ihren Nachfolger?

Tobias Hartmann: Ralf ist seit über 15 Jahren im Unternehmen und kennt ImmoScout24 wie kaum ein anderer. Gemeinsam mit den großartigen Teams bei Scout24 haben wir im Vorstand gemeinsam viele Herausforderungen angenommen und gemeistert, Hindernisse überwunden und unser Geschäftsmodell stets weiterentwickelt. Er ist bestens auf seine neue Rolle vorbereitet.

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2024 war erneut ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr für Scout24. Vorstand und Aufsichtsrat haben eng zusammengearbeitet, um das nachhaltige und gesunde Wachstum des Unternehmens sicherzustellen. Das Unternehmen hat trotz der nur langsamen Erholung des Immobilienmarkts und insbesondere des noch immer schwächelnden Transaktionsmarkts hervorragende Ergebnisse im Umsatz und in der Profitabilität erzielt. Der Umsatz stieg um 11,2 % auf 566,3 Mio. EUR und war insbesondere durch eine erneut gestiegene Nachfrage nach den ImmoScout24-Kernprodukten getrieben. Aufgrund der erhöhten Effizienz und des vorteilhaften Produktmixes stieg auch die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit um 1,8 Prozentpunkte auf 61,5 % gegenüber dem Vorjahreswert.



Diese Ergebnisse basieren auch auf der Umsetzung der aktualisierten Geschäftsstrategie mit einem Fokus auf Interkonnektivität, die der Vorstand auf dem Kapitalmarkttag am 28. Februar 2024 vorgestellt hat und die zuvor auf dem zweitägigen Strategie-Meeting im September 2023 zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert und diskutiert wurde. In Zukunft wird Scout24 Immobilienanzeigen und Daten in einem digitalen Ökosystem noch stärker zusammenführen sowie alle Beteiligten einer Immobilientransaktion effizient miteinander vernetzen und damit weiter von Netzwerkeffekten profitieren. Scout24 entwickelt seine Plattform und Produkte kontinuierlich mit einem besonderen Fokus auf die Kunden und Nutzer weiter. So bietet beispielsweise der neue Property Hub eine zentrale Anlaufstelle für alle Bedürfnisse im Lebenszyklus von Immobilien und bringt die Interessen von Suchenden und Eigentümern enger zusammen. Zudem ist der Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) bereits fester Bestandteil in der vielfältigen Produktwelt für gewerbliche und private Anwender und unterstützt diese dabei, sich erfolgreich in einem immer komplexer werdenden Immobilienmarkt zurechtzufinden. Beispielsweise wurde eine KI-gestützte Suche für noch passendere und stärker personalisierte Suchergebnisse eingeführt. Zusätzlich erhöht Scout24 durch den Einsatz von KI und seine Datenstrategie – ergänzt um gezielte Unternehmenskäufe – nicht nur die Markttransparenz für alle Marktteilnehmer, sondern bietet auch vermehrt datengetriebene Produkte und Dienstleistungen mit einem speziellen Fokus auf Nachhaltigkeit an. Nutzern werden beispielsweise nachhaltigkeitsbezogene Kennzahlen sowie Informationen zu Themen wie Modernisierung und Energieeffizienz rund um ihre Immobilie zur Verfügung gestellt. Das Unternehmen setzt damit seine Geschäftsstrategie auch mit einem Fokus auf Nachhaltigkeit konsequent um. Der Aufsichtsrat stand mit Blick auf diese strategischen Weiterentwicklungen auch außerhalb der Sitzungen im engen und regelmäßigen Austausch mit dem Vorstand und hat dabei insbesondere die M&A-Aktivitäten des Unternehmens geprüft und entschieden, soweit in diesem Zusammenhang ein Zustimmungsvorbehalt griff.

Das Jahr 2024 brachte auch personelle Veränderungen im Vorstand, bei denen deutlich wurde, dass Scout24 über qualifizierte Talente für höchste Führungspositionen verfügt. Nach einem konzentrierten und ausführlichen Auswahlprozess freut es uns zum einen, dass wir Dr. Gesa Crockford als Führungskraft aus den eigenen Reihen mit Wirkung zum 1. April 2024 als neues Vorstandsmitglied in der Position des Chief Commercial Officers bestellen konnten. Zum anderen freut uns, dass der Aufsichtsrat nach einem intensiven und umfangreichen Nachfolgeplanungsprozess Ralf Weitz ab dem 1. März 2025 zum neuen Vorstandsvorsitzenden (CEO) bestellt hat. Ralf Weitz folgt als Vorstandsvorsitzender auf Tobias Hartmann, der aus persönlichen Gründen für eine weitere Verlängerung seiner Amtszeit nicht zur Verfügung stand. Wir danken



Tobias Hartmann an dieser Stelle ausdrücklich für seine herausragenden Erfolge und freuen uns auf die weitere enge Zusammenarbeit mit Ralf Weitz.

Ich möchte mich persönlich und im Namen des Aufsichtsrats für die vertrauensvolle und effektive Zusammenarbeit mit dem gesamten Vorstand bedanken, mit der wir die hohen Standards der Gesellschaft im Bereich Corporate Governance auch künftig aufrechterhalten und unsere gemeinsamen Ziele für die Umsetzung der Unternehmensstrategie, die hohe Wettbewerbsfähigkeit und ein nachhaltiges Wachstum erreichen werden.

Zusammenwirken von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2024 seine Aufgaben und Pflichten nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Geschäftsführung begleitet und überwacht sowie bei allen für das Unternehmen wichtigen Belangen beraten. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat stets von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit, der Zweckmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung überzeugen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in Form von ausführlichen, schriftlich und mündlich erstatteten Berichten über alle für die Gesellschaft und den Konzern wesentlichen Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Nachhaltigkeit, der Personalplanung, der M&A-Aktivitäten, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance sowie des Datenschutzes informiert. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen der tatsächlichen Entwicklungen von früher berichteten Zielen erklärt, soweit und wie dies erforderlich war. Zu nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen erhielt der Aufsichtsrat regelmäßige Statusberichte. Der Vorstand ist damit auch im Geschäftsjahr 2024 seinen Berichtspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat vollumfänglich nachgekommen. Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse wurden dabei in alle wichtigen Geschäftsvorgänge und Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen. Soweit für Maßnahmen der Geschäftsführung aufgrund des Gesetzes, der Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats sie nach intensiver Prüfung und Erörterung erteilt.

Dabei hatten die Aufsichtsratsmitglieder im Vorfeld der Sitzungen stets ausreichend Zeit, sich mit den vorgelegten Informationen und Unterlagen eingehend auseinanderzusetzen. Im Rahmen der Sitzungen wurden die Informationen ausführlich mit dem Vorstand diskutiert und geprüft. Soweit geboten, erfolgte dies regelmäßig auch ohne den Vorstand innerhalb des Aufsichtsrats.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt, vier ordentliche, turnusmäßige sowie eine konstituierende Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung 2024. Alle Sitzungen des Aufsichtsrats wurden als Präsenzsitzungen abgehalten. Außerdem wurden verschiedene Beschlüsse außerhalb von Sitzungen im Umlaufverfahren gefasst. Lediglich bei einer der Sitzungen des Aufsichtsrats waren zwei Mitglieder verhindert und konnten nicht teilnehmen. Damit hat kein Mitglied des Aufsichtsrats an mehr als der Hälfte der für dieses Mitglied relevanten Sitzungen des Aufsichtsrats gefehlt. Eine detaillierte Aufstellung der Sitzungsteilnahmen für den Aufsichtsrat sowie für seine Ausschüsse ist in diesem Bericht in tabellarischer Form im Kapitel **► Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 und Sitzungsteilnahmen** dargestellt.

Auch außerhalb der Sitzungen befanden sich die Aufsichtsratsmitglieder, insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende sowie die jeweiligen Vorsitzenden der Ausschüsse, in regelmäßigem Austausch sowohl untereinander als auch mit dem Vorstand. Dabei wurden vor allem Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Nachhaltigkeit, der Personalplanung, der M&A-Aktivitäten, der Risikolage und des Risikomanagements, der Corporate Governance und der Compliance von Scout24 erörtert. Ferner wurde der Aufsichtsratsvorsitzende über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, unverzüglich informiert. Die anderen Aufsichtsratsmitglieder wurden spätestens in den darauffolgenden Plenums- bzw. Ausschusssitzungen informiert. Zudem fand das jährliche Strategie-Offsite statt, bei dem Vorstand und Aufsichtsrat die aktualisierte Geschäftsstrategie, die mehrjährige Finanzplanung, die Marktentwicklung und Wettbewerbssituation sowie die M&A-Strategie und Personalthemen umfassend diskutiert haben.

Zudem haben der Aufsichtsratsvorsitzende und sein Stellvertreter im Januar 2024 eine Governance Roadshow durchgeführt und Investoren und Stimmrechtsberatern die Elemente der geplanten Aktualisierung des Vergütungsberichts vorgestellt und deren Feedback dazu eingeholt. Vor der Hauptversammlung wurden weitere Gespräche mit Investoren rund um die Vorschläge zur Wahl sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder durch die Hauptversammlung 2024 geführt. Die Vorsitzende des Vergütungsausschusses hat im November 2024 eine weitere Governance Roadshow zur Aktualisierung des Vergütungssystems durchgeführt und dabei das Feedback und die Erwartungen von Investoren und Stimmrechtsberatern eingeholt.

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte im Aufsichtsrat sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Dr. Elke Frank stand aus persönlichen Gründen nicht für eine Wiederwahl zur Verfügung und ist mit dem Ende der Hauptversammlung am 5. Juni 2024 aus dem Aufsichtsrat der Scout24 SE ausgeschieden. Die Hauptversammlung am 5. Juni 2024 hat Andrea Euenheim als Nachfolgerin zum Mitglied des Aufsichtsrats der Scout24 SE bestellt. In der konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung wurde sie zum Mitglied und zur Vorsitzenden des Vergütungsausschusses gewählt. Im Anschluss an ihre Bestellung erhielt Andrea Euenheim zusammen mit allen weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrats ein umfangreiches Onboarding, beispielsweise in die Arbeitsweise, Rechte und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern sowie die Organisation und Beschlussfassung und die Tätigkeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats. Zudem erhielt Andrea Euenheim im Rahmen des standardmäßigen Onboardings für neue Mitglieder des Aufsichtsrats eine umfassende Einführung in das Geschäftsmodell, die Strategie, die Finanzen und das Produktportfolio von Scout24.

Veränderungen im Vorstand

Nach einem ausführlichen und konzentrierten Auswahlprozess hat der Aufsichtsrat Dr. Gesa Crockford zum 1. April 2024 als Chief Commercial Officer zum Mitglied des Vorstands berufen. In dieser Funktion verantwortet sie die Vertriebsorganisation mit den Funktionen Kundenservice, CRM (Customer Relationship Management) und Sales Analytics von Scout24.

Der Aufsichtsrat hat sich während der Berichtsperiode intensiv mit der Nachfolgeplanung des Vorstandsvorsitzenden beschäftigt. Da der Vorstandsvorsitzende Tobias Hartmann aus persönlichen Gründen nach zwei Amtsperioden nicht mehr zur Verfügung stand, mündete dieser Prozess in der Beschlussfassung des Aufsichtsrats im Dezember 2024, Ralf Weitz mit Wirkung zum 1. März 2025 für eine Periode von fünf Jahren erneut zum Mitglied des Vorstands zu bestellen und zum neuen Vorstandsvorsitzenden (CEO) zu ernennen. Ralf Weitz ist bereits seit Dezember 2018 Mitglied des Vorstands und seit Januar 2023 Chief Product & Technology Officer der Scout24-Gruppe.

Schwerpunkte der Beratung im Aufsichtsrat

Die aktuelle Entwicklung des Markt- und Wettbewerbsumfelds, die Geschäftsentwicklung der Segmente, der aktuelle Stand zur Umsetzung der Strategie sowie mögliche M&A-Vorhaben und die Investor-Relations-Arbeit waren für den Aufsichtsrat in der regelmäßigen Berichterstattung und Diskussion in jeder ordentlichen Sitzung Themen.

Die Themen wurden durch die zuständigen Ausschüsse kontinuierlich vorbereitet und berichtet. Der Aufsichtsrat hat regelmäßig auch ohne den Vorstand getagt. Insbesondere, soweit Inhalte den Vorstand oder den Aufsichtsrat selbst betrafen, hat sich der Aufsichtsrat ohne den Vorstand beraten. Mitunter wurden Gegenstände in den Sitzungen vorbereitet und später, bei entsprechender Beschlussreife, im Wege von Umlaufverfahren entschieden. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat im Plenum mit folgenden Schwerpunkten.



Ein Schwerpunkt in der Sitzung im ersten Quartal am **21. März 2024** war die Rekapitulation und das Ergebnis des Kapitalmarkttagess im Februar 2024. Ferner wurden die Schwerpunkte und Ergebnisse der Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2023 behandelt. Der Aufsichtsrat prüfte den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht inklusive der Nachhaltigkeitserklärung eingehend unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses über dessen Prüfung sowie der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers. Auf Grundlage dieser Prüfung billigte der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss. Zustimmung fanden auch der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung sowie die Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Hauptversammlung die Wahl der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) zum Abschlussprüfer vorzuschlagen. Die Tagesordnung für die Hauptversammlung 2024 wurde gebilligt. Zudem beschloss der Aufsichtsrat über seine Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder. Um das Kompetenzprofil im Bereich Digitalisierung und Immobilienwirtschaft weiter zu fokussieren und um die Diversität im Aufsichtsrat zu fördern, waren zwei personelle Wechsel im Aufsichtsrat bereits im Jahr 2023 vorgezogen worden. Der Hauptversammlung 2024 schlug der Aufsichtsrat daher mit Andrea Euenheim lediglich ein neues Mitglied des Aufsichtsrats vor. Im Vorfeld der Entscheidung über die Wahlvorschläge hatte der Aufsichtsrat, auch unter Einbeziehung eines externen Beraters, alle Mandate der Kandidaten analysiert und eingehend evaluiert, wie viel Zeit für die jeweiligen Aufgaben benötigt werden. Die Analyse hatte ergeben, dass alle Kandidaten ausreichend Zeit für sämtliche Mandate haben. Des Weiteren stellte der Aufsichtsrat die Zielerreichung des Short-Term Incentive (STI) der Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 fest und stellte den Vergütungsbericht 2023 auf.

Wesentliche Themen der ordentlichen Sitzung im zweiten Quartal am **4. Juni 2024** waren Technologie und der Einsatz von KI in der Produktentwicklung sowie die Bedeutung von Daten für die KI-Nutzung bei Scout24. Hier wurden auch der Einsatz von KI in den verschiedenen Geschäftsbereichen sowie die mit dem Einsatz einhergehenden Chancen und Risiken für die Gesellschaft umfassend diskutiert. Daran anschließend wurde die im Bereich Technologie durchgeführte Auditierung behandelt, bei der die Skalierung der Plattform sowie die IT-Sicherheit und deren hohe Bedeutung für das Unternehmen im Fokus der Diskussion standen. Weitere Themen waren die Analyse und Bewertung der aktuellen europäischen Markt- und Wettbewerbssituation sowie der potenziellen Auswirkungen auf Scout24. Ebenso wurde der Fortschritt der Integration der Sprengnetter-Gruppe auch im Hinblick auf das neue ESG-Produktangebot diskutiert. Zudem wurde die allgemeine M&A-Strategie des Unternehmens besprochen. Zusammen haben Vorstand und Aufsichtsrat das jährliche Strategie-Offsite mit Vorstand, Aufsichtsrat und Executive Leadership Team vorbereitet. Schließlich wurde dem aufgrund des laufenden Aktienrückkaufs aktualisierten Vorschlag zur Gewinnverwendung zugestimmt.

Im unmittelbaren Anschluss an die Hauptversammlung erfolgte am **5. Juni 2024** die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats mit Andrea Euenheim als neuem Aufsichtsratsmitglied. Dort wurde im Schwerpunkt die künftige Organisation im neuen Team besprochen und entschieden. Dr. Hans-Holger Albrecht wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Frank H. Lutz zu seinem Stellvertreter gewählt. Zudem wurde über die Besetzung und die Vorsitzenden der Ausschüsse entschieden, sodass die Ausschüsse des Aufsichtsrats in der Folge ohne Verzögerung ihre Arbeit aufnehmen konnten.

Die ordentliche Sitzung im dritten Quartal war mit dem jährlichen Strategie-Offsite am **18. und 19. September 2024** verbunden. Hier wurden übergeordnet die aktuelle Marktentwicklung, insbesondere der Transaktionsmarkt, sowie die Wettbewerbssituation und darauf aufbauend die Weiterentwicklung der Strategie mit Fokus auf das Geschäftsmodell, das Produktangebot sowie das Kundenmanagement behandelt. Umfassend erörtert wurden die Geschäftsentwicklung und das zukünftige Potenzial in den Segmenten Professional und Private. Dort wurden im Speziellen die Produktentwicklung sowie der Einsatz von KI und Daten sowie die Vernetzung der Produkte diskutiert. Weitere zentrale Themen waren die Fortführung der M&A-Strategie, die Mehrjahresplanung und deren wesentliche Chancen und Risiken sowie die Entwicklung der People- und Organisations-Themen. Basierend auf der Strategie befasste sich der Aufsichtsrat ferner mit der Zielsetzung des STI und des Long-Term Incentive (LTI) 2025 mit Fokus auf die nichtfinanziellen ESG- und Strategieziele sowie mit der Weiterentwicklung des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder, das der Hauptversammlung 2025 vorgelegt wird. Ein weiteres wesentliches Thema der Diskussion war die Nachfolgeplanung im Vorstand.

In der ordentlichen Sitzung des vierten Quartals am **5. Dezember 2024** waren die auf dem vorgestellten Budget 2025 basierenden STI- und LTI-Zielsetzungen für das Jahr 2025 ein wesentliches Thema. Die Zielsetzungen wurden im Anschluss an die Sitzung weiter zwischen Aufsichtsrat und Vorstand vertieft.



Weiteres zentrales Thema waren die Anpassung und Ergänzung des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder um einzelne Elemente, die insbesondere weitere aktuelle Erwartungen von Investoren und Stimmrechtsberatern berücksichtigen. Der Vergütungsausschuss wurde beauftragt, die festgehaltenen Elemente im Einzelnen auszuarbeiten und die Weiterentwicklung des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder entsprechend vorzubereiten. Als weiteres wesentliches Thema wurde die Nachfolgeplanung im Vorstand umfassend rekapituliert und diskutiert. Dabei wurde schließlich Ralf Weitz für fünf Jahre erneut zum Vorstandsmitglied bestellt und zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) mit Wirkung zum 1. März 2025 ernannt. Vorstand und Aufsichtsrat berieten über die Budgetplanung 2025 unter Berücksichtigung der erwarteten Marktentwicklung im nächsten Jahr, woraufhin der Aufsichtsrat dem Budget zustimmte. Des Weiteren informierte sich der Aufsichtsrat über den aktuellen Stand der Strategie und einzelne M&A-Aktivitäten. Wesentliche Projekte aus dem Jahr 2024 und die Schwerpunktthemen für das Jahr 2025 wurden umfassend besprochen. Das aktuelle Produktangebot und dessen Weiterentwicklung waren Bestandteil der Diskussion im Bericht zum Gang der Geschäfte. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und gab gemeinsam mit dem Vorstand die jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des DCGK ab. Der Aufsichtsrat entschied ferner über die Fortschreibung der bestehenden Diversitätszielgrößen in Vorstand und Aufsichtsrat, welche beide bereits erfüllt sind.

Ausschüsse

Um seine Arbeit effizient wahrzunehmen, hat der Aufsichtsrat drei Ausschüsse gebildet.

Die Ausschüsse bereiten Beschlüsse des Aufsichtsrats sowie Themen, die im Plenum zu behandeln sind, vor. Darüber hinaus sind Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrats auf Ausschüsse übertragen worden, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat über die Arbeit der Ausschüsse jeweils in der anschließenden Sitzung. Einzelheiten zu den Aufgaben und den Zuständigkeiten der Ausschüsse enthält die **Erklärung zur Unternehmensführung**.

Präsidialausschuss

Im Jahr 2024 fanden vier Sitzungen des Präsidialausschusses statt. Alle Sitzungen wurden als Videokonferenz durchgeführt.

Ein Schwerpunkt der Arbeit und Beratungen in diesem Ausschuss waren insbesondere die Weiterentwicklung der Strategie mit Fokus auf Interkonnektivität und die entsprechende Vorstellung auf dem Kapitalmarkttag sowie die europäische Wettbewerbssituation und deren potenzielle Auswirkungen auf das Geschäft von Scout24. Zentrale Themen waren zudem die kritische Analyse und Bewertung möglicher M&A-Vorhaben und die Integration potenzieller Zukäufe in die Gesellschaft. Ferner hat sich der Ausschuss umfassend mit der Vorbereitung der Vorschläge zur Wahl der Aufsichtsratsmitglieder sowie mit der Investor-Relations-Arbeit mit Fokus auf Analysten und Investoren und die regelmäßigen Finanzmitteilungen auseinandergesetzt. Zudem wurden alle die Hauptversammlung betreffenden Themen und Dokumente diskutiert und vorbereitet. Nach eingehender Diskussion und Analyse hat der Präsidialausschuss dem Beschlussvorschlag des Vorstands zum Erwerb der neubau kompass AG zugestimmt. Zusätzlich hat sich der Präsidialausschuss regelmäßig intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit sowie der Klimastrategie des Unternehmens auseinandergesetzt.

Prüfungsausschuss

Im Jahr 2024 tagte der Prüfungsausschuss in insgesamt vier Sitzungen. Zwei Sitzungen wurden als Videokonferenz, eine Sitzung in Präsenz und eine Sitzung hybrid (Präsenz und Videokonferenz) abgehalten.

Der Prüfungsausschuss bereitete die Prüfung der Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung, insbesondere des Jahresabschlusses und des Halbjahresfinanzberichts, durch den Aufsichtsrat vor und gab eine Beschlussempfehlung hierzu. Ferner hat sich der Ausschuss mit den Prüfungsthemen und -schwerpunkten seitens des Abschlussprüfers sowie der Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung unter Berücksichtigung der unklaren gesetzlichen Situation zur Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) bzw. der Vorschriften der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) in deutsches Recht auseinandergesetzt. Der Prüfungsausschuss hat mit dem Abschlussprüfer die Einschätzung des

Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse diskutiert. Zusätzlich hat sich der Ausschuss regelmäßig über den aktuellen Stand der Finanzergebnisse inklusive der zugrundeliegenden Key Performance Indicators (KPIs) sowie die Liquidität und Verschuldung und den laufenden Aktienrückkauf der Gesellschaft informiert und dies diskutiert. Auch der aktuelle Stand und die Arbeit von Internal Audit, dem Risikomanagement und der Compliance sowie dem Datenschutz wurden besprochen. Nach eingehender Diskussion hat der Ausschuss zudem Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat zum Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands, zur Erstellung und Vorlage des Vergütungsberichts an die Hauptversammlung sowie dem Vorschlag zur Wahl von PwC als Abschlussprüfer für den Aufsichtsrat vorbereitet. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses stimmte sich zudem regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über aktuelle Themen und Schwerpunkte der Abschlussprüfung sowie den Fortgang der Abschlussprüfung ab und berichtete dem Prüfungsausschuss hierüber. Der Prüfungsausschuss berät regelmäßig auch ohne den Vorstand mit dem Abschlussprüfer. Der Prüfungsausschuss befasst sich regelmäßig mit der Qualität der Abschlussprüfung.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss trat in Ergänzung zu der vorbereitenden Arbeit außerhalb der Sitzungen zu drei ordentlichen Sitzungen sowie einer außerordentlichen Sitzung im Geschäftsjahr 2024 zusammen. Zwei Sitzungen wurden als Videokonferenz, eine Sitzung in Präsenz und eine Sitzung hybrid (Präsenz und Videokonferenz) abgehalten.

Wesentliche Schwerpunkte der Arbeit und Beratungen im Ausschuss waren die Vorstandsvergütung und insbesondere die Vorbereitung von Zielsetzungen, hauptsächlich der nichtfinanziellen und der Strategieziele, und die Feststellung der Zielerreichungen. Weitere Themen, die eingehend diskutiert und vorbereitet wurden, waren die Vorbereitung der Erstellung des Vergütungsberichts, auch unter Berücksichtigung des Feedbacks von Investoren und Stimmrechtsberatern zum vorhergehenden Vergütungsbericht. Die Weiterentwicklung des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder unter Berücksichtigung der Erwartungen von Investoren und Stimmrechtsberatern wurde ebenfalls umfassend analysiert, diskutiert und vorbereitet. Die Vorsitzende des Vergütungsausschusses hat in diesem Zusammenhang im Rahmen einer Governance Roadshow auch Feedback von Investoren und Stimmrechtsberatern eingeholt. Zudem hat der Ausschuss intensiv und umfassend den Wechsel des Vorstandsvorsitzenden von Tobias Hartmann zu Ralf Weitz zum 1. März 2025 vorbereitet.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Die gemäß §§ 289f und 315d HGB veröffentlichte **Erklärung zur Unternehmensführung** einschließlich der Entsprechenserklärung zum DCGK gemäß § 161 AktG (Veröffentlichung im Dezember 2024) sind unter **www.scout24.com/investor-relations/corporate-governance** abrufbar.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Einzelheiten zur Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats sind in der **Erklärung zur Unternehmensführung** zu finden.

Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 und Sitzungsteilnahmen

| Aufsichtsratsmitglied | Aufsichtsrat | Ausschüsse | | |
|---|--------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| | | Präsidialausschuss | Prüfungsausschuss | Vergütungsausschuss |
| Dr. Hans-Holger Albrecht | 5/5 | 4/4 ¹ | 4/4 | 4/4 |
| Frank H. Lutz | 5/5 | 4/4 | 4/4 ¹ | n/a |
| Andrea Euenheim (seit Hauptversammlung 2024) | 3/3 | n/a | n/a | 2/2 ³ |
| Maya Miteva | 5/5 | n/a | 4/4 | n/a |
| Sohaila Ouffata | 5/5 | n/a | n/a | 4/4 |
| André Schwämmlein | 4/5 | 4/4 | n/a | n/a |
| Dr. Elke Frank (bis Ende Hauptversammlung 2024) | 1/2 | n/a | n/a | 2/2 ² |

¹ Vorsitzender des Ausschusses

² Vorsitzende des Ausschusses bis 5. Juni 2024

³ Vorsitzende des Ausschusses seit 5. Juni 2024

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Der Aufsichtsrat hat entsprechend dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juni 2024 die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses, des zusammengefassten Lageberichts sowie des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems der Scout24 SE beauftragt. Zudem hat der Aufsichtsrat eine freiwillige inhaltliche Überprüfung der Nachhaltigkeitserklärung (vollständige Anwendung der ESRS) nach § 111 Abs. 2 Satz 4 AktG durch PwC vornehmen lassen.

Der für die Prüfung vorrangig verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Alexander Fiedler. Weitere verantwortliche Prüfungspartnerin ist Carolin Thiele.

PwC hat den vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und den Lagebericht der Scout24 SE geprüft, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist. PwC erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Konzernabschluss der Scout24 SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und der Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, wurden gemäß § 315e HGB auf der Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Nach § 91 Abs. 2 AktG hat der Vorstand geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden. Der Abschlussprüfer hat festgestellt, dass der Vorstand dieses Überwachungssystem eingerichtet hat.

Der Vorstand hat die Abschlussunterlagen einschließlich der Nachhaltigkeitserklärung und die Prüfungsberichte ebenso wie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Vergütungsbericht allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig übermittelt.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden in den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 18. März 2025 sowie des Aufsichtsrats am 20. März 2025 umfassend diskutiert. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat mit PwC auch vereinbart, dass PwC den Aufsichtsrat informiert, wenn PwC bei Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärung zum DCGK ergeben. PwC hat den Aufsichtsrat nicht über derartige Sachverhalte informiert. Nach eingehender Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts sowie der Nachhaltigkeitserklärung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die vorgelegten Unterlagen. Der Aufsichtsrat ist daher der Empfehlung des Prüfungsausschusses gefolgt und hat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat sodann durch Beschluss vom



20. März 2025 den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Scout24 SE für das Geschäftsjahr 2024 gebilligt. Der Jahresabschluss der Scout24 SE ist somit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat zudem die Konzernklärung des Vorstands zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f und 315d HGB geprüft und keine Einwendungen erhoben.

Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat auf Empfehlung des Prüfungsausschusses zugestimmt und schließt sich diesem an.

Dank des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern sowie allen Mitarbeitenden des Konzerns für ihre herausragenden Leistungen und ihren außerordentlichen persönlichen Einsatz im Geschäftsjahr 2024.

München, 20. März 2025

Scout24 SE
Der Aufsichtsrat

Dr. Hans-Holger Albrecht
Aufsichtsratsvorsitzender



Corporate Governance

Erklärung zur Unternehmensführung

Börsennotierte Aktiengesellschaften müssen jährlich eine Erklärung zur Unternehmensführung abgeben und veröffentlichen, Konzernmuttergesellschaften auch für den Konzern. Die Erklärung zur Unternehmensführung fasst die Erklärung zur Unternehmensführung der Scout24 SE gemäß § 289f HGB und die Konzernklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315d HGB zusammen. Die Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung bestimmen das Handeln von Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 SE.

Die Erklärung zur Unternehmensführung enthält insbesondere die jährliche Entsprechenserklärung, relevante Angaben zu den Unternehmensführungspraktiken sowie eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Zusammensetzung von deren Ausschüssen. Sie ist auf der Webseite der Gesellschaft unter www.scout24.com/investor-relations/corporate-governance dauerhaft zugänglich gemacht worden. Auf eine Wiedergabe im zusammengefassten Lagebericht wird daher verzichtet.

Investor Relations

Entwicklung des Kapitalmarkts

Das Börsenjahr 2024 war geprägt von einer Stabilisierung der Weltwirtschaft bei geringem Wachstum und einer geldpolitischen Normalisierung. So hatte u. a. die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zinssenkungsphase im Juni eingeleitet. Im September folgte die US-Notenbank Fed, die die Erwartung des Kapitalmarkts auf weitere und bedeutende Zinsschritte stimulierte. Allerdings blieben die Unsicherheiten infolge der geopolitischen Krisen ganzjährig hoch. Nach der US-Präsidentenwahl im November setzten die Aktienmärkte ihren Aufwärtstrend in der Hoffnung auf zukünftige Deregulierung fort. Technologiewerte an der Nasdaq profitierten davon unabhängig über das gesamte Jahr hinweg von der digitalen Transformation sowie den Fortschritten im Bereich der Künstlichen Intelligenz. Am deutschen Aktienmarkt zeigte sich eine Diskrepanz: Während der DAX im Jahr 2024 um 18,9 % zulegte, verzeichnete der MDAX einen Rückgang um 5,7 %, bedingt durch Unterschiede in der Branchengewichtung sowie konjunkturelle Herausforderungen.

Mit dem Rückgang der Inflationsraten erlebten wachstumsorientierte Technologieunternehmen einen Aufschwung. Der Nasdaq 100 erreichte mehrfach neue Höchststände, insbesondere in den Bereichen Tech, Cloud Computing und Halbleiter.

Trotz eines in Summe positiven Marktumfelds führten geopolitische Spannungen und Bewertungsbedenken zu temporären Korrekturen, die strategisch orientierten Investor:innen Chancen boten. Insgesamt bestätigten die Aktienmärkte 2024 die Rolle des Technologiesektors als Innovationsmotor und Wachstumstreiber und das Vertrauen in die langfristigen Perspektiven der Branche wurde gestärkt.

Die Scout24-Aktie

Kursverlauf der Scout24-Aktie und des MDAX im Jahr 2024 (% , indexiert)



Die Scout24-Aktie verzeichnete im Jahr 2024 einen sehr positiven Verlauf und schloss das Jahr mit einem kräftigen Kursplus von 32,6 % ab. Am zweiten Handelstag, dem 3. Januar 2024 schloss die Aktie mit 63,08 EUR. Dies war die niedrigste Notiz des Jahres. Im weiteren Verlauf konnte sich die Aktie von der Entwicklung des MDAX als Vergleichsindex deutlich absetzen. Dies war insbesondere auf die sehr starke operative Entwicklung zurückzuführen, die sich in einem dynamischen Umsatzwachstum und einer



verbesserten Profitabilität zeigt. Trotz eines herausfordernden Marktumfelds konnte das Unternehmen in seinen Kernbereichen wachsen und neue Kund:innen gewinnen. Die im Oktober kommunizierte Anpassung des Ausblicks auf den oberen Bereich der Jahresprognose sowie eine attraktive Kapitalallokation durch Dividendenwachstum und Aktienrückkäufe trugen zur positiven Entwicklung der Scout24-Aktie bei. Der zum Jahresausklang 2024 einsetzende Aufwärtstrend an den Börsen verhalf der Scout24-Aktie am 5. Dezember 2024 zu ihrem Jahreshoch von 90,15 EUR. Diese Notiz stellte zugleich einen neuen historischen Kursrekord für die Scout24-Aktie dar. Das Kalenderjahr 2024 wurde mit einem Schlusskurs von 85,10 EUR beendet. Der Kursgewinn für 2024 lag mit 32,6 % deutlich über der Jahresperformance der Vergleichsindizes DAX (+18,9 %) und MDAX (-5,7 %).

| Ausgewählte Kursdaten | Aktienkurs (EUR) |
|--------------------------------|------------------|
| Eröffnungskurs am 02.01.2024 | 64,44 |
| Jahreshöchstwert am 05.12.2024 | 90,15 |
| Jahrestief am 03.01.2024 | 63,08 |
| Schlusskurs am 30.12.2024 | 85,10 |

Kennzahlen zum Börsenhandel

Die Scout24-Aktie wird seit dem 1. Oktober 2015 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Seit dem 18. Juni 2018 ist die Aktie Bestandteil des Auswahlindex MDAX. Zudem ist Scout24 im DAX 50 ESG, im MSCI Germany sowie im Stoxx Europe 600 gelistet.

| | |
|--|---|
| Aktiengattung | Namensaktien (ohne Nennwert) |
| Börsen | Regulierter Markt in Frankfurt (Prime Standard); Freiverkehr in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München, Stuttgart; Tradegate Exchange |
| ISIN / WKN | DE000A12DM80 / A12DM8 |
| Börsenkürzel | G24 |
| Marktkapitalisierung zum 31.12.2024 | 6.178,3 Mio. EUR (ohne eigene Aktien) |

Aktionärsstruktur

Vor dem Hintergrund der nachfolgend beschriebenen Aktienrückkäufe stellte sich die Aktionärsstruktur der Scout24 SE zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

| Aktienbesitz | Aktien (Stück) | Anteil (%) |
|----------------|-------------------|----------------|
| Eigene Anteile | 2.399.669 | 3,2 % |
| Streubesitz | 72.600.331 | 96,8 % |
| Summe | 75.000.000 | 100,0 % |

Der Streubesitz von 72.600.331 Aktien wird im Wesentlichen von institutionellen Anleger:innen gehalten. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 wies die regionale Verteilung folgende international breit gestreute Struktur auf: Institutionelle Anleger:innen aus Nordamerika stellten mit 30,6 % den größten Anteil dar, gefolgt von institutionellen Aktionär:innen aus Großbritannien und Irland (26,0 %) sowie Kontinentaleuropa (14,9 %), Deutschland (14,1 %) und dem Rest der Welt (1,3 %).

Die folgende Übersicht zeigt zum Stichtag 31. Dezember 2024 die größten zehn Investor:innen der Scout24-Aktie auf Basis einer von S&P Global durchgeführten Aktionärsidentifikation:



| Top 10 Institutionen ¹ | Aktien (Stück) | Anteil (%) |
|-----------------------------------|----------------|------------|
| BlackRock Finance, Inc. | 4.828.900 | 6,4 % |
| Baillie Gifford & Co. | 4.504.800 | 6,0 % |
| Sun Life Financial, Inc. | 3.803.100 | 5,1 % |
| Deutsche Bank AG | 3.488.900 | 4,7 % |
| Allianz SE | 3.315.500 | 4,4 % |
| The Vanguard Group, Inc. | 2.968.000 | 4,0 % |
| The Capital Group Companies, Inc. | 2.455.100 | 3,3 % |
| Fidelity International, Ltd. | 2.108.300 | 2,8 % |
| Government of France | 1.876.700 | 2,5 % |
| Rue la Boetie SAS | 1.792.100 | 2,4 % |

¹ Hierbei handelt es sich um die zehn größten Investor:innen der Scout24 SE auf Dachgesellschaftsebene.

Aktienrückkäufe

Im Geschäftsjahr 2024 wurde vom 29. Januar bis zum 30. August ein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Hierbei wurden 729.896 Aktien am Markt erworben, was zum Zeitpunkt des Rückkaufs 1,0 % des Grundkapitals entsprach. Darüber hinaus hat der Vorstand am 23. September 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, in einem weiteren Aktienrückkaufprogramm eigene Aktien mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt bis zu 150 Mio. EUR in einer oder mehreren selbstständigen Tranchen über die Börse oder ein multilaterales Handelssystem zurückzukaufen. Die erste Tranche in Höhe von bis zu 50 Mio. EUR startete am 26. September 2024 und endet spätestens am 8. April 2025. Weitere Informationen zum Aktienrückkaufprogramm finden sich im Anhang im Kapitel **4.12. Eigenkapital** und unter **www.scout24.com/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm**. Zusammen mit den Aktienrückkäufen aus den Vorjahren hat Scout24 seit September 2019 Kapital in Höhe von rund 2,31 Mrd. EUR an die Scout24-Aktionär:innen zurückgeführt.

| Zeitraum | Aktien (Stück) | Aktien (EUR) |
|-------------------------|-------------------|----------------------|
| 02.09.2019 – 31.01.2020 | 2.793.873 | 149.999.973 |
| 06.04.2020 – 19.11.2020 | 6.969.836 | 489.999.944 |
| 01.04.2021 – 16.04.2021 | 11.400.875 | 794.184.952 |
| 26.04.2021 – 30.06.2021 | 2.921.878 | 199.999.958 |
| 12.11.2021 – 15.02.2022 | 3.456.442 | 196.249.575 |
| 08.03.2022 – 13.12.2022 | 6.523.247 | 349.104.497 |
| 31.03.2023 – 03.11.2023 | 838.361 | 49.499.715 |
| 29.01.2024 – 30.08.2024 | 729.896 | 50.497.151 |
| 26.09.2024 – 31.12.2024 | 310.541 | 25.680.180 |
| Summe | 35.944.949 | 2.305.215.945 |

Kommunikation mit Investor:innen und Analyst:innen

Die Scout24 SE pflegt einen stetigen, offenen und transparenten Dialog mit dem Kapitalmarkt. Das Interesse von Analyst:innen und Investor:innen an Scout24 hat, unterstützt durch die positive Geschäftsentwicklung, die geschärfte Unternehmensstrategie und die starke Aktien-Performance, weiter zugenommen. Im Geschäftsjahr 2024 fanden erneut viele, oft sehr intensive Gespräche in Form von Einzel- und Gruppengesprächen, Telefonaten, Roadshows und Konferenzen statt. Scout24 wurde im Geschäftsjahr 2024 von 17 Analyst:innen/Bankhäusern regelmäßig gecovet. Das in den Research-Studien genannte durchschnittliche Kursziel (Median) für die Scout24-Aktie betrug zum Jahresultimo 88,00 EUR. Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 sprachen sämtliche Finanzanalyst:innen eine positive bis neutrale Einschätzung für die Scout24-Aktie aus, darunter zehn „Kaufen“- und sieben „Halten“-Empfehlungen.

Investor:innen, Analyst:innen und Vertreter:innen von ESG-Ratingagenturen können sich mithilfe der Investor-Relations-Webseite unter **www.scout24.com/investor-relations** jederzeit ein umfassendes Bild von Scout24 machen. Weiterhin finden sich dort nähere Informationen zur Kapitalmarkt-Story sowie sämtliche Finanzmitteilungen, -berichte, Präsentationen und Finanztermine. Ferner sind dort Informationen rund um die Hauptversammlung und Corporate Governance des Unternehmens sowie zur Scout24-Aktie inklusive Analystenschätzungen abrufbar.

Zusammengefasster Lagebericht

des Scout24-Konzerns und der Scout24 SE

| | |
|--|------------|
| Wichtige Kennzahlen des Konzerns | 21 |
| Grundlagen des Konzerns | 22 |
| Geschäftstätigkeit | 22 |
| Strategie | 23 |
| Segmentstruktur | 24 |
| Organisation und Konzernstruktur | 25 |
| Steuerungssystem und Steuerungsgrößen | 27 |
| Produktentwicklung | 28 |
| Mitarbeitende | 29 |
| Wirtschaftsbericht | 30 |
| Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen | 30 |
| Geschäftsverlauf Konzern | 32 |
| Ertragslage des Konzerns | 35 |
| Vermögenslage | 37 |
| Finanzlage | 38 |
| Geschäftsentwicklung Segmente | 40 |
| Gesamtaussage | 42 |
| Risiko- und Chancenbericht | 43 |
| Gesamtaussage zur Risiko- und Chancenlage | 43 |
| Risiko- und Chancenmanagementsystem | 43 |
| Detailbetrachtung der Risikosituation | 47 |
| Detailbetrachtung der Chancensituation | 52 |
| Prognosebericht | 54 |
| Nachhaltigkeitserklärung | 55 |
| Allgemeine Informationen | 55 |
| Umweltinformationen | 74 |
| Sozialinformationen | 91 |
| Governance-Informationen | 110 |
| Sonstige Angaben | 114 |
| Übernahmerelevante Angaben gemäß §§ 289a und 315a HGB | 114 |
| Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 SE | 118 |
| Geschäftstätigkeit der Scout24 SE | 118 |
| Lage der Scout24 SE | 118 |
| Risiko- und Chancenbericht der Scout24 SE | 121 |



Wichtige Kennzahlen des Konzerns

| Mio. EUR (falls nicht anders angegeben) | 2024 | 2023 | Veränderung |
|---|---------------|---------------|----------------|
| Umsatzerlöse | 566,3 | 509,1 | +11,2 % |
| Professional | 409,9 | 370,4 | +10,7 % |
| Private | 156,4 | 138,8 | +12,7 % |
| EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit^{1,2} | 348,1 | 303,9 | +14,5 % |
| Professional | 255,8 | 230,8 | +10,8 % |
| Private | 92,3 | 73,1 | +26,2 % |
| EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit^{1,2,3} (%) | 61,5 % | 59,7 % | +1,8 Pp |
| Professional | 62,4 % | 62,3 % | +0,1 Pp |
| Private | 59,0 % | 52,7 % | +6,3 Pp |
| EBITDA¹ | 301,2 | 278,7 | +8,1 % |
| Ergebnis nach Steuern | 162,1 | 178,8 | -9,3 % |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert, EUR) | 2,22 | 2,43 | -8,6 % |
| Durchschnittliche Anzahl Aktien (Mio. Stück) | 73,1 | 73,7 | -0,8 % |
| Aktivierete Eigenleistungen | 22,5 | 22,8 | -1,3 % |
| Aktivierete Eigenleistungen (% vom Umsatz) | 4,0 % | 4,5 % | -0,5 Pp |

¹ Das EBITDA (unbereinigt) ist analog zur Darstellung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung definiert als das Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen sowie ggf. vorhandenen Wertminderungen und Wertaufholungen.

² Das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit entspricht dem EBITDA, bereinigt um nichtoperative Effekte. Hierunter fallen im Wesentlichen Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung, M&A-Aktivitäten (realisiert und unrealisiert), Reorganisationen sowie sonstige nichtoperative Effekte.

³ Die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit eines Segments ist definiert als das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit im Verhältnis zu den externen Umsatzerlösen des jeweiligen Segments.

Ein Überblick über die aktuellen und historischen finanziellen und nichtfinanziellen Kennzahlen (inklusive des vierten Quartals) auf Gruppen- und Segmentebene steht auch im Tabellen-Format auf der Unternehmenswebseite unter www.scout24.com/investor-relations/finanzberichte-praesentationen zur Verfügung. Diese Zahlen sind ungeprüft.

Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit

Seit über 25 Jahren bringt Scout24 als innovatives Digitalunternehmen erfolgreich die verschiedenen Zielgruppen am Immobilienmarkt zusammen. Die Scout24-Gruppe, zu der die Online-Plattform ImmoScout24 gehört, erweitert ihr Angebot fortlaufend um neue digitale Produkte sowie zunehmend um Informationsdienstleistungen im Immobilienmarkt, einschließlich detaillierter Bewertungsdaten. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv.

Das Produktportfolio für **gewerbliche Kund:innen** des Unternehmens (professionelle Makler:innen für Wohn- und Gewerbeimmobilien, Gutachter:innen, Finanzierungsvermittler:innen, Kreditinstitute, gewerbliche Dienstleister wie Umzugsunternehmen) umfasst im Wesentlichen:

- **Makler-Mitgliedschaften (Subscriptions):** Verschiedene Modelle zur Mandatsakquise mit zusätzlichen Vermarktungsleistungen beim Verkauf von Objekten → Mitgliedschaftspakete (Bronze, Silber, Gold)
- **Pay-per-Ad:** Schaltung von Immobilienanzeigen ohne Mitgliedschaften → Einzelaufträge
- **Realtor Lead Engine (RLE):** Produkt zur Akquise von Immobilienverkaufsmandaten → Für die Kontaktvermittlung zahlen Makler:innen einen Preis pro Vermittlung oder einen Teil der Maklerprovision.
- **Mortgage Lead Engine:** Produkte zur Baufinanzierung → Pay-per-Lead-Modell oder Aufteilung der Provision nach erfolgreichem Abschluss der Finanzierung
- **CRM:** Software-Lösungen für Immobilienmakler:innen → Die Bezahlung erfolgt teilweise als Baustein des Mitgliedschaftsvertrags, teilweise in einem Lizenzmodell, teilweise in einem Software-as-a-Service-Bezahlmodell (SaaS).
- **ESG:** Energieausweise (Bedarfs-/Verbrauchsausweise), Produkte zur Berechnung von Kosten zur energetischen Gebäudemodernisierung → Teil von Mitgliedschaftspaketen, alternativ auch als SaaS-Modell, Pay-per-Use (im Fall von Gutachten)
- **Sprengnetter:**
 - **Softwarelösungen für Immobilienbewertungen** → teilweise Abonnementmodelle, teilweise Pay-per-Use-Modell
 - **Dienstleistungen wie Besichtigungen und Gutachten** → Pay-per-Use-Modell
 - **Automatisiertes Bewertungsmodell (Automated Valuation Model):** Produkt zur automatisierten Wertermittlung von Immobilien durch Programmierschnittstellen → innerhalb von Rahmenverträgen
 - **Produkte im Zusammenhang mit Marktdaten und -analysen:** Bereitstellung transaktionsbezogener Dokumente für Immobilienfachleute → teilweise Pay-per-Document-Modell, teilweise Mitgliedschaften im SaaS-Modell
 - **Sprengnetter Akademie:** Weiterbildungen sowie digitale Schulungs- und Ausbildungssoftware für Immobilien- und Finanzierungsexpert:innen → teilweise Abonnements, teilweise Pay-per-Use-Modell

Privatkund:innen, die Immobilien entweder zum Kauf oder zur Miete suchen, werden folgende Mitgliedschaften (Subscriptions) angeboten:

- **MieterPlus:** Zusatzinformationen und Chancenermittlung, digitale Bewerbermappe für Miet-suchende einschließlich Bonitätsauskunft
- **KäuferPlus:** Chancenanalyse für jedes Kaufobjekt, kostenlose Immobilienbewertung, digitale Dokumentenmappe für Kaufsuchende einschließlich Bonitätsauskunft und Käuferzertifikat
- **WohnenPlus:** Umfassende Absicherung und Unterstützung im Bereich Mieterschutz für Mieter:innen

Für **private Eigentümer:innen**, die Immobilien zum Verkauf oder zur Vermietung anbieten, werden folgende Produkte angeboten:

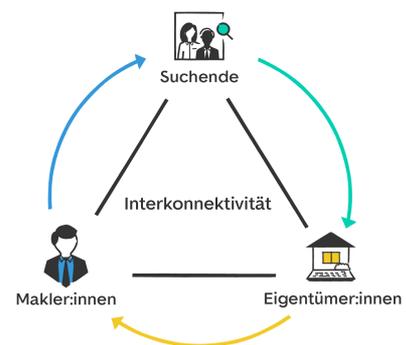
- **Pay-per-Ad:** Einzelaufträge zur Schaltung von Immobilienanzeigen
- **VermietenPlus:** Cloudbasierte Softwarelösung, die private Vermieter:innen bei der Miet- und Objektverwaltung unterstützt.

Strategie

Scout24 betreibt insbesondere Deutschlands führende Immobilienplattform **ImmoScout24**, bekannt für ihre Inhalte und Reichweite und geprägt vom Vertrauen in die Marke. Das Unternehmen zeichnet sich zudem durch ein umfassendes Produktportfolio aus. Die Unternehmensstrategie zielt darauf ab, einen einzigartigen Marktplatz zu schaffen, der zum einen Angebot und Nachfrage effizient zusammenführt und zum anderen durch die transparente Bereitstellung von Marktinformationen und Datenanalysen eine Grundlage für optimale Entscheidungen bietet. Scout24 hat in den letzten Jahren rund 300 Mio. EUR in das eigene Produktportfolio investiert mit dem Ziel, die Wertschöpfungskette von Immobilientransaktionen zu erweitern und neue Umsatzpotenziale zu erschließen. Das Unternehmen plant, das Produktportfolio auch zukünftig kontinuierlich auf die jeweiligen Marktbedürfnisse zugeschnitten anzupassen und zu erweitern, häufig mit entsprechend optimierten Funktionalitäten für die Kund:innen.

Zum Kapitalmarkttag am 28. Februar 2024 hat der Vorstand seine aktualisierte Geschäfts- und Wachstumsstrategie für die Scout24-Gruppe mit klarem Fokus auf **Interkonnektivität** präsentiert. Immobilien- und Transaktionsdaten werden mit den Bedürfnissen der Suchenden und Anbietenden in einem umfassenden digitalen Ökosystem zusammengeführt und so Netzwerkeffekte generiert. Durch den Einsatz von auf Künstliche Intelligenz (KI) gestützten Technologien und durch gezielte strategische Investitionen im Datenbereich soll ein personalisiertes Erlebnis geschaffen werden, das alle Fragen und Anforderungen rund um Immobilien effizient löst, von Kauf und Miete über Verkauf bis hin zu Renovierung und Verwaltung. Scout24 entwickelt sich dadurch über einen Anzeigenmarktplatz hinaus weiter zu einem vernetzten, datenreichen Ökosystem, das für alle Beteiligten im Immobilienmarkt die Komplexität reduziert und eine Grundlage für optimale Entscheidungen bietet.

Ein zentraler Bestandteil der Wachstumsstrategie ist die Vernetzung aller Marktteilnehmenden (Suchende, Eigentümer:innen und Makler:innen), wie die nebenstehende Abbildung veranschaulicht. Durch stetige Produktentwicklungen und Erweiterungen stellt Scout24 Makler:innen ein breites Spektrum digitaler Lösungen entlang des gesamten Maklerprozesses zur Verfügung. Weitere Informationen zur Produktpalette des Unternehmens sind im Kapitel **Geschäftstätigkeit** enthalten.



Darüber hinaus entwickelt Scout24 den **Property Hub** (ehemalige Bezeichnung: Homeowner Hub) stetig weiter, schafft hierbei eine zentrale Anlaufstelle für alle Bedürfnisse im Lebenszyklus von Immobilien und bringt die Interessen von Suchenden und Eigentümer:innen enger zusammen. Durch eine intuitive und benutzerfreundliche Oberfläche können Eigentümer:innen Informationen zu ihren Immobilien digital abrufen und verwalten. Zudem bietet der Property Hub Zugang zu einer Vielzahl von Dienstleistungen, die auf die Bedürfnisse von Immobilieneigentümer:innen zugeschnitten sind. Dazu gehören Marktanalysen, Bewertungen und maßgeschneiderte Finanzierungslösungen. Zu den Datenquellen zählen historische Preisdaten, aktuelle Markttrends und spezifische Objektdaten. Für Immobiliensuchende wurde eine auf KI-gestützte, neuartige und verbesserte Suche eingeführt. Zusätzlich entwickelt die Scout24-Gruppe ihre bestehenden Produkte mit einem speziellen Fokus auf Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance - **ESG**) kontinuierlich weiter, indem den Nutzer:innen nachhaltigkeitsbezogene Kennzahlen sowie Informationen zu Themen wie Modernisierung und Energieeffizienz rund um ihre Immobilie zur Verfügung gestellt werden. Insofern deckt der Property Hub mit einem nachhaltigen Produktangebot aktuelle und zukünftige Entwicklungen im Immobilienmarkt ab. Durch

die Integration des Hubs in das umfassende Scout24-Ökosystem wird eine Vernetzung und Interaktion (Interkonnektivität) mit anderen Marktteilnehmenden ermöglicht. Makler:innen sind zudem auch indirekt über Schnittstellen eingebunden.

Durch ihre unterschiedlichen Produkte schafft die Scout24-Gruppe eine langfristige Bindung von Nutzer:innen und Kund:innen, indem Services kontinuierlich erweitert werden und diese den gesamten Lebenszyklus einer Immobilientransaktion abdecken, von der ersten Immobiliensuche über die Finanzierung und Verwaltung bis hin zur Renovierung und zum Verkauf. Die Umsetzung dieser Strategie bietet Scout24 die Möglichkeit, sich dauerhaft vom Wettbewerb zu differenzieren und dabei die Monetarisierung der Kundenbeziehungen sowie das Wachstum von Abonnementmodellen zu fördern. Das langfristige profitable Wachstum, die zukünftige Wertsteigerung und die Festigung der Position von Scout24 als führende Plattform sind hierbei zentrale Ziele des Unternehmens.

Scout24 nutzt gezielt Fusionen und Akquisitionen (Mergers & Acquisitions – M&A) als Instrument, um ergänzend zu den organischen Wachstumsambitionen die Unternehmensstrategie umzusetzen, zu beschleunigen und das Produktportfolio zu stärken. Der Konzern setzt dabei auf Akquisitionen, die das bestehende Geschäftsmodell ergänzen und erweitern. Diese Akquisitionen zielen darauf ab, das Produktportfolio zu diversifizieren, technologische Fähigkeiten zu erweitern und/oder neue Marktsegmente zu erschließen. Beispiele für Umsetzung dieser Strategie sind die erfolgreichen Übernahmen der Sprengnetter-Gruppe (Juli 2023) sowie der neubau kompass AG (November 2024) und der bulwiengesa AG (Januar 2025), die Technologien und Dienstleistungen im Immobiliensektor anbieten. Durch solche Akquisitionen kann die Scout24-Gruppe ihre technologische Infrastruktur verbessern und neue, datengetriebene Lösungen entwickeln, die den Nutzer:innen einen Mehrwert bieten. Die Auswahl, der Kauf und die Integration neuer Unternehmen erfolgt dabei sorgfältig und anhand festgelegter Kriterien, um eine nachhaltige Wertsteigerung zu erzielen. Weitere Informationen zu Chancen im Zusammenhang mit M&A-Transaktionen sind im **Risiko- und Chancenbericht** enthalten.

Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung sind ebenso wie die Finanzziele und die Maßnahmen zur Interkonnektivität feste Bestandteile der Unternehmensstrategie von Scout24. Durch die Integration in das tägliche Handeln, die Produktentwicklung sowie die Unternehmenskultur steigert die Scout24-Gruppe auch ihren Unternehmenswert. Mehr Informationen zum Thema Nachhaltigkeit stehen im Kapitel **Nachhaltigkeitserklärung** zur Verfügung.

Segmentstruktur

Bis Ende Juni 2024 hatte die Scout24-Gruppe in drei Segmenten berichtet: Professional, Private und Media & Other. Während sich diese Segmentierung bereits an den Bedürfnissen der privaten und gewerblichen Scout24-Kund:innen orientierte, war das Geschäft mit ImmoScout24-Österreich-Produkten, CRM-Software-Lösungen sowie Werbeanzeigen im Segment Media & Other zusammengefasst und wurde separat berichtet.

Bisherige Segmentstruktur (bis 30. Juni 2024)

| Segmente | Kundengruppen | Produkte/Zahlweise |
|--------------------------|---|---|
| Professional | <ul style="list-style-type: none"> Makler:innen für Wohn- und Gewerbeimmobilien Gutachter:innen Finanzierungsvermittler:innen und Kreditinstitute | <ul style="list-style-type: none"> Mitgliedschaften (Subscriptions) mit/ohne Verkäufer-Leads (RLE, immoverkauf24) Pay-per-Ad-Listings Sonstige: Mortgage-Leads, Immobiliengutachten und -bewertungen |
| Private | <ul style="list-style-type: none"> ImmobilienSuchende Immobilieigentümer:innen | <ul style="list-style-type: none"> Mitgliedschaften (Subscriptions): MieterPlus, KäuferPlus, WohnenPlus, VermietenPlus Pay-per-Ad-Listings Sonstige: Relocation-Leads, Bonitätsprüfung |
| Media & Other | <ul style="list-style-type: none"> Werbetreibende (Dritte), die Werbeflächen auf ImmoScout24 buchen Nutzer:innen von ImmoScout24-Österreich Makler:innen für Wohn- und Gewerbeimmobilien | <ul style="list-style-type: none"> Werbeanzeigen ImmoScout24-Österreich-Produkte CRM-Software-Lösungen |

Auf dem Kapitalmarkttag im Februar 2024 hat Scout24 eine aktualisierte Strategie vorgestellt und im Nachgang die Steuerungsstruktur mit Wirkung zum dritten Quartal 2024 angepasst. Durch die Umgliederung des Segments Media & Other in das Segment Professional werden die Scout24-Geschäftslogik, die interne Steuerung sowie die kommunizierte Wachstumsstrategie mit Fokus auf Interkonnektivität besser widergespiegelt. Die neue Segmentstruktur, die das operative Geschäft der Scout24-Gruppe ausschließlich in Professional und Private unterteilt, vermittelt ein klareres Bild der strategischen Prioritäten und Wachstumsbereiche des Unternehmens sowie der Stärke des Mitgliedschafts- und Abonnementgeschäfts. Konkret bedeutet dies, dass das Österreich-Geschäft nunmehr den Professional-Mitgliedschaften zugeordnet ist. Da die CRM-Software-Lösungen ebenfalls auf gewerbliche Kund:innen abzielen, zählen sie – wie auch das Anzeigengeschäft – seit dem dritten Quartal 2024 zum Segment Professional.

Neue Segmentstruktur (seit 1. Juli 2024)

| Segmente | Kundengruppen | Produkte/Zahlweise |
|---------------------|--|---|
| Professional | <ul style="list-style-type: none"> • Professionelle Makler:innen für Wohn- und Gewerbeimmobilien • Gutachter:innen • Finanzierungsvermittler:innen und Kreditinstitute • Gewerbliche Dienstleister wie Umzugsunternehmen | <ul style="list-style-type: none"> • Mitgliedschaften (Subscriptions) und ImmoScout24-Österreich-Produkte • Transaction Enablement: Verkäufer-Leads (RLE, immoverkauf24), Mortgage-Leads, Immobiliengutachten und -bewertungen, Relocation-Leads und CRM-Software-Lösungen • Sonstige: Pay-per-Ad-Listings und Werbeanzeigen |
| Private | <ul style="list-style-type: none"> • Immobiliensuchende • Immobilieneigentümer:innen | <ul style="list-style-type: none"> • Mitgliedschaften (Subscriptions): MieterPlus, KäuferPlus, WohnenPlus, VermietenPlus • Pay-per-Ad-Listings • Sonstige: Bonitätsprüfungen |

Im Segment Professional werden drei Produktkategorien unterschieden: 1) Mitgliedschaften einschließlich ImmoScout24-Österreich, 2) Transaction-Enablement-Produkte sowie 3) Sonstige (Pay-per-Ad-Listings und Werbeanzeigen). Unter Transaction Enablement werden alle Mandatsgeschäfte (Leads), das Sprengnetter-Geschäft mit Immobiliengutachten und -bewertungen sowie die CRM-Software-Lösungen zusammengefasst. In der Segmentberichterstattung unter **►Geschäftsentwicklung Segmente** werden die dazugehörigen Umsätze als Transaction-Enablement-Umsatz ausgewiesen. Die Umsätze aus Mitgliedschaften werden unter Professional-Subscription-Umsatz und die Umsätze aus Pay-per-Ad-Listings sowie Werbeanzeigen unter Sonstiger Umsatz abgebildet. Für das Professional-Segment wird weiterhin die Kundenzahl ausgewiesen.

Der neuen Segmentstruktur folgend, basiert der ARPU (Average Revenue Per User – durchschnittlicher monatlicher Umsatz pro Nutzer:in) somit auf der Kundenzahl inklusive der Kund:innen in Österreich, während Verkäufer-Leads nicht mehr in die Berechnung des ARPU fallen.

Im Segment Private gab es lediglich eine Änderung. Die Relocation-Leads, die im Private-Segment enthalten waren, sind nun dem Segment Professional unter Transaction Enablement zugeordnet. In der Segmentberichterstattung verbleiben unter Sonstiger Umsatz somit die Umsätze aus Bonitätsprüfungen. Der Private-Subscription-Umsatz und der Pay-per-Ad-Umsatz werden wie bisher ausgewiesen.

Für weitere Informationen wird auf das Kapitel **►5.5. Segmentberichterstattung** im Konzernanhang verwiesen.

Organisation und Konzernstruktur

Leitung und Kontrolle

Die Steuerung der Scout24-Gruppe erfolgt durch die Scout24 SE mit Geschäftsadresse in Berlin und Sitz in München, Deutschland. Unternehmensgegenstand der Scout24 SE sind der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen im In- und Ausland, die auf dem Gebiet der Online- und Internetdienstleistungen tätig sind bzw. im Bereich der Immobilienwirtschaft Dienstleistungen erbringen. Zu diesen Dienstleistungen zählen insbesondere solche zur Vermittlung oder zur Verwaltung von Immobilien oder zu damit zusammenhängenden oder verwandten Geschäftszwecken wie Immobilienbewertung und Finanzierung sowie Immobiliengutachten. Die Scout24 SE erbringt als

Holdinggesellschaft mit Konzernleitungsfunktion sämtliche dazugehörigen Tätigkeiten wie insbesondere die Geschäftsführung und die Erbringung von Dienst- und Beratungsleistungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die Betätigung auf den oben genannten Märkten.

Die Verantwortung für die Strategie und die Steuerung des Konzerns obliegt dem Vorstand der Scout24 SE. Er setzte sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt zusammen:

| Name | Funktion | Mitglied des Vorstands seit | Ende Bestellungszeitraum |
|--------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Tobias Hartmann | Chief Executive Officer | 19. November 2018 | 28. Februar 2025 |
| Dr. Dirk Schmelzer | Chief Financial Officer | 18. Juni 2019 | 30. Juni 2026 |
| Dr. Gesa Crockford | Chief Commercial Officer | 1. April 2024 | 31. März 2027 |
| Ralf Weitz | Chief Product & Technology Officer | 6. Dezember 2018 | 31. Dezember 2030 |

Im Geschäftsjahr 2024 trat folgende organisatorische Änderung in Kraft: Dr. Gesa Crockford erweitert seit dem 1. April 2024 den Vorstand der Scout24 SE als Chief Commercial Officer.

Im Dezember 2024 bestellte der Aufsichtsrat der Scout24 SE Ralf Weitz für eine Periode von fünf Jahren erneut zum Mitglied des Vorstands und ernannte ihn mit Wirkung zum 1. März 2025 zum neuen Vorstandsvorsitzenden (CEO). Ralf Weitz trat die Nachfolge des bisherigen Vorstandsvorsitzenden Tobias Hartmann an, der aus persönlichen Gründen nicht mehr für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung stand und sein Amt zum Ablauf des 28. Februar 2025 einvernehmlich niederlegte.

Angaben zur Arbeitsweise und Zusammensetzung des Aufsichtsrats werden im Kapitel **Bericht des Aufsichtsrats** sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung unter www.scout24.com/investor-relations/corporate-governance erläutert.

Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Anreiz- und Bonussysteme werden im Vergütungsbericht erläutert. Der Vergütungsbericht 2024 ist neben den entsprechenden Berichten der Vorjahre unter www.scout24.com/investor-relations/corporate-governance/verguetung einsehbar.

Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 SE legen Wert auf eine verantwortungsvolle und auf langfristigen Erfolg ausgelegte Unternehmensführung und orientieren sich an den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Dies wird in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB näher erläutert. Sie ist auf der Scout24-Webseite unter www.scout24.com/investor-relations/corporate-governance abrufbar.

Der Vorstand wird in seinen strategischen Steuerungsaufgaben durch drei weitere Manager:innen unterstützt.

| Name | Funktion | Mitglied des ELT seit |
|-----------------------|---|-----------------------|
| Dr. Christian Ronge | General Counsel | 1. Juli 2021 |
| Jan Sprengnetter | Geschäftsführer Sprengnetter GmbH | 1. Juli 2023 |
| Dr. Claudia Viehweger | Chief People and Sustainability Officer | 1. Juni 2021 |

Zusammen bildeten diese sieben Personen im Geschäftsjahr 2024 das Executive Leadership Team (ELT).

Konzernstruktur

Die Scout24 SE, mit Sitz in München, fungiert als Muttergesellschaft der Scout24-Gruppe und hält direkt oder indirekt Anteile an weiteren Konzern-Gesellschaften. Zum 31. Dezember 2024 umfasste der Konsolidierungskreis des Konzerns 23 Gesellschaften, im Vergleich zu 21 Gesellschaften im Vorjahr.

Im Berichtszeitraum fanden folgende Unternehmenserwerbe statt:

| Gesellschaft | Erwerbende Gesellschaft | Zeitpunkt („Closing“) | Geschäftsanteile (%) |
|--|---|-----------------------|----------------------|
| 21st Real Estate GmbH Softwareanbieter für Marktpreis- und Standortanalysen für Gewerbeimmobilien | Sprengnetter GmbH | 3. Januar 2024 | 100 % |
| TiRo CheckEnergy GmbH Betreibt unter der Marke Selfmade Energy ein deutschlandweites Vergleichsportal für Solaranlagen und Wärmepumpen | Scout24 Proptech GmbH (vormalige Bezeichnung bis 1. August 2024: Consumer First Services GmbH) | 30. August 2024 | 100 % |
| neubau kompass AG Digitale Marketingplattform für Neubauprojekte im Wohnungssektor in Deutschland und Österreich | Immobilien Scout GmbH | 29. November 2024 | 100 % |

Eine vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 SE findet sich im Konzernanhang als Teil des Kapitels ▶ **5.9. Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 SE nach § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB.**

Steuerungssystem und Steuerungsgrößen

Grundlage der Konzernsteuerung sind ein jährlicher Budgetprozess, ein systemgesteuerter Zieldefinitions- und Zielerreichungsprozess sowie regelmäßige Sitzungen auf den Ebenen des Vorstands und des ELT. Auf diese Weise werden die Umsetzung der Konzernstrategie anhand von Einzelzielen gemessen sowie die finanziellen und nichtfinanziellen Steuerungsgrößen geplant und überwacht. Ein besonderer Fokus wird auf die nachfolgend genannten Steuerungsgrößen gelegt. Die Zielwerte werden auf Konzernebene jeweils für ein Jahr festgelegt. Innerhalb der Organisation werden diese regelmäßig evaluiert. Im Zieldefinitions- und Zielerreichungsprozess werden strategische Prioritäten (Einzelziele) definiert und deren Ausführung überwacht. Er stellt eine gemeinsame strategische Ausrichtung der Konzernfunktionen und Teams sicher. In monatlichen Business-Updates werden die einzelnen Steuerungsgrößen vorgestellt und der aktuelle Geschäftsverlauf erläutert, z. B. durch Segment-, Kunden- und Produktverantwortliche. Im Rahmen dieser Business-Updates werden Plan-Ist-Vergleiche vorgenommen und bei Abweichungen weitere Analysen oder geeignete Korrekturmaßnahmen entschieden und eingeleitet. Wenn sinnvoll, werden einzelne Ziele und damit zusammenhängende Initiativen besprochen. Die aktuelle Ertragslage wie auch die Budgetplanung werden dem Aufsichtsrat quartalsweise in den jeweiligen Sitzungen zur Kontrolle und Überwachung vorgestellt.

Umsatz und EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit¹ stellen auf Konzern- und Segmentebene die wesentlichen finanziellen Steuerungsgrößen dar. Setzt man diese in Beziehung, ergibt sich als weiterer Profitabilitätsindikator die **EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit**.

Die Scout24-Gruppe berichtet in den beiden Segmenten Professional und Private. Für die darin enthaltenen Produkte ergeben sich folgende bedeutsame nichtfinanzielle Steuerungsgrößen²:

- **Anzahl der Kund:innen im Professional-Segment:** Makler:innen, Hausverwaltungen, Immobilienentwickler, Fertighausanbieter, Finanzpartner im Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt, die Immobilienobjekte über die Scout24-Gruppe vermarkten und darüber Neugeschäft akquirieren. Gezählt werden Kund:innen aus Deutschland und Österreich (dedupliziert) mit einem kostenpflichtigen Vertrag am Monatsultimo, der zur Vermarktung von mehr als einem Objekt berechtigt (Summe der Monatsendstände dividiert durch die Anzahl der Perioden-Monate).
- **Anzahl der Kund:innen im Private-Segment:** Immobiliensuchende und Immobilieneigentümer:innen, die die Plus-Produkte von Scout24 sowie die Vermietet.de-Plattform nutzen (Summe der Monatsendbestände dividiert durch die Anzahl der Perioden-Monate)

¹ Das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ergibt sich aus der Bereinigung des EBITDA um nichtoperative Effekte. Das EBITDA ist analog zur Darstellung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung definiert als das Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen sowie ggf. vorhandenen Wertminderungen und Wertaufholungen.

² Die Akquisition der Neubau Kompass AG (Dezember 2024) ist in den Steuerungsgrößen für 2024 noch nicht berücksichtigt (weder in der Anzahl der Professional-Kund:innen noch im Professional ARPU).

Dazu analysiert das Unternehmen die durchschnittlichen monatlichen Umsatzerlöse (ARPU), die mit diesen Kund:innen erzielt werden:

- **Professional ARPU³**: Professional-Subscription-Umsatz der Periode dividiert durch die durchschnittliche Anzahl der Professional-Kund:innen, weiterhin dividiert durch die Anzahl der Perioden-Monate
- **Private ARPU**: Private-Subscription-Umsatz der Periode dividiert durch die durchschnittliche Kund:innen-Anzahl, weiterhin dividiert durch die Anzahl der Perioden-Monate

Schließlich misst der Konzern bestimmte Marktplatz-Aktivitäten auf ImmoScout24 und zieht diese als wichtige nichtfinanzielle Steuerungsgrößen heran. Dazu gehören:

- **Anzahl der Listings⁴** als Durchschnittswert der aktiven Listings zum Stichtag am Monatsende über den Betrachtungszeitraum
- **Anzahl der monatlichen Nutzer:innen** der ImmoScout24-Webseite und -App als Durchschnittswert über den Betrachtungszeitraum. Nutzer:innen von www.immoscout24.de im Web⁵ und in der App⁶ (inklusive Subdomains, ohne Satellitenseiten/-apps) werden auf Cookie- bzw. Installationsbasis pro Monat einmalig gezählt.
- **Anzahl der monatlichen Sessions⁷** der ImmoScout24-Webseite und -App als Durchschnittswert über den Betrachtungszeitraum. Sessions von www.immoscout24.de im Web und in der App (inklusive Subdomains, ohne Satellitenseiten/-apps)

Im Rahmen der nachhaltigen Unternehmensentwicklung hat Scout24 weitere Kennzahlen bestimmt, deren Entwicklung in der [▶Nachhaltigkeitserklärung](#) einsehbar ist.

Produktentwicklung

Scout24 entwickelt Produkte durch eigene Innovationskraft und auf Basis des Feedbacks von Nutzer:innen und schneidet sie auf deren Bedürfnisse zu. Dabei treibt das Unternehmen die Integration von Technologien wie KI einschließlich der Kernfunktion des maschinellen Lernens voran, um personalisierte Produkte zu entwickeln. Gleichzeitig wird das Scout24-Produktportfolio nach der Übernahme von Sprengnetter mit einem klaren Fokus auf Immobilienbewertung, ESG und Datentransparenz weiterentwickelt. Dadurch werden zusätzliche Angebote geschaffen.

Diese Produkte werden zunächst in einer Testumgebung entwickelt, wobei auch die Feedbacks der Nutzer:innen einfließen. Nachdem die Produkte auf digitalen Marktplätzen von Scout24 zur Verfügung gestellt werden, folgt die kontinuierliche Weiterentwicklung und Optimierung. Dieser iterative Prozess ermöglicht die schnelle Produktentwicklung und -verfügbarkeit bei geringem Risiko. Scout24 legt den Fokus gezielt auf die Produktentwicklung.

Die folgenden wesentlichen Produktinitiativen wurden im Geschäftsjahr 2024 verfolgt:

- **Neu gestalteter Property Hub**
Online-Tool für Eigentümer:innen zur Verwaltung seines bzw. ihres Immobilienportfolios, inklusive Einblicke in Wertentwicklungen, potenzielle Mieteinnahmen sowie Kauf- oder Mietinteresse und Nachhaltigkeitsindikatoren

³ Der Professional-ARPU basiert auf der Kundenzahl inklusive der Kund:innen in Österreich, während Verkäufer-Leads durch die Resegmentierung nicht mehr in die Berechnung des ARPU fallen. Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

⁴ Quelle: www.immoscout24.de; Listings in Deutschland (Durchschnitt der Stichtagswerte zum Monatsultimo der Periode)

⁵ Monatliche Einzelbesucher:innen auf www.immoscout24.de (Durchschnitt der einzelnen Monate), unabhängig davon, wie häufig sie den Marktplatz in einem Monat besuchen. Quelle: interne Messung mithilfe eines externen Tracking-Dienstleisters

⁶ Basis der Zählung der monatlichen App-Nutzer:innen (Durchschnitt der einzelnen Monate) sind Nutzerkennungen, die von einem externen Dienstleister bezogen werden. Die Kennzahl stellt damit eine Näherung der tatsächlichen Nutzungszahlen dar, die sich direkt nicht beobachten lassen.

⁷ Anzahl aller monatlichen Besuche (Durchschnitt der einzelnen Monate), in denen einzelne Nutzer:innen über ein Endgerät aktiv mit dem Web- oder App-Angebot interagieren, wobei ein Besuch als abgeschlossen gilt, wenn der Nutzer/die Nutzerin mindestens 30 Minuten inaktiv ist. Quelle: interne Messung mithilfe eines externen Tracking-Dienstleisters

- Neugestaltung der Navigation der ImmoScout24-Webseite**
 Verbesserte Benutzerführung und personalisierte Dashboards für Suchende, Eigentümer:innen und Makler:innen zur Steigerung des Nutzungserlebnisses
- Neuartige und verbesserte KI-gestützte Suche**
 Optimierte und personalisierte Sucherfahrung sowie Integration fortschrittlicher KI-Funktionalitäten wie die virtuelle Simulation von Einrichtungen und Möblierungen in verschiedenen Stilen
- Einführung von ImmoPunkten als digitale Währung**
 Flexibles Punktesystem, über das verschiedenste Zusatzprodukte (z. B. zur Steigerung der Sichtbarkeit) von gewerblichen Anbieter:innen gebucht werden können
- Neue ImmoScout24-Mitgliedschaften für gewerbliche Immobilienanbieter:innen (Bronze, Silber, Gold)**
 Die Bronze-Mitgliedschaft ist rein auf die Vermarktung ausgelegt. Die Silber-Mitgliedschaft bietet effiziente Vermarktungs- und Akquise-Leistungen. Die Gold-Mitgliedschaft bietet neben sämtlichen Leistungen von Bronze und Silber Exklusiv-Daten, ein Wachstumspaket inklusive Kostenrechner für energetische Modernisierung und ein Weiterbildungsabonnement für Deutschlands führende Immobilien-Digital-Akademie. Darüber hinaus ermöglicht die Gold-Mitgliedschaft durch die stärkste Sichtbarkeit der Immobilienangebote eine nochmals gesteigerte Vermarktungseffektivität. Zudem bietet sie die größte Unterstützung beim Aufbau der eigenen Marke und Reputation.
- Zusätzliche Leistungen bei WohnenPlus**
 Erweiterung der Absicherung und Unterstützung im Bereich Mieterschutz für Mieter:innen um Mediation und Mietrechtsschutz
- Verbesserte ImmoScout24-Bonitätsauskunft**
 Weiterentwicklung durch Aggregation der Daten mehrerer Auskunftsteile für eine bessere Datenqualität und erhöhten Datenschutz

Der Forschungs- und Entwicklungsaufwand (F&E-Aufwand) der Scout24-Gruppe enthält sowohl eigene Personalkosten als auch Kosten für externe Entwicklungsdienstleister. Im Geschäftsjahr 2024 blieb der F&E-Aufwand stabil. Die im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen auf aktivierte Entwicklungskosten beliefen sich auf 26,1 Mio. EUR (2023: 18,2 Mio. EUR).

| Mio. EUR | 2024 | 2023 | Veränderung |
|---|-------------|-------------|---------------|
| F&E Aufwand | 39,5 | 39,6 | -0,3 % |
| davon aktivierte Entwicklungskosten nach IAS 38 | 22,5 | 22,8 | -1,3 % |
| Kapitalisierungsquote (% vom Umsatz) | 4,0 % | 4,5 % | -0,5 % |

Mitarbeitende

Detaillierte Informationen u. a. zur Personalstärke und -struktur in der Scout24-Gruppe sowie Informationen zur Frauenquote werden im Kapitel **► Kennzahlen Mitarbeitende** in der Nachhaltigkeitsklärung zur Verfügung gestellt.



Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Scout24-Gruppe den weit überwiegenden Teil der Konzernumsatzerlöse über den digitalen Marktplatz ImmoScout24 in Deutschland erwirtschaftet. Daher bezieht sich die folgende gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Betrachtung primär auf Deutschland. Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch 2024 u. a. aufgrund struktureller Probleme nicht aus der Stagnation lösen⁸ und hat die ohnehin geringen Wachstumserwartungen⁹ nicht erfüllt. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland gegenüber dem Vorjahresniveau real um 0,2 % gesunken.¹⁰ Die Inflationsrate nahm im Jahresverlauf 2024 zunächst weiter ab und fiel zeitweise sogar unter den Zielwert der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 %, blieb aber im vierten Quartal wieder über dieser Marke.¹¹ Im Jahresdurchschnitt lag die Inflationsrate bei 2,2 %¹² gegenüber 5,9 %¹³ im Jahr 2023. Die EZB vollzog im Juni 2024 die Wende ihrer bis dahin restriktiven Geldpolitik und senkte bis zum Jahresende den Leitzinssatz (Einlagensatz) in insgesamt vier Zinsschritten von zuvor 4,00 % auf 3,00 %.¹⁴ Trotz Lohn- und Gehaltssteigerungen entwickelte sich der private Konsum in Deutschland weiterhin verhalten. Investitionen waren im Jahr 2024 deutlich rückläufig, insbesondere im Wohnungsbau. Positive Impulse kamen aufgrund gesteigerter Sozialleistungen vom Staatskonsum.¹⁵ Neben der insgesamt angespannten Konjunkturlage in Deutschland war die Wirtschaft im Jahr 2024 geprägt von politischen Unsicherheiten und Streiks sowie großen Herausforderungen für die Industrie. Vor allem der Automobilsektor litt unter der langsamen Transformation zur Elektromobilität und dem wachsenden globalen Wettbewerbsdruck, während zugleich hohe Energiepreise viele Branchen belasteten¹⁶. Zudem setzte sich die Talfahrt der deutschen Bauwirtschaft, insbesondere im Wohnungsbau, fort. Nach Angaben des Fachverbands HDB¹⁷ ist der baugewerbliche Umsatz preisbereinigt um 3,5 % (2023: -5,2 %) geschrumpft. Dabei brach der Umsatz im Wohnungsbau real um 13,0 % ein (2023: -11,5 %).¹⁸

Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts

Wesentlichen Einfluss auf die Umsatzerlöse von Scout24 hat die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts. Auf niedrigem Niveau hat sich der Markt 2024 belebt. Nachfolgend ist eine Übersicht einiger Kennzahlen sowie deren Veränderung angegeben.

| Mrd. EUR | 2024 | 2023 ³ | Veränderung |
|--|---------|-------------------|-------------|
| Immobilientransaktionsvolumen ¹ | 220,9 | 202,4 | +9,2 % |
| davon Wohnimmobilien (ohne Bauland) | 164,4 | 146,4 | +12,3 % |
| davon Gewerbeimmobilien (ohne Bauland) | 36,3 | 34,4 | +6,0 % |
| Wohnimmobilien-Transaktionen (Stück) | 501.500 | 445.200 | +12,6 % |
| Gewerbeimmobilien-Transaktionen (Stück) | 38.200 | 37.100 | +3,0 % |
| Immobilienfinanzierungsmarkt ² | 198,4 | 161,2 | +23,1 % |

¹ GEWOS Pressemitteilung (https://gewos.de/wp-content/uploads/sites/16/2024/09/GEWOS-Pressemitteilung-IMA-2024_20240919.pdf) vom 19.09.2024 sowie GEWOS IMA info 2024, Immobilienmarkt Deutschland

² Deutsche Bundesbank, Neugeschäftsvolumina Banken/Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Stand: 04.02.2025 (12-Monats-Zeitraum 01/2024 bis 12/2024 bzw. 01/2023 bis 12/2023 für das Vorjahr)

³ Die Werte aus dem letztjährigen Geschäftsbericht für das Jahr 2023 entsprachen den Prognosen, die nun an den Ist-Stand angeglichen wurden.

⁸ Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW), Kieler Konjunkturberichte, Deutsche Wirtschaft im Winter 2024 vom 11.12.2024

⁹ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/fruehjahrsprojektion-2024-2273686> vom 24.04.2024

¹⁰ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 039 vom 30.01.2025

¹¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 463 vom 10.12.2024

¹² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 003 vom 07.01.2025

¹³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 16.01.2024

¹⁴ Europäische Zentralbank, Pressemitteilung, Geldpolitische Beschlüsse, vom 12.12.2024; <https://www.leitzinsen.info/eurozone.htm>, Stand 20.12.2024

¹⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2025

¹⁶ Deutsche Industrie- und Handelskammer, Energiepreise bedrohen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie vom 13.01.2025

¹⁷ Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

¹⁸ Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Baukonjunkturelle Lage: Weiterer Umsatzrückgang für 2025 erwartet, Stand 29.01.2025

Hintergrund dieser positiven Entwicklung, die sich allerdings immer noch deutlich unter Vorkrisenniveau abspielte, war die fortgesetzte Entspannung bei den Bauzinsen¹⁹ in Verbindung mit einer Stabilisierung der Immobilienpreise²⁰, sodass weiteres Abwarten, insbesondere für Selbstnutzer:innen von Wohneigentum, kaum noch signifikante Vorteile versprach. Diese tendenzielle Belebung des Transaktionsmarkts hatte einen positiven Einfluss auf das Geschäft von Scout24, beispielsweise bei Gutachten und Bewertungen für Makler:innen und Banken.

Der Mietmarkt in Deutschland lässt sich wie folgt beziffern:

| Mio. Stück | 2024 | 2023 | Veränderung |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Wohneinheiten¹ | 43,7 | 43,4 | +0,7 % |
| davon vermietet ² | 25,4 | 25,3 | +0,7 % |
| davon privat vermietet ³ | 16,8 | 16,7 | +0,7 % |
| Miettransaktionen⁴ | 3,4 | 3,2 | +6,3 % |
| Wohneigentumsquote (%)⁵ | 41,8 % | 41,8 % | - % |

¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html#115202>, Stand 28.07.2023. Der Vorjahreswert entspricht der für das Jahr 2023 berichteten Anzahl an Wohneinheiten (Geschäftsbericht 2023).

² Wohneinheiten multipliziert mit „Nicht-Wohneigentumsquote“ (58,2 %), siehe Fußnote 5

³ Vermietete Wohneinheiten multipliziert mit 66 % (<https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/haus-grund-wohnen-zahlen.pdf>, Abruf 09.12.2024)

⁴ Auf Basis einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen und 8,5 Mio. Umzügen im Jahr 2024 (Deutsche Post Adress, Die Umzugsstudie 2024, So zieht Deutschland um, Juni 2024)

⁵ Statistisches Bundesamt, Eigentumsquote, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html>, Stand 19.02.2024

Wohnimmobilienmarkt

Die spezifische Lage am deutschen Wohnimmobilienmarkt blieb allerdings auch im Jahr 2024 herausfordernd. Das Wohnungsbaziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde im Jahr 2024 erneut deutlich verfehlt. Expert:innen rechnen mit lediglich etwa 250.000 (2023: 294.000)²¹ fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024. Der Wohnungsbaugipfel im Bundeskanzleramt vom September 2023, bei dem 14 Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus vereinbart wurden, konnte diesbezüglich offenbar keine durchschlagende Wirkung erzielen.²² Darauf deutet auch die Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohnungen hin. Im Jahr 2024 gab es hier erneut einen Rückgang um 19,4 %, nachdem schon im Jahr 2023 ein Minus von 26,6 % zu verzeichnen war.²³

Gewerbeimmobilienmarkt

Das Klima im Gewerbeimmobilienmarkt hat sich zuletzt gegenüber dem Vorjahreszeitraum in Summe verbessert (Stand: Dezember 2024).²⁴ Allerdings boten die unterschiedlichen Immobilienarten ein gemischtes Bild. Während die Geschäftslage in nahezu allen Bereichen mittlerweile deutlich positiv beurteilt wurde, machte sich die anhaltend schwierige konjunkturelle Lage in schwächeren Erwartungen für den Bereich Büroimmobilien bemerkbar.

Der Bereich der Handelsimmobilien befand sich zum Jahresende 2024 in einer Phase der Erholung bei deutlich positiven Zukunftserwartungen. Dies erklärt sich sowohl durch eine bessere Anpassung an veränderte Konsumgewohnheiten (E-Commerce vs. stationärer Handel) als auch durch zunehmende Investitionen in nachhaltige und energieeffiziente Gebäude. Letzteres ist für Investor:innen und Mieter:innen gleichermaßen interessant.

Ein anderes Bild zeigte sich bei Büroimmobilien. Einer positiven Lagebeurteilung standen negative Zukunftserwartungen gegenüber. Auffällig ist generell die zunehmende Differenzierung des Marktes nach Lage und Alter der Immobilien, die sich auch in einer großen Skepsis hinsichtlich der Wertentwicklung widerspiegelt. Gefragt waren hochwertige und nachhaltige Büroflächen, während andere Objekte unter Leerstand litten. Gleichwohl wurde mehrheitlich weiterhin mit steigenden Mieten und Mietrenditen in diesem Bereich gerechnet.

¹⁹ Interhyp, Bauzinsen, <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts>, Stand 10.01.2025

²⁰ ImmoScout24 WohnBarometer, Rekordnachfrage nach Immobilien zum Kauf, vom 09.01.2025

²¹ Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.: <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baukonjunkturelle-lage> vom 07.11.2024

²² tagesschau.de, Gipfel in Berlin - „Müssen Wohnungsbau massiv ausweiten“, 25.09.2023

²³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 061 vom 18.02.2025

²⁴ Henger, Ralph/Voigtländer, Michael, 2024, Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI). Verbesserte Stimmung bei anhaltender Skepsis, Gutachten im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Köln, 20.12.2024



Wettbewerbssituation

Scout24 bietet ein vielseitiges Produktportfolio für verschiedene Anspruchsgruppen im Immobilienmarkt, das kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Trotz der starken Marktposition von ImmoScout24 steht das Unternehmen in intensivem Wettbewerb in mehreren Kernbereichen:

Immobilienmarktplätze und -portale

- Immowelt (inklusive Neuraum Ventures)
- Kleinanzeigen
- Immobilie1
- Willhaben (Österreich)

Soziale Medien und PropTech

- **Soziale Netzwerke:** Facebook, Instagram als Plattformen für Immobilienangebote
- **PropTech und FinTech Start-ups:** Innovative Lösungen entlang der Immobilientransaktion

Alternative Vermittlungsmodelle

- **Hybride Makler:innen:** Kombinieren eigene Softwarelösungen mit klassischer Maklerkompetenz
- **Provisionsfreie Vermittlung:** Plattformen für direkte Interaktion zwischen Eigentümern und Suchenden

Digitale Dienstleistungen

- **Digitale Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung:**
 - Hypoport-Gruppe (Dr. Klein Wowi, Hypoport, FIO)
 - Value AG
- **Digitale Immobilienbewertung:**
 - On-Geo
 - Instant Service AG
 - Persch Consult
 - PriceHubble (Schweiz)
- **CRM und Maklersoftware:**
 - onOffice (Hauptkonkurrent zu FLOWFACT und Propstack von Scout24)

Geschäftsverlauf Konzern²⁵

Die Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt im Geschäftsjahr 2024 wirkten sich positiv auf die Produktnachfrage und damit auf die Umsatzentwicklung bei Scout24 aus. Dies trug zum Anstieg der **Umsatzerlöse** um 11,2 % auf 566,3 Mio. EUR (2023: 509,1 Mio. EUR) bei, der insbesondere durch eine erneut gestiegene Nachfrage nach den ImmoScout24-Kernprodukten getrieben war. Wesentliche Beiträge zum Wachstum leisteten zudem die Umsetzung der stärker auf Interkonnektivität ausgerichteten Strategie sowie die Neu- und Weiterentwicklung des Scout24-Produktangebots. Der Erfolg dieser Maßnahmen zeigt sich in den zweistelligen Umsatzwachstumsraten sowohl im Professional- als auch im Private-Geschäft.

So sind die Umsätze des Segments Professional im Geschäftsjahr 2024 um 10,7 % auf 409,9 Mio. EUR (2023: 370,4 Mio. EUR) gestiegen. Der kontinuierliche Bedarf an Sichtbarkeit und Marketingdienstleistungen bei Makler:innen führte zu starken Umsätzen aus Mitgliedschaften, die in Verbindung mit steigenden Kundenzahlen und unterstützt durch laufende Upgrades in höherwertige Mitgliedschaften zu den Konzernumsatzerlösen beitrugen. Das Segment Private verzeichnete im Geschäftsjahr 2024 ebenfalls einen deutlichen Umsatzanstieg von 12,7 % auf 156,4 Mio. EUR (2023: 138,8 Mio. EUR). Private Kund:innen nutzten vermehrt Plus-Produkte, insbesondere MieterPlus. Dies führte zu einem deutlichen Anstieg der Abo-Kund:innen und somit der Subscription-Umsätze. Detaillierte Informationen zur Geschäftsentwicklung der Segmente sind im Kapitel **► Geschäftsentwicklung Segmente** verfügbar.

²⁵ Vorjahreswerte wurden zur Vergleichbarkeit an die neue Segmentstruktur angepasst.



Diese starke Umsatzperformance im Geschäftsjahr 2024 unterstreicht die hohe Relevanz der ImmoScout24-Plattform für alle Marktteilnehmenden und die Vermarktungsfähigkeiten des Produktangebots. Scout24 verfolgt konsequent die Strategie, das Ökosystem zur Digitalisierung aller Prozesse rund um die Immobilientransaktion zu erweitern und zu optimieren sowie alle Marktteilnehmenden effizient zu vernetzen. Dadurch erzielte der Konzern sowohl auf Gruppen- als auch auf Segmentebene im Geschäftsjahr 2024 eine nachhaltige Umsatzdynamik.

Das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit wuchs aufgrund des zweistelligen Umsatzwachstums, einer nochmals erhöhten Effizienz und eines vorteilhaften Produktmixes gegenüber dem Vorjahresniveau um 14,5 % auf 348,1 Mio. EUR (2023: 303,9 Mio. EUR). Die dazugehörige EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit stieg dementsprechend um 1,8 Prozentpunkte auf 61,5 % gegenüber dem Vorjahreswert (2023: 59,7 %).

Auf Grundlage der vorteilhaften Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 hatte der Vorstand im Oktober 2024 beschlossen, die ursprüngliche Jahresprognose aus dem März 2024 von 9-11 % Umsatzwachstum und einer EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von etwa 61 % für 2024 auf den jeweils oberen Bereich zu präzisieren. Das Hauptaugenmerk wurde dabei weiterhin auf die absolute Steigerung der Ertragskraft (gemessen am EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit) gelegt sowie auf die Verbesserung der Profitabilität (gemessen an der korrespondierenden Marge). Die Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2024 zeigen, dass Scout24 die im März formulierten wie auch die im Oktober konkretisierten Ziele erfüllt hat.

Wichtige Ereignisse im Berichtsjahr

Unternehmenserwerbe der Berichtsperiode

Im Berichtsjahr 2024 hat Scout24 entsprechend der M&A-Strategie die 21st Real Estate GmbH, die TiRo CheckEnergy GmbH und die neubau kompass AG akquiriert. Für detaillierte Informationen zu den jeweiligen Transaktionen wird auf den Konzernanhang, Kapitel **▶2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**, verwiesen.

Aktienrückkäufe

Zur Fortsetzung des im März 2023 beschlossenen Aktienrückkaufprogramms mit einem Volumen von bis zu 100 Mio. EUR hatte die Scout24 SE am 26. Januar 2024 bekanntgegeben, einen weiteren Aktienrückkauf in einer zweiten Tranche mit einem Volumen von bis zu 50 Mio. EUR (exklusive Erwerbsnebenkosten) durchzuführen. Das Aktienrückkaufprogramm startete am 29. Januar 2024 und endete am 30. August 2024. Hierbei wurden 729.896 Aktien am Markt erworben. Das entsprach zum Zeitpunkt des Rückkaufs 1,0 % des Grundkapitals. Darüber hinaus hat die Scout24 SE am 23. September 2024 bekanntgegeben, ein weiteres Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von bis zu 150 Mio. EUR durchzuführen. Die erste Tranche in Höhe von bis zu 50 Mio. EUR (exklusive Erwerbsnebenkosten) startete am 26. September 2024 und wird spätestens am 8. April 2025 enden. Es erfolgten im Geschäftsjahr 2024 insgesamt Rückkäufe im Gegenwert von 75,8 Mio. EUR. Weitere Informationen finden sich im Konzernanhang, Kapitel **▶4.12. Eigenkapital**. Darüber hinaus finden sich zu den genannten Aktienrückkaufprogrammen sowie zu vergangenen Programmen weitere Informationen unter **▶www.scout24.com/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm**.

Aktienprogramm für Mitarbeitende

Im Rahmen des 25-jährigen Jubiläums von ImmoScout24 wurden Mitte Januar 2024 jeweils 25 Scout24-Gratisaktien an interessierte Mitarbeitende ausgegeben und in deren Depots übertragen. Insgesamt nutzten 85,4 % der berechtigten Mitarbeitenden dieses Angebot.

Im November 2024 hatten die Scout24-Mitarbeitenden im Rahmen des neu aufgelegten Aktienprogramms (Employee Stock Purchase Programme 2024) wieder die Gelegenheit, zu attraktiven Konditionen Eigentum an Scout24 zu erwerben und so langfristig am Unternehmenserfolg teilzunehmen. Insgesamt beteiligten sich dabei 27,3 % der berechtigten Mitarbeitenden.



Entwicklung von Listings und Traffic

Die Aktivitäten auf www.immoscout24.de werden u. a. über die Anzahl der Inserate („Listings“) und die Nutzungs-/Besuchszahlen („Traffic“) gemessen. Detaillierte Beschreibungen dieser Kennzahlen sowie deren Quellen sind im Kapitel [Steuerungssystem und Steuerungsgrößen](#) enthalten.

| | 2024 | 2023 | Veränderung |
|---|---------|---------|-------------|
| ImmoScout24 Listings | 513.360 | 476.223 | +7,8 % |
| ImmoScout24 monatliche Nutzer:innen Webseite (Mio.) | 14,6 | 14,7 | -0,9 % |
| ImmoScout24 monatliche Nutzer:innen App (Mio.) | 4,0 | 3,8 | +5,0 % |
| ImmoScout24 monatliche Sessions (Mio.) | 102,8 | 96,0 | +7,1 % |

Im Vorjahr führte ein erhöhter Vermarktungsdruck infolge der stark angestiegenen Bauzinsen und der daraus resultierenden längeren Vermarktungszeiten von Kaufimmobilien zu sprunghaft höheren Listings. Ein vergleichbarer Sondereffekt fehlte 2024, sodass die ImmoScout24-Plattform im Geschäftsjahr 2024 basisbedingt eine moderatere Steigerung der Listings im Vorjahresvergleich verzeichnete. Die Kundenzugewinne hatten dabei einen positiven Effekt. Im Kaufbereich führte eine deutlich gesteigerte Nachfragedynamik zu einer erhöhten Vermarktungsquote, die von der Einführung neuer Angebote in einem stabilisierten Preisumfeld begleitet wurde. Gleichzeitig gewannen alternative Mietkonzepte, insbesondere temporäre Wohnlösungen, vor allem in Ballungszentren, zunehmend an Bedeutung. Diese Entwicklung generierte zusätzlichen Traffic.

Die Nutzung der ImmoScout24-Plattform verschiebt sich entlang eines langfristigen Trends kontinuierlich in Richtung mobiler Applikationen. Die Neigung der App-Nutzer:innen zu intensiveren Suchaktivitäten als bei der Nutzung auf PCs und Notebooks wirkt sich positiv auf die Anzahl der Sessions aus. Entsprechend wurde hier ein Anstieg erzielt, der primär auf die gesteigerte Nutzungsintensität der Suchenden zurückzuführen ist.



Ertragslage des Konzerns

Definitionen der Kennzahlen EBITDA sowie EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit sind im Kapitel [Steuerungssystem und Steuerungsgrößen](#) enthalten.

| Mio. EUR | 2024 | 2023 | Veränderung |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Umsatzerlöse | 566,3 | 509,1 | +11,2 % |
| Aktiviere Eigenleistungen | 22,5 | 22,8 | -1,3 % |
| Aktiviere Eigenleistungen (% vom Umsatz) | 4,0 % | 4,5 % | -0,5 Pp |
| Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | -240,7 | -227,9 | -5,6 % |
| Personalaufwand | -103,5 | -95,8 | -8,0 % |
| Marketingaufwand | -44,7 | -48,4 | +7,6 % |
| IT-Aufwand | -20,1 | -19,9 | -1,3 % |
| Einkaufskosten | -36,2 | -34,8 | -3,9 % |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -36,2 | -29,0 | -24,5 % |
| EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | 348,1 | 303,9 | +14,5 % |
| EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (%) | 61,5 % | 59,7 % | +1,8 Pp |
| Nichtoperative Effekte | -46,9 | -25,2 | -85,9 % |
| Anteilsbasierte Vergütung | -28,0 | -10,5 | <-100 % |
| M&A-Aktivitäten | -9,7 | -2,6 | <-100 % |
| Reorganisation | -9,1 | -11,1 | +17,2 % |
| Sonstige nichtoperative Effekte | -0,1 | -1,1 | +92,9 % |
| EBITDA | 301,2 | 278,7 | +8,1 % |
| Abschreibungen und Wertminderungen | -47,1 | -36,3 | +29,6 % |
| Betriebsergebnis – EBIT | 254,2 | 242,4 | +4,9 % |
| Finanzergebnis | -16,2 | 0,7 | <-100 % |
| Ertragsteuern | -75,8 | -64,4 | +17,8 % |
| Ergebnis nach Steuern | 162,1 | 178,8 | -9,3 % |

Die **Umsatzerlöse** sind im Geschäftsjahr 2024 um 11,2 % auf 566,3 Mio. EUR gestiegen. Wesentliche Treiber waren das wachsende Kerngeschäft mit Makler-Mitgliedschaften sowie eine Erhöhung der Subscription-Umsätze im Private-Segment. Beide Segmente verzeichneten deshalb eine kontinuierliche Expansion der Kundenzahlen. Der Subscription-Umsatz mit gewerblichen Kund:innen wuchs im Geschäftsjahr 2024 um 9,8 % auf 296,6 Mio. EUR (2023: 270,0 Mio. EUR). Der Subscription-Umsatz mit privaten Kund:innen legte um 25,2 % auf 90,3 Mio. EUR (2023: 72,1 Mio. EUR) zu.

Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf sowie zu den Produkten und Umsatzerlösen in den jeweiligen Segmenten stehen in den Kapiteln [Geschäftsentwicklung Segmente](#) und [Geschäftsverlauf Konzern](#) zur Verfügung.

Die **aktivierten Eigenleistungen** reduzierten sich im Geschäftsjahr 2024 um 1,3 %. Konkrete Beispiele hierfür sind im Kapitel [Produktentwicklung](#) genannt.

Kostenentwicklung und EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnete die Scout24-Gruppe eine moderate Steigerung der **operativen Effekte** im Vergleich zum Vorjahresniveau. Der zum Umsatz unterproportionale Anstieg der Kosten ist auf die höhere Produktivität in Verbindung mit Skaleneffekten zurückzuführen. Hierbei wirkte sich die Umsetzung der Unternehmensstrategie mit dem Fokus auf Interkonnektivität aus. Steigerungen der operativen Effekte im Vergleich zum Vorjahreslevel ergaben sich hauptsächlich aus einem Anstieg der **Personalaufwendungen** im Rahmen der Sprengnetter-Konsolidierung (Sprengnetter im zweiten Halbjahr 2023 enthalten) sowie durch gestiegene **Sonstige betriebliche Aufwendungen** vor allem durch die vermehrte Einbindung externer (IT-)Dienstleister und gestiegene Aufwendungen für Forderungsausfälle. Dagegen waren die **Marketingaufwendungen** aufgrund gesunkener Aufwendungen für klassisches Marketing insgesamt leicht rückläufig.

Der **IT-Aufwand** blieb im Jahr 2024 weitgehend stabil. Die **Einkaufskosten** sind im Jahresvergleich aufgrund der Konsolidierung von Sprengnetter (Sprengnetter im zweiten Halbjahr 2023 enthalten) gestiegen.

Durch die fortgesetzt starke Umsatzdynamik, einen vorteilhaften Produktmix mit margenstarken Produkten und einen verstärkten Fokus auf Produktivität konnte das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** im Jahr 2024 erneut überproportional zum Umsatz gesteigert werden.

Ergebnisentwicklung

Das **EBITDA** nahm infolge der zum Umsatz überproportionalen nichtoperativen Kostenentwicklung um 8,1 % auf 301,2 Mio. EUR (2023: 278,7 Mio. EUR) zu.

Die Position **Abschreibungen und Wertminderungen** nahm im Jahresvergleich um 10,7 Mio. EUR zu. Der Anstieg basierte im Jahresvergleich im Wesentlichen auf planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, die durch die Fertigstellung größerer Projekte entstanden sind sowie zusätzliche planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, die bei der Kaufpreisallokation im Rahmen des Erwerbs der Sprengnetter-Gruppe identifiziert und bilanziert wurden. Im Jahr 2024 entfielen somit insgesamt 7,6 Mio. EUR (2023: 5,9 Mio. EUR) auf planmäßige Abschreibungen immaterieller Vermögenswerte, die im Rahmen von Kaufpreisallokationen identifiziert und bilanziert wurden (PPA-Abschreibungen). Weitere 39,4 Mio. EUR (2023: 30,5 Mio. EUR) betrafen übrige planmäßige Abschreibungen (inklusive Abschreibungen aus Leasing nach IFRS 16).

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** verbesserte sich somit weniger stark als das **Konzern-EBITDA**. Das **Finanzergebnis** hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert stark rückläufig entwickelt. Die Veränderung im Finanzergebnis resultierte im Wesentlichen aus einem gestiegenen Aufwand aus Folgebewertungen von Kaufpreisverbindlichkeiten aufgrund der starken Performance der Sprengnetter-Gruppe. Der Anstieg der Steuerquote von 26,5 % auf 31,9 % in der Berichtsperiode ist im Wesentlichen auf die steuerliche Behandlung der Kaufpreisverbindlichkeiten zurückzuführen. Weitere Erläuterungen zu der Steuerquote können der steuerlichen Überleitungsrechnung im Kapitel **3.7. Ertragsteuern** entnommen werden.

Als Folge führten höhere Abschreibungen und Wertminderungen, Ertragsteuern sowie ein geringeres Finanzergebnis zu einem reduzierten Ergebnis nach Steuern (-9,3 %) sowie einem ebenfalls rückläufigen **Ergebnis je Aktie**. Die durchgeführten Aktienrückkäufe haben die zur Ermittlung des Ergebnisses je Aktie verwendete durchschnittliche Aktienanzahl reduziert. Der Berechnung des Ergebnisses je Aktie (unverwässert) für das Geschäftsjahr 2024 liegen 73.137.277 Aktien (2023: 73.691.314) zugrunde. Das (unverwässerte) Ergebnis je Aktie ging im Jahresvergleich um 8,6 % auf 2,22 EUR (2023: 2,43 EUR) zurück.



Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns wird in der folgenden verkürzten **Bilanz (Aktiva)** dargestellt.

| Mio. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Veränderung |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Kurzfristige Vermögenswerte | 119,0 | 111,1 | +7,2 % |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 55,5 | 48,5 | +14,5 % |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 37,2 | 39,9 | -6,8 % |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 4,9 | 3,9 | +26,9 % |
| Ertragsteuerforderungen | 12,8 | 8,7 | +48,4 % |
| Sonstige Vermögenswerte | 8,6 | 10,2 | -15,8 % |
| Langfristige Vermögenswerte | 1.953,5 | 1.908,4 | +2,4 % |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 913,3 | 867,9 | +5,2 % |
| Marken | 868,7 | 866,2 | +0,3 % |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 105,0 | 101,0 | +3,9 % |
| Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen | 45,1 | 48,9 | -7,7 % |
| Sachanlagen | 9,1 | 10,3 | -11,9 % |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 11,7 | 12,2 | -4,5 % |
| Bilanzsumme | 2.072,5 | 2.019,4 | +2,6 % |

Die Veränderung der **Kurzfristigen Vermögenswerte** resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** sowie der **Ertragsteuerforderungen**.

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** haben sich im Geschäftsjahr 2024 durch die positive Entwicklung im Working Capital um 7,0 Mio. EUR erhöht. Weiterführende Informationen zu diesem Ergebnis stehen im Kapitel **Cashflows** zur Verfügung. Der Anstieg der **Ertragsteuerforderungen** um 4,2 Mio. EUR ist durch den Überhang der geleisteten Steuervorauszahlungen gegenüber dem für die Berichtsperiode abgegrenzten Steueraufwand bedingt.

Die Steigerung der langfristigen Vermögenswerte ist insbesondere auf die Steigerung der **Geschäfts- und Firmenwerte, Marken** und **Sonstigen immateriellen Vermögenswerte**, die aus diversen Akquisitionen hervorgehen, zurückzuführen.

Die **Bilanzsumme** hat sich insgesamt um 53,1 Mio. EUR auf 2.072,5 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahresniveau (31. Dezember 2023: 2.019,4 Mio. EUR) erhöht.



Finanzlage

Entwicklung der Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur des Konzerns wird in der folgenden verkürzten **Bilanz (Passiva)** dargestellt.

| Mio. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Veränderung |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 262,0 | 210,3 | +24,6 % |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 18,2 | 13,9 | +31,5 % |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 163,9 | 130,1 | +25,9 % |
| Leasingverbindlichkeiten | 11,7 | 10,7 | +8,9 % |
| Sonstige Rückstellungen | 9,3 | 5,3 | +75,4 % |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten | 15,3 | 7,2 | >+100 % |
| Vertragsverbindlichkeiten | 18,9 | 17,6 | +7,4 % |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 24,6 | 25,4 | -3,1 % |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 378,2 | 361,6 | +4,6 % |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 25,7 | 24,3 | +5,7 % |
| Leasingverbindlichkeiten | 41,8 | 48,5 | -13,8 % |
| Sonstige Rückstellungen | 40,5 | 14,1 | >+100 % |
| Passive latente Steuern | 269,4 | 273,9 | -1,7 % |
| Eigenkapital | 1.432,3 | 1.447,2 | -1,0 % |
| Gezeichnetes Kapital | 75,0 | 75,0 | - % |
| Kapitalrücklage | 208,3 | 207,9 | +0,2 % |
| Gewinnrücklage | 1.300,9 | 1.242,2 | +4,7 % |
| Eigene Anteile | -152,7 | -78,7 | +94,0 % |
| Bilanzsumme | 2.072,5 | 2.019,4 | +2,6 % |

Die **Kurzfristigen Verbindlichkeiten** stiegen zum 31. Dezember 2024 insgesamt um 51,6 Mio. EUR auf 262,0 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 210,3 Mio. EUR), was insbesondere auf die Veränderungen der folgenden Positionen zurückzuführen ist:

Die **Kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten** stiegen in der Berichtsperiode um 33,8 Mio. EUR. Dies ist im Wesentlichen auf die Position Verbindlichkeiten aus Unternehmenserwerben zurückzuführen, die auf 12,8 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 0,7 Mio. EUR) anstieg. Darüber hinaus nahmen die geringere Ausnutzung der Kreditlinie²⁶ in Höhe von 50,0 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 90,0 Mio. EUR), weitere Ziehungen aus einem Rahmenkreditvertrag für Geldhandelsgeschäfte von insgesamt 35,0 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 6,0 Mio. EUR) sowie sonstige Geldhandelsgeschäfte mit Banken von insgesamt 40,0 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 20,0 Mio. EUR) und die Tilgung des Schuldscheindarlehens um 2,0 Mio. EUR Einfluss. Weiterhin hat die Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 eine kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe der zum Bilanzstichtag maximal verbleibenden Verpflichtung aus dem aktuellen Aktienrückkaufprogramm in Höhe von 24,3 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 10,5 Mio. EUR) bilanziert. Die **Kurzfristigen sonstigen Rückstellungen** erhöhten sich im Stichtagsvergleich um 4,0 Mio. EUR, was vor allem auf gestiegene Rückstellungen im Zusammenhang mit anteilsbasierter Vergütung zurückzuführen ist. Die **Ertragsteuerverbindlichkeiten** nahmen um 8,1 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund von gestiegenen Gewinnen bei inländischen Tochtergesellschaften zu.

Die **Langfristigen Verbindlichkeiten** sind von 361,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2023 um 16,6 Mio. EUR auf 378,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2024 gestiegen. Dabei führten im Wesentlichen höhere Rückstellungen für ausstehende LTI-Programme zu einem Anstieg der Position **Sonstige langfristige Rückstellungen** um 26,4 Mio. EUR. Einen gegenläufigen Effekt hatte die Umgliederung der langfristigen Leasingverbindlichkeiten in die Kurzfristigen Verbindlichkeiten aufgrund der Restlaufzeiten. Die Passiven latenten Steuern reduzierten sich hauptsächlich aufgrund der Veränderung der temporären Differenzen in Bezug auf Rückstellungen für ausstehende LTI-Programme sowie der Abschreibung auf Marken und immaterielle Vermögenswerte aus diversen Akquisitionen. Gegenläufig führten die neu erworbenen Akquisitionen zu einem erfolgsneutralen Zugang von passiven latenten Steuern.

²⁶ Facility Agreement von bis zu 400,0 Mio. EUR



Die **Summe der sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten** betrug zum 31. Dezember 2024 243,1 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 213,7 Mio. EUR). Bereinigt um die Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ergab sich daraus zum 31. Dezember 2024 eine Nettoverschuldung²⁷ in Höhe von 187,6 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 165,2 Mio. EUR). Dies führte zu einem Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2024 von 0,54 (31. Dezember 2023: 0,54)²⁸.

Das **Eigenkapital** sank im Berichtszeitraum um 14,9 Mio. EUR auf 1.432,3 Mio. EUR zum 31. Dezember 2024 (31. Dezember 2023: 1.447,2 Mio. EUR). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 69,1 % (31. Dezember 2023: 71,7 %). Gründe für die Reduzierung des Eigenkapitals sind das Aktienrückkaufprogramm sowie die gegenüber dem Vorjahr höhere Dividendenauszahlungssumme.

Finanzschulden und Kreditlinien

Scout24 verfügt über eine revolvingierende Kreditlinie in Höhe von 400 Mio. EUR, die zum Stichtag mit einem Volumen von 50 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 90 Mio. EUR) gezogen wurde. Weiterhin bestanden zum Stichtag aus einem Rahmenkreditvertrag von bis zu 75 Mio. EUR Verbindlichkeiten in Höhe von 35 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 6 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus weiteren Geldhandelsgeschäften in Höhe von 40 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 20 Mio. EUR). Das Schuldscheindarlehen wurde im Berichtsjahr 2024 vollständig zurückgezahlt (31. Dezember 2023: 2,0 Mio. EUR). Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 wurden zwei neue Kontokorrentlinien mit einem Gesamtvolumen von 25 Mio. EUR vereinbart. Weitere Informationen zu den Finanzschulden und Kreditlinien finden sich in Kapitel **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten** im Anhang.

Das primäre Ziel des Cashflow-Absicherungsprogramms ist die Reduzierung des Ertragsrisikos durch die Absicherung aller Bestellungen in Fremdwährung mit einem Gegenwert ab 100 Tsd. EUR über die nächsten 24 Monate. Zum 31. Dezember 2024 betrug das Gesamtportfolio 20,7 Mio. US-Dollar (USD) mit einer Absicherungsquote von 96,9 % (31. Dezember 2023: 18,7 Mio. USD, 94,9 %).

Cashflows

| Mio. EUR | 2024 | 2023 | Veränderung |
|---|--------|--------|-------------|
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 257,0 | 201,0 | +27,9 % |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -78,3 | -70,5 | +11,0 % |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -171,7 | -121,1 | +41,8 % |
| Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 7,0 | 9,4 | -25,2 % |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang | 48,5 | 39,1 | +24,0 % |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende | 55,5 | 48,5 | +14,5 % |

Die Steigerung des **Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit** im Jahresvergleich erklärt sich insbesondere durch die positive Geschäftsentwicklung des operativen Geschäfts.

Im Jahr 2024 wurden für den Erwerb der 21st Real Estate GmbH 0,3 Mio. EUR, für den Erwerb der TiRo CheckEnergy GmbH 4,2 Mio. EUR und für den Erwerb der neubau kompass AG 51,5 Mio. EUR gezahlt. Die Investitionen ins Anlagevermögen betrafen mit 24,0 Mio. EUR Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte. Im Jahr 2023 resultierte der negative **Cashflow aus Investitionstätigkeit** im Wesentlichen aus dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe.

Der negative **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist im Wesentlichen auf die Dividendenzahlung sowie die Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von eigenen Anteilen zurückzuführen. Weiterhin erfolgten einerseits Tilgungen in Höhe von insgesamt 43,3 Mio. EUR, wobei die Tilgung der gezogenen revolvingierenden Kreditlinie in Höhe von 40,0 Mio. EUR den größten Teil ausmachte, sowie andererseits die Ziehung von mehreren kurzfristigen Kreditlinien in Höhe von insgesamt 49,0 Mio. EUR.

Infolge der oben beschriebenen Sachverhalte sind die verfügbaren **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** um 7,0 Mio. EUR gestiegen.

²⁷ Summe der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (inklusive Leasingverbindlichkeiten), vermindert um liquide Mittel

²⁸ Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate



Aktienrückkäufe

Ausführlichere Informationen zu den Aktienrückkäufen finden sich im Kapitel [Investor Relations](#), [Wichtige Ereignisse im Berichtsjahr](#) sowie nach § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG im [Einzelabschluss der Scout24 SE](#) unter dem Kapitel „Anhang zum Jahresabschluss“.

Finanzmanagement

Der Bereich Treasury plant und steuert zentral den Bedarf, die Bereitstellung und Anlage liquider Mittel innerhalb der Scout24-Gruppe. Auf Basis einer jährlichen Finanzplanung und einer rollierenden Liquiditätsplanung werden die finanzielle Flexibilität und die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Gruppe sichergestellt. Für alle wesentlichen Konzerngesellschaften wird zudem das Cash-Pooling-Verfahren genutzt.

Scout24 verfügte im Geschäftsjahr 2024 wie im Vorjahr jederzeit über genügend Liquidität, um allen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Dividende

Die Dividendenpolitik der Scout24 SE sieht vor, jährlich zwischen 30 % und 50 % des bereinigten Nettogewinns²⁹ an die Aktionär:innen auszuschütten.

Im Juni 2024 wurde eine Dividende für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 87,9 Mio. EUR (im Jahr 2023 für 2022: 73,4 Mio. EUR) ausgezahlt. Dies entsprach einer Ausschüttungsquote von 47,3 % für 2023, nach 49,4 % für 2022. Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Ausschüttung von 95,6 Mio. EUR vom Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagen (45 % des bereinigten Nettogewinns). Weitere Informationen finden sich im Konzernanhang in den Kapiteln [4.12. Eigenkapital](#) sowie [5.8. Ereignisse nach der Berichtsperiode](#).

Geschäftsentwicklung Segmente

Detaillierte Beschreibungen der im Folgenden berichteten Kunden- sowie ARPU-Kennzahlen sind im Kapitel [Steuerungssystem und Steuerungsgrößen](#) enthalten.

Segment Professional

Im Geschäftsjahr 2024 hat Scout24 im **Professional-Segment** ein Umsatzwachstum von 10,7 % auf 409,9 Mio. EUR (2023: 370,4 Mio. EUR) erwirtschaftet. Damit trug das Professional-Geschäft 72 % (2023: 73 %) zu den Konzernumsätzen bei.

| Mio. EUR | 2024 ¹ | 2023 ² | Veränderung |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
| Professional-Umsatz | 409,9 | 370,4 | +10,7 % |
| Subscription-Umsatz | 296,6 | 270,0 | +9,8 % |
| Anzahl Kund:innen (Periodendurchschnitt) | 24.625 | 24.057 | +2,4 % |
| Professional-ARPU (EUR/Monat) | 1.001 | 935 | +7,0 % |
| Transaction-Enablement-Umsatz | 90,8 | 76,2 | +19,1 % |
| Sonstiger Umsatz | 22,5 | 24,1 | -6,6 % |
| Professional-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | 255,8 | 230,8 | +10,8 % |
| Professional-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (%) | 62,4 % | 62,3 % | +0,1 Pp |

¹ Die Angaben für 2024 beinhalten Sprengnetter-Umsätze für das gesamte Geschäftsjahr, während im Geschäftsjahr 2023 Sprengnetter-Umsätze erst im zweiten Halbjahr eingeflossen sind (Konsolidierung zum 1. Juli 2023).

² Vorjahreswerte wurden zur Vergleichbarkeit an die neue Segmentstruktur angepasst.

Der **Subscription-Umsatz** mit gewerblichen Kund:innen blieb auf Wachstumskurs. Das Kerngeschäft mit Makler-Mitgliedschaften profitierte von der Marktentwicklung im Geschäftsjahr 2024. Ebenso stieg die Anzahl der Makler-Kund:innen in Deutschland und Österreich kontinuierlich. Darüber hinaus trugen laufende Upgrades in höherwertige Mitgliedschaften sowie Listenpreisanpassungen zum Umsatzwachstum bei.

²⁹ Bereinigt um reguläre Anpassungen (PPA-Abschreibungen, Finanzergebniseffekte, Steuern) und nichtoperative Effekte (Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung, M&A-Aktivitäten, Reorganisation)

Innerhalb des Professional-Segments stieg der **ARPU** etwas langsamer als der relevante Umsatz aus Subscriptions. Zwar blieb das Wachstum bei Makler:innen für Wohnimmobilien weiterhin dynamisch, es wurde jedoch durch die anhaltend schwierige Lage bei den Gewerbemakler:innen leicht gebremst. Zudem weisen neue Kund:innen häufig einen niedrigeren ARPU auf.

Der deutliche Anstieg der **Transaction-Enablement-Umsätze** im Geschäftsjahr 2024 ist auf die Konsolidierung der Sprengnetter-Gruppe und auf die damit verbundenen Umsätze aus Gutachten und Bewertungen für Makler:innen und Banken zurückzuführen. Wenngleich sich organisch die Entwicklung des CRM- und ESG-Geschäfts positiv auswirkte, entwickelte sich das Lead-Geschäft rückläufig.

Der **Sonstige Umsatz**, getrieben durch das Einzel-Listing-Geschäft (Pay-per-Ad), blieb als Folge der Verschiebung durch die Kundenbewegungen in langfristige Makler-Mitgliedschaften im Geschäftsjahr 2024 mit 6,6 % geplant rückläufig.

Das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** des Professional-Segments stieg überproportional zum Umsatz. Ursächlich waren die wachsenden Mitgliedschaftszahlen (Subscriptions) und eine verbesserte Produktivität. Damit konnten 2024 die zum Halbjahr noch dämpfenden Effekte durch die Konsolidierung von Sprengnetter und bis dahin höheren Marketingaufwendungen mehr als kompensiert werden. Infolgedessen entwickelte sich die **EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** im Vergleich zum Vorjahreswert ebenfalls positiv. Diese vorteilhafte Entwicklung ist auch auf die erfolgreiche Umsetzung der Strategie einhergehend mit einer höheren internen Produktivität zurückzuführen.

Segment Private

Das Private-Segment hat im Geschäftsjahr 2024 sein Umsatzwachstum mit 12,7 % im Vergleich zum bereits starken Vorjahr nochmals beschleunigt. Damit trug das **Private-Segment** im Geschäftsjahr 2024 mit 28 % (2023: 27 %) zu den Konzernumsätzen der Scout24-Gruppe bei.

| Mio. EUR | 2024 | 2023 ¹ | Veränderung |
|---|---------------|-------------------|----------------|
| Private-Umsatz | 156,4 | 138,8 | 12,7 % |
| Subscription-Umsatz | 90,3 | 72,1 | +25,2 % |
| Anzahl Kund:innen (Periodendurchschnitt) | 444.766 | 357.850 | +24,3 % |
| Private ARPU (EUR/Monat) | 17 | 17 | +0,8 % |
| Pay-per-Ad-Umsatz | 51,2 | 50,4 | +1,5 % |
| Sonstiger Umsatz | 14,9 | 16,2 | -8,0 % |
| Private-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | 92,3 | 73,1 | +26,2 % |
| Private-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (%) | 59,0 % | 52,7 % | +6,3 Pp |

¹ Vorjahreswerte wurden zur Vergleichbarkeit an die neue Segmentstruktur angepasst.

Die **Subscription-Umsätze** wiesen auch im Berichtsjahr ein sehr dynamisches Wachstum auf. Aufgrund der starken Nachfrage nach den Plus-Produkten erzielte Scout24 im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahresniveau einen erneut starken Umsatzanstieg von 25,2 % auf 90,3 Mio. EUR (2023: 72,1 Mio. EUR). Im Vergleich zum Vorjahreswert ist die Anzahl der **Privatkund:innen** um 24,3 % gestiegen. Die gesteigerte Nachfrage nach den Plus-Produkten unterstreicht deren wachsende Marktattraktivität aufgrund der sich stetig weiterentwickelnden Produktfunktionalitäten, wobei Immobiliensuchende insbesondere von den automatisierten und digitalisierten Abläufen profitieren. Das Listing-Volumen im Pay-per-Ad-Geschäft blieb auf einem hohen Niveau und zeigte im Vergleich zum Vorjahresvolumen einen leichten Zuwachs. Der **Sonstige Umsatz**, der aus dem Verkauf von Bonitätsprüfungen (Einzelverkauf unabhängig von einer Mitgliedschaft) generiert wird, ging im Berichtsjahr hingegen zurück. Das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** des Private-Segments konnte überproportional zum Segment-Umsatz gesteigert werden, sodass sich die **EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** um 6,3 Prozentpunkte verbessert hat. Wesentliche Einflussfaktoren waren das durch die Skalierbarkeit des Scout24-Abonnementgeschäfts unterstützte starke Wachstum der Subscription-Umsätze, das anhaltend hohe Niveau an Pay-per-Ad-Buchungen sowie gegenläufig die gesteigerten Marketinginvestitionen.



Gesamtaussage

Die Scout24-Gruppe hat an die starke Umsatzdynamik des Vorjahres angeknüpft und gleichzeitig eine Steigerung der Profitabilität erzielt. Deshalb konnte das Unternehmen das Geschäftsjahr 2024 trotz eines weiterhin herausfordernden konjunkturellen Umfelds und Immobilienmarkts erfolgreich abschließen.

Mit einem diversifizierten Produktportfolio adressiert Scout24 verschiedene Marktsituationen und deckt in diesem schwierigen Marktumfeld die verschiedenen Bedürfnisse der privaten und gewerblichen Kund:innen ab.

Auf dieser Basis stiegen die Umsatzerlöse um +11,2 % auf 566,3 Mio. EUR (2023: 509,1 Mio. EUR). Damit wurde die Ende Oktober 2024 auf den oberen Bereich angepasste Umsatzprognose (9-11 % Umsatzwachstum) erfüllt. Die Hauptwachstumstreiber im Jahr 2024 waren:

- die Umsätze aus den Mitgliedschaften für Makler:innen, basierend auf steigenden Kundenzahlen in Verbindung mit einem erhöhten Bedürfnis nach Marketingleistungen
- die stark gestiegenen Umsätze der Plus-Produkte, getrieben durch einen deutlichen Anstieg der Abo-Kund:innen

Das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit konnte um 14,5 % auf 348,1 Mio. EUR (2023: 303,9 Mio. EUR) verbessert werden. Gründe dafür waren ein diversifizierter Produktmix sowie eine erhöhte Produktivität. Die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit stieg auf 61,5 % (+1,8 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahreswert) und erreichte damit den im Oktober 2024 kommunizierten oberen Zielbereich von etwa 61 %.

Die erzielten Erfolge vor allem in Bezug auf die deutliche Verbesserung der Scout24-Leistungsindikatoren im Geschäftsjahr 2024 zeigen erneut, dass die Umsetzung der Unternehmensstrategie zum Aufbau eines digitalen Ökosystems und die Digitalisierung aller Prozesse rund um Immobilientransaktionen effizient voranschreitet. Der mit der Strategie verbundene Fokus auf Interkonnektivität und Produktivität schlägt sich in positiven Geschäftsergebnissen und stetigem Unternehmenswachstum nieder.



Risiko- und Chancenbericht

Scout24 begegnet fortwährend Risiken und Chancen, die einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wie auch auf die Reputation und öffentliche Wahrnehmung von Scout24 haben können. Um mögliche negative Auswirkungen im Falle der Realisierung von Risiken zu verhindern bzw. zu minimieren, werden im Rahmen des Risikomanagements externe, operationelle, Compliance-bezogene, finanzielle und strategische Risiken identifiziert, analysiert, bewertet und gesteuert. Gleichzeitig wird mit einem Chancenmanagement dafür gesorgt, Chancen rechtzeitig zu erkennen und zu nutzen. Ziel ist es, eine gesunde Balance zwischen Wachstum und Rendite einerseits und den damit verbundenen Risiken andererseits zu schaffen.

Gesamtaussage zur Risiko- und Chancenlage

Risikolage

Die Gesamtrisikolage ist gemessen als Netto-Schadenerwartungswert der negativen Abweichungen gegenüber der Unternehmensplanung zum 31. Dezember 2024 weiterhin beherrschbar und leicht rückläufig im Vergleich zum Vorjahr.

Im Rahmen des regelmäßigen Berichtsturnus wurden auch im Geschäftsjahr 2024 die Einschätzungen auf Einzelrisikoebene aufgrund aktueller Entwicklungen und der Wirkung von Gegenmaßnahmen angepasst. Aus heutiger Sicht und unterstützt durch das Ergebnis einer Risikotragfähigkeitsanalyse wurden keine Risiken identifiziert, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Das Gefährdungspotenzial ist mehrfach durch das vorhandene Eigenkapital abgedeckt und insgesamt beherrschbar. Eine Übersicht über bestimmte Risiken und eine detaillierte Beschreibung ist im nachfolgenden Abschnitt **Detailbetrachtung der Risikosituation** zu finden. Weitere Risiken, die die Geschäftstätigkeit beeinflussen könnten, sind derzeit nicht bekannt oder werden nicht als substantiell eingeschätzt.

Chancenlage

Die Chancenlage wird von Scout24 als solide bewertet. Im Vergleich zum Berichtsjahr 2023 werden die Potenziale insgesamt etwas geringer eingestuft. Dennoch ist Scout24 gut positioniert, die voranschreitende Digitalisierung und die damit verbundenen Chancen für das Unternehmen in den kommenden Jahren voranzutreiben. Die Erholung der Transaktionsvolumina sowie der verstärkte Einsatz daten- und KI-gestützter Technologien schaffen zusätzliche Wachstumspotenziale.

Auf operativer Ebene treibt die Scout24-Gruppe die Optimierung und Erweiterung ihres Produktportfolios voran und fokussiert sich auf das Kerngeschäft. Dies kann durch gezielte M&A-Transaktionen ergänzt werden, die das Produktportfolio sinnvoll erweitern, neue Geschäftsbereiche erschließen und bestehende Angebote verbessern.

Eine Übersicht und detaillierte Beschreibung zu den einzelnen Chancen werden im nachfolgenden Abschnitt **Detailbetrachtung der Chancensituation** gegeben.

Risiko- und Chancenmanagementsystem

Ziel und Verankerung des Risiko- und Chancenmanagementsystems

Kern des Risiko- und Chancenmanagements von Scout24 ist es, die notwendige Transparenz bezüglich bestehender Risiken und Chancen zu schaffen und dabei im Unternehmen ein gemeinsames Bewusstsein für Risiken aufzubauen sowie deren Bedeutung für und deren Auswirkungen auf die Erreichung der Unternehmensziele zu etablieren. Mithilfe des Risiko- und Chancenmanagementsystems werden die Identifizierung, Bewertung, Analyse und langfristige Steuerung sowie das Reporting und Monitoring wesentlicher Risiken und Chancen sichergestellt.

Die Gesamtverantwortung für das Risiko- und Chancenmanagementsystem der Scout24-Gruppe liegt beim Vorstand. Dazu hat der Vorstand die Abteilung Internal Control & Risk Management Systems eingerichtet, die gruppenweit die Systeme zum Risikomanagement sowie das Interne Kontrollsystem (IKS) integriert und steuert. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den Risikoverantwortlichen der (Markt-)Segmente, Zentralbereiche und Beteiligungen, welche die Verantwortung für die Umsetzung des Risiko- und Chancenmanagements in den operativen Einheiten haben.

Leitbild für das Risiko- und Chancenmanagement ist ein ganzheitlicher, integrierter Ansatz, der die Governance-Komponenten Risikomanagement und IKS kombiniert und durch unterstützende Prüfungsaktivitäten der internen Revision ergänzt.

Rahmenwerk

Die grundsätzliche Ausgestaltung des Risikomanagementsystems (RMS) und IKS von Scout24 orientiert sich an den international anerkannten Rahmenwerken Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), Enterprise Risk Management Framework (2017) und COSO Internal Control – Integrated Framework (2013). Dieser ganzheitliche Ansatz unterstützt die Gesellschaft dabei, Steuerungs- und Überwachungsaktivitäten an der Unternehmensstrategie und deren inhärenten Risiken auszurichten. Das IKS soll insbesondere die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung sowie die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung gewährleisten.

Darüber hinaus berücksichtigt die Scout24-Gruppe in ihrem RMS die wechselseitig miteinander verknüpften Grundelemente Risikokultur, Ziele der Maßnahmen, Organisation der Maßnahmen, Risikoidentifizierung, -bewertung, -steuerung und -kommunikation sowie Überwachung und Verbesserung des RMS gemäß dem Prüfungsstandard 981 (2017) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland.

Finanzielles (rechnungslegungsbezogenes) und nichtfinanzielles IKS

Einen wesentlichen Bestandteil des internen Überwachungssystems bildet neben dem RMS das IKS. Durch Anwendung des oben genannten COSO-Rahmenwerks und das effektive Zusammenwirken von RMS und IKS sollen die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit unterstützt sowie die Vollständigkeit und Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sichergestellt werden. Scout24 verfügt über ein Verfahren zur Identifikation und Beurteilung aller wesentlichen (konzern-)rechnungslegungsrelevanten sowie operativen Unternehmensprozesse und Risikofelder inklusive dazugehöriger Schlüsselkontrollen, die ein hohes Maß an Sicherheit für die Ordnungsmäßigkeit von Geschäftsprozessen sowie für die Entscheidungsfindung erzeugen. Die standardisierte Dokumentation erfolgt in einer Risiko- und Kontrollmatrix in dem IKS-Modul der eingesetzten Risikomanagementsoftware. Es gibt eine klare Aufgabenverteilung und Zuständigkeiten entlang des Abschlusserstellungsprozesses.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Nachhaltigkeitserklärung nach nun vollständiger, freiwilliger Umstellung auf die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) als Rahmenwerk in den Lagebericht integriert. Für die interne und externe Nachhaltigkeitserklärung wurden Kontrollen eingeführt bzw. erweitert. Die Kontrollen beziehen sich sowohl auf die Absicherung von Risiken bei der Erhebung von Berichtsinhalten als auch auf Risiken im Erstellungsprozess. Um besonders risikobehaftete Kennzahlen zu identifizieren, wurden alle quantitativen Datenpunkte des Berichts hinsichtlich ihrer Relevanz in der doppelten Wesentlichkeitsanalyse, ihrer Vergütungs- und Strategierelevanz sowie ihrer jeweiligen Fehleranfälligkeit bewertet. Auf Grundlage von Prozessinterviews mit den jeweils verantwortlichen Fachabteilungen konnten entsprechende Risiken und Kontrollen für Datenpunkte sowie Berichterstattungsprozesse identifiziert und in das IKS überführt werden. Dabei standen besonders die Prozesse zur Ermittlung und Berichterstattung der Treibhausgasemissionen, der Kennzahlen zu Frauen in Führungspositionen sowie der Kennzahlen zum Thema Datenschutz & Datensicherheit im Fokus.

Weitere wesentliche Merkmale des IKS sind:

- Es existieren gruppenweite Vorgaben zur Bilanzierung.
- Der digitale Konsolidierungsprozess ist mit vorgegebenem Ablaufplan standardisiert und wesentliche Konsolidierungsschritte sind dokumentiert.
- Es werden regelmäßig Informationen über aktuelle Entwicklungen bereitgestellt, welche die Rechnungslegung oder den Abschlusserstellungsprozess betreffen.

- Es sind angemessene Funktionstrennungen und Aufgabenzuordnungen sichergestellt (Zugriffsbeschränkungen, Berechtigungskonzepte, vor allem bei rechnungslegungsbezogenen IT-Systemen).
- Eingerichtete Schlüsselkontrollen dienen insbesondere der Absicherung von Unternehmenszielen, der Verhinderung und Aufdeckung von betrügerischen Handlungen und dem Schutz von Vermögenswerten.

Risikomanagementprozess

Die Risikoidentifikation und -bewertung umfasst die regelmäßige und systematische Analyse interner und externer risikorelevanter Entwicklungen in Form einer ganzheitlichen Risikoinventur. Daraus folgt das periodische Reporting an das ELT und den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats.

Identifikation von Risiken und Chancen: Am Beginn des Risikomanagementprozesses steht die Identifikation wesentlicher Risiken und Chancen. Dabei werden Risiken und Chancen, die eine bestimmte Wesentlichkeitsgrenze überschreiten oder eine gewisse Dringlichkeit darstellen, an den Vorstand berichtet. Für das Identifizieren, Erfassen, Melden und regelmäßige Aktualisieren der Risiken und Chancen sind dezentrale, entsprechend geschulte Risiko-Assessoren in den einzelnen Unternehmenseinheiten verantwortlich. Die Risiko-Assessoren kategorisieren die Risiken und Chancen nach einer konzernweit geltenden Kategorisierung (Cluster) und dokumentieren ihre Ergebnisse regelmäßig in der Risk-Management-Software. Die Risiken und Chancen werden durch die ebenfalls dezentralen Risiko-Genehmiger:innen für ihre Bereiche geprüft und freigegeben. Auf diese Art wird für jedes Risiko mindestens ein Vieraugenprinzip sichergestellt.

Bewertung und Steuerung von Risiken und Chancen: Scout24 bewertet die für die Unternehmensentwicklung der Gruppe maßgeblichen Risiken und Chancen im Rahmen des Planungs- und Steuerungsprozesses. Dabei wird das Risikoinventar halbjährlich (im zweiten und im vierten Quartal) dezentral in den Geschäftsbereichen vollständig aktualisiert sowie im ersten und dritten Quartal einer Qualitätsprüfung ausgewählter Einzelrisiken oder/und Cluster unterzogen. Zur Unterstützung der Finanzplanung werden Markt- und Wettbewerbsbeobachtungen durchgeführt und die für die Gruppe relevanten internen und externen Risiken und Chancen bewertet.

Im Berichtszeitraum hat sich das Risikomanagement überwiegend auf diejenigen Aktivitäten konzentriert, die den zukünftigen Ertrag (EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit) sowie die zukünftige Finanzlage (Cashflow) maßgeblich beeinflussen und für die Zukunftsperspektiven der Scout24-Gruppe bedeutsam sind, indem sie das Unternehmen am Erreichen seiner Ziele hindern könnten. Dabei bleiben auch steuerliche Risiken und Risiken aus Zinsänderungen nicht unberücksichtigt.

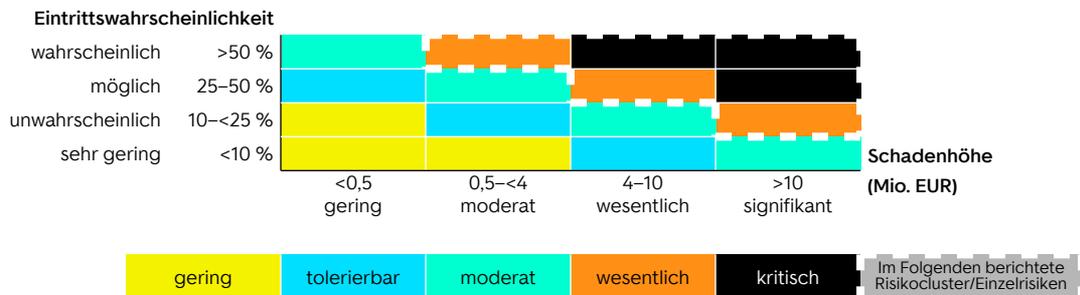
Die Scout24-Gruppe gliedert ihre Risiken nach externen, operationellen, Compliance-bezogenen, finanziellen und strategischen Risiken – den sogenannten Risikofeldern. Die darauffolgende Risikobewertung erfolgt unter Berücksichtigung der potenziellen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie geschätzter Eintrittswahrscheinlichkeiten als „gering“, „tolerierbar“, „moderat“, „wesentlich“ oder „kritisch“. Die Grundlage für die Bewertung der Risiken bilden quantitative Parameter, d. h. die Eintrittswahrscheinlichkeit in Prozent und die potenzielle Schadenhöhe in Euro, gemessen am EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und am Cashflow. Die Quantifizierung soll dabei primär die Relevanz des jeweiligen Risikos verdeutlichen. Die Bewertung des monetären Schadenausmaßes obliegt den Risikoverantwortlichen der jeweiligen Unternehmenseinheiten. Der Zeithorizont für die Einschätzung der Risiken beträgt insgesamt drei Jahresscheiben (zwölf, 24 und 36 Monate), jeweils für die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potenzielle Schadenhöhe.

Die identifizierten Risiken werden nach der sogenannten Brutto-Netto-Methode bewertet. In einem ersten Schritt werden im Rahmen der Bruttobetachtung die potenzielle Schadenhöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit zunächst ohne Berücksichtigung der implementierten Maßnahmen und/oder Kontrollen zur Verringerung der Schadenhöhe oder Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Ziel der Bruttobewertung ist es, das gesamte Ausmaß des Gefährdungspotenzials aufzuzeigen, um so einer falschen Einschätzung, die aus einer Überschätzung der Wirkung der vorhandenen Maßnahmen und/oder Kontrollen zur Risikosteuerung resultieren kann, vorzubeugen.

In einem zweiten Schritt werden im Rahmen der Nettobewertung die implementierten Maßnahmen und/oder Kontrollen zur Risikoreduzierung berücksichtigt. Ziel der Brutto-Netto-Bewertung ist es, die Wirksamkeit des eingesetzten Präventionsaufwands zu beurteilen.

Die Risiken werden nachfolgend mit ihrem Netto-Schadenerwartungswert für die nächsten zwölf Monate dargestellt. Dieser ergibt sich durch das Zusammentreffen der beiden Bewertungsgrößen potenzielle Schadenhöhe (x-Achse) und Eintrittswahrscheinlichkeit (y-Achse), jeweils auf Basis der Nettobetrachtung, bei der die implementierten Maßnahmen zur Risikoreduzierung berücksichtigt werden. Die Skalen sind in nachfolgender Risikomatrix dargestellt.

Risikomatrix



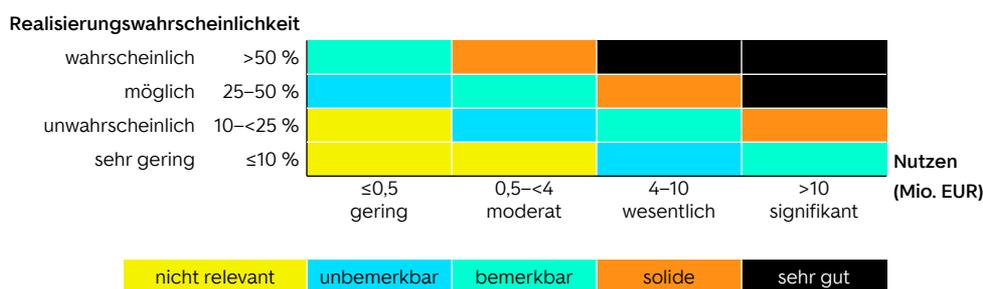
Chancen fließen in die Bewertung nicht mit ein. Sie werden separat im Chancenmanagement und im Rahmen der Planungsrechnung erfasst.

Der nächste Schritt umfasst schließlich die Risikosteuerung. Risikoverantwortliche haben die Aufgabe, geeignete Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, um Risiken zu mitigieren. Je nach Risikobewertung und potenziellen Auswirkungen wählen sie aus unterschiedlichen Ansätzen, die stets mit Blick auf Kosten und Nutzen abgewogen werden. Zu den verfügbaren Strategien gehören die Vermeidung von Risiken, deren Begrenzung, die Übertragung an Dritte oder die bewusste Inkaufnahme. Darüber hinaus werden Risiken, die zwischen zwei Berichtsperioden identifiziert werden und deren potenzielles Schadenausmaß einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der Gruppe haben könnte, unverzüglich an die Geschäftsführung und gegebenenfalls an den Aufsichtsrat gemeldet.

Das **Chancenmanagement** ist primär darauf ausgerichtet, Geschäftspotenziale rund um die Digitalisierung von Immobilientransaktionen zu identifizieren. Die Bewertung der Chancen erfolgt nach qualitativen Parametern in Bezug auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und ihre potenziell positive Auswirkung.

Die Chancen werden nachfolgend mit ihrem erwarteten Nutzen für die nächsten zwölf Monate dargestellt. Dieser ergibt sich durch das Zusammentreffen der beiden Bewertungsgrößen potenzieller Nutzen (x-Achse) und Eintrittswahrscheinlichkeit (y-Achse). Die Skalen sind in nachfolgender Chancenmatrix dargestellt. Chancen werden anders als beim Risikomanagement nicht nach der Brutto-Netto-Methode bewertet. Maßnahmen zur Unterstützung der Verwirklichung von Chancen werden nicht gesondert inventarisiert oder berichtet.

Chancenmatrix



Risikoprävention und Sicherstellung der Compliance

Risikoprävention ist ein wesentliches Element des RMS und integrativer Bestandteil der ordentlichen Geschäftstätigkeit. Konzerneinheitliche Standards für den systematischen Umgang mit Risiken und Chancen stellen dabei die Basis für eine erfolgreiche Risikoprävention und Compliance dar. Diese Standards werden in den Richtlinien zum RMS sowie zum IKS festgelegt. Die dort definierten Prozesse für das Risiko- und IKS-Management setzen einen standardisierten Rahmen zur Beurteilung, Analyse und Berichterstattung von Risiken sowie für die implementierten Steuerungsmaßnahmen und Kontrollen. Die Prozesse im Risikomanagement und IKS bieten konsistente, vergleichbare und transparente Informationen und überwachen Risiken und Chancen in Bezug auf das Erreichen der Geschäftsziele, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung sowie auf die Einhaltung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und Regelungen.

Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme³⁰

Die **Überwachung des IKS** erfolgt mindestens einmal jährlich in Form einer Beurteilung der Angemessenheit der implementierten Kontrollen sowie der Wirksamkeit ausgewählter Kontrollaktivitäten. Diese Beurteilung gibt Aufschluss darüber, ob die Kontrollen die aktuellen Prozesse und Kontrollaktivitäten widerspiegeln, das Risiko abdecken und das Kontrollziel erfüllen (Beurteilung der Angemessenheit) sowie ob die Kontrollen innerhalb eines definierten Zeitraums wie vorgesehen funktionieren (Beurteilung der Wirksamkeit). Der Vorstand wird mindestens einmal jährlich über die Ergebnisse in Kenntnis gesetzt.

Darüber hinaus erfolgt eine prozessunabhängige Überwachung des IKS durch die Interne Revision. Diese umfasst die Prüfung wesentlicher Kontrollen entlang ausgewählter Geschäftsprozesse auf Basis eines situativ aktualisierten und risikoorientierten Prüfungsplans.

Das Risikomanagement führt eine kontinuierliche **Überwachung und Verbesserung des RMS** im Rahmen prozessintegrierter Überwachungsaktivitäten durch.

Darüber hinaus prüft die Interne Revision regelmäßig Elemente des RMS und des **Compliance-Management-Systems** in wesentlichen Belangen auf Angemessenheit und Wirksamkeit in Anlehnung an relevante Standards wie den DIIR-Revisionsstandard Nr. 2: „Prüfung des Risikomanagementsystems durch die Interne Revision“. Hierbei identifizierte wesentliche Feststellungen in den Systemen werden zeitnah behoben.

Auf Basis der Erkenntnisse aus den vorgenannten Überwachungsmaßnahmen liegen dem Vorstand keine Anhaltspunkte vor, welche die Angemessenheit und Wirksamkeit des Compliance-Management-Systems, des RMS sowie des IKS infrage stellen würden.

Detailbetrachtung der Risikosituation

Um die Gesamtrisikolage von Scout24 analysieren und geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können, werden alle erfassten und bewerteten Risiken zu einem Risikoportfolio aggregiert. Hierzu werden statistisch belastbare Methoden in der Risikomanagementsoftware angewendet. Der Konsolidierungskreis des Risiko- und Chancenmanagements entspricht dabei dem Konsolidierungskreis des Konzernabschlusses. In diesem Zusammenhang wird die ermittelte Risikogesamtposition in Bezug auf die Risikotragfähigkeit von Scout24 für den Betrachtungszeitraum anhand geeigneter Kennzahlen, nämlich des Value at Risk und des Gesamt-Netto-Schadenerwartungswerts aller Risiken, betrachtet und regelmäßig bezüglich der Abdeckung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch die Geschäftsführung überwacht.

Gesamtrisikosituation, Risikofelder und Risikocluster

Das Risikoportfolio ist in Risikofelder mit jeweiligen Risikoclustern unterteilt. Im Folgenden werden diejenigen Risikocluster je Risikofeld dargestellt, für die Risiken gemeldet wurden.

³⁰ Lageberichts-fremde Angaben, die von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind

In der Detailbetrachtung wird auf Risikocluster eingegangen,

- bei denen wesentliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr stattgefunden haben oder
- die insgesamt als kritisch oder wesentlich bewertet worden sind oder
- Einzelrisiken enthalten sind, die kritisch oder wesentlich bewertet worden sind.

In nachfolgender Tabelle sind die Risikofelder der externen, finanziellen, operationellen, strategischen und Compliance-Risiken mit den relevanten Risikoclustern angegeben. Deren Bewertung erfolgte anhand der Nettobetrachtung der entsprechenden Einzelrisiken. Die Veränderungen der Risikosituation stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| Bewertung Risikofelder | Risikoklassifizierung 2023 | Risikoklassifizierung 2024 | Veränderung |
|--|----------------------------|----------------------------|-------------|
| Externe Risiken | | | |
| Wettbewerb und Markt | wesentlich | wesentlich | → |
| Volkswirtschaftliche Risiken | kritisch | wesentlich | ↓ |
| Rechtliches Umfeld | moderat | moderat | → |
| Natur und Umwelt | gering | gering | → |
| Öffentlichkeit | gering | gering | → |
| Operationelle Risiken | | | |
| IT und Cybersicherheit ¹ | moderat | wesentlich ¹ | ↑ |
| Personal | moderat | moderat | → |
| Werbung und Marke | tolerierbar | tolerierbar | → |
| Kund:innen | moderat | tolerierbar | ↓ |
| Produktmanagement und Prozesse | tolerierbar | tolerierbar | → |
| Management und Administration | gering | gering | → |
| Kommunikation | gering | gering | → |
| Beschaffung | gering | gering | → |
| Dienstleister:innen, sonstige Geschäftspartner:innen | gering | gering | → |
| Compliance-Risiken | | | |
| Wettbewerbsrecht | moderat | moderat | → |
| (Wirtschafts-)Strafrecht | moderat | moderat | → |
| Immaterialgüterrecht | moderat | moderat | → |
| Code of Conduct | tolerierbar | tolerierbar | → |
| Datenschutz und Datensicherheit ¹ | wesentlich | tolerierbar ¹ | ↓ |
| Korruption und Betrug | tolerierbar | tolerierbar | → |
| Know-how-Abfluss | gering | tolerierbar | ↑ |
| Arbeits- und Sozialversicherungsrecht | gering | gering | → |
| Geldwäsche | gering | gering | → |
| Kapitalmarktrecht | gering | gering | → |
| Finanzielle Risiken | | | |
| Finanzberichterstattung, Organisation und Qualität | moderat | moderat | → |
| Finanzmanagement | gering | moderat | ↑ |
| Finanzkennzahlen | gering | gering | → |
| Strategische Risiken | | | |
| Strategische Ausrichtung | moderat | moderat | → |

↓ Abstieg; ↑ Anstieg; → unverändert

¹ Veränderungen ergaben sich hauptsächlich aufgrund der Erweiterung des Clusters IT-Risiken (2023) zu IT und Cybersicherheit (2024) sowie der Umgliederung von Einzelrisiken, die die Cybersicherheit betreffen, vom Cluster Datenschutz und Datensicherheit zu IT und Cybersicherheit (siehe Details in „Wesentliche Veränderung zum Vorjahr“).

Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr

Externe Risiken: Die volkswirtschaftlichen Entwicklungen sind weiterhin mit Unsicherheiten verbunden. Im Vorjahr wurden die Risiken daraus als kritisch bewertet. Aufgrund positiver Tendenzen ist das Risiko im Jahr 2024 in Summe nicht mehr kritisch, aber weiterhin wesentlich für Scout24. Details finden sich im Kapitel ▶ **Volkswirtschaftliche Risiken**.

Operationelle & Compliance Risiken: Das im Jahr 2023 als moderat bewertete Risikocluster IT-Risiken wurde 2024 erweitert zu IT und Cybersicherheit. Es enthält nun zusätzlich zu IT-Risiken alle Risiken in Bezug auf Cybersicherheit, die vormals unter dem Risikofeld Compliance-Risiken im Risikocluster Datenschutz und Datensicherheit ausgewiesen wurden. Aufgrund der weiter zunehmenden Bedeutung von Cybersicherheitsrisiken auf das operative Geschäft im Vergleich zu Compliance-Verstößen und der integrierten Steuerung von IT- und Cybersicherheitsrisiken wurde eine Umgliederung vorgenommen. Die für Compliance relevanten Auswirkungen von Cybersicherheitsrisiken bleiben weiterhin in der Bewertung berücksichtigt. Während IT und Cybersicherheit im Berichtsjahr 2024 damit ein wesentliches Risikocluster für Scout24 darstellt, sind die verbleibenden Risiken im Risikocluster Datenschutz und Datensicherheit insgesamt tolerierbar.

Externe Risiken

Wettbewerb und Markt

Scout24 ist weiterhin in einem wettbewerbsintensiven Umfeld tätig, das sich ständig weiterentwickelt.

Wettbewerbsrisiken sieht sich Scout24 hauptsächlich gegenüber den nächstgrößten Wettbewerbern ausgesetzt (siehe die Erläuterungen im Abschnitt ▶ **Wettbewerbssituation**). Horizontal organisierte Anzeigenportale nutzen ihren großen Nutzer:innen-Kreis und ihre Daten, um eine starke Kund:innen-Basis zu vergleichsweise geringen Kosten zu etablieren. Strategien von Wettbewerbern, um bewusst Marktanteile zulasten der Profitabilität zu erobern, bergen für Scout24 ein wesentliches Risiko sinkender Listing- sowie sinkender Marktanteile. Mit neuen Produktentwicklungen und speziellen Angeboten begegnet Scout24 diesem Risiko jedoch zuversichtlich.

Zudem wird auch mit hybriden Makler:innen und sozialen Netzwerken sowie anderen Wettbewerbern am Markt, beispielsweise Wirtschaftsauskunfteien, konkurriert, mit denen sich Scout24 weiterhin in einem Preis- oder Konditionenwettbewerb befindet (siehe Kapitel ▶ **Wettbewerbssituation**). Für Scout24 begründet dies einerseits das Risiko eines höheren Wettbewerbsdrucks, insbesondere im Segment Private, andererseits das Risiko des Verlusts beispielsweise von Maklerkund:innen oder in Konkurrenz stehenden Kooperationspartnern. Um diesen Risiken zu begegnen, wird kontinuierlich daran gearbeitet, das Produktportfolio der ImmoScout24-Plattform auszubauen und zu verbessern und sie so zu einem vollständig vernetzten digitalen Marktplatz für Immobilien weiterzuentwickeln.

Die im Abschnitt ▶ **Volkswirtschaftliche Risiken** beschriebenen weltwirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten können in den kommenden Jahren zu einer zunehmenden Konsolidierung der Kund:innen im Wohnungsmarkt und Gewerbeimmobilienmarkt führen. Die Marktkonsolidierung birgt das Risiko eines Umsatz- und Kundenverlusts für einzelne Segmente von Scout24.

Insgesamt stellen die externen Risiken aus dem Bereich Wettbewerb und Markt für Scout24 eine wesentliche Risikokomponente dar, wie auch die Wichtigkeit der beschriebenen hierfür eingesetzten Maßnahmen verdeutlicht. Nach Analyse der Risiken auf Einzelrisikoebene werden diese unverändert zu 2023 zusammengefasst als wesentlich, aber beherrschbar, eingeschätzt.

Volkswirtschaftliche Risiken

Wie im Kapitel ▶ **Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts** beschrieben, hat sich der Immobilienmarkt 2024 auf niedrigem Niveau belebt. Grund dafür waren die anhaltend sinkenden Bauzinsen und die stabilen Immobilienpreise, die weiteres Verzögern des Immobilienkaufs und -verkaufs, vor allem für Selbstnutzer:innen von Wohneigentum, zunehmend unattraktiv machten. Diese Belebung des

Transaktionsmarkts wirkte sich positiv auf das Geschäft von Scout24 aus. Dennoch verbleibt ein tolerierbares Risiko weiterer negativer Effekte.

Die weltwirtschaftliche und geopolitische Gesamtsituation bleibt aufgrund verschiedener Faktoren weiterhin angespannt. Dies birgt merkbliche Unsicherheiten, die sich noch weiter verstärken könnten. Sowohl eine weitere Verschärfung der aktuellen Krisen als auch die Folgen des anhaltenden Ukrainekriegs können sich negativ auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auswirken. Die zusätzlichen finanziellen Belastungen für die Kund:innen sowie das allgemeine Marktklima für die Maklerkund:innen bergen das moderate Risiko höher als erwarteter Forderungsausfälle.

Die bestehenden Risiken steigender Kosten und negativer Geschäftsauswirkungen aufgrund von steigender Inflation, eines potenziell steigenden Zinsniveaus und externen Ereignissen, z. B. dem Ausbruch einer neuen Pandemie, werden insgesamt als nicht wesentlich eingestuft.

Um flexibel auf die Gegebenheiten des Marktes reagieren zu können, werden weiterhin diverse Überwachungs- und Analyseverfahren genutzt. Durch die in der Vergangenheit bewiesene Flexibilität und die positiven Tendenzen auf dem Immobilienmarkt werden die volkswirtschaftlichen Risiken nicht mehr als kritisch, aber dennoch als wesentlich und weiterhin beherrschbar eingestuft.

Operationelle Risiken

IT und Cybersicherheit

Das im Jahr 2023 als moderat bewertete Risikocluster IT-Risiken wurde 2024 erweitert zu IT und Cybersicherheit. Es enthält nun zusätzlich zu IT-Risiken alle Risiken in Bezug auf Cybersicherheit, die vormals unter dem Risikofeld Compliance-Risiken im Risikocluster Datenschutz und Datensicherheit ausgewiesen wurden. Aufgrund der größeren Relevanz von Cybersicherheitsrisiken auf das operative Geschäft im Vergleich zu den daraus resultierenden Auswirkungen von Compliance-Verstößen und der integrierten Steuerung von IT- und Cybersicherheitsrisiken wurde eine Umgliederung vorgenommen. Mögliche für Compliance relevante Auswirkungen von Cybersicherheitsrisiken bleiben weiterhin in der Bewertung berücksichtigt.

Der weltweite Anstieg von Bedrohungen für die Informationssicherheit setzte sich auch im Berichtsjahr 2024 fort. Die Zuverlässigkeit und die Sicherheit der Informationstechnologie werden auch in den nächsten Jahren von größter Bedeutung für Scout24 sein. Die ImmoScout24-Plattform ist den Risiken aus potenziellen Sicherheitslücken ausgesetzt, die für betrügerische Inserate zu Zwecken des Einzahlungsbetrugs oder Identitätsdiebstahls ausgenutzt werden könnten. Durch spezielle Software und ein Schwachstellenmanagement können Sicherheitslücken auf der Plattform oder den Applikationen laufend identifiziert und geschlossen werden. Prozesse zur Verwaltung von Schwachstellen sorgen dafür, dass Systeme aktualisiert werden. Um Betrug und Identitätsdiebstahl auf der ImmoScout24-Plattform weiter zu bekämpfen, hat das Unternehmen in Identifikationsmethodiken aller Anbietenden von Immobilien investiert. Das im Jahr 2023 eingeführte Verifizierungsmerkmal (Verified Badge) für gewerbliche Kund:innen bietet Scout24 ebenso für private Anbietende an, um für mehr Transparenz und Vertrauen zu sorgen.

Eine weitere Bedrohung sind insbesondere Phishing-Mails, Social Engineering und Malware, mittels derer versucht wird, die Anmeldedaten von Mitarbeitenden abzugreifen, um Mitarbeitendenkonten zu kompromittieren. Dieser unbefugte Zugriff kann zu Datenlecks, -veränderungen und -verlusten führen. Um diesem Risiko zu begegnen, setzt das Sicherheitsteam Mechanismen zur Erkennung verdächtiger Aktivitäten sowie Präventivmaßnahmen ein. Damit werden die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Angriffen verringert. Dazu gehören E-Mail-Sicherheitskontrollen, rollenbasierte Zugangskontrollen und eine Multifaktor-Authentifizierung. Es existiert außerdem ein genau definiertes Verfahren zur Behandlung von Vorfällen, um diese zu untersuchen und schnell darauf zu reagieren.

Fehlerhaft zugewiesene oder fehlerhaft nicht widerrufen Zugriffsrechte bergen das Risiko eines unbefugten Zugriffs auf Unternehmensdaten durch (ehemalige) Mitarbeitende oder (ehemalige) externe Dritte. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, sind ein Information-Security-Management-System und ein Change-Management-System sowie entsprechende Richtlinien implementiert. Ein Berechtigungsmanagement verwaltet, dokumentiert und kontrolliert die (De-)Aktivierung von Benutzer:innen.



Die Onlineplattform ImmoScout24 muss für die Nutzer:innen zuverlässig erreichbar sein und dauerhaft verlässliche Informationen zur Verfügung stellen. Dabei ist die Plattform kontinuierlich dem Risiko ausgesetzt, dass Systeme ausfallen und Produkte und Dienstleistungen für Nutzer:innen nicht erreichbar wären. Dies könnte durch den Ausfall einzelner Systeme oder IT-Services erfolgen, wenn beispielsweise nötige Updates ausbleiben oder Systeme nicht regelmäßig fortentwickelt würden. Diesem Risiko wird mit regelmäßigen System-Reviews entgegengewirkt, welche das Beachten der Sicherheitsmaßnahmen kontrollieren und regelmäßige Updates der Systeme sicherstellen. Um einen möglichen Ausfall oder Fehler in der Cloud-Umgebung zu verhindern, sind zum einen hochverfügbare Cloud-Dienstleister im Einsatz und werden zum anderen sogenannte Multi-Region-Storage-Backups durchgeführt. So sorgen zusätzliche Backups in verschiedenen Regionen für eine geringere Anfälligkeit sowie für Sicherheit und Stabilität der Cloud-Umgebung.

Scout24 investiert fortlaufend in vielfältige Aktivitäten zum Schutz der Plattform und IT-Infrastruktur. Das führt zu deren kontinuierlichen Verbesserung und dem Schließen möglicher Sicherheitsschwachstellen. Insgesamt sind die IT- und Cybersicherheitsrisiken wesentlich für Scout24, aufgrund der fortlaufenden Maßnahmen aber beherrschbar.

Personal

Scout24 ist ein agiles, dynamisches und multikulturelles Unternehmen, in dem die Mitarbeitenden den Unterschied machen und damit die Basis des Erfolgs bilden. Dafür wird besonderen Wert auf qualifizierte Mitarbeitende und Führungskräfte gelegt. Dennoch bestehen wesentliche Personalrisiken aus der Fluktuation von Mitarbeitenden in Schlüsselfunktionen. Zudem ist der Wettbewerb um hoch qualifizierte Mitarbeitende weiterhin intensiv. Eine attraktive Unternehmenskultur und die konstante persönliche Weiterentwicklung von Mitarbeitenden gehören zu den Kernwerten bei Scout24. Es wird fortlaufend in die Aus- und Weiterbildung der Kolleg:innen investiert und mit weiteren individuellen Angeboten dabei unterstützt, sich weiterzuentwickeln. Die Investitionen in die Teams verbessern nicht nur ihre individuellen Fähigkeiten, sondern stärken auch die kollektive Fähigkeit, sich schnell an verändernde Marktbedingungen anzupassen. Durch diese und weitere Maßnahmen im Personalbereich (siehe auch Abschnitt [► Sozialinformationen](#) der Nachhaltigkeitserklärung) wird das Personalrisiko insgesamt als moderat und beherrschbar eingeschätzt.

Compliance-Risiken

Datenschutz und Datensicherheit

Die nach der Umgliederung der Risiken verbleibenden Compliance-Risiken sind insgesamt tolerierbar und damit nicht berichtspflichtig. Aufgrund der allgemeinen Bedeutung des Themas Datenschutz wird hier jedoch zumindest auf die wesentlichen Elemente des Datenschutzmanagementsystem eingegangen.

Das Datenschutzmanagementsystem zur Beachtung der maßgeblichen Datenschutzgesetze, insbesondere der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), entspricht geltenden Anforderungen, um einem möglichen Risiko des Verstoßes entgegenzuwirken. Zur Überwachung des Systems sind zusätzlich zu der zentralen Datenschutzabteilung dezentral speziell ausgebildete Datenschutzkoordinator:innen benannt. Darüber hinaus werden die Mitarbeitenden regelmäßig zum Datenschutz geschult.

Für die Compliance der Online-Plattformen ist die Nutzung einer Consent-Management-Plattform eine wesentliche Maßnahme. Auf diese Weise wird die Zustimmung der Nutzer:innen bezüglich der Sammlung und Handhabung bestimmter personenbezogener Daten bei der Nutzung der Plattform eingeholt. Für den Schutz personenbezogener Daten im Rahmen der Produktgestaltung wird die Datenschutzorganisation regelmäßig in die Gestaltung einbezogen.

Finanzielle Risiken

Mögliche Währungs- oder Wechselkursrisiken sind als gering bewertet, da sämtliche Anlagen ausschließlich in Euro erfolgen sowie Teile des US-Dollar-Exposures abgesichert werden. Zudem sind Maßnahmen im Rahmen der Finanzberichterstattung und Schuldenanalyse sowie der regelmäßigen Überprüfung der Zinssätze implementiert. Anlagen in Venture-Capital-Fonds sind limitiert und werden regelmäßig überwacht und geprüft.



Die bestehenden finanziellen Risiken einschließlich steuerlicher Risiken oder Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten werden als gering und allesamt beherrschbar eingeschätzt.

Detailbetrachtung der Chancensituation

Das Management von Chancen ist bei Scout24 dezentral in den Segmenten organisiert und wird von der Abteilung Group Strategy & Business Development unterstützt. Markt- und Wettbewerbsanalysen sowie der Austausch mit externen Expert:innen dienen als wichtige Quellen, um Wachstumsmöglichkeiten für Scout24 zu identifizieren. Strategische Chancen von übergeordneter Bedeutung wie Strategieanpassungen oder mögliche Akquisitionen und Partnerschaften werden auf Vorstandsebene behandelt. Das geschieht im Rahmen des jährlichen Budgetprozesses, bei aktuellen Themen in den turnusmäßigen Vorstandssitzungen.

Gesamtchancensituation, Chancenfelder und Chancencluster

Das Chancenportfolio ist in Chancenfelder mit jeweiligen Chancenclustern unterteilt. Im Folgenden werden die Chancencluster je Chancenfeld dargestellt. Darüber hinaus wird auf solide Einzelchancen in der Detailbetrachtung eingegangen. Die Chancen werden jeweils absteigend in ihrer Relevanz für Scout24 erläutert.

Die Veränderungen der Chancensituation stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| Chancen | Chancenbewertung 2023 | Chancenbewertung 2024 | Veränderung gegenüber Vorjahr |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Operative Chancen | | | |
| Wertsteigerung durch Leistungsverbesserung sowie Erweiterung um zusätzliche Produkte und Dienstleistungen | sehr gut | solide | ↓ |
| Strategische Chancen | | | |
| Geschäftsfördernde Kooperationen | unbemerktbar | unbemerktbar | → |
| Wertsteigerung durch erfolgreiche M&A-Transaktionen | sehr gut | solide | ↓ |

↓ Abstieg; ↑ Anstieg; → unverändert

Operative Chancen

Wertsteigerung durch Leistungsverbesserung sowie Erweiterung um zusätzliche Produkte und Dienstleistungen

Das Ziel von Scout24 ist es, ein umfassendes Angebot im Immobilienmarkt zu schaffen, das allen Teilnehmenden optimale Entscheidungsgrundlagen bietet und gleichzeitig die Prozesseffizienz nachhaltig steigert.

Im Professional-Segment arbeitet die Scout24-Gruppe kontinuierlich daran, ihr Produktportfolio und ihre Mitgliedschaftsmodelle gezielt weiterzuentwickeln, um die Bedürfnisse der Kund:innen noch besser zu bedienen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem Ausbau der Produkte im Bereich Immobiliendaten und -bewertungen. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der strategischen Ausrichtung ist der gezielte Ausbau und die stetige Weiterentwicklung des Produktangebots im ESG-Bereich.

Dank der Zinssenkungen der EZB erwartet Scout24 eine Wiederbelebung der Nachfrage auf dem Käufermarkt. Dies wird voraussichtlich zu einer anhaltenden Nachfrage nach Kernprodukten führen, sowohl bei Makler:innen als auch bei Kaufinteressent:innen. Für das Private-Segment bietet sich hierdurch die Chance, Angebote zu platzieren, die über die klassische Immobiliensuche hinausgehen. Ein Beispiel dafür ist das gemeinsam mit Sprengnetter eingeführte Nutzungsdauergutachten, das Käufer:innen bei der fundierten Bewertung von Immobilien unterstützt.

Da Scout24 bereits im Geschäftsjahr 2024 viele neue Produkterweiterungen vorgenommen hat, z. B. die Integration von Sprengnetter in Maklermitgliedschaften, erwartet Scout24 für 2025 eine geringere Anzahl an Erweiterungen. Aus diesem Grund bewertet Scout24 die Chancen durch Leistungsverbesserungen sowie die Erweiterung ihres Angebots um zusätzliche Produkte und Dienstleistungen als solide, jedoch insgesamt etwas geringer im Vergleich zum Vorjahresbericht 2023.



Strategische Chancen

Wertsteigerung durch erfolgreiche M&A-Transaktionen

Scout24 stärkt die strategische Marktposition durch Unternehmensakquisitionen im wettbewerbsintensiven Umfeld. In den vergangenen Jahren haben strategische Zukäufe dazu beigetragen, das Scout24-Produktportfolio zu verbessern und sinnvoll zu ergänzen. Ziel ist es, die Digitalisierung der Wertschöpfungskette für alle Kundengruppen voranzutreiben. Der Fokus liegt dabei auf innovativen Geschäftsmodellen und Produkten, die neue Wachstumschancen schaffen und die Vernetzung innerhalb der Plattform sowie zwischen den verschiedenen Kundengruppen fördern. Gleichzeitig achtet Scout24 darauf, nachhaltige Geschäftsmodelle zu integrieren, um sowohl aktuelle als auch zukünftige Entwicklungen sowie die Nachfrage im Immobilienmarkt optimal zu bedienen.

Der Fokus von Scout24 liegt dabei insbesondere auf M&A-Transaktionen, die das Kerngeschäft stärken. Ein aktuelles Beispiel ist die Übernahme der neubau kompass AG, einer digitalen Marketingplattform für Neubauprojekte im Wohnungsbau und in der Immobilienentwicklung in Deutschland. Parallel dazu verfolgt die Scout24-Gruppe den Ausbau ihres Portfolios im Bereich Immobiliendaten und -bewertungen. Die Übernahme der bulwiengesa AG im Januar 2025, einem führenden Anbieter von Bewertungs- und Datendienstleistungen für Gewerbeimmobilien, stellt einen bedeutenden Meilenstein in der strategischen Weiterentwicklung in diesem Bereich dar.

Ein weiterer wichtiger Baustein der Strategie ist die Erweiterung des Angebots im ESG-Bereich. Mit der Übernahme der TiRo CheckEnergy GmbH im Jahr 2024, einem Vergleichsportal für Solaranlagen und Wärmepumpen in Deutschland, hat Scout24 die Kompetenz in nachhaltigen Energielösungen ausgebaut. Dadurch kann Scout24 die Immobilien-Transaktionskette im ESG-Segment noch umfassender abdecken. Auch künftig wird Scout24 potenzielle Targets in diesem Segment prüfen, um das Angebot weiter zu verbessern.

Da Scout24 bereits im Geschäftsjahr 2024 mehrere M&A-Transaktionen abgeschlossen hat, wird für 2025 ein geringeres Transaktionsvolumen erwartet. Insgesamt schätzt Scout24 die Chancenlage dennoch als solide ein und wird auch zukünftig gezielt Akquisitionen nutzen, um das Wachstum nachhaltig zu stärken.



Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Scout24-Gruppe ihren Wachstumskurs der letzten Jahre fortgesetzt. Die Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt wirkten sich positiv auf die Produktnachfrage und damit auf die Umsatzentwicklung bei Scout24 aus. Die Relevanz der ImmoScout24-Plattform und die Vermarktungsfähigkeiten des Produktangebots gewannen im aktuellen Marktumfeld an Bedeutung. Auf Basis der starken Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 beschloss der Vorstand, die bis dahin bestehende Umsatzprognose von 9-11 % und die Prognose zur EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von etwa 61 % für 2024 auf den jeweils oberen Bereich zu präzisieren. Diese im Oktober 2024 angepassten Prognosen wurden beide erfüllt. Weiterführende Informationen sind im Kapitel **►Gesamtaussage** enthalten. Damit verfügt das Unternehmen über eine starke Ausgangsbasis für das neue Geschäftsjahr 2025.

Die Entwicklung der Weltwirtschaft wird im Jahr 2025 weiterhin von diversen makroökonomischen und geopolitischen Risiken geprägt sein. Insbesondere die jüngsten handelspolitischen Entscheidungen der US-Regierung könnten zu einer Verschärfung von Handelsbarrieren und geopolitischen Spannungen führen. Diese Entwicklungen haben das Potenzial, sich auf den europäischen und letztlich den deutschen Markt auszuwirken. In diesem Umfeld erwartet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung für das Jahr 2025 insgesamt ein weiterhin verhaltenes BIP-Wachstum in Deutschland von 0,4 %.³¹

Eine umfassende Entspannung der Lage am deutschen Immobilienmarkt ist weiterhin nicht in Sicht. Das Wohnungsbaziel der Bundesregierung dürfte auch im Jahr 2025 weit verfehlt werden. Die von der EZB eingeleitete Zinswende, die sich auch in der Entwicklung der Bauzinsen widerspiegelt, lässt jedoch auf eine weitere Erholung des Transaktionsmarkts im Jahr 2025 hoffen. Darauf deutet auch das **►ImmoScout24 WohnBarometer** für das vierte Quartal 2024³² hin, das eine deutlich höhere Nachfrage nach Kaufimmobilien, die in den großen Metropolen sogar neue Rekordwerte erreicht hat, und in weiten Teilen auch steigende Angebotspreise ausweist. Die erwartete Marktentwicklung zeichnet sich daher durch eine zunehmende Verbesserung des Transaktionsmarkts sowie eine weiterhin starke Nachfrage nach Mietobjekten aus.

Diese Entwicklung sollte im Geschäftsjahr 2025 für ein weiterhin robustes Geschäft mit gewerblichen Kund:innen im Segment Professional sorgen und zudem wieder bessere Chancen für das Geschäft mit Verkäufer- und Finanzierungs-Leads bieten. Die Nachfrage der privaten Kund:innen nach den Plus-Produkten der Scout24-Gruppe sollte weiterhin hoch bleiben.

Mit dem Marktplatz ImmoScout24 ist die Scout24-Gruppe sehr gut aufgestellt, um ihr Angebot im deutschen Immobilienmarkt weiter auszubauen. Obwohl der Markt weiterhin herausfordernd bleibt, ist die Scout24-Gruppe überzeugt, mit ihrem diversifizierten Produktportfolio ihren Kund:innen in verschiedenen Marktsituationen einen besonderen Mehrwert bieten zu können. Der Vorstand ist daher zuversichtlich, dass Umsatz und Profitabilität auch im Jahr 2025 gesteigert werden können. Die Basis hierfür ist die Wachstumsstrategie mit einem Fokus auf der Vernetzung der Zielgruppen.

Konkret erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 ein Umsatzwachstum von 12-14 % einschließlich eines anorganischen Beitrags von ca. 2 Prozentpunkten. Darüber hinaus erwartet der Vorstand einen Anstieg der EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit um bis zu 50 Basispunkte. Das Hauptaugenmerk liegt dabei insgesamt auf der Steigerung des Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und der zugehörigen Marge.

Im Rahmen des Kapitalmarkttag 2024 gab die Scout24 SE darüber hinaus eine Finanzprognose bis 2026 bekannt. Weitere Informationen hierzu sind auf der Webseite unter **►www.scout24.com/investor-relations/kapitalmarkt-story/finanzausblick** einsehbar.

³¹ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 24/25, 13.11.2024

³² ImmoScout24 WohnBarometer, Rekordnachfrage nach Immobilien zum Kauf, 09.01.2025



Nachhaltigkeitserklärung

Allgemeine Informationen

Allgemeine Angaben (ESRS 2)

Allgemeine Grundlagen für die Erstellung von Nachhaltigkeitserklärungen (BP-1)

Der Konsolidierungskreis dieser Nachhaltigkeitserklärung ist mit Ausnahme der neubau kompass AG deckungsgleich mit dem Konsolidierungskreis des Konzernabschlusses. Etwaige weitere Abweichungen von diesem Konsolidierungskreis bei einzelnen Angaben sind gesondert gekennzeichnet.

In der doppelten Wesentlichkeitsanalyse der Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO³³) von Scout24 wurde sowohl der eigene Geschäftsbereich als auch die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette betrachtet. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette umfasste direkte und indirekte Lieferant:innen. Die nachgelagerte Wertschöpfungskette beschränkte sich auf direkte Kund:innen, es sei denn, es wurden wesentliche Auswirkungen, Risiken oder Chancen außerhalb dieser Gruppe als materiell bewertet. Etwaige Konzepte, Maßnahmen oder Ziele in Bezug auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette werden in den entsprechenden Abschnitten dieser Nachhaltigkeitserklärung offengelegt.

Von der Möglichkeit, klassifizierte und vertrauliche Informationen auszulassen, wurde kein Gebrauch gemacht. Die Ausnahmeregelung nach 2013/34/EU über den Jahresabschluss, den konsolidierten Abschluss und damit verbundene Berichte von Unternehmen bestimmter Rechtsformen, Artikel 19a Abs. 3 und Artikel 29a Abs. 3, wurde nicht in Anspruch genommen.

Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen (BP-2)

Angaben aufgrund anderer Rechtsvorschriften oder allgemein anerkannter Verlautbarungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

In der vorliegenden Nachhaltigkeitserklärung werden die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Scout24, gesteuert durch die Scout24 SE, dargestellt. Die Aufstellung dieser Nachhaltigkeitserklärung auf konsolidierter Basis für den Konzern erfolgt unter vollständiger Beachtung der European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Die erstmalige und vollständige Nutzung der ESRS als Rahmenwerk gem. §§ 315c Abs. 3 i. V. m. 289d HGB erfolgt aufgrund der Bedeutung der ESRS als durch die Europäische Kommission angenommene Berichtsstandards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die vorliegende Nachhaltigkeitserklärung erfüllt gleichzeitig die Anforderungen an die nichtfinanziellen Berichtspflichten nach §§ 315b bis 315c HGB (nichtfinanzielle Konzernklärung). Als Teil der Umweltinformationen in dieser Nachhaltigkeitserklärung sind die Angaben gemäß Artikel 8 der Verordnung 2020/852 (EU-Taxonomie Verordnung) für Scout24 im Kapitel **Umweltinformationen** enthalten. Wesentliche Risiken aus der eigenen Geschäftstätigkeit sowie aus Geschäftsbeziehungen, Produkten und Dienstleistungen, die sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte nach § 289c HGB haben, liegen nicht vor. Für das Unternehmen sind keine bedeutsamen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren nach HGB zu berichten. Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2024, d. h. den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024. Die Nachhaltigkeitserklärung, die auch die Anforderungen an nichtfinanzielle Erklärungen des HGB erfüllt, wurde von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit begrenzter Sicherheit geprüft. Verweise auf weiterführende Angaben außerhalb der (Konzern-)Nachhaltigkeitserklärung sind nicht Bestandteil der ESRS-Berichterstattung und wurden nicht geprüft. Die bisherige nichtfinanzielle Berichterstattung ist unter www.scout24.com/nachhaltigkeit abrufbar.

Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen

Seit dem Start der Emissionsbilanzierung der Scout24 im Jahr 2018 hat sich die Datenerhebung und -verfügbarkeit bis zum Jahr 2023 stetig weiterentwickelt, vervollständigt und erweitert. Um die Vergleichbarkeit der Emissionswerte über alle Bilanzierungsjahre zu ermöglichen, wurden im Rahmen einer Rekalkulation im Berichtsjahr 2024 der Bilanzrahmen und die Berechnungsmethoden jeweils angeglichen (**Übergangsplan für den Klimaschutz**). Durch die Anpassung des Basisjahres 2018 können die Effekte

³³ Aus dem Englischen „Impacts, Risks, Opportunities“. Da die Bezeichnung IRO in den European Sustainability Reporting Standards (ESRS, Delegierte Verordnung (EU) 2023/2772 vom 31.07.2023, Veröffentlichung im Amtsblatt der EU am 22.12.2023) einen feststehenden Begriff darstellt, wurden die Abkürzungen entsprechend geändert.

umgesetzter Reduktionsmaßnahmen und die Veränderung der CO₂e-Emissionen im Zeitablauf noch transparenter dargestellt werden.

Schätzungen zur Wertschöpfungskette

Bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG Emissionen, ESRS E1-6) wurden bei fehlender oder unvollständiger Datengrundlage Annahmen und indirekte Quellen wie durchschnittliche Emissionsfaktoren der Branche hinzugezogen. Für die Berechnung der Scope 3-Emissionen sind die Kategorien „Erworbene Waren und Dienstleistungen“ (3.1), „Abfallaufkommen im Betrieb“ (3.5) sowie „Geschäftsreisen“ (3.6) betroffen. Diese können zudem geringe Messunsicherheiten enthalten. Mehr Informationen sind unter **THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen** aufgeführt. Das Unternehmen arbeitet kontinuierlich daran, die Datengrundlage weiter zu verbessern.

Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheiten

Im eigenen Geschäftsbereich wurden für die Kennzahlen der Emissionskategorien „Flüchtige Gase“ (Scope 1), „Strombezug der Flotte“, „Fernwärme“, „Fernkälte“ (alles Scope 2, **THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen**) sowie für die Ermittlung der Trainingsstunden der Mitarbeitenden nach Geschlecht als auch die Feedbackgespräche der Sprengnetter-Gruppe (ESRS S1-13, **Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung**) teilweise Schätzwerte verwendet.

Governance

Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane (GOV-1)

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für Prozesse und Kontrollen, um die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen der Unternehmensgruppe zu überwachen und zu steuern. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats verfügen über das relevante Kompetenzprofil zu den wesentlichen ESG-Themen. Dabei sind die besonderen Kompetenzen des Aufsichtsrats, die über die bei jedem Mitglied erforderlichen und vorhandenen grundsätzlichen Kompetenzen hinausgehen, wie folgt verteilt:

| Name | Aufsichtsratsmitglied | | Kompetenz | | | | | | | | Diversität | | |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------|-----------------------|-----|---------------|----|----------------|--------------------|------------|------------|--------------|-------------|
| | Amtsbeginn | Unabhängigkeit | Digital/Tech/Immo/Media | Führung/Aufbau/Märkte | M&A | International | HR | Nachhaltigkeit | Rechnung/Abschluss | Compliance | Geschlecht | Nationalität | Geburtsjahr |
| Dr. Hans-Holger Albrecht | 2018 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | m | D | *1963 |
| Frank H. Lutz | 2019 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | m | D | *1968 |
| André Schwämmlein | 2019 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | ✓ | ✓ | m | D | *1981 |
| Maya Miteva | 2023 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | - | ✓ | ✓ | w | BGR | *1976 |
| Sohaila Ouffata | 2023 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | - | ✓ | - | - | w | D | *1983 |
| Andrea Euenheim (seit 05.06.2024) | 2024 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | w | D | *1972 |
| Dr. Elke Frank (bis 05.06.2024) | 2020 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | w | D | *1971 |

Legende: ✓ zutreffend - nicht zutreffend m männlich w weiblich D Deutschland BGR Bulgarien

Dem Aufsichtsrat gehörten zum 31. Dezember 2024 drei Frauen (50 %) an. Im Aufsichtsrat der Scout24 SE war keine Arbeitnehmervertreter:in repräsentiert. Der Vorstand der Scout24-Gruppe wies einen Frauenanteil von 25 % auf. Im Aufsichtsrat sind die Nachhaltigkeitsthemen grundsätzlich dem Präsidialausschuss zugeordnet. Dazu gehört insbesondere die ESG-Strategie. Darüber hinaus sind, je nach speziellem Themenfokus, auch die Ausschüsse des Aufsichtsrats mit Nachhaltigkeitsthemen befasst. Die IRO werden beispielsweise als Bestandteil der allgemeinen regelmäßigen Betrachtung des Risikomanagements und des nichtfinanziellen Reportings bewertet und eingeordnet sowie wesentliche Risiken dem Prüfungsausschuss berichtet. Mindestens einmal jährlich wird die Nachhaltigkeitsstrategie im Gesamtaufichtsrat vertieft. Die Fortschritte bei der Erreichung der Ziele in Bezug auf die wesentlichen IRO werden fortlaufend überwacht. Der Aufsichtsrat hat für das Gesamtgremium ein Kompetenzprofil formuliert,

in welchem die Kompetenzen festgelegt sind, über die das Gesamtgremium verfügen soll. Hierzu zählt unter anderem die Expertise im Bereich Nachhaltigkeit, insbesondere im Bereich soziale Verantwortung, gute Unternehmensführung und Datensicherheit. Das Kompetenzprofil selbst wird regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder aktualisieren ihre jeweiligen Kompetenzen ebenfalls regelmäßig mittels einer Selbstauskunft. Im Aufsichtsrat sind die erforderlichen Fähigkeiten und Kenntnisse in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte bei nahezu allen Mitgliedern über deren langjährige Berufserfahrung in verschiedenen Wirtschaftsbereichen und Führungspositionen vorhanden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind in der Regel eigenverantwortlich für die Durchführung der erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen zuständig. Das Unternehmen unterstützt sie dabei organisatorisch und übernimmt gegebenenfalls im rechtlich zulässigen Rahmen die entstehenden Kosten. Dem Aufsichtsrat ist es außerdem jederzeit möglich, zu den Nachhaltigkeitsthemen externe Expertise sowie internes Fachwissen innerhalb der Gesellschaft einzuholen.

Der Geschäftsverteilungsplan des Vorstands sieht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts folgende Zuweisung vor:

| Ralf Weitz (CEO) seit 01.03.2025 | | | |
|--|--|---|--|
| Tobias Hartmann Chief Executive Officer (CEO) bis 28.02.2025 | Ralf Weitz als Chief Product & Technology Officer (CPTO) bis 28.02.2025 | Dr. Dirk Schmelzer Chief Financial Officer (CFO) | Dr. Gesa Crockford Chief Commercial Officer (CCO) |
| <ul style="list-style-type: none"> • Strategy and Business Development • Mergers & Acquisitions • Corporate Communications • Human Resources & Culture • ESG / Sustainability • Brand Management • Legal & Compliance, Internal Audit | <ul style="list-style-type: none"> • Product Strategy & Product Management • Data, Technology, Security • Performance & Growth Marketing • Consumer Research, Customer Satisfaction (CSAT) • Transaction Strategy • Business Development • Transaction Business | <ul style="list-style-type: none"> • Finance & Accounting • Controlling • Risk Management • Investor Relations & Treasury • Tax • Procurement | <ul style="list-style-type: none"> • Pricing • Sales Strategy & Sales Steering • Customer Service Operations • CRM Systems |

Grundsätzlich befasst sich der Vorstand im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeiten nach der Geschäftsverteilung des Vorstands mit einzelnen Nachhaltigkeitsthemen. Der Vorstandsvorsitzende ist Teil des unternehmensinternen Nachhaltigkeitskomitees. Dies ist ein praxisorientierter Zusammenschluss, bestehend aus Führungskräften der relevanten Bereiche Legal, Datenschutz & Compliance, People, Procurement, Investor Relations, Accounting, Facility Management, Produkt und IT. Auch dem Vorstand ist es generell möglich, zu den Nachhaltigkeitsthemen auf Einschätzungen von externen und internen Fachexperten zurückzugreifen.

Die operative und strategische Verantwortung für das Nachhaltigkeitsmanagement von Scout24 liegt bei der Chief People & Sustainability Officer (CPSO). Sie verantwortet außerdem den Personalbereich und ist Mitglied des Executive Leadership Teams (ELT) mit direkter Berichtslinie zum Vorstandsvorsitzenden (CEO). Das Sustainability & DEI Team berichtet an die CPSO. Die Festlegung und Evaluation der quantitativen und qualitativen Ziele und Key Performance Indicators (KPI) in Bezug auf die als wesentlich bewerteten IRO findet im Nachhaltigkeitskomitee gemeinsam mit dem CEO statt und wird jährlich im ESG-Framework als strategischer Rahmen für Nachhaltigkeit innerhalb der Scout24-Gruppe festgeschrieben.

Die Rolle der Leitungs-, Verwaltungs- und Aufsichtsorgane in Bezug auf Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 SE verstehen gute Corporate Governance als verantwortungsvolle Unternehmensführung mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung. Insbesondere soll das Vertrauen der Investor:innen, Geschäftspartner:innen und Mitarbeitenden sowie der breiten Öffentlichkeit in das Unternehmen erhalten werden. Darüber hinaus legt Scout24 großen Wert auf eine effiziente Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat sowie auf eine professionelle, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl zwischen diesen beiden Organen als auch zwischen den Mitarbeitenden des Unternehmens untereinander. Die Unternehmensstruktur ist ausgerichtet auf die verantwortungsvolle, transparente und effiziente Führung und Kontrolle des Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat sowie die weiteren Führungsebenen und Mitarbeitende halten sich an die Grundsätze einer verantwortungsvollen Unternehmensführung. Als börsennotierte Gesellschaft entspricht Scout24 uneingeschränkt den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Im **Code of Conduct**, der als Verhaltenskodex für die gesamte Gruppe gilt, hat Scout24 für die Mitarbeitenden, Kund:innen und Lieferant:innen einen verlässlichen Rahmen für verantwortungsbewusstes Handeln geschaffen, der sowohl den gesetzlichen Anforderungen als auch den eigenen ethischen und gesellschaftlichen Maßstäben gerecht wird.

Der Vorstand berichtet zu Themen der Corporate Governance an den Aufsichtsrat, der den Vorstand regelmäßig berät, begleitet und seine Tätigkeit überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft wird der Aufsichtsrat durch den Vorstand rechtzeitig eingebunden. Insbesondere stimmt der Vorstand die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Gemeinsames Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat ist die erfolgreiche und nachhaltige Fortführung des Unternehmenswachstums.

Zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Verantwortung für Compliance hat der Vorstand bei Scout24 eine zentrale Compliance-Funktion eingerichtet, welche vom General Counsel als Leiter des Bereichs Legal & Datenschutz geführt wird. Das Risiko- und Chancenmanagement und das Interne Kontrollsystem sind im Bereich Accounting, Tax & Risk Management angesiedelt und unterstehen dem CFO. Aus diesen Bereichen heraus werden die beiden Systeme zum Risiko- und Compliance-Management gruppenweit gesteuert.

Für die Sprengnetter GmbH, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Sprengnetter Real Estate Services GmbH und Sprengnetter Zertifizierung GmbH ist das Thema Compliance im unternehmenseigenen Bereich Regulatorik & Compliance angesiedelt. Von hier wird direkt an die Sprengnetter-Geschäftsführung berichtet. Die Abstimmung erfolgt in Jours fixes mit dem:der zuständigen Geschäftsführer:in. Die Einbindung der weiteren Geschäftsführer:innen erfolgt im Bedarfsfall in den regelmäßigen Geschäftsleitungsunden. Sprengnetter ist außerdem in die zentrale Compliance-Organisation der Scout24 SE eingebunden. So stellt die für Compliance verantwortliche Person durch entsprechende Kommunikation mit Sprengnetter sicher, dass die Scout24-weiten Compliance-Standards entsprechend implementiert sind. Die Sprengnetter-Gruppe ist auch in das zentrale Risiko- und Chancenmanagement von Scout24 integriert.

Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen (GOV-2)

Im Berichtsjahr 2024 befasste sich der Vorstand im Rahmen der ESG-Strategie insbesondere mit der Durchführung der doppelten Wesentlichkeitsanalyse nach ESRS und den als wesentlich bewerteten Auswirkungen, Risiken und Chancen, der Überarbeitung der Nachhaltigkeitserklärung im Sinne der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) (EU) 2022/2464 sowie der Rekalkulation der Emissionsbilanzierung, um den Fortschritt bei der Reduzierung der negativen Auswirkungen in Bezug auf Klimaschutz zu überprüfen. Der Vorstand erhält zudem monatlich ein Reporting zu ausgewählten ESG-Kennzahlen, z. B. der Anzahl der Frauen in Führungspositionen, um diese zu überwachen, zu steuern und damit auf die als wesentlich bewerteten Auswirkungen im Bereich Vielfalt Einfluss zu nehmen. So wurde im Berichtsjahr beispielsweise eine neue Richtlinie zur Förderung von Vielfalt, Chancengerechtigkeit und Inklusion beschlossen. Die Ergebnisse der Risikoanalyse im Rahmen des Lieferketten-sorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) wurden dem General Counsel berichtet. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 an drei Terminen primär mit den gleichen Themenbereichen wie der Vorstand beschäftigt. So wurden auch die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse vorgestellt. Darüber hinaus wurden die Themen Datenschutz und Compliance vierteljährlich durch den General Counsel an den Prüfungsausschuss berichtet.

Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme (GOV-3)

Das aktuelle Vergütungssystem für den Vorstand der Scout24 SE wurde von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 8. Juli 2021 mit einer Mehrheit von 91,9 % der Stimmen gebilligt und kam im Geschäftsjahr 2024 für alle Vorstandsmitglieder zur Geltung. Die Veröffentlichung des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder ist gemäß § 120a Abs. 2 AktG auf der Website der Gesellschaft erfolgt. Der Aufsichtsrat der Scout24 SE hat für das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder vier Grundsätze festgesetzt, auf deren Basis das Vergütungssystem einen wesentlichen Beitrag zum nachhaltigen und langfristigen Erfolg von Scout24 leisten soll.

**Grundzüge des Vergütungssystems¹**

| Strategieorientierung | Langfristigkeit und Nachhaltigkeit | Kapitalmarktorientierung | Klarheit und Verständlichkeit |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ambitionierte Wachstumsziele für Umsatz und operatives Ergebnis • Weitere, auf die Umsetzung der Unternehmensstrategie bezogene Ziele im LTI | <ul style="list-style-type: none"> • Langfristige variable Vergütung macht wesentlichen Anteil der Gesamtvergütung aus • LTI übersteigt STI • Nachhaltigkeitskomponente, die soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt | <ul style="list-style-type: none"> • Variable Vergütungsbestandteile überwiegend aktienbasiert durch Performance Share Units • Share Ownership Guideline (100 % der Nettojahresfestvergütung sind in Scout24-Aktien anzulegen; Vorstandsvorsitzender: 150 %) | <ul style="list-style-type: none"> • Befolgt die Anforderungen des Aktiengesetzes / der zweiten Aktionärsrechtericht- linie vom 12. Dezember 2019 • Berücksichtigt die Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019² |

¹ Die unterstrichenen Merkmale sind diejenigen Merkmale, die im aktuell gültigen Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder gegenüber dem vorherigen Vergütungssystem weiterentwickelt wurden.

² Bei der Entwicklung des aktuell gültigen Vergütungssystems wurden die Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019 berücksichtigt. Aus der Weiterentwicklung des DCGK zur Fassung vom 28. April 2022 haben sich keine zusätzlichen bzw. abweichenden Empfehlungen ergeben, insofern geht das aktuelle Vergütungssystem auch mit dieser Fassung des DCGK konform.

Seit 2021 sind quantifizierbare ESG-Ziele Teil der einjährigen variablen Vergütung des Vorstands. Die wesentlichen Leistungskriterien zur Beurteilung des Erfolgs sind zu 35 % der Konzernumsatz, zu 35 % das Konzernergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit - ooEBITDA) und zu 30 % das nichtfinanzielle Nachhaltigkeitsziel („Environmental, Social, Governance“-Ziel – ESG-Ziel), das für alle Vorstandsmitglieder gilt. Das nichtfinanzielle Nachhaltigkeitsziel wird jährlich vom Aufsichtsrat der Scout24 SE festgelegt. Es spiegelt die gesellschaftliche und ökologische Verantwortung der Scout24-Gruppe wider und ist direkt aus der Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet. Bei der Festsetzung des nichtfinanziellen Nachhaltigkeitsziels orientiert sich der Aufsichtsrat auch an der Wesentlichkeitsanalyse im Zuge der Nachhaltigkeitsberichterstattung. So kann das Nachhaltigkeitsziel beispielsweise aus den Nachhaltigkeits-Zielfeldern Management oder Geschäft (u. a. Ethik und Integrität, Produktentwicklung, Datenschutz und Datensicherheit) abgeleitet werden.

Das nichtfinanzielle Ziel für die einjährige variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2024 wurde vom Aufsichtsrat im Dezember 2023 festgesetzt und dem Vorstand schriftlich mitgeteilt.

| Zielerreichung | Multiplikator | Women in Leadership 2024 (%) |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|
| <= 95,3 % | 0 % | <= 36,9 % |
| 97,7 % | 50 % | 37,8 % |
| 100 % | 100 % | 38,7 % |
| 113,4 % | 200 % | 43,9 % |

Women in Leadership bezieht sich auf das Erreichen einer definierten entsprechenden Quote (ab Manager-Level), bezogen auf die Beschäftigten aller Gesellschaften des Scout24-Konzerns, die zu Beginn des Jahres 2024 Bestandteil der Gruppe waren (ausgenommen hiervon sind die Gesellschaften der Sprengnetter-Gruppe). Bei einer anteiligen Zielerreichung zwischen den Zielschritten erfolgt eine entsprechend anteilige Berechnung.

Die Ziele und deren Gewichtung für die einjährige variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2025 werden vom Aufsichtsrat festgesetzt und dem Vorstand schriftlich mitgeteilt. Gegenstand des nichtfinanziellen Ziels ist das Erreichen einer definierten Quote in Bezug auf die Verfügbarkeit der Suche auf der ImmoScout24-Online-Plattform. Mehr Informationen finden sich im **Vergütungsbericht 2024**.

THG-Reduktionsziele sind aktuell kein Bestandteil der variablen Vergütung.

Erklärung zur Sorgfaltspflicht (GOV-4)

| Kernelemente der Sorgfaltspflicht | Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung |
|---|---|
| Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell | ESRS 2 GOV-2 |
| | ESRS 2 GOV-3 |
| | ESRS 2 SBM-3 |
| Einbeziehung betroffener Interessenträger:innen in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht | ESRS 2 GOV-2 |
| | ESRS 2 SBM-2 |
| | ESRS 2 IRO-1 |
| | ESRS 2 MDR-P |
| | ESRS S1-2 |
| Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen | ESRS S4-2 |
| | ESRS 2 IRO-1 |
| | ESRS 2 SBM-3 |
| Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen | ESRS 2 MDR-A |
| | ESRS E1-3 |
| | ESRS S1-4 |
| | ESRS S4-4 |
| | ESRS 2 MDR-M |
| | ESRS 2 MDR-T |
| | ESRS E1-4 |
| | ESRS E1-5 |
| | ESRS E1-6 |
| | ESRS S1-5 |
| ESRS S1-6 | |
| Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation | ESRS S1-7 |
| | ESRS S1-8 |
| | ESRS S1-9 |
| | ESRS S1-13 |
| | ESRS S1-15 |
| | ESRS S1-17 |
| | ESRS S4-5 |
| | ESRS G1-4 |

Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung (GOV-5)

Verpflichtend eingebunden in das Risiko- und Chancenmanagementsystem sind die Scout24 SE und alle mit ihr verbundenen Unternehmen im Mehrheitsbesitz. Die grundsätzliche Ausgestaltung des Risikomanagementsystems (RMS) und Internen Kontrollsystems (IKS) von Scout24 orientiert sich an den international anerkannten Rahmenwerken COSO Enterprise Risk Management Framework (2017) und Internal Control – Integrated Framework (2013) des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Die Risikoidentifikation und -bewertung umfasst die regelmäßige und systematische Analyse interner und externer risikorelevanter Entwicklungen in Form einer ganzheitlichen Risikoinventur. Daraus folgt das periodische Reporting an das ELT und den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats. Für das Identifizieren, Erfassen, Melden und regelmäßige Aktualisieren der Risiken und Chancen sind dezentrale, entsprechend geschulte Risiko-Assessoren in den einzelnen Unternehmenseinheiten verantwortlich. Die Risiko-Assessoren kategorisieren die Risiken und Chancen nach einer konzernweit geltenden Kategorisierung (Cluster) und dokumentieren ihre Ergebnisse regelmäßig in der Risk-Management-Software. Die Risiken und Chancen werden durch die ebenfalls dezentralen Risiko-Genehmiger:innen für ihre Bereiche geprüft und freigegeben. Auf diese Art wird für jedes Risiko mindestens ein Vieraugenprinzip sichergestellt.

Integraler Bestandteil des Risikomanagements sind soziale und ökologische Risiken, die u. a. die Bereiche Klima, Produktsicherheit, Fluktuation und Kundenzufriedenheit abdecken. In diesem Zusammenhang wurden wesentliche Einzelrisiken in den Risikoclustern IT- und Cybersecurity, Personal, Volkswirtschaftliche Risiken sowie Wettbewerb und Markt identifiziert (**Detailbetrachtung der Risikosituation**). Unter Berücksichtigung der risikomindernden Maßnahmen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2024 jedoch keine nichtfinanziellen



Risiken identifiziert, die mit den Geschäftstätigkeiten, Geschäftsbeziehungen und Dienstleistungen von Scout24 verbunden sind, sehr wahrscheinlich eintreten und eine signifikante Schadenhöhe in Bezug auf die berichtspflichtigen Aspekte haben oder haben werden.

Im Berichtsjahr wurden neue interne Kontrollen geschaffen, um Risiken bei der Erhebung von ausgewählten Inhalten für die Nachhaltigkeitsberichterstattung und Risiken im Berichtsprozesses selbst abzusichern. Um besonders risikobehaftete Kennzahlen zu identifizieren, wurden alle quantitativen Datenpunkte hinsichtlich ihrer Relevanz in der doppelten Wesentlichkeitsanalyse, ihrer Vergütungs- und Strategierelevanz sowie ihrer jeweiligen Fehleranfälligkeit bewertet. Auf Grundlage von Prozessinterviews mit den jeweils verantwortlichen Fachabteilungen konnten entsprechende Risiken und Kontrollen für Datenpunkte sowie Berichterstattungsprozesse identifiziert und in das Interne Kontrollsystem überführt werden. Dabei standen besonders die Prozesse zur Ermittlung und Berichterstattung der Treibhausgasemissionen, der Kennzahlen zu Frauen in Führungspositionen sowie Kennzahlen zum Thema Datenschutz und Datensicherheit im Fokus. Die Überwachung des IKS erfolgt mindestens einmal jährlich in Form einer Beurteilung der Angemessenheit der implementierten Kontrollen sowie der Wirksamkeit ausgewählter Kontrolltätigkeiten. Diese Beurteilung gibt Aufschluss darüber, ob die Kontrollen die aktuellen Prozesse und Kontrollaktivitäten widerspiegeln, das Risiko abdecken und das Kontrollziel erfüllen (Beurteilung der Angemessenheit) sowie, ob die Kontrollen innerhalb eines definierten Zeitraums wie vorgesehen funktionieren (Beurteilung der Wirksamkeit). Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden mindestens einmal jährlich über die Ergebnisse in Kenntnis gesetzt.

Strategie

Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette (SBM-1)

Scout24 ist ein deutsches Digitalunternehmen und hat zum 31. Dezember 2024 1.066 Mitarbeitende beschäftigt, hauptsächlich in Deutschland und Österreich (**Zahl der Arbeitnehmer:innen nach Ländern**), und einen Gesamtumsatz von 566,3 Mio. EUR erwirtschaftet. Scout24 betreibt den führenden digitalen Marktplatz ImmoScout24 für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Anzeigen für den Verkauf oder die Vermietung von Immobilien werden innerhalb von Rahmenverträgen (Mitgliedschaften) oder als Einzelauftrag (Pay-per-Ad) durch gewerbliche und private Kund:innen bei ImmoScout24 gebucht. Mit entsprechenden Zusatzprodukten unterstützt Scout24 Makler:innen bei der Mandatsakquise sowie mit zusätzlichen Vermarktungsleistungen beim Verkauf von Objekten. Die Unternehmensstrategie zielt darauf ab, einen einzigartigen Marktplatz zu schaffen, der zum einen Angebot und Nachfrage effizient zusammenführt und zum anderen durch die transparente Bereitstellung von Marktinformationen und Datenanalysen eine Grundlage für optimale Entscheidungen bietet. Scout24 hat in den letzten Jahren rund 300 Mio. EUR in das eigene Produktportfolio investiert mit dem Ziel, die Wertschöpfungskette von Immobilientransaktionen zu erweitern und neue Umsatzpotenziale zu erschließen. Das Unternehmen plant, das Produktportfolio auch zukünftig kontinuierlich auf die jeweiligen Marktbedürfnisse zugeschnitten anzupassen und zu erweitern, häufig mit entsprechend optimierten Funktionalitäten für die Kund:innen. Mit ihrem Marktplatz ImmoScout24 ist die Scout24-Gruppe sehr gut aufgestellt, um ihr Angebot im deutschen Immobilienmarkt weiter auszubauen. Obwohl der Markt weiterhin herausfordernd bleibt, ist die Scout24-Gruppe überzeugt, mit ihrem diversifizierten Produktportfolio ihren Kund:innen in verschiedenen Marktsituationen einen besonderen Mehrwert bieten zu können. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass auch im Jahr 2025 Umsatz und Profitabilität gestützt auf die weitere Umsetzung der Strategie mit Fokus auf Interkonnektivität gesteigert werden können.

Das Produktportfolio und die Wertschöpfungskette des Unternehmens verlaufen entlang der gesamten Immobilientransaktion: Produkte für Verkauf, Kauf, Finanzierung, Vermietung, Anmietung, Bewertung oder Verwaltung von Immobilien. Die Umsatzerlöse werden im Wesentlichen mit der Schaltung von Onlineanzeigen, der Generierung von Geschäftskontakten (Leads) sowie der Bereitstellung von Werbeflächen mit Geschäftskund:innen (Partner, Makler:innen und Immobilieneigentümer:innen) und Privatkund:innen (Consumer, Suchende) generiert. Mehr als 80 % des Gesamtumsatzes sind dem ESRS-Sektor Professionelle Dienstleistungen zuzuordnen. Die Zielsetzungen von Scout24 in Bezug auf Endnutzer:innen fokussieren sich daher auf das Thema Datenschutz und Datensicherheit. Damit wird dem hohen Anspruch an die Sicherheit und Stabilität der Plattform Rechnung getragen, denn diese ist die Grundlage für ein effizientes, vernetztes sowie sicheres Nutzererlebnis und die Basis des Geschäftsmodells (mehr Informationen unter **Verbraucher:innen und Endnutzer:innen**).

Relevante Ausgaben in der vorgelagerten Wertschöpfungskette resultieren vor allem aus dem Bezug von Leistungen in den Bereichen Software und Cloud-Infrastruktur. Weitere fallen in den Bereichen Consulting-

Dienstleistungen und Professional Services, für Aufwände von Gebühren und Versicherungen sowie in geringerem Umfang für Bürobedarf an. Im eigenen Geschäftsbetrieb fallen Aufwände vermehrt in den Warengruppen Online Media, Lead Cooperations, Business Development, für externes Personal sowie Offline-Marketing an. In der nachgelagerten Wertschöpfungskette sind in kleinerem Maße sowohl externe Events als auch Sponsorings von Relevanz.

Interessen und Standpunkte der Interessenträger:innen (SBM-2)

Scout24 beteiligt sich proaktiv am Dialog mit Stakeholder:innen, der themen- und anlassgerecht individuell gestaltet wird. Um sicherzustellen, dass die Interessen und Rechte der Mitarbeitenden sowie der Endnutzer:innen beachtet werden, nutzt Scout24 verschiedene Formen des internen und externen Austauschs. Die daraus entstehenden Erkenntnisse und Pflichten fließen in die Unternehmensstrategie ein (mehr Informationen im Kapitel **Arbeitskräfte des Unternehmens** sowie unter **Verbraucher:innen und Endnutzer:innen**).

| Wichtigste Interessenträger:innen | Art des Austausches | Zweck und Ergebnisse des Austausches |
|-----------------------------------|--|---|
| Mitarbeitende | <ul style="list-style-type: none"> • Umfragen • Townhall Meetings • MyDialogue Performance-Gespräch | <ul style="list-style-type: none"> • Abfrage von Zufriedenheit, Zugehörigkeit und zusätzlichen Demografien • Aufgreifen aktueller Themen • Karriere- und Weiterbildungsmöglichkeiten |
| Betriebsrat | <ul style="list-style-type: none"> • Regelmäßige Austauschtermine zwischen People Team und Betriebsrat | <ul style="list-style-type: none"> • Konfliktprävention • Wahrnehmung von Mitarbeitendeninteressen • Stärkere Mitarbeitendenbindung • Einbindung bei Veränderungsprozessen |
| Investor:innen & Analyst:innen | <ul style="list-style-type: none"> • Individuelle Gespräche zwischen Stakeholder:innen und Fachabteilungen • Roadshows • Jährliche Hauptversammlung | <ul style="list-style-type: none"> • Abfrage und Steuerung der Erwartungshaltungen • Vertrauensaufbau und Transparenz • Zugang zu Kapital - und Finanzierungsmöglichkeiten • Feedback & strategischer Input |
| Kund:innen | <ul style="list-style-type: none"> • Monatliche Umfragen • Austausch über Sales und Kundenservice • Webinare und Messen | <ul style="list-style-type: none"> • Abfrage und Steigerung der Zufriedenheit • Erwartungshaltung und Feedback als Grundlage für Produktverbesserungen |
| Banken | <ul style="list-style-type: none"> • Regelmäßige Austauschtermine zwischen Treasury und Geschäftsbanken in Finanzierungsfragen • Austausch zwischen Sprengnetter und Banken als gewerbliche Kund:innen | <ul style="list-style-type: none"> • Abfrage und Steuerung der Erwartungshaltungen • Vertrauensaufbau und Transparenz • Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten • Optimierung des Cash-Managements |
| ESG-Ratingagenturen | <ul style="list-style-type: none"> • Jährliche Teilnahme an ESG-Ratings (MSCI, Sustainalytics, Bloomberg Gender Equality Index) | <ul style="list-style-type: none"> • Benchmarking • Unabhängige, externe Risikoeinschätzung |

Weitere Informationen zum regelmäßigen Dialog mit Investor:innen, Banken, Analyst:innen und den ESG-Ratingagenturen finden sich in den Abschnitten **Investor Relations** und **Kommunikation mit Investor:innen und Analyst:innen**. Zu den internen Feedbackprozessen berichtet das Unternehmen unter **Arbeitskräfte des Unternehmens**. Die Formen des Austauschs mit seinen Nutzer:innen werden unter **Verbraucher:innen und Endnutzer:innen** erläutert. Die Ergebnisse des Dialogs mit den betroffenen Gruppen fließen in die Ermittlung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie die Strategieplanung der Scout24-Gruppe ein und werden in die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsthemen an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert.

**Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell (SBM-3)**

| Unterthema oder Unter-Unterthema | Auswirkung, Risiko oder Chance | Wertschöpfungsstufe | Angenommener Zeithorizont | Beschreibung | Auswirkung geht von Strategie und/oder Geschäftsmodell aus | Erwarteter Einfluss auf Geschäftsmodell, Wertschöpfungskette, Strategie und Entscheidungsfindung |
|---|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|---|--|--|
| Anpassung an den Klimawandel | Positive Auswirkung | Nachgelagert | Langfristig | Einbindung von Klimarisikoanalysen & Modernisierungs- und Renovierungsrechnern für Immobilien auf der ImmoScout24-Plattform, vor allem auch durch Zukauf von Sprengnetter. Führt zu nachhaltigeren Entscheidungen bei Immobilienbesitzer:innen, um Klimaresilienz zu steigern. Sprengnetter bietet außerdem Weiterbildungen, etwa zum Thema Energieeffizienz. | Ja | Als Digitalunternehmen kann Scout24 einen vergleichsweise geringen CO ₂ e-Fußabdruck ausweisen. Dennoch hat sich das Unternehmen verpflichtet, seine Auswirkungen auf die Umwelt im Einklang mit dem COP21-Abkommen von Paris zur Begrenzung der globalen Erwärmung zu minimieren und hat auf dieser Basis eine Klimastrategie entwickelt, die jährlich geprüft und bei Bedarf angepasst wird. Die Zielsetzungen zur Treibhausgasreduktion umfassen alle nach Greenhouse Gas Protocol definierten Scopes und damit die gesamte Wertschöpfungskette. |
| Klimaschutz | Negative Auswirkung | Eigener Geschäftsbereich | Langfristig | Energieverbrauch in Büros und Reisetätigkeiten der Mitarbeitenden verursachen CO ₂ e-Emissionen mit direkten negativen Auswirkungen für Klima/Umwelt und Gesellschaft. | Nein | |
| Energie | Positive Auswirkung | Eigener Geschäftsbereich | Langfristig | Die Mehrheit der vollkonsolidierten Standorte werden mit 100 % erneuerbaren Energien für Strom und Wärme versorgt, was weniger Notwendigkeit der Energieerzeugung aus nicht-nachhaltigen Quellen nach sich zieht. | Ja | |
| Klimaschutz | Positive Auswirkung | Nachgelagert | Langfristig | Informationen zur energetischen Sanierung und Energieeffizienz sowie Leads zu entsprechenden Handwerker:innen treiben Sanierungen und damit den Klimaschutz voran. | Ja | Scout24 nutzt die Chancen durch veränderte Marktsituationen und gesetzliche Anforderungen. Ein dezidiertes Team entwickelt neue Produktlösungen im Bereich Nachhaltigkeit für die verschiedenen Nutzengruppen der Scout24-Plattformen. |
| Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben | Positive Auswirkung | Eigener Geschäftsbereich | Langfristig | Flexibles Arbeiten hinsichtlich Arbeitszeit und Arbeitsort ermöglicht die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. | Ja | Die Work-Life-Balance der Mitarbeitenden ist entscheidend für die Motivation und Produktivität zur Umsetzung der Scout24-Geschäftsstrategie. |
| Weiterbildung & Kompetenzentwicklung | Negative Auswirkung | Eigener Geschäftsbereich | Mittelfristig | Mangelnde persönliche Entwicklung der Mitarbeitenden bei fehlenden Karriereentwicklungsmöglichkeiten mit der Folge von ggf. Motivationsverlust und Kündigung im Worst Case. | Nein | Motivationsverlust bei einer kritischen Anzahl an Mitarbeitenden könnte die Fluktuation erhöhen und damit die Produktivität gegebenenfalls mittelfristig verlangsamen. Um dem entgegenzutreten ist Weiterbildung ein Kernelement der People-Strategie. |
| Weiterbildung & Kompetenzentwicklung | Positive Auswirkung | Eigener Geschäftsbereich | Mittelfristig | Programme zur Förderung von Vielfalt und inklusivem (Führungs-)Verhalten führen dazu, dass sich die Mitarbeitenden zugehörig fühlen, sie selbst sein können und dadurch motiviert sind und längerfristig bei Scout24 arbeiten wollen. | Ja | Programme zur Förderung von Vielfalt und inklusivem (Führungs-)Verhalten sind Teil der People-Strategie und werden durch zukünftige Maßnahmen wie Trainings weiter ausgebaut. |

| An unsere Aktionär:innen | | Zusammengefasster Lagebericht | Konzernabschluss | Anhang zum Konzernabschluss | Sonstige Vermerke | |
|---|---------------------|-------------------------------|------------------|--|-------------------|---|
| Vielfalt | Negative Auswirkung | Eigener Geschäftsbereich | Mittelfristig | Mangelnde Diversität in Führungspositionen hinsichtlich Geschlecht, Nationalität und Behinderung. Unterrepräsentierte Gruppen fühlen sich möglicherweise nicht motiviert, einen entsprechenden Karriereweg einzuschlagen. | Nein | Durch Zielsetzungen im Bereich Frauen in Führungspositionen steuert das Unternehmen den negativen Auswirkungen von mangelnder Vielfalt entgegen. |
| Vielfalt | Chance | Eigener Geschäftsbereich | Langfristig | Diversere Teams entwickeln statistisch nachgewiesen innovativere Produkte, da sie die Gesellschaft besser abbilden. Diversere Teams könnten demnach den Umsatz steigern. | Nein | Das Unternehmen strebt Vielfalt in seinen Teams an, um die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzengruppen besser zu antizipieren. |
| Sozialer Dialog | Positive Auswirkung | Eigener Geschäftsbereich | Langfristig | Der Betriebsrat fördert sozialen Dialog und navigiert zwischen divergierenden Interessen zwischen Arbeitnehmenden und dem Arbeitgeber. Mitarbeitende fühlen sich mit ihren Themen vertreten und gehört. | Nein | Der Betriebsrat hat durch seine Mitbestimmungsrechte Einfluss auf die Entscheidungsfindung und Maßnahmen in Bezug auf die Mitarbeitenden. |
| Datenschutz | Negative Auswirkung | Eigener Geschäftsbereich | Mittelfristig | Cyberkriminalität (Datenphishing, betrügerische Anzeigen, Identitätsdiebstahl, Datenleck) mit Schaden für Endnutzer:innen (z. B. monetär durch gefälschte Immobilieninserate, Vorkasse-Betrug und persönlich durch unsichere Produkte/ Dienstleistungen). | Ja | Als datengetriebenes Digitalunternehmen ist es grundlegend für die Unternehmensstrategie und das Geschäftsmodell, dass das Unternehmen die Sicherheit und den Schutz von Daten priorisiert. Die aktuellen und zukünftigen Maßnahmen von Scout24 zielen darauf ab, Datenmissbrauch oder -verlust bestmöglich zu vermeiden. |
| Datenschutz | Positive Auswirkung | Eigener Geschäftsbereich | Mittelfristig | Durch Verbesserungen in der Datenschutz- und Sicherheitsstruktur, die Ausweitung des Konzepts auf die Tochtergesellschaften und Einführung von ISO27001 (bei Sprengnetter), schützt das Unternehmen seine Stakeholder:innen. | Ja | |
| Strategische Ausrichtung (unternehmensspezifisch) | Positive Auswirkung | Nachgelagert | Mittelfristig | Höhere Effizienz und Erfolgswahrscheinlichkeit durch Einsatz von KI, beispielhaft durch Automatisierung, Personalisierung und Guidance in der Customer-Journey könnte zu höherer Zufriedenheit führen. Die ist für alle Kundengruppen relevant. | Ja | Das Unternehmen arbeitet daran, die Immobiliensuche durch den Einsatz von KI zu erleichtern. So wurden im Berichtsjahr schon Simulationen zur Einrichtung von Wohnungen sowie Personalisierungen in der Immobiliensuche umgesetzt. |
| Zugang zu (hochwertigen) Informationen | Chance | Nachgelagert | Mittelfristig | Durch kostenlose und kostenpflichtige Daten zum Immobilienmarkt, die das Unternehmen Medienvertreter:innen zur Verfügung stellt und die von diesen gut aufgegriffen werden, steigert Scout24 seine Reputation im Markt als seriöse Datenquelle. Dadurch kann das Unternehmen mehr Traffic und potenzielle Kund:innen generieren, die sich dann möglicherweise auch für kostenpflichtige Angebote des Unternehmens interessieren. | Ja | Scout24 unterstützt die Marktteilnehmenden bei ihrer Entscheidungsfindung, indem über die gesamte Produktpalette hinweg Daten und Marktanalysen zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Interkonnektivitätsstrategie ist die weitere Verknüpfung von Immobilienmarktdaten angestrebt. |
| Unternehmenskultur | Positive Auswirkung | Nachgelagert | Mittelfristig | Informationsbereitstellung zum Immobilienmarkt durch ImmoScout24, insbesondere basierend auf Marktdaten, führt zu Transparenz für alle beteiligten Akteure. | Ja | |



| | | | | | | |
|--|--------|--------------------------|-------------|--|------|--|
| Korruption & Bestechung - Vorkommnisse | Risiko | Eigener Geschäftsbereich | Langfristig | Bei entsprechenden Vorfällen kann es zu Abwanderung relevanter Kund:innen kommen, folglich zu Umsatzausfall und Abzug von Kapital der Investor:innen führen. | Nein | Ein rechtskonformes und wertebasiertes Verhalten ist für Scout24 die Grundvoraussetzung für einen nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg. Um finanzielle Schäden und Reputationsverlust durch Korruptionsfälle zu verhindern, hat das Unternehmen ein umfassendes Compliance-Programm implementiert. |
|--|--------|--------------------------|-------------|--|------|--|

Bis auf das Thema „Strategische Ausrichtung“, welches eine unternehmensspezifische Auswirkung mit Bezug auf Künstliche Intelligenz beinhaltet, sind alle Themen von Angabepflichten in den ESRS abgedeckt. Alle als wesentlich bewerteten Auswirkungen resultieren nicht aus Geschäftsbeziehungen, sondern sind entweder Teil des eigenen Geschäftsbereichs oder nachgelagert direkt mit den eigenen Produkten verknüpft. Es liegen keine kurzfristigen Risiken und Chancen vor, wonach keine aktuellen finanziellen Effekte ausgewiesen werden können. Scout24 geht davon aus, dass das Geschäftsmodell und die Strategie des Unternehmens nach heutiger Einschätzung ausreichend widerstandsfähig sind, um die oben genannten Auswirkungen und Risiken zu bewältigen. Hierbei handelt es sich um eine qualitative Einschätzung des Vorstands ohne einen konkreten Zeithorizont.



Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO-1)

Für die Betrachtung potenziell wesentlicher Themen wurden (ergänzend zum ESRS 1 AR 16) u. a. weitere branchenspezifische Standards, themenbezogene wissenschaftliche Studien, unternehmensspezifische Nachhaltigkeitsratings sowie Veränderungen in der Organisationsstruktur und des Marktumfelds berücksichtigt. Das Team Sustainability & DEI und die beteiligten Fachbereiche haben zusätzlich 19 Stakeholdergruppen festgelegt, deren Bedürfnisse und Erwartungen indirekt durch Erkenntnisse aus laufenden Austauschformaten sowie Desktop-Recherchen einbezogen wurden. Dazu gehören Mitarbeitende, der Betriebsrat, Investor:innen und Analyst:innen, Kund:innen, Banken und Ratingagenturen. Auf Basis dieser Themenliste wurden gemeinsam mit den zuständigen Fachbereichen unternehmensspezifische kurz-, mittel- und langfristige IRO identifiziert. Berücksichtigung fand auch die doppelte Wesentlichkeitsanalyse des Vorjahres, die bereits ausgewählte Prozessschritte der ESRS berücksichtigte, das interne Risiko- und Chancenmanagement sowie Erkenntnisse aus Stakeholder-Dialog-Formaten. Die anschließende Bewertung der IRO erfolgte gemäß den Anforderungen des ESRS 1 AR 10 und AR 11 und unter Berücksichtigung der Skalenwerte für Wahrscheinlichkeit und finanzielle Eintrittshöhe aus dem internen Risiko- und Chancenmanagement der Scout24 SE. Bei potenziell negativen Auswirkungen auf Menschenrechte hatte der Schweregrad der Auswirkungen Vorrang vor ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Zur Ermittlung der finanziellen Wesentlichkeit der IRO nach ESRS 1 ist es entscheidend, ob ein Thema positive oder negative finanzielle Auswirkungen auf die Entwicklung, die Finanzlage, die Ertragslage, die Zahlungsströme, den Zugang zu Finanzmitteln oder die Kapitalkosten von Scout24 im kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont haben wird oder wahrscheinlich haben könnte. Darüber hinaus wurde analysiert, ob Auswirkungen, Risiken und Chancen jeweils Abhängigkeiten zueinander aufweisen. Die Wesentlichkeit von finanziellen Risiken und Chancen wurde auf der Grundlage einer Multiplikation aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem Umfang der möglichen finanziellen Auswirkungen bewertet. Diese Bewertung erfolgte für die zwei Dimensionen Eintrittswahrscheinlichkeit und Umfang der potenziellen finanziellen Auswirkungen jeweils in Bruttowerten, wobei bereits umgesetzte Maßnahmen berücksichtigt, zukünftige Maßnahmen aber noch nicht einbezogen wurden. Die Basis für die Bewertung durch die Fachbereiche waren jeweils Fünferskalen für Ausmaß, Umfang, Unabänderlichkeit, Wahrscheinlichkeit sowie finanzielle Höhe, die durch entsprechende Addition sowie Multiplikation eine Maximalbewertung von 15 Punkten zuließen. Die Wesentlichkeitsschwelle für beide Dimensionen lag bei jeweils sieben Punkten. Die Methodik wurde extern überprüft, die Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse durch den Vorstand evaluiert und freigegeben.

Analyse und Bewertung in Bezug auf Klimaschutz

Bei der Analyse und Bewertung von wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf den Klimaschutz zeigt sich in der laufenden Erweiterung der Scout24-Produktpalette um nachhaltige Angebote eine positive Auswirkung auf die Endnutzer:innen der Unternehmensplattformen. Durch die Einbindung von Modernisierungs- und Renovierungsrechnern für Immobilien auf der ImmoScout24-Plattform, das Ausstellen von Energieeffizienzausweisen, die Vermittlung von Energieberater:innen, Photovoltaik- und Wärmepumpeninstallationen sowie die Informationsbereitstellung zu öffentlichen Fördermitteln schafft Scout24 eine Informationsbasis für nachhaltigere Entscheidungen seiner Endnutzer:innen. So könnten beispielsweise Klimaschutz und Klimaresilienz im Gebäudebestand aktiv vorangetrieben werden (Maßnahmen finden sich unter ▶**Verbraucher:innen und Endnutzer:innen**).

Weitere positive Auswirkungen ergeben sich aus dem Grünstrombezug der Scout24-Gruppe. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 werden acht der zehn Standorte mit 100 % Grünstrom versorgt, was weniger Strom aus nicht-erneuerbaren Quellen notwendig macht und somit positive Auswirkungen auf den CO₂e-Ausstoß des Unternehmens hat. Dem steht gegenüber, dass etwa durch Geschäftsreisen, den Einkauf von Waren und Dienstleistungen, das Pendeln der Mitarbeitenden, die Nutzung der ImmoScout24-Plattform sowie durch Gasheizungen an drei Bürostandorten weiterhin CO₂e-Emissionen verursacht werden.

Die Basis dieser Analyse von Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Klimaschutz bildet die jährliche Emissionsbilanzierung (▶**Energieverbrauch und Energiemix** und ▶**THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen**). Scout24 hat auf Grundlage der CSRD (ESRS E1) und der EU-Taxonomie-Verordnung zusätzlich eine Analyse der klimabedingten transitorischen und physischen Risiken und Chancen durchgeführt. Die Einschätzung der klimabedingten, physischen



Risiken erfolgte in Bezug auf das Geschäftsmodell von Scout24, die zentrale Geschäftstätigkeit an den Standorten sowie wesentliche Abhängigkeiten von Lieferant:innen, etwa durch die Nutzung von Cloud-Servern. Darüber hinaus wurde die Gefährdung der als taxonomiefähig identifizierten Wirtschaftstätigkeiten (6.5, 7.5 und 7.7) durch die Folgen des Klimawandels bewertet. Sowohl die klimabedingte Risiko- als auch die Chancenanalyse umfasste drei Betrachtungszeiträume: kurzfristig (in den nächsten drei Jahren), mittelfristig (nach mehr als drei und bis zu zehn Jahren) und langfristig (nach mehr als zehn Jahren). Die Zeiträume wurden unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie-Verordnung gewählt.

Ermittlung der physischen Klimarisiken

Für die Ermittlung und Bewertung der physischen Klimarisiken wurden 28 Klimagefahren (vgl. ESRS E1, AR 11) standortbasiert analysiert. Das Screening umfasste die Büros in Berlin, Hamburg, Köln, München, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Wien sowie Standorte von Rechenzentren (Sprengnetter) und Cloud-Servern. Die Analyse der bisherigen Gefährdungslage basiert auf einem historischen Mittel von Beobachtungsdaten. Die zukünftige Gefährdung wurde auf Basis der Auswertung von Klimaprojektionen und drei Entwicklungsszenarien sowie – wenn möglich – mit Ergebnissen mehrerer Klimamodelle bewertet. Die Auswertungsbasis bildeten die repräsentativen Konzentrationspfade (RCP) als Emissionsszenarien sowie verschiedene sozioökonomische Szenarien (SSP) des Intergovernmental Panel on Climate Change (►IPCC). Diese Szenarien decken ein breites Spektrum möglicher klimatischer Entwicklungen und den einhergehenden Risiken und Unsicherheiten ab. Untersucht wurden a) die Begrenzung der Erwärmung auf 2 °C = RCP2.6 / SSP1-2.6 (der nachhaltige und grüne Weg), b) die Begrenzung der Erwärmung auf 3 °C = RCP 4.5 / SSP2-4.5 (der mittlere Weg) und c) Begrenzung der Erwärmung auf 4 °C = RCP 8.5 / SSP5-8.5 (die fossile Entwicklung). Die Szenarien basieren auf detaillierten Modellen, die Emissionen, Temperaturveränderungen und sozioökonomische Faktoren integrieren. Eingaben umfassen historische Klimadaten, Emissionsmuster und technologische Entwicklungen. Einschränkungen ergeben sich aus der Komplexität der Modelle und der Unsicherheit zukünftiger politischer und technologischer Entwicklungen. Die Szenarien bieten jedoch einen umfassenden Rahmen, um die potenziellen Auswirkungen des Klimawandels auf verschiedene Sektoren und Regionen zu bewerten.

Die Klimagefahren wurden mit einem standardisierten Bewertungsschema bezüglich ihrer Wesentlichkeit auf Basis der Wahrscheinlichkeit und der Vulnerabilität der Wirtschaftsaktivitäten analysiert. Für die Einschätzung der Vulnerabilität wurden auch bereits durchgeführte Anpassungs- und Präventionsmaßnahmen einbezogen. Die Risikobewertung erfolgte pro Standort, Zeitraum, Klimagefahr und Wirtschaftstätigkeit. Über die Betrachtung der Rechenzentren und Cloud-Server wurde auch die Lieferkette entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung der Transitionsrisiken und -chancen

Scout24 wird bei einem Übergang in eine treibhausgasneutrale Welt mit Veränderungen des Markt- und Wettbewerbsumfelds konfrontiert sein. Für die Analyse der transitorischen Risiken und Chancen wurde ein mit dem Pariser Klimaabkommen konformes Szenario zugrunde gelegt. Das Szenario geht von einem Best-Case-Emissionsszenario³⁴ aus, in dem Deutschland bereits bis 2045 klimaneutral ist und beschreibt damit einen umfassenden Wandel in der deutschen Energie- und Wirtschaftspolitik hin zu einer nachhaltigen und klimaneutralen Zukunft. Die Analyse dieses Szenarios hilft, die potenziellen Transitionsrisiken und -chancen zu verstehen, die mit der Umstellung auf erneuerbare Energien und den damit verbundenen Technologien einhergehen. Es deckt plausibel Risiken und Unsicherheiten ab, indem es die Herausforderungen und Möglichkeiten einer tiefgreifenden Dekarbonisierung der Wirtschaft berücksichtigt. Das Szenario basiert auf detaillierten Modellierungen, die Emissionsminderungen, Energieverbrauch und sozioökonomische Entwicklungen integrieren. Zu den Eingaben gehören aktuelle politische Rahmenbedingungen, technologische Trends und wirtschaftliche Daten. Einschränkungen ergeben sich aus der Unsicherheit über zukünftige technologische Durchbrüche und politische Entwicklungen sowie über die gesellschaftliche Akzeptanz der notwendigen Veränderungen.

Für die Ermittlung und Bewertung der potenziellen Transitionsrisiken und -chancen wurden die im ESRS E1 definierten Kategorien und Übergangereignisse in Beziehung zu den Vermögenswerten und Geschäftstätigkeiten der Scout24 gesetzt und die abgeleiteten Risiken und Chancen vor dem oben definierten kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont in ihrer Wesentlichkeit in einer Vorabbewertung eingeschätzt. Hierbei wurden auch Ereignisse aus der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette

³⁴ Agora Think Tanks (2024): Klimaneutrales Deutschland. Von der Zielsetzung zur Umsetzung

berücksichtigt. Die Vorabbewertung basierte auf Berichten und Stellungnahmen von Scout24 sowie einer Medien- und Literaturrecherche zu den politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Trends.

Die Vorabbewertung der identifizierten Risiken und Chancen hinsichtlich ihrer Wahrscheinlichkeit und ihres Ausmaßes sowie die Validierung der Annahmen fanden durch das Nachhaltigkeitsteam statt. Bei Risiken und Chancen, die der Kategorie „wesentlich“ oder „zur Beobachtung“ zugeordnet wurden, erfolgte eine Gegenüberstellung von bisher umgesetzten oder geplanten Maßnahmen. Auf dieser Grundlage wurde kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

Im Ergebnis gibt es für Scout24 keine potenziellen Transitionsrisiken in der kurz-, mittel- und langfristigen Betrachtung sowohl im eigenen Geschäftsbereich als auch in der vorgelagerten und nachgelagerten Wertschöpfungskette. Potenzielle Transitionschancen im kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont zeigen sich aktuell vor allem im eigenen Geschäftsbereich hinsichtlich der Neu- und Weiterentwicklung von nachhaltigen Produkten (► **Verbraucher:innen und Endnutzer:innen**). Anhand der Daten konnten für alle betrachteten Wirtschaftsaktivitäten und Standorte außerdem kurz- und mittelfristig keine wesentlichen Risiken durch physischen Klimagefahren festgestellt werden. Langfristig und im Worst-Case-Szenario (das bedeutet in mehr als zehn Jahren im pessimistischen Fall der Klimaszenarien) können Risiken auftreten, deren Entwicklung auf die Beobachtungsliste gesetzt wurden. Als die vergleichsweise relevantesten Klimagefahren stellten sich Hitzestress und Hitzewellen, Starkniederschläge, Hochwasser, Sturm und Tornados heraus. Scout24 begegnet diesen Klimagefahren an seinen Standorten bereits durch diverse Maßnahmen wie die Verschattung durch Jalousien oder die Installation von Kühldecken und Klimaanlage. Angesichts der weiterhin dynamischen Entwicklung der Klimaprognosen werden die klimabezogenen Szenarioanalysen sowohl im Rahmen zukünftiger Akquisitionen und damit hinsichtlich zusätzlicher taxonomiefähiger Tätigkeiten als auch für den Gesamtbestand regelmäßig und unter Berücksichtigung jeweils aktueller Klimamodelle durchgeführt.

Die Umweltstandards E2, E3, E4 und E5 sind für Scout24 nicht wesentlich. Aufgrund des digitalen Geschäftsmodells existieren keine Geschäftstätigkeiten oder Standorte, die im Zusammenhang mit Ausstößen oder Einleitungen in Luft, Wasser und Boden stehen. Scout24 betreibt keine Landnutzung oder keine Standorte bzw. Projekte in besonders schützenswerten Arealen, verzeichnet keinen Ausstoß von gefährlichen oder giftigen Stoffen, arbeitet nicht mit Tieren und ist nicht von Pflanzen oder Tieren als Ressource abhängig. Eine Wasserentnahme erfolgt lediglich für Trinkwasser und Abwasserversorgung an den Bürostandorten. Vorgelagert bezieht Scout24 keine Waren oder Dienstleistungen, die wesentliche Auswirkungen auf die genannten Felder haben könnten. Nachgelagert werden keine Produkte oder Dienstleistungen angeboten oder sind Konsequenz der Tätigkeiten der Scout24, die entsprechende Auswirkungen haben können. Daher sind insgesamt keine Konsultationen durchgeführt oder entsprechende Abhilfemaßnahmen in Bezug auf diese Themenbereiche formuliert worden.

Analyse und Bewertung in Bezug auf Governance

Bei der Analyse und Bewertung von weiteren wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Governance wurden die Themen Unternehmensführung und Unternehmenskultur sowie potenzielle Vorkommnisse in Bezug auf Korruption und Bestechung als wesentlich bewertet. Konkret erzeugt Scout24 positive Auswirkungen bei Endnutzer:innen durch Informationsbereitstellung und Schaffung von Transparenz am Markt. Im Hinblick auf das Thema Korruption und Bestechung könnten durch potenzielle Vorfälle finanzielle Risiken entstehen.

Ein rechtskonformes Verhalten (Compliance) ist für Scout24 die Grundvoraussetzung für einen nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg und die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung. Die Nichtbefolgung von nationalen sowie internationalen Gesetzen, Richtlinien oder verbindlichen Kodizes kann für das Unternehmen sowohl zu Schäden und Schadensersatzforderungen sowie Bußgeldern führen bis hin zu einer persönlichen Haftung und strafrechtlichen Konsequenzen für Organmitglieder oder einzelne Mitarbeitende. Das damit einhergehende Risiko von Reputationsverlusten bei Endnutzer:innen und eines möglichen Abzugs von Kapital durch Investor:innen wurde in der Wesentlichkeitsanalyse daher im Rahmen des wesentlichen Unter-Unterthemas Vorkommnisse in Bezug auf Korruption und Bestechung als relevant eingeschätzt. Weiterhin als wesentlich bewertet wurden die Themen Unternehmensführung und Unternehmenskultur. Konkret erzeugt Scout24 positive Auswirkungen bei Endnutzer:innen durch gezielte Informationsbereitstellung und Schaffung von Transparenz am Markt.



Alle negativen wesentlichen Themen sind im internen Risiko- und Chancenmanagement bereits gleichberechtigt mit anderen Unternehmensrisiken abgebildet und im Internen Kontrollsystem abgesichert. Die wesentlichen Chancen sind bereits Teil der Scout24-Geschäftsstrategie.

Da es sich bei diesem Prozess der doppelten Wesentlichkeitsanalyse um die erste konforme Anwendung nach ESRS handelt, gibt es im Vergleich zum Vorjahr insgesamt keine auszuweisenden Änderungen. Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse sind die Grundlage des jährlich aktualisierten ESG-Frameworks, das die Nachhaltigkeitsstrategie der Scout24 darstellt. Das Framework ist auf der [Unternehmenswebseite](#) einsehbar.

In ESRS enthaltene, von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten (IRO-2)

Nach der Zuordnung der bewerteten IROs zu den Angabepflichten der ESRS-Standards fand unter Bezugnahme auf EFRAG-Veröffentlichungen eine Gap-Analyse statt. Nicht zutreffende oder nicht anwendbare Datenpunkte wurden von der Berichterstattung ausgeschlossen. Die verbleibenden Datenpunkte der jeweiligen Angabepflichten bilden die Grundlage für die vorliegende Nachhaltigkeitserklärung.

Index

| Angabepflicht | Kurzbeschreibung | Seite |
|--|--|-------|
| Allgemeine Angaben | | |
| Grundlagen für die Erstellung | | |
| BP-1 | Allgemeine Grundlagen für die Erstellung von Nachhaltigkeitserklärungen | 55 |
| BP-2 | Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen | 55 |
| Governance | | |
| GOV-1 | Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane | 56 |
| GOV-2 | Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen | 58 |
| GOV-3 | Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme | 58 |
| GOV-4 | Erklärung zur Sorgfaltspflicht | 60 |
| GOV-5 | Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung | 60 |
| Strategie | | |
| SBM-1 | Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette | 61 |
| SBM-2 | Interessen und Standpunkte der Interessenträger:innen | 62 |
| SBM-3 | Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell | 63 |
| Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen | | |
| IRO-1 | Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen | 66 |
| IRO-2 | In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten | 69 |
| Umweltinformationen | | |
| Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung) | | 74 |
| Klimawandel (ESRS E1) | | 81 |
| Strategie | | |
| E1-1 | Übergangsplan für den Klimaschutz | 81 |
| ESRS 2 SBM-3 | Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell | 83 |
| Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen | | |
| MDR-P | Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten | 83 |
| E1-2 | Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel | 83 |
| MDR-A | Maßnahmen und Mittel in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte | 83 |
| E1-3 | Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten | 83 |
| Kennzahlen und Ziele | | |
| E1-4 | Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel | 84 |
| E1-5 | Energieverbrauch und Energiemix | 86 |
| E1-6 | THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen | 86 |
| MDR-M | Kennzahlen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte | 84 |
| MDR-T | Nachverfolgung der Wirksamkeit von Konzepten und Maßnahmen durch Zielvorgaben | 84 |

| | | |
|--|--|-----|
| Arbeitskräfte des Unternehmens | | |
| Strategie | | |
| ESRS 2 SBM-2 | Interessen und Standpunkte der Interessenträger:innen | 91 |
| ESRS 2 SBM-3 | Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell | 91 |
| Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen | | |
| MDR-P | Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten | 92 |
| S1-1 | Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens | 92 |
| S1-2 | Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertreter:innen in Bezug auf Auswirkungen | 94 |
| S1-3 | Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können | 94 |
| MDR-A | Maßnahmen und Mittel in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte | 95 |
| S1-4 | Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen | 95 |
| Kennzahlen und Ziele | | |
| S1-5 | Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen | 97 |
| S1-6 | Merkmale der Arbeitnehmer:innen des Unternehmens | 98 |
| S1-7 | Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens | 100 |
| S1-8 | Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog | 100 |
| S1-9 | Diversitätskennzahlen | 100 |
| S1-13 | Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung | 100 |
| S1-15 | Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben | 101 |
| S1-17 | Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten | 101 |
| MDR-M | Kennzahlen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte | 97 |
| MDR-T | Nachverfolgung der Wirksamkeit von Konzepten und Maßnahmen durch Zielvorgaben | 97 |
| Verbraucher:innen und Endnutzer:innen | | |
| Strategie | | |
| ESRS 2 SBM-2 | Interessen und Standpunkte der Interessenträger:innen | 101 |
| ESRS 2 SBM-3 | Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell | 101 |
| Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen | | |
| MDR-P | Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten | 102 |
| S4-1 | Konzepte im Zusammenhang mit Verbraucher:innen und Endnutzer:innen | 102 |
| S4-2 | Verfahren zur Einbeziehung von Verbraucher:innen und Endnutzer:innen in Bezug auf Auswirkungen | 105 |
| S4-3 | Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher:innen und Endnutzer:innen Bedenken äußern können | 106 |
| MDR-A | Maßnahmen und Mittel in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte | 107 |
| S4-4 | Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher:innen und Endnutzer:innen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbraucher:innen und Endnutzer:innen sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen | 107 |
| Kennzahlen und Ziele | | |
| S4-5 | Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen | 109 |
| MDR-M | Kennzahlen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte | 109 |
| MDR-T | Nachverfolgung der Wirksamkeit von Konzepten und Maßnahmen durch Zielvorgaben | 109 |
| Unternehmensführung | | |
| Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen | | |
| MDR-P | Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten | 110 |
| G1-1 | Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung | 110 |
| MDR-A | Maßnahmen und Mittel in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte | / |
| Kennzahlen und Ziele | | |
| G1-4 | Korruptions- oder Bestechungsfälle | 113 |
| MDR-M | Kennzahlen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte | / |
| MDR-T | Nachverfolgung der Wirksamkeit von Konzepten und Maßnahmen durch Zielvorgaben | / |

Für diese Nachhaltigkeitserklärung werden grundsätzlich alle Übergangserleichterungen des ESRS 1 Anlage C genutzt, die für Scout24 anwendbar sind. Die nachstehende Tabelle enthält die Datenpunkte im ESRS 2 und in den themenbezogenen ESRS, die sich aus anderen EU-Rechtsvorschriften ergeben.



Liste der Datenpunkte in generellen und themenbezogenen Standards, die sich aus anderen EU-Rechtsvorschriften ergeben

| Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt | SFDR-Referenz ¹ | Säule 3-Referenz ² | Benchmark-Verordnungs-Referenz ³ | EU-Klimagesetz-Referenz ⁴ | Wesentlich nach doppelter Wesentlichkeitsanalyse | Seite |
|---|----------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------------|--|-------|
| ESRS 2 GOV-1 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen, Absatz 21, Buchstabe d | x | | x | | x | 56 |
| ESRS 2 GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21, Buchstabe e | | | x | | x | 56 |
| ESRS 2 GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht, Absatz 30 | x | | | | x | 60 |
| ESRS 2 SBM-1, Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen, Absatz 40, Buchstabe d, Ziffer i | x | x | x | x | | |
| ESRS 2 SBM-1, Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien, Absatz 49, Buchstabe d, Ziffer ii | x | | x | | | |
| ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen, Absatz 40, Buchstabe d, Ziffer iii | x | | x | | | |
| ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak, Absatz 40, Buchstabe d, Ziffer iv | | | x | | | |
| ESRS E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050, Absatz 14 | | | | x | x | 81 |
| ESRS E1-1 Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind, Absatz 16, Buchstabe g | | x | x | | | |
| ESRS E1-4 THG-Emissionsreduktionsziele, Absatz 34 | x | x | x | | x | 84 |
| ESRS E1-5 Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren), Absatz 38 | x | | | | | |
| ESRS E1-5 Energieverbrauch und Energiemix, Absatz 37 | x | | | | x | 86 |
| ESRS E1-5 Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren, Absätze 40 bis 43 | x | | | | | |
| ESRS E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen, Absatz 44 | x | x | x | | x | 86 |
| ESRS E1-6 Intensität der THG-Bruttoemissionen, Absätze 53 bis 55 | x | x | x | | x | 86 |
| ESRS E1-7 Entnahme von Treibhausgasen und CO ₂ -Zertifikate, Absatz 56 | | | | x | | |
| ESRS E1-9 Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken, Absatz 66 | | | x | | | |
| ESRS E1-9 Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischen Risiko, Absatz 66, Buchstabe a ESRS E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischen Risiko befinden, Absatz 66, Buchstabe c | | x | | | | |
| ESRS E1-9 Aufschlüsselung des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen, Absatz 67, Buchstabe c | | x | | | | |
| ESRS E1-9 Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen, Absatz 69 | | | x | | | |
| ESRS E2-4 Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird, Absatz 28 | x | | | | | |
| ESRS E3-1 Wasser- und Meeresressourcen, Absatz 9 | x | | | | | |
| ESRS E3-1 Spezielles Konzept, Absatz 13 | x | | | | | |

| ≡ An unsere Aktionär:innen | Zusammengefasster Lagebericht | Konzernabschluss | Anhang zum Konzernabschluss | Sonstige Vermerke |
|--|-------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|
| ESRS E3-1 Nachhaltige Ozeane und Meere, Absatz 14 | x | | | |
| ESRS E3-4 Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers, Absatz 28, Buchstabe c | x | | | |
| ESRS E3-4 Gesamtwasserverbrauch in m ³ je Nettoerlös aus eigenen Tätigkeiten, Absatz 29 | x | | | |
| ESRS 2 - SBM 3 - E4, Absatz 16, Buchstabe a, Ziffer i | x | | | |
| ESRS 2 - SBM 3 - E4, Absatz 16, Buchstabe b | x | | | |
| ESRS 2 - SBM 3 - E4, Absatz 16, Buchstabe c | x | | | |
| ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft, Absatz 24, Buchstabe b | x | | | |
| ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere, Absatz 24, Buchstabe c | x | | | |
| ESRS E4-2 Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung, Absatz 24, Buchstabe d | x | | | |
| ESRS E5-5 Nicht recycelte Abfälle, Absatz 37, Buchstabe d | x | | | |
| ESRS E5-5 Gefährliche und radioaktive Abfälle, Absatz 39 | x | | | |
| ESRS 2 SBM-3 - S1 Risiko von Zwangsarbeit, Absatz 14, Buchstabe f | x | | | |
| ESRS 2 SBM 3 - S1 Risiko von Kinderarbeit, Absatz 14, Buchstabe g | x | | | |
| ESRS S1-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik, Absatz 20 | x | | | x 92 |
| ESRS S1-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21 | | | x | |
| ESRS S1-1 Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels, Absatz 22 | x | | | |
| ESRS S1-1 Konzept oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfällen, Absatz 23 | x | | | |
| ESRS S1-3 Bearbeitung von Beschwerden, Absatz 32, Buchstabe c | x | | | x 94 |
| ESRS S1-14 Zahl der Todesfälle und Zahl der Quote der Arbeitsunfälle, Absatz 88 Buchstaben b und c | x | | x | |
| ESRS S1-14 Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage, Absatz 88, Buchstabe e | x | | | |
| ESRS S1-16 Unbereinigtes geschlechterspezifisches Verdienstgefälle, Absatz 97, Buchstabe a | x | | x | |
| ESRS S1-16 Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane, Absatz 97, Buchstabe b | x | | | |
| ESRS S1-17 Fälle von Diskriminierung, Absatz 103, Buchstabe a | x | | | x 101 |
| ESRS S1-17 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte der OECD-Leitlinien, Absatz 104, Buchstabe a | x | | x | |
| ESRS 2 SBM3 - S2 Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette, Absatz 11, Buchstabe b | x | | | |
| ESRS S2-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik, Absatz 17 | x | | | |
| ESRS S2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette, Absatz 18 | x | | | |
| ESRS S2-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien, Absatz 19 | x | | x | |

| | | | | | |
|--|---|--|---|---|-----|
| ESRS S2-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19 | | | x | | |
| ESRS S2-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette, Absatz 36 | x | | | | |
| ESRS S3-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte, Absatz 16 | x | | | | |
| ESRS S3-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien, Absatz 17 | x | | x | | |
| ESRS S3-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten, Absatz 36 | x | | | | |
| ESRS S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern, Absatz 16 | x | | | x | 102 |
| ESRS S4-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinte Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien, Absatz 17 | x | | x | | |
| ESRS S4-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten, Absatz 35 | x | | | | |
| ESRS G1-1 Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption, Absatz 10, Buchstabe b | x | | | | |
| ESRS G1-1 Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers), Absatz 10, Buchstabe d | x | | | | |
| ESRS G1-4 Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften, Absatz 24, Buchstabe a | x | | x | x | 113 |
| ESRS G1-4 Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung, Absatz 24, Buchstabe b | x | | | x | 113 |

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (ABl. L 317 vom 9.12.2019, S. 1).

² Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (Eigenmittelverordnung) (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1).

³ Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 über Indizes, die bei Finanzinstrumenten und Finanzkontrakten als Referenzwert oder zur Messung der Wertentwicklung eines Investmentfonds verwendet werden, und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2014/17/EU sowie der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 (ABl. L 171 vom 29.6.2016, S. 1).

⁴ Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999 („Europäisches Klimagesetz“) (ABl. L 243 vom 9.7.2021, S. 1).



Umweltinformationen

Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung)

Scout24 beachtet alle Regelungen, die sich aus der EU-Taxonomie-Verordnung (Taxonomie-VO (EU) 2020/852, im Folgenden „EU-Taxonomie-VO“) ergeben, und alle Verordnungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der EU-Taxonomie-VO stehen. Ferner berücksichtigt Scout24 sonstige Verlautbarungen der Europäischen Kommission und des Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW), die bis zum Ende der Berichtsperiode veröffentlicht wurden.

Die folgenden Angaben zu den taxonomiefähigen und -konformen Anteilen der identifizierten Wirtschaftstätigkeiten an Umsatzerlösen, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) an den jeweiligen Gesamtsummen für das Jahr 2024 beziehen sich auf den Konsolidierungskreis der nichtfinanziellen Berichterstattung. Die für die Berechnung der Kennzahlen Umsatz, CapEx und OpEx genutzten Beträge basieren auf den berichteten Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ([►Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung](#)). Die Umsätze werden mit sogenannten Product Codes gebucht und dadurch eindeutig den jeweiligen Geschäftsbereichen zugeordnet. Hierdurch wird eine Doppelzählung von Wirtschaftstätigkeiten verhindert. Für die Ermittlung der OpEx- und CapEx-Kennzahlen werden Einzelposten hinsichtlich der Relevanz für den Zähler klassifiziert. So wird der Verhinderung einer Doppelzählung Rechnung getragen. Für die Datenverarbeitung sind zentrale Verantwortlichkeiten vergeben.

Kennzahlen

Umsatz-Kennzahl

$$\text{Umsatz} = \frac{\text{taxonomiefähiger oder taxonomiekonformer Nettoumsatz}}{\text{gesamter Nettoumsatz}}$$

Der Umsatzanteil wird berechnet als der Teil des Nettoumsatzes mit Waren oder Dienstleistungen, einschließlich immaterieller Güter, der mit taxonomiefähigen oder taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten (Zähler) verbunden ist, geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner). Der Umsatz umfasst die gemäß IAS 1 Paragraf 82 (a) in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 1126/2008 der Kommission ausgewiesenen Einnahmen.

Es lassen sich 0,6 % des Umsatzes als taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit nach Tätigkeit 9.3 des Umweltziels Anpassung an den Klimawandel, EU-Taxonomie-VO (Annex I, Klimarechtsakt) klassifizieren (d. h. 99,4 % nicht taxonomiefähige Nettoumsätze). Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Erhöhung um 0,5 Prozentpunkte. Dabei handelt es sich um die Erstellung und den Vertrieb von Energieeffizienzausweisen sowie den Verkauf von Anzeigenplätzen für Wärmepumpen und Solaranlagen. Da die Umsatzerlöse aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Verhältnis zum Gesamtumsatz quantitativ nicht ins Gewicht fallen, wurde auf Grundlage einer Kosten-Nutzen-Abwägung auf die Einholung der notwendigen Nachweise für die Konformitätsbeurteilung verzichtet. Diese Umsatzanteile werden demnach als taxonomiefähig, aber nicht-konform (0,6% taxonomiefähiger, 0% taxonomiekonformer Umsatz) ausgewiesen.

CapEx-Kennzahl

$$\text{CapEx} = \frac{\text{taxonomiefähige oder taxonomiekonforme Investitionsausgaben}}{\text{gesamte Investitionsausgaben gemäß EU-Taxonomie-VO}}$$

Der Nenner des CapEx-KPI umfasst die Zugänge zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten während des jeweiligen Geschäftsjahres vor Abschreibungen und etwaigen Neubewertungen, einschließlich derjenigen, die sich aus Neubewertungen und Wertminderungen sowie aus Unternehmenszusammenschlüssen ergeben, die auf der Grundlage folgender Bestimmungen erfasst werden (IFRS-Anwendung):

- 1) IAS 16.73 e) i) und iii) (Zugänge zu Sachanlagen einschließlich Erwerbe aus Unternehmenszusammenschlüssen)
- 2) IAS 38.118 e) i) (Zugänge zu immateriellen Vermögenswerten)
- 3) IAS 40.76 a) und b) (Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich Erwerbe aus Unternehmenszusammenschlüssen bei Anwendung des Modells des beizulegenden Zeitwerts)
- 4) IAS 40.79 d) i) und ii) (Zugänge zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien einschließlich Erwerbe aus Unternehmenszusammenschlüssen bei Anwendung des Anschaffungskostenmodells)
- 5) IAS 41.50 b) und e) (Erhöhung des Buchwerts biologischer Vermögenswerte infolge von Käufen einschließlich Erhöhungen, die aus Unternehmenszusammenschlüssen resultieren) oder
- 6) IFRS 16.53 h) (Zugänge zu Nutzungsrechten bei Leasingteilnehmenden)

Leasingverhältnisse, die nicht zur Anerkennung eines Nutzungsrechts an dem Vermögenswert führen, sind nicht als Investitionsausgaben zu berücksichtigen.

Gemäß Abschnitt 1.1.2.2 Disclosure Delegated Act (EU) 2021/2178 entspricht der Zähler dem Teil der im Nenner enthaltenen Investitionsausgaben, der

- 1) sich auf Vermögenswerte oder Prozesse bezieht, die mit taxonomiefähigen bzw. taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, oder
- 2) mit CapEx-Plänen verbunden ist oder
- 3) aus erworbenen taxonomiekonformen Produkten resultiert.

Für die Scout24 sind nur die mit taxonomiefähigen bzw. taxonomiekonformen verbundenen Vermögenswerte oder Prozesse zutreffend. Taxonomiekonforme Produkte werden nicht erworben, außerdem liegen keine dokumentierten CapEx-Pläne vor, in denen zukünftige Investitionen dazu beitragen, bestehende oder neue Wirtschaftstätigkeiten taxonomiekonform zu machen.

Die Investitionsausgaben von Scout24 sind durch die folgenden, in den Delegierten Rechtsakten (EU) 2021/2139 und (EU) 2023/2486 beschriebenen Wirtschaftstätigkeiten als taxonomiefähig klassifiziert und entsprechen einem Anteil von 17,2 % an den gesamten Investitionsausgaben gemäß EU-Taxonomie-VO (d. h. 82,8 % nicht taxonomiefähige Investitionsausgaben, Reduktion von 14,8 Prozentpunkten im Vergleich zu 2023):

- CCM³⁵ 6.5 Beförderung mit Motorrädern, Personenkraftwagen und leichten Nutzfahrzeugen
- CCM 7.5 Installation, Wartung & Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden
- CE 1.2 Herstellung von elektrischen und elektronischen Geräten

Auf Grundlage einer Kosten-Nutzen-Abwägung wurde auf die Einholung der notwendigen Nachweise für die Konformitätsbeurteilung der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit CE 1.2 verzichtet.

Die Beurteilung der übrigen Konformitätskriterien erfolgte im Einklang mit der CapEx-Definition (Taxonomie-VO (EU) 2021/2178, 1.1.2.1, f) erworbener Nutzungsrechte nach IFRS 16 durch die rechtlichen Eigentümer:innen. Herausforderungen der Konformitätsprüfung für Scout24 betreffen die Einholung von Dienstleisterinformationen zur Beantwortung der geforderten technischen Bewertungskriterien sowie den sozialen Mindestschutz. So fehlen Informationen zur Recyclingquote des Teils der Unternehmensflotte, welcher aus E-Fahrzeugen besteht. Diese wurden bis zum Stichtag des 31. Dezember 2024 nicht vom entsprechenden Dienstleister zur Verfügung gestellt. Die E-Fahrzeuge der Scout24 können demnach nicht als taxonomiekonform ausgewiesen werden. Für das Geschäftsjahr 2025 strebt Scout24 an, die entsprechenden Informationen zu erhalten.

Die angemieteten Gebäude in Berlin, Hamburg, Köln und Bad Neuenahr-Ahrweiler waren Teil der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse. Darüber hinaus zählen sie anhand der vorliegenden Energieausweise zu den obersten 15 % des nationalen und regionalen Gebäudebestands. Die Aktivitäten der Kategorie 7.7 entsprechen aufgrund der Anforderungen des Mindestschutzes jedoch bislang nicht der

³⁵ CCM steht für Climate Change Mitigation (Minderung des Klimawandels) und stellt das erste Umweltziel der EU-Taxonomie dar. CE steht für Circular Economy (Kreislaufwirtschaft) und ist das vierte Umweltziel.

Taxonomiekonformität, da der Due-Diligence-Prozess auf Grundlage des LkSG schrittweise eingeführt wurde und damit nicht das gesamte Geschäftsjahr 2024 umschloss. Für 2025 erwartet Scout24 die Ausweisung der Konformität für die Tätigkeiten 6.5 und 7.7 (CCM).

In der Beurteilung der relevanten Angaben ergibt sich so bei einem taxonomiefähigen Anteil von 17,2 % ein Anteil von 0 % taxonomiekonformer Ausgaben an den gesamten Investitionsausgaben.

OpEx-Kennzahl

$$\text{OpEx} = \frac{\text{taxonomiefähige und taxonomiekonforme Betriebsausgaben}}{\text{direkte, nicht aktivierte Kosten}}$$

Der Nenner des Taxonomie-KPI in Bezug auf die Betriebsausgaben (OpEx) umfasst direkte, nicht aktivierte Kosten in Bezug auf

- 1) Forschung und Entwicklung,
- 2) Gebäudesanierungsmaßnahmen,
- 3) kurzfristige Vermietung oder Leasing,
- 4) Instandhaltung und Reparatur oder
- 5) alle anderen direkten Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Sachanlagen durch das Unternehmen oder durch Dritte, die notwendig sind, um die kontinuierliche und wirksame Funktionsfähigkeit dieser Anlagen zu gewährleisten.

Der Zähler entspricht dem Teil der im Nenner enthaltenen Betriebsausgaben, der

- 1) sich auf Vermögenswerte oder Prozesse bezieht, die mit taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, einschließlich Schulungen und sonstiger Anpassungserfordernisse bei den Arbeitskräften sowie direkter nicht kapitalisierter Kosten in Form von Forschung und Entwicklung, oder
- 2) mit CapEx-Plänen verbunden ist oder
- 3) aus erworbenen taxonomiekonformen Produkten resultiert.

Zur Ermittlung des Nenners wurden die Konten der Finanzbuchhaltung, welche die direkten, nicht aktivierten Kosten widerspiegeln, betrachtet. Dazu zählen die Konten für Forschung & Entwicklung, welche etwa die Kosten der internen und externen Mitarbeitenden, die im Bereich Produkt- und Plattformentwicklung arbeiten, umfassen. Darüber hinaus flossen die Konten für Gebäudesanierungsmaßnahmen sowie Leasing, Wartung und Instandhaltung ein. Beim Leasing handelt es sich primär um Miet- und Dienstfahrzeugverträge. Die weiteren Gebäudekosten beziehen sich hauptsächlich auf den Firmensitz in Berlin. Der Zähler ergibt sich aus einer Analyse der Taxonomiefähigkeit der mit den auf den oben genannten Konten erfassten Ausgaben in Zusammenhang stehenden Vermögenswerten.

Der taxonomiefähige Anteil des OpEx beläuft sich auf 0,4 % der Gesamtbetriebsausgaben, was eine Reduzierung von 0,1 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahreswert darstellt. Da auch die Betriebsausgaben aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Vergleich zu den Gesamtbetriebsausgaben der Scout24 quantitativ nicht wesentlich sind, wurde auf der Grundlage einer Kosten-Nutzen-Abwägung auf die Prüfung der Taxonomiekonformität verzichtet. Die Betriebsausgaben werden demnach als taxonomiefähig, aber nicht als taxonomiekonform ausgewiesen (0,4 % taxonomiefähige, 99,6 % nicht taxonomiefähige, 0 % taxonomiekonforme Betriebsausgaben).

Tätigkeiten in den Bereichen Kernenergie und fossiles Gas gemäß Anhang XII der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178

| Tätigkeiten im Bereich Kernenergie | zutreffend |
|---|-------------------|
| Das Unternehmen ist im Bereich Erforschung, Entwicklung, Demonstration und Einsatz innovativer Stromerzeugungsanlagen, die bei minimalem Abfall aus dem Brennstoffkreislauf Energie aus Nuklearprozessen erzeugen, tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten. | Nein |
| Das Unternehmen ist im Bau und sicheren Betrieb neuer kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Prozesswärme – auch für die Fernwärmeversorgung oder industrielle Prozesse wie die Wasserstofferzeugung – sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung mithilfe der besten verfügbaren Technologien tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten. | Nein |
| Das Unternehmen ist im sicheren Betrieb bestehender kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Prozesswärme – auch für die Fernwärmeversorgung oder industrielle Prozesse wie die Wasserstofferzeugung – sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten. | Nein |
| Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas | |
| Das Unternehmen ist im Bau oder Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus fossilen gasförmigen Brennstoffen tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten. | Nein |
| Das Unternehmen ist im Bau, in der Modernisierung und im Betrieb von Anlagen für die Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit fossilen gasförmigen Brennstoffen tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten. | Nein |
| Das Unternehmen ist im Bau, in der Modernisierung und im Betrieb von Anlagen für die Wärmegewinnung, die Wärme/Kälte aus fossilen gasförmigen Brennstoffen erzeugen, tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten. | Nein |



Meldebögen für Nicht-Finanzunternehmen gemäß Anhang II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178

Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024

| Geschäftsjahr 2024 | 2024 | Kriterien für einen wesentlichen Beitrag | | | | | | | | Do no significant harm („keine erhebliche Beeinträchtigung“) | | | | | | | | | |
|---|---------|--|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---|---------------------|---|---|
| | | Code | Absoluter Umsatz (Mio. EUR) | Umsatzanteil 2024 (%) | Klimaschutz (J; N; N/EL) (%) | Anpassung an den Klimawandel (J; N; N/EL) (%) | Wasser (J; N; N/EL) (%) | Umweltverschmutzung (J; N; N/EL) (%) | Kreislaufwirtschaft (J; N; N/EL) (%) | Biologische Vielfalt und Ökosysteme (J; N; N/EL) (%) | Klimaschutz (J/N) | Anpassung Klimawandel (J/N) | Wasser- und Meeresressourcen (J/N) | Kreislaufwirtschaft (J/N) | Umweltverschmutzung (J/N) | Biologische Vielfalt und Ökosysteme (J/N) | Mindestschutz (J/N) | Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) Umsatz 2023 (%) | Kategorie „Ermöglichende Tätigkeit“ (E) |
| A. Taxonomiefähige Tätigkeiten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | J | J | J | J | J | J | J | 0 | | |
| Davon ermöglichende Tätigkeiten | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | J | J | J | J | J | J | J | 0 | E | |
| Davon Übergangstätigkeiten | | 0 | 0 | 0 | | | | | | J | J | J | J | J | J | J | 0 | | T |
| A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Freiberufliche Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden | CCM 9.3 | 3,5 | 0,6 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 0,2 | | |
| Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2) | | 3,5 | 0,6 | 0,6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | 0,2 | | |
| A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1+A.2) | | 3,5 | 0,6 | 0,6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | 0,2 | | |
| B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten | | 562,1 | 99,4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamt (A. + B.) | | 565,6 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | |

J = Ja; N = Nein; CCM = Climate Change Mitigation (Minderung des Klimawandels);

EL = „eligible“, für das jeweilige Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; N/EL = „not eligible“, für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit



CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024

| Geschäftsjahr 2024 | Wirtschaftsaktivitäten | Code | 2024 | | Kriterien für einen wesentlichen Beitrag | | | | | Do no significant harm („keine erhebliche Beeinträchtigung“) | | | | | | | | |
|--|------------------------|-------------|----------------------------|-----------------------|--|---|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---|---------------------|--|
| | | | Absoluter CapEx (Mio. EUR) | CapEx-Anteil 2024 (%) | Klimaschutz (J; N; N/EL) (%) | Anpassung an den Klimawandel (J; N; N/EL) (%) | Wasser (J; N; N/EL) (%) | Umweltverschmutzung (J; N; N/EL) (%) | Kreislaufwirtschaft (J; N; N/EL) in % | Biologische Vielfalt und Ökosysteme (J; N; N/EL) (%) | Klimaschutz (J/N) | Anpassung Klimawandel (J/N) | Wasser- und Meeresressourcen (J/N) | Kreislaufwirtschaft (J/N) | Umweltverschmutzung (J/N) | Biologische Vielfalt und Ökosysteme (J/N) | Mindestschutz (J/N) | Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) CapEx 2023 (%) |
| A. Taxonomiefähige Tätigkeiten | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | J | J | J | J | J | J | J | 0 | |
| Davon ermöglichende Tätigkeiten | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | J | J | J | J | J | J | J | 0 | E |
| Davon Übergangstätigkeiten | | 0 | 0 | 0 | | | | | | J | J | J | J | J | J | J | 0 | T |
| A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten für Industrie, Gewerbe und Verbraucher | CE 1.2 | 0,9 | 2,7 | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | EL | N/EL | | | | | | | 1,6 | |
| Beförderung mit Motorrädern, Personenkraftwagen und leichten Nutzfahrzeugen | CCM 6.5 | 2,1 | 6,7 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | 2,4 | |
| Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden | CCM 7.5 | 0,0 | 0,0 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | 0,3 | |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden | CCM 7.7 | 2,4 | 7,8 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | 27,7 | |
| CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2) | | 5,4 | 17,2 | 14,4 | 0 | 0 | 0 | 2,7 | 0 | | | | | | | | 32 | |
| A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1+A.2) | | 5,4 | 17,2 | 14,4 | 0 | 0 | 0 | 2,7 | 0 | | | | | | | | 32 | |
| B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten | | 26,0 | 82,8 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamt (A. + B.) | | 31,4 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | |

J = Ja; N = Nein; CCM = Climate Change Mitigation (Minderung des Klimawandels); CE = Circular Economy (Kreislaufwirtschaft)

EL = „eligible“, für das jeweilige Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; N/EL = „not eligible“, für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit



OpEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024

| Geschäftsjahr 2024 | 2024 | Kriterien für einen wesentlichen Beitrag | | | | | | | | Do no significant harm („keine erhebliche Beeinträchtigung“) | | | | | | | | | |
|---|---------|--|---------------------------|----------------------|------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---|---------------------|---|---|
| | | Code | Absoluter OpEx (Mio. EUR) | OpEx-Anteil 2024 (%) | Klimaschutz (J; N; N/EL) (%) | Anpassung an den Klimawandel (J; N; N/EL) (%) | Wasser (J; N; N/EL) (%) | Umweltverschmutzung (J; N; N/EL) (%) | Kreislaufwirtschaft (J; N; N/EL) (%) | Biologische Vielfalt und Ökosysteme (J; N; N/EL) (%) | Klimaschutz (J/N) | Anpassung Klimawandel (J/N) | Wasser- und Meeresressourcen (J/N) | Kreislaufwirtschaft (J/N) | Umweltverschmutzung (J/N) | Biologische Vielfalt und Ökosysteme (J/N) | Mindestschutz (J/N) | Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) OpEx 2023 (%) | Kategorie „Ermöglichende Tätigkeit“ (E) |
| A. Taxonomiefähige Tätigkeiten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | J | J | J | J | J | J | J | 0 | | |
| Davon ermöglichende Tätigkeiten | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | J | J | J | J | J | J | J | 0 | E | |
| Davon Übergangstätigkeiten | | 0 | 0 | 0 | | | | | | J | J | J | J | J | J | J | 0 | | T |
| A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden | CCM 7.7 | 0,1 | 0,4 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 0,5 | | |
| OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2) | | 0,1 | 0,4 | 0,4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | 0,5 | | |
| A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1+A.2) | | 0,1 | 0,4 | 0,4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | 0,5 | | |
| B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten | | 20,7 | 99,6 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamt (A. + B.) | | 20,8 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | |

J = Ja; N = Nein; CCM = Climate Change Mitigation (Minderung des Klimawandels);

EL = „eligible“, für das jeweilige Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; N/EL = „not eligible“, für das jeweilige Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit



Klimawandel (ESRS E1)

Übergangsplan für den Klimaschutz (E1-1)

Der Anspruch von Scout24 ist es, konsequent erneuerbare Energien zu nutzen, den Energieverbrauch zu reduzieren und die Emissionen aus der Geschäftstätigkeit zu minimieren. Positive Auswirkungen ergeben sich bereits heute: Zum Stichtag 31. Dezember 2024 werden acht der zehn Standorte mit 100 % Grünstrom versorgt, was weniger Notwendigkeit der Energieerzeugung aus nicht-nachhaltigen Quellen und damit eine geringere CO₂e-Belastung nach sich zieht. In der laufenden Erweiterung der Scout24-Produktpalette um nachhaltige Angebote sieht das Unternehmen außerdem eine positive Auswirkung auf die Endnutzer:innen der Unternehmensplattformen. So könnten beispielsweise Klimaschutz und Klimaresilienz im Gebäudebestand aktiv vorangetrieben werden (mehr Informationen unter **►Verbraucher:innen und Endnutzer:innen**).

Dem gegenüber steht die negative Auswirkung, dass etwa durch Geschäftsreisen, den Einkauf von Waren und Dienstleistungen, das Pendeln der Mitarbeitenden, die Nutzung der ImmoScout24-Plattform sowie durch Gasheizungen an drei Bürostandorten weiterhin CO₂e-Emissionen durch das Unternehmen verursacht werden.

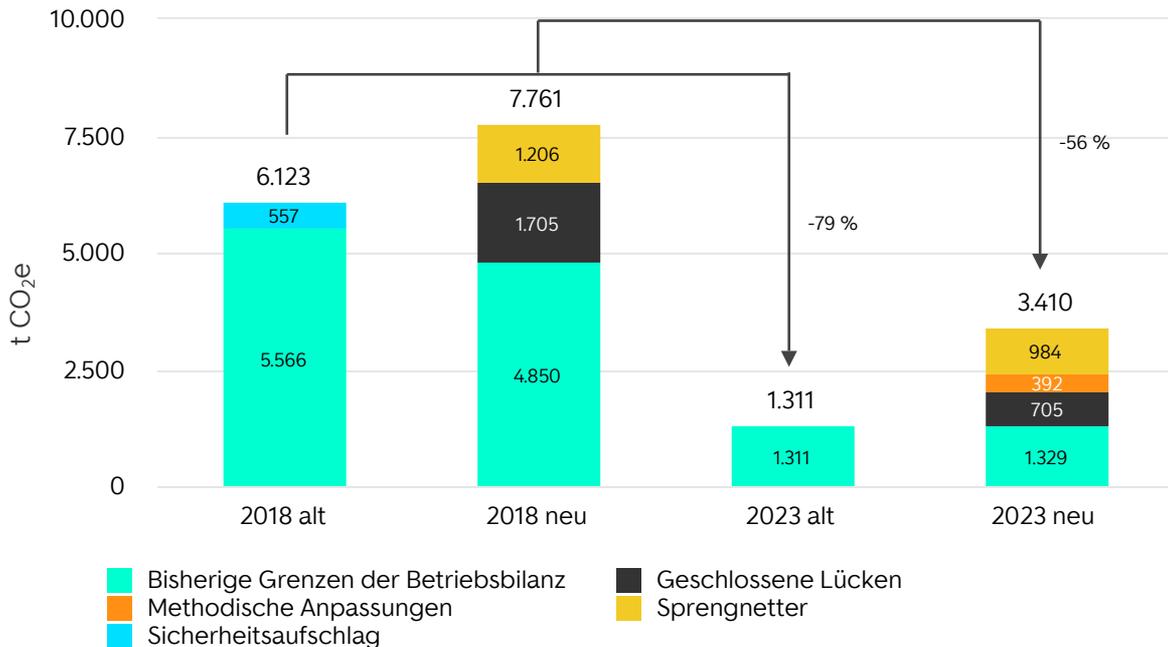
Durch den Zusammenschluss der Teams Central Administration & Facility Management und Sustainability & DEI können umwelt- und klimarelevante Maßnahmen, Initiativen und Prozesse gemeinsam effizient und effektiv gesteuert und direkt an die CPSO berichtet werden. Die kurz-, mittel- und langfristigen Reduktionsziele (**►Reduktionsziele**) sind Bestandteil des **►ESG-Frameworks** und damit Teil der allgemeinen Geschäftsstrategie sowie Finanzplanung. Sie orientieren sich an den Vorgaben der Science Based Target initiative (SBTi) zur Emissionsreduktion von mindestens 90 % vor 2050. Dass das Unternehmensziel einem entsprechenden 1,5-Grad-konformen Reduktionspfad entspricht, wurde 2024 erneut vom MSCI **►Implied Temperature Rise Rating** bestätigt.³⁶ Es liegen keine gebundenen THG im Zusammenhang mit den wichtigsten Vermögenswerten und Produkten des Unternehmens vor, die eine Erreichung der Emissionsreduktionsziele gefährden könnten. Scout24 ist nicht von den Referenzwerten des Pariser Klimaabkommens ausgenommen. Die einzelnen Teile des Übergangsplans der Scout24 wurden vom Vorstand bewilligt.

Seit dem ersten Bilanzierungsjahr 2018 wurden die darauffolgenden THG-Bilanzen stetig weiterentwickelt, vervollständigt und erweitert. Um die Vergleichbarkeit der Emissionswerte und der bereits erfolgten Reduktionsmaßnahmen seit dem Basisjahr über die darauffolgenden Jahre zu ermöglichen, wurden 2024 im Rahmen einer Neuberechnung der Bilanzrahmen und die Berechnungsmethoden der einzelnen Bilanzierungsjahre angeglichen. Alle acht Gesellschaften, die Teil des Corporate Carbon Footprints (CCF) 2023 gewesen sind, haben im Bilanzierungs- und Basisjahr 2018 bereits existiert. Um die organisatorischen Bilanzgrenzen anzugleichen, wurden die Emissionen der bereits existierenden Gesellschaften auf Basis zentraler Kennzahlen (Vollzeitäquivalente, Umsatz, Gebäudefläche) zurückgerechnet. Die Kennzahlen zur Rückrechnung wurden pro Emissionskategorie nach Greenhouse Gas (GHG) Protocol definiert und entsprechend dem Einfluss der Kennzahl auf die jeweilige Kategorie ausgewählt.

³⁶ Zum Zeitpunkt der Bewertung von MSCI war das mittelfristige Ziel in Bezug auf 2030 noch nicht veröffentlicht und blieb von der Agentur entsprechend unberücksichtigt.



Ergebnisse der Rekalkulation



Methodik: Rekalkulation

In der ursprünglichen Berechnung des Basisjahres wurden die Gesellschaften Immobilien Scout GmbH, Scout24 SE sowie FLOWFACT GmbH berücksichtigt. In der Rekalkulation des Basisjahres und der Folgejahre wurden zusätzlich die Immobilien Scout Österreich GmbH, die immoverkauf24 GmbH, die immoverkauf24 GmbH Österreich, die Propstack GmbH, die Zenhomes GmbH (die mittlerweile auf die Immobilien Scout GmbH verschmolzen wurde), die Energieausweis48 GmbH, die BauFiTeam GmbH sowie die Sprengnetter-Gruppe inkludiert. Um Vergleichbarkeit in den einzelnen Emissionskategorien herzustellen, wurde die Berechnungsmethodik des Jahres 2018 an die des Jahres 2023 angeglichen. Etwaige Lücken, etwa von Emissionskategorien, die in der alten Berechnung des Basisjahres 2018 noch nicht berücksichtigt waren, wurden geschlossen. Dementsprechend entfiel auch der Sicherheitsaufschlag, der jene Lücken in der Ursprungskalkulation berücksichtigte. Ohne die Sprengnetter-Gruppe konnte damit eine rekalkulierte Emissionsbilanz von 2.426 Tonnen CO₂e, mit Sprengnetter von 3.410 Tonnen CO₂e errechnet werden.

Unter Berücksichtigung der bisher bereits umgesetzten Maßnahmen und dem digitalen Geschäftsmodell der Scout24 wurden folgende weitere interne und externe Dekarbonisierungshebel ab 2024 identifiziert:

| Scopes | Maßnahmen |
|---|--|
| Scope 1- und 2-Emissionen | |
| Flotte | Vollständige Elektrifizierung der Flotte |
| Wärme- und Kälteversorgung in den Büros | Weitere Effizienzmaßnahmen, Wechsel zu Biogas an Standorten mit Gasheizung sowie externe Dekarbonisierung der Fernwärmenetze |
| Strom | Wechsel auf Grünstrom an Standorten mit direktem Einfluss |
| Scope 3-Emissionen | |
| Lieferkette | Engagement von Dienstleister:innen fördern |
| Geschäftsreisen | Weitere Reduzierung von Flugreisen |
| Nutzung der ImmoScout24-Plattform | Externe Dekarbonisierung der Stromnetze |

Im Jahr 2024 konnten insbesondere Fortschritte bei der Umsetzung des Übergangsplans in den Bereichen der Elektrifizierung der Flotte und hinsichtlich von Effizienzmaßnahmen für den Wärmebezug gemacht werden. In den kommenden Jahren wird der Fokus vor allem auf der weiteren Reduzierung der Flottenemissionen sowie des Stromverbrauches liegen.

Als Digitalunternehmen kann Scout24 einen vergleichsweise geringen CO₂e-Fußabdruck ausweisen, der mit der Strategie und dem Geschäftsmodell im Einklang steht und daher keine wesentlichen Investitionen oder Finanzierungen (gemessen am Gesamtumsatz) zur Umsetzung des Transitionsplans notwendig macht.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell (SBM-3)

Die Analyse der klimabedingten transitorischen sowie physischen Risiken und Chancen ergab keine Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten, die nicht mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft vereinbar sind oder erhebliche Anstrengungen erfordern, um mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft vereinbar zu sein. Dementsprechend wurde auf eine weiterführende Resilienzanalyse verzichtet.

Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel (E1-2)

Im folgenden berichtet das Unternehmen, mit welchen Konzepten die als wesentlich bewerteten Auswirkungen im Zusammenhang mit Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel angegangen werden sollen.

Seit Juli 2021 gelten für die Mitarbeitenden in Deutschland und Österreich Mobilitätsrichtlinien, welche z. B. die Bahn als Transportmittel priorisieren und Flüge nur noch dann vorsehen, wenn die Strecke nicht innerhalb von 4,5 Stunden mit dem Zug zurückgelegt werden kann. Dadurch reduziert Scout24 die negativen Auswirkungen durch die eigenen Reisetätigkeiten der Mitarbeitenden und die dadurch entstehenden Emissionen. Die Richtlinien wurden für Deutschland vom Vorstand der Scout24 SE sowie in Österreich von der Geschäftsführung der Immobilien Scout24 Österreich GmbH beschlossen und werden in der Umsetzung vom Central Administration & Facility Management Team überwacht. Geltungsbereich der Mobilitätsvorgaben ist der eigene Geschäftsbereich, d. h. sie gelten sowohl für die Scout24-Mitarbeitenden, mit Ausnahme der TiRo CheckEnergy GmbH sowie der Sprengnetter-Gesellschaften in Italien, Kroatien, Bosnien und Slowenien, als auch für den Vorstand und etwaige Geschäftsführer:innen in Deutschland sowie Österreich.

Seit 2022 gilt zudem die Richtlinie zur nachhaltigen Beschaffung von Werbemitteln und Event-Artikeln mit klaren Vorgaben für die gesamte Scout24-Gruppe. Es sollen nur noch Produkte berücksichtigt werden, die unter Verwendung von nachwachsenden oder recycelten bzw. recycelbaren Rohstoffen gefertigt worden sind, keine Schadstoffe enthalten, unter fairen Produktionsbedingungen hergestellt wurden und über verifizierte Label verfügen. Auch durch diese Richtlinie sollen Emissionen durch die Nichtproduktion von zusätzlichen Werbemitteln vermieden werden, um so negative Auswirkungen in Bezug auf den Klimawandel zu reduzieren. Die Richtlinie wurde durch die CPSO bewilligt, die Verantwortung zur Überwachung der Richtlinie liegt beim Sustainability & DEI Team.

Die Mobilitäts- und die Werbemittelrichtlinie stehen den Mitarbeitenden in deutscher und englischer Sprache im Intranet zur Verfügung. Die genannten Richtlinien stehen im Einklang mit den drei Umweltprinzipien des United Nations Global Compact (UNGC):

- Unterstützung eines vorsorgenden Ansatzes im Umgang mit Umweltproblemen
- Initiativen zur Förderung einer größeren Umweltverantwortung und
- Förderung der Entwicklung und Verbreitung von umweltfreundlichen Technologien

Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten (E1-3)

Mit dem Ziel, Emissionen weiter zu reduzieren und damit die negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu reduzieren, wurden seit der Ersterhebung der THG kontinuierlich Maßnahmen umgesetzt:

- Die Gesamtflotte der Scout24 bestand zum 31. Dezember 2024 zu 84 % aus E-Autos. Im Geschäftsjahr konnte der Anteil von E-Fahrzeugen an der Gesamtflotte in Österreich gesteigert und damit die Scope-1-Emissionen für das Verbrennen von Kraftstoffen und entsprechende Emissionen in der Vorkette (Scope 3) reduziert werden. Bisher konnte durch die Umstellung eine Emissionsreduktion von 206 Tonnen CO₂e im Vergleich zum Basisjahr erzielt werden. Mit einer Flottenumstellung bis Ende 2026 wird eine weitere Reduktion der Scope 1-Emissionen um 54 Tonnen CO₂e und der Scope 3-Emissionen um 29 Tonnen CO₂e prognostiziert.
- Senkung des Bezugs an Energie aus nicht erneuerbaren Quellen (Scope 2), da zwei Standorte ohne Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien in Büros von Scout24 mit Grünstrom verlegt wurden. Ein weiterer Standort wurde Ende 2024 geschlossen. Mit allen Maßnahmen seit Start der Klimabilanzierung konnte bisher eine Reduktion von 648 Tonnen CO₂e (market-based) im Vergleich

zum Basisjahr 2018 erreicht werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 werden acht der zehn Standorte aller vollkonsolidierten Unternehmen der Scout24 mit 100 % Grünstrom versorgt. An den Standorten in Deutschland und Österreich, bei denen die Scout24 einen direkten Einfluss auf die Auswahl des Anbieters hat, soll bis 2030 auf 100 % Strom aus erneuerbaren Quellen umgestellt werden. Damit ist von einer Reduktion der Scope 2-Emissionen um 132 Tonnen CO₂e und der Scope 3-Emissionen um 107 Tonnen CO₂e auszugehen.

- Bezug von Biogas: Für ein Büro konnte der Vertrag ab dem 1. Januar 2025 auf Biogas umgestellt werden. Dementsprechend wird mit einer Emissionsreduktion in Scope 1 gerechnet.
- Ein verändertes Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden bei Flugreisen führte im Vergleich zum Basisjahr bisher zu einer Reduktion von 1.914 Tonnen CO₂e. Flugreisen werden intern auch unterjährig ausgewertet, um etwaige Anstiege frühzeitig zu erkennen. Grundsätzlich sieht das Unternehmen in einer weiteren Reduzierung der Flugreisen ein Emissionsreduktionspotenzial von mindestens 17 Tonnen CO₂e in Scope 3.
- Die Aufgabe der eigenen Rechenzentren zugunsten einer cloudbasierten Lösung führte bisher zu Einsparungen von 795 Tonnen CO₂e.

Mit der Kompensation der gesamten bis dahin verbleibenden, vorrangig unvermeidbaren Emissionen durch zertifizierte Klimaschutzprojekte wird die Scout24 wie geplant im Jahr 2025 beginnen. Dabei werden die kompensierten THG-Emissionen entsprechend dem SBTi-Net-Zero-Standard nicht der Zielerreichung angerechnet, sondern erfolgen als freiwilliger zusätzlicher Beitrag zum internationalen Klimaschutz. Diese geplante Kompensation erfolgt erst ab 2025, da bis dahin mit der Operationalisierung der neuen Mechanismen unter Artikel 6 des Übereinkommens von Paris zur Vermeidung von Doppelzählungen gerechnet wird. Die Durchführung der genannten Maßnahmen ist unabhängig von der Verfügbarkeit oder Zuweisung von Mitteln. Es sind keine erheblichen Geldbeträge von CapEx und OpEx für die Durchführung der Maßnahmen erforderlich.

Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel (E1-4)

Scout24 will auch in Zukunft seinen Teil dazu beitragen, den globalen Temperaturanstieg unter 1,5 °C im Vergleich zu den vorindustriellen Temperaturen zu halten. Um die durch die Unternehmenstätigkeiten entstehenden Emissionen entsprechend zu reduzieren, wurden folgende Ziele definiert:

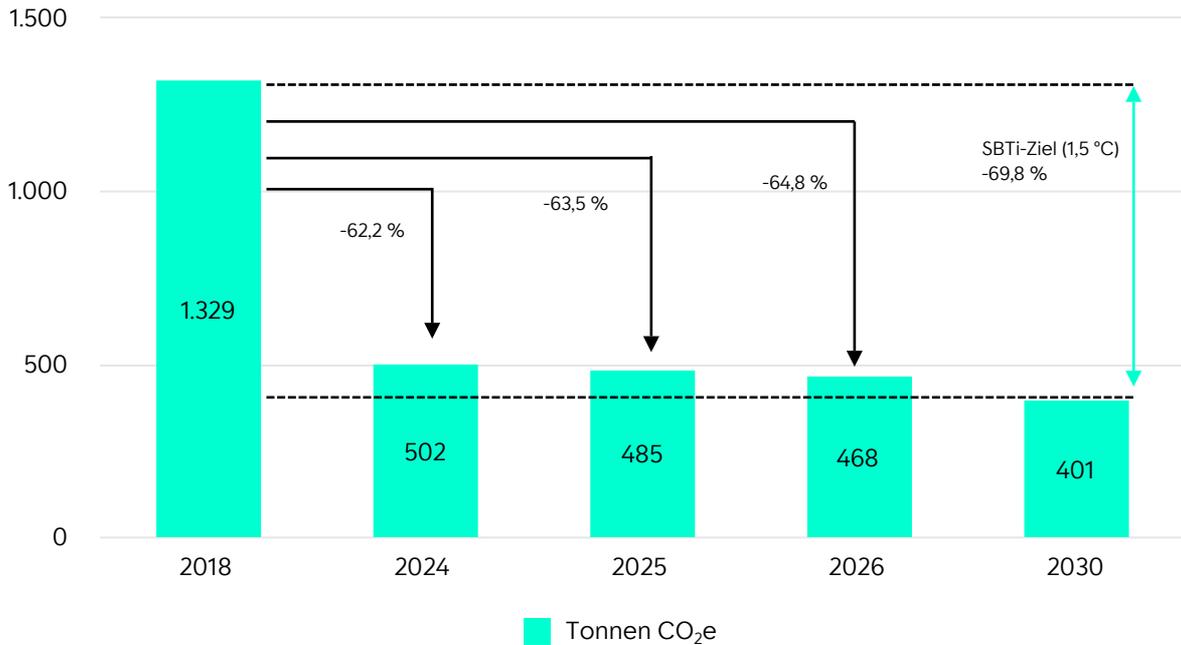
1. **kurzfristig: -60 %** der absoluten CO₂e-Emissionen gegenüber dem Basisjahr 2018 über alle Scopes bis 2025 halten
2. **mittelfristig: bis 2030 69,8 %** der absoluten Scope 1- und 2-Gesamtemissionen im Vergleich zu 2018 reduzieren sowie mindestens eine Reduktion von 50,4 % CO₂e der Scope 3-Emissionen gegenüber dem Basisjahr erzielen (Scope 3 exklusive optionaler Kategorien)
3. **langfristig: bis 2045³⁷ insgesamt 90 %** der absoluten Emissionen der Scopes 1, 2 und 3 gegenüber dem Basisjahr 2018 reduzieren (Scope 3 exklusive optionaler Kategorien)

Sie orientieren sich an den Vorgaben des SBTi-Net-Zero-Standards zur Emissionsreduktion von mindestens 90 % vor 2050. Die Systemgrenzen für die Zielsetzung entsprechen den Anforderungen der SBTi und schließen damit alle verpflichtenden Kategorien mit ein. Die nach dem Ansatz der SBTi optionalen Kategorien (Hotelübernachtungen, Homeoffice, Verwendung verkaufter Produkte), die trotzdem berechnet wurden, sind nicht Teil des Ziels. Trotzdem plant Scout24, diese Emissionen zu reduzieren. Es fand keine Ableitung anhand eines sektorpezifischen Dekarbonisierungspfad statt. Für die Zielsetzung werden die marktbasieren Scope 2-Emissionen betrachtet. Die Ziele wurden in Zusammenarbeit mit einem wissenschaftlichen Dienstleister erarbeitet, vom Vorstand beschlossen sowie an verschiedene weitere Stakeholder:innen, darunter Investor:innen, Banken und Mitarbeitende, kommuniziert. Die Scout24 strebt an, diese in 2025 extern validieren zu lassen.

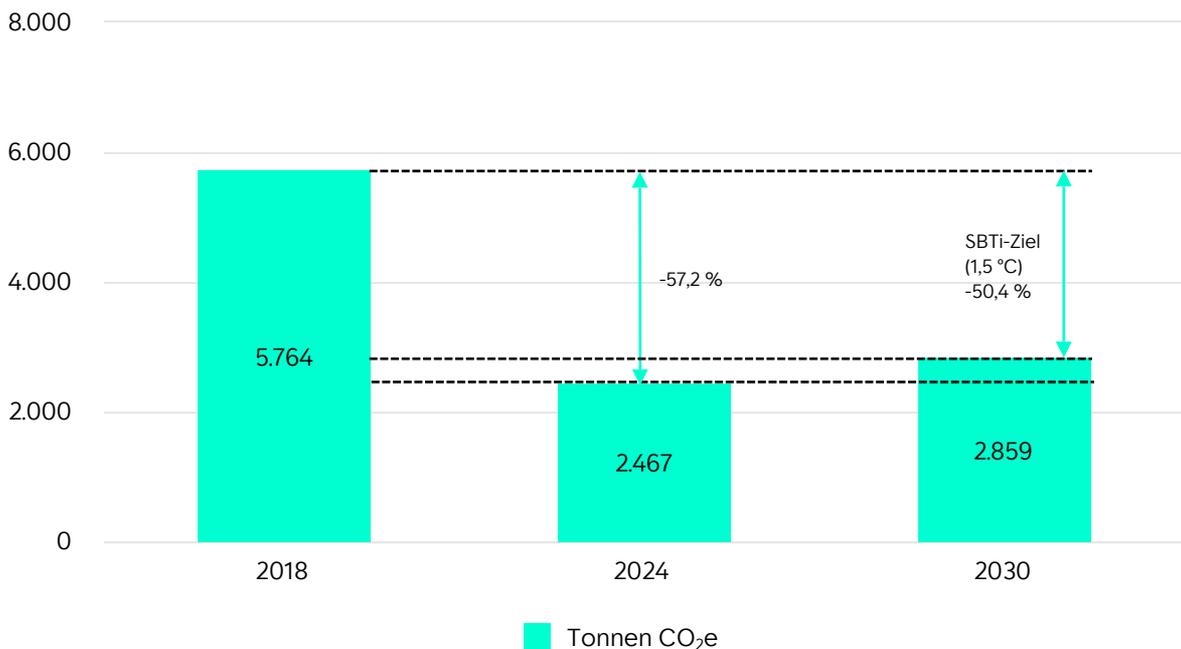
³⁷ Unternehmensspezifisches Ziel.



Emissionsreduktionsziele Scope 1 & 2



Emissionsreduktionsziele Scope 3¹



¹ Ohne die nach SBTi optionalen Emissionskategorien „Hotelübernachtungen“, „Homeoffice“ sowie „Verwendung verkaufter Produkte“.

Mit diesen Zielen verpflichtet sich Scout24 dazu, weiterhin jährlich eine Emissionsbilanzierung vorzunehmen, um einerseits die Effektivität getroffener Maßnahmen festzustellen sowie andererseits kontinuierlich weitere Emissionsreduktionspotenziale zu identifizieren und umzusetzen. Zur Zielerreichung bedarf es nicht nur einer Zusammenarbeit mit allen relevanten Stakeholder:innen und weiterer technologischer Fortschritte, sondern auch eines gesellschaftlichen Wandels mit einer erfolgreichen Energiewende. Die Energiewende ist für Scout24 dabei vor allem für die Reduzierung der Emissionen aus der Nutzung der eigenen Plattformen



von Bedeutung, da die Daten zur Häufigkeit der Aufrufe (Sessions) der jeweiligen Marktplätze, die durchschnittliche Verweildauer sowie das genutzte Endgerät mit dem deutschen Strommix multipliziert werden, um die entsprechenden Emissionen zu kalkulieren. Weitere Dekarbonisierungshebel sind im [Übergangsplan für den Klimaschutz](#) aufgeführt.

Energieverbrauch und Energiemix (E1-5)

| Energieverbrauch und Energiemix | 2024 |
|--|--------------|
| Gesamtverbrauch fossiler Energie (MWh) | 1.549 |
| Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch | 52 % |
| Verbrauch aus nuklearen Quellen (MWh) | 24 |
| Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch | 0,83 % |
| Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) (MWh) | 0 |
| Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen (MWh) | 1.388 |
| Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt (MWh) | 0 |
| Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (MWh) | 1.388 |
| Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch | 47 % |
| Gesamtenergieverbrauch (MWh) | 2.961 |

Methodik: Energieverbrauch & Energiemix

Die Angaben in Megawattstunden (MWh) stammen aus Abrechnungen der Versorger, sind ohne Dezimalanteil abgebildet und entsprechend gerundet. Der Anteil der fossilen und nukleare Energie wurde auf Basis des deutschen Durchschnitts für den Strommix und die Fernwärmeerzeugung abgeschätzt. Die Energiekennzahlen wurden mithilfe eines wissenschaftlichen Dienstleisters berechnet und nicht zusätzlich von einer externen Stelle validiert.

THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen (E1-6)

Der aktuelle CCF von Scout24 weist (Brutto-)THG für die Geschäfts- und Kalenderjahre 2023 sowie 2024 aus und stellt die Datenbasis für die Weiterentwicklung der Scout24-Klimaschutzstrategie dar. Durch die Analyse des CCF ist es möglich, Reduktionspotenziale und -hebel zu identifizieren, entsprechende Maßnahmen zu entwickeln und Klimaschutzziele zu definieren.



Methodik: Bilanzgrenzen

Die Berechnung erfolgt nach dem Greenhouse Gas Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard („GHG Protocol“). Bei der Bestimmung der wesentlichen THG werden grundsätzlich die folgenden vom Weltklimarat IPCC und im Kyoto-Protokoll festgelegten THG berücksichtigt: Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄), Distickstoffmonoxid (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (FKWs), Perfluorcarbone (PFCs), Schwefelhexafluorid (SF₆) und Stickstoff-Trifluorid (NF₃). Für eine übersichtlichere Darstellung wurden die wesentlichen THG-Emissionen mit ausgewählten Emissionsfaktoren anhand der jeweiligen festgelegten Treibhausgaspotenziale (Global Warming Potentials) in CO₂-Äquivalente (CO₂e) umgerechnet. Die Umrechnung der erhobenen Verbrauchsdaten (z. B. Stromverbrauch oder Kraftstoffverbrauch) erfolgt mittels Emissionsfaktoren, welche die THG-Emissionen je Einheit (z. B. je Kilowattstunde oder Liter) angeben. Die Emissionskennzahlen wurden mithilfe eines wissenschaftlichen Dienstleisters berechnet und nicht zusätzlich von einer externen Stelle validiert.

Die operativen Grenzen der THG-Bilanz bestimmen sich nach dem Geschäftsmodell der Scout24-Gruppe. Alle relevanten Emissionskategorien wurden in die Bilanz mitaufgenommen. Grundsätzlich wurden nach dem Verfahren des Dual Reportings (der dualen Berichterstattung) aus dem GHG Protocol die THG-Emissionen sowohl location-based als auch market-based berechnet (begrenzt auf Elektrizität).

Neben der Scout24 SE wurden die Tochtergesellschaften nach Art der Konsolidierung, dem Besitzanteil und der Standortgröße beziehungsweise der Anzahl an Mitarbeitenden evaluiert. Die organisatorischen Grenzen der THG-Bilanz richten sich nach den Grenzen der Nachhaltigkeitsklärung. Im Vergleich zur Bilanz des CCF 2023 erweiterte sich die organisatorische Grenze damit um die hervorgehobenen Gesellschaften und ihre Standorte.

- Scout24 SE, München
- Immobilien Scout GmbH, Berlin
- FLOWFACT GmbH, Köln
- immoverkauf24 GmbH, Hamburg
- Immobilien Scout Österreich GmbH, Wien
- immoverkauf24 GmbH Österreich, Wien
- Propstack GmbH, Berlin
- BauFi Finanzierungsvermittlungs GmbH, Nürnberg
- Energieausweis48 GmbH, Köln
- Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Köln
- Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Berlin, Köln
- Sprengnetter Real Estate Service GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Köln
- Sprengnetter Austria GmbH, Feldkirchen
- Sprengnetter Zertifizierung GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Reopla S.r.l., Turin
- **neu: 21st Real Estate Services GmbH, Berlin**
- **neu: TiRo CheckEnergy GmbH, Berlin**

Die folgenden Scope 3-Kategorien sind nicht Teil der Bilanzierung, da diese keiner Geschäftsaktivität der Scout24-Gruppe zuzuordnen oder von geringer Relevanz sind:

- 3.4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb
- 3.8 Leasinggegenstände der vorgelagerten Wertschöpfungskette
- 3.9 Nachgelagerter Transport und Vertrieb
- 3.10 Verarbeitung verkaufter Produkte
- 3.12 Entsorgung verkaufter Produkte
- 3.13 Leasinggegenstände der nachgelagerten Wertschöpfungskette
- 3.14 Franchise-Betriebe

Methodik: Berechnung der THG

Brutto-THG-Emissionen – Methodik und Annahmen

| Scope | Geschäftsaktivität | Erhebung und Berechnung der Daten |
|-------|--|---|
| 1.1 | Erdgasheizung | Der Verbrauch der Büros mit einer Erdgasheizung wurde über die Abrechnungen der Energieversorger erfasst bzw. falls nicht vorhanden über die Bürofläche geschätzt. Emissionsfaktor des Umweltbundesamts UBA, 2022 |
| 1.2 | Kraftstoffverbrauch der geleasteten Fahrzeugflotte | Die Verbrauchswerte von Diesel und Benzin wurden in Litern (l) für die Flotte aggregiert. Für die Reopla S.r.l. lagen keine Verbrauchswerte oder gefahrene Distanzen vor. Auf Basis einer durchschnittlichen Fahrleistung pro Pkw wurden für ein Diesel-Fahrzeug die Verbräuche abgeschätzt. Emissionsfaktoren aus der GEMIS-Datenbank, 2017 . |
| 1.3 | Flüchtige Gase | Für den Standort Berlin, Invalidenstraße, musste das Kältemittel aufgrund eines Defekts ausgetauscht werden. Diese Menge und die Art des Kältemittels wurden in die Berechnung miteinbezogen. Für den Standort Sprengnetter, Köln, wurden die verflüchtigten Gase auf Basis der Bürofläche abgeschätzt. Bei allen weiteren Standorte mit Klimaanlage wurden keine flüchtigen Gase festgestellt. Emissionsfaktor des U.K. Department for Environment, Food and Rural Affairs, Emissionsfaktoren aus Defra, 2024 . |



| | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | Strombezug der Standorte und Ladestrom für die E-Fahrzeuge | Die Verbräuche an Strom wurden über die Abrechnungen der Energieversorger auf Standortebene bzw. über die Abrechnung der Ladekartenanbieter der E-Fahrzeuge erfasst. Bei fehlenden Daten wurde der Verbrauch auf Basis der m ² -Zahl der Bürofläche (Standorte) bzw. mithilfe der Kosten und des Durchschnittspreises je kWh (E-Fahrzeuge) geschätzt. Abschätzungen auf Basis der Ladestromkosten waren für die Immobilien Scout Österreich GmbH und die immoverkauf24 GmbH notwendig. Zusätzlich wurde für die TiRo CheckEnergy GmbH die Ladeleistung eines Elektrofahrzeugs auf Basis einer durchschnittlichen Kilometerleistung abgeschätzt. Emissionsfaktoren des UBA, 2024 (Deutschland - location-based), des UBA AT, 2024 (Österreich - location-based) und lieferantenspezifische Emissionsfaktoren der Energieversorger und Ladestromanbieter (market-based). |
| 2.2 | Fernwärmebezug von Standorten | Die Menge wurde über die Verbrauchsangaben der Betriebskostenabrechnungen erfasst bzw. über die m ² -Zahl abgeschätzt. Fernwärmenetzspezifische Emissionsfaktoren der Standorte in Berlin, Hamburg, München und Wien, 2023; sonst Emissionsfaktoren aus Defra, 2024 . |
| 2.3 | Fernkältebezug an Standorten | Die Verbrauchsangaben über die Betriebskostenabrechnungen wurden mittels eines durchschnittlichen Wirkungsgrades über p+ilH in Strom umgerechnet und mittels des Stromemissionsfaktors des UBA, 2024 in Emissionen übersetzt. |
| 3.1 | Büroartikel | Die Aktivitätsdaten wurden teilweise auf Basis von Stückzahlen oder auf Basis des Einkaufswerts anhand von Rechnungen und Buchhaltungsdaten ermittelt. Für Stückzahlen erfolgte eine Berechnung der Gewichts in kg über ein angenommenes durchschnittliches Gewicht je Produkt, bei zweitem kam ein kostenbasierter Emissionsfaktor zum Einsatz. Emissionsfaktoren des DEFRA, 2024, 2021 . |
| 3.1 | Verpflegung | Produkte zur Verpflegung der Belegschaft waren in der Regel als mengenmäßige Aktivitätsdaten für die einzelnen Standorte verfügbar. Bei einzelnen Standorten und Produkten lagen nur Einkaufswerte vor, die mit angenommenen durchschnittlichen Einkaufspreisen in mengenbasierte Aktivitätsdaten umgerechnet wurden. Emissionsfaktoren des Instituts für Energie- und Umweltforschung ifeu, 2020 , DEFRA, 2021 . |
| 3.1 | Central Administration & Facility Management/ IT & Telecommunication/ Marketing/ Professional Services and External People | Die Aktivitätsdaten lagen als wirtschaftliche Werte aus dem Einkauf vor. Mittels kostenbasierter Emissionsfaktoren konnten die Emissionen ermittelt werden. Derzeit noch nicht enthalten sind Ausgaben für Online Marketing aufgrund fehlender passender Emissionsfaktoren. Mit Blick auf die Ausgabenhöhe für Google Ads wird dies als Emissionsquelle in Zukunft neu ergänzt. Emissionsfaktoren des Defra, 2021 und Durchschnittswerten von phiyond . |
| 3.1 | Externe Rechenzentren | Emissionsdaten des Dienstleisters liegen auf Basis eines dortigen Kalkulationstools vor. Für die Sprengnetter-Gruppe lagen keine Emissionsdaten der Dienstleister vor. Die Emissionen wurden auf Basis der Ausgaben abgeschätzt und sind dadurch im Posten Eingekaufte Waren und Dienstleistungen inkludiert. Scout24 strebt an, die Datenqualität an dieser Stelle zu verbessern und ein vollständiges Bild über die Serverbetreiber und die entstandenen Emissionen im Jahr 2025 zu erlangen. |
| 3.1 | Externe Gutachter | Für die Pkw-Reisen der für die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH eingesetzten externen Gutachter wurden die daraus resultierenden Emissionen mittels der kumuliert zurückgelegten Strecke und einem Durchschnittsverbrauch pro km berechnet. Mittels einer Umfrage wurden die Anteile nach Verbrenner-, Hybrid oder Elektrofahrzeug abgeschätzt. Emissionsfaktor der GEMIS-Datenbank, 2017 und des UBA, 2024 . |
| 3.2 | Elektrogeräte | Für ausgewählte, häufig beschaffte Elektrogeräte wurde der herstellerspezifische Typ und die Anzahl erhoben. Weitere Geräte wurden entweder mengenbasiert oder kostenbasiert auf Basis von Einkaufswerten berechnet. Emissionsfaktoren von Dell, 2024 , Apple, 2024 und ADEME, 2024 bzw. Defra, 2021 für die kostenbasierten Berechnungen. |
| 3.2 | Möbel und Ausstattung | Die Aktivitätsdaten lagen als wirtschaftliche Werte aus dem Einkauf vor und konnten mittels kostenbasierter Emissionsfaktoren umgerechnet werden. Emissionsfaktoren des Defra, 2021 . |
| 3.3 | Kraftstoff- und energiebezogene Emissionen | Siehe Vorgehensweise unter Erdgasheizung, Kraftstoffverbrauch der geleasteten Fahrzeugflotte und Strombezug der Standorte und Ladestrom für E-Fahrzeuge. |
| 3.5 | Abfälle an den Standorten, Elektroschrott (neu) | Die Emissionen aus der Abfallbeseitigung an den Bürostandorten und dem Transport zur Entsorgung wurden für alle Bürostandorte über die Fläche (m ²) aus den Standortkennzahlen abgeschätzt. Emissionsfaktoren des Defra, 2024 . |
| 3.6 | Bahnreisen | Die zurückgelegte Strecke wurde in Personenkilometern aus den Reisekostenabrechnungen ermittelt. Für die Reopla S.r.l. wurden die Ausgaben für Bahnfahrten mittels durchschnittlichen Bahnticketpreisen in gefahrene Kilometer umgerechnet. Emissionsfaktoren des UBA, 2021 . |
| 3.6 | Flugreisen | Die Anzahl geschäftsbedingter Flugreisen im Bilanzjahr wurde nach Ursprungs- und Zielort sowie nach Buchungskategorie aufgeschlüsselt. Grundlage waren Auszüge des Reisedienstleisters bzw. Belege und Abrechnungen. Die Flugstrecken in Personenkilometern teilen sich in die Segmente „Kurzstrecke“ (<=700 km), „Mittelstrecke“ (>700 km, <=3.700 km) und „Langstrecke“ (>3.700 km). Die reinen CO ₂ e-Emissionen aus den Flugreisen wurden mit einem Faktor 3 multipliziert, um die nicht-CO ₂ e-Effekte (Bildung von Zirruswolken oder der Ozonabbau) bzw. den Radiative Forcing Index zu berücksichtigen. Für die Sprengnetter-Gesellschaften lagen die Flugkilometer für das erste Halbjahr 2024 vor. Diese wurden auf Basis der FTE auf 2023 zurückgerechnet. Emissionsfaktoren des Defra, 2024 . |
| 3.6 | Dienstreisen mit Mietfahrzeugen oder privatem PKW | Für das Bilanzjahr wurde der Kraftstoffverbrauch von Pkw, die Dritten gehören oder von ihnen kontrolliert werden und von Scout24 für Geschäftsreisen genutzt wurden, aus Reisekostenabrechnungen bzw. Buchungskosten ermittelt. Da keine Angaben zum Kraftstoffverbrauch und -typ verfügbar waren, wurden die Kraftstoffkosten zur Ermittlung des Kraftstoffverbrauchs verwendet und mit durchschnittlichen Emissionsfaktoren für die Kraftstoffe Benzin und Diesel multipliziert. Über die gezahlte Kilometerpauschale (30 Eurocent/km für Deutschland und 42 Eurocent/km für Österreich) bei der Nutzung privater Pkw wurde die Entfernung berechnet und ein durchschnittlicher Kraftstoffverbrauch angenommen. Bei Ausgaben für Taxifahrten wurde der Durchschnittspreis der Dienstleistung in dem jeweiligen Land im Bilanzjahr angewandt, um die zurückgelegte Entfernung zu ermitteln. Emissionsfaktoren der GEMIS-Datenbank, 2017 . |



| | | |
|------|------------------------------------|--|
| 3.6 | Hotelübernachtungen | Scout24 erfasst die Anzahl der Hotelübernachtungen einschließlich des jeweiligen Aufenthaltslandes, die von Mitarbeitenden zu geschäftlichen Zwecken getätigt wurden, in einem Reisebuchungstool. Zusätzlich übermittelt ein Buchungstool Emissionen pro Übernachtung. Wenn vorhanden, sind diese Emissionen mit in die THG-Bilanz miteingeflossen. Ansonsten wurden die Übernachtungen mit Emissionsfaktoren des Defra, 2024 bewertet. |
| 3.7 | Berufsverkehr | Die Ergebnisse der jährlichen Mitarbeitendenbefragung zum Mobilitäts- und Arbeitsverhalten wurden analysiert, um Pendlerprofile und die damit verbundenen THG-Emissionen zu ermitteln. Dabei wurden die Entfernung zum Arbeitsort, das verwendete Verkehrsmittel sowie die Anzahl der Büro- und Homeoffice-Tage berücksichtigt. Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der FTE auf die einzelnen Standorte umgelegt. Emissionsfaktoren des Defra, 2024 , des UBA, 2024 und des Fraunhofer-Instituts, 2022 . |
| 3.7 | Homeoffice | Die Berechnung von THG-Emissionen im Homeoffice basiert auf den Daten aus der Mitarbeitendenumfrage zum Mobilitäts- und Arbeitsverhalten. Zusätzlich zu den verbrachten Tagen im Homeoffice wurde auch nach der individuellen Wärmeversorgung der Mitarbeitenden (Fernwärme, Gas, Heizöl, Wärmepumpe) gefragt. Mittels der standortbasierten FTE-Kennzahlen und den Annahmen des Öko-Instituts 2021 und von ecoact, 2020 zu Strom- und Wärmeverbräuchen im Homeoffice wurden die Emissionen bestimmt. Die entsprechenden Emissionsfaktoren stammen für die Fernwärme/Strom vom UBA, 2024 sowie UBA, AT, 2024 und Heizöl von Defra, 2024 . |
| 3.11 | Energiebedarf Endverbraucher:innen | Zusätzlich ist der bei der Nutzung der Marktplätze anfallende Energiebedarf durch Zugriff und Nutzung der Kund:innen von Scout24 bilanziert. Die jeweiligen Endgeräte wurden als relevante Emissionsquelle identifiziert und in der Bilanzierung berücksichtigt. Zur Berechnung liegen Daten zur Häufigkeit der Aufrufe (Sessions) der jeweiligen Marktplätze, die durchschnittliche Verweildauer sowie die genutzte Plattform (Web, iOS, Android) vor. Auf Grundlage dieser Daten der Scout24-IT und mithilfe durchschnittlicher Leistungsdaten der Endgeräte Handy und Laptop (Öko-Institut, 2021) wurden Strombedarfe und THG-Emissionen berechnet. Zusätzlich wurde im Berichtsjahr auch die Stromvorkette berücksichtigt. Emissionsfaktoren des UBA, 2024 . |
| 3.15 | Investitionen | Scout24 hält einzelne Minderheitsbeteiligungen an anderen Unternehmen. Diese Unternehmen verfolgen ebenfalls digitale Geschäftsmodelle. Die Emissionen dieser Minderheitsbeteiligungen wurden daher auf der Emissionsintensität der Scout24-Gruppe abgeschätzt. Die Emissionsintensität berechnet sich hierbei aus den Scope 1- und 2-THG-Emissionen der gesamten Gruppe bezogen auf den Gesamtumsatz und die Anzahl der Mitarbeitenden. |

**THG-Emissionen in Tonnen CO₂e³⁸**

| | Rückblickend | | | 2024 | % 2024 / 2023 | Etappenziel & Zieljahr | | | Jährlich % des Ziels / Basisjahr |
|--|-------------------|-------|--------------------------|-------|------------------|------------------------|-------|------|-------------------------------------|
| | Basisjahr 2018 | 2023 | Vergleich 2018 / 2024 | | | 2025 | 2030 | 2045 | |
| Scope 1-Treibhausgasemissionen | | | | | | | | | |
| Scope 1-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e) | 517 | 257 | -179 | 338 | 32 % | 175 | 156 | | 4,2 % |
| Scope 2-Treibhausgasemissionen | | | | | | | | | |
| Standortbezogene Scope 2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e) | 1.062 | 821 | -394 | 668 | -19 % | | | | |
| Marktbezogene Scope 2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e) | 812 | 224 | -648 | 164 | -27 % | 276 | 245 | | 4,2 % |
| Signifikante Scope 3-Treibhausgasemissionen | | | | | | | | | |
| Gesamte indirekte (Scope 3-)THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e) | 6.431 | 2.929 | -3.458 | 2.973 | 2 % | | | | 2,5 % |
| Scope 3-THG-Bruttoemissionen ohne optionale Kategorien nach GHG (marktbezogen) | 5.762 | 2.414 | -3.295 | 2.467 | 2 % | 2.858 | 2.858 | | 2,5 % |
| 1) Erworbene Waren und Dienstleistungen | 2.310 | 1.414 | -875 | 1.435 | 2 % | | | | 2,5 % |
| davon Cloud-Computing und Rechenzentrumsdienste | 796 | 2 | -795 | 1 | -50 % | | | | 2,5 % |
| 2) Investitionsgüter | 169 | 167 | -20 | 149 | -11 % | | | | 2,5 % |
| 3) Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie | 321 | 196 | -139 | 182 | -7 % | | | | 2,5 % |
| 5) Abfallaufkommen in Betrieben | 6 | 6 | 0 | 6 | 0 | | | | 2,5 % |
| 6) Geschäftsreisen | 2.399 | 409 | -1.940 | 459 | 12 % | | | | 2,5 % |
| davon Hotel (optional nach SBTi) | 124 | 57 | -83 | 41 | -28 % | | | | 2,5 % |
| 7) Pendelnde Arbeitnehmende | 733 | 382 | -366 | 367 | -4 % | | | | 2,5 % |
| davon Homeoffice (optional nach SBTi) | 54 | 104 | 37 | 91 | -13 % | | | | 2,5 % |
| 11) Verwendung verkaufter Produkte | 490 | 355 | -116 | 374 | 5 % | | | | 2,5 % |
| 15) Investitionen | 2 | 1 | -1 | 1 | 0 | | | | 2,5 % |
| THG-Emissionen insgesamt | | | | | | | | | |
| THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (t CO ₂ e) | 8.010 | 4.007 | -4.031 | 3.979 | 0 | | | | |
| THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (t CO ₂ e) | 7.760 | 3.410 | -4.285 | 3.475 | 2 % | | | 776 | 3,3 % |

Emissionsintensität³⁹

| THG-Intensität pro Nettoerlös | 2023 | 2024 | % 2024 / 2023 |
|---|------|------|---------------|
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoerlös (t CO ₂ e/EUR in Mio.) | 7,87 | 7,03 | -11 % |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoerlös (t CO ₂ e/EUR in Mio.) | 6,70 | 6,14 | -8 % |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Mitarbeitende (t CO ₂ e/Anzahl der Mitarbeitenden) | 3,10 | 3,31 | 7 % |

³⁸ Eventuelle Abweichungen der Summen ergeben sich aufgrund von Rundungen.

³⁹ Die Umsatzkennzahlen finden sich im Lagebericht unter **Wichtige Kennzahlen**. Die THG-Emissionen pro Mitarbeitende sind eine unternehmensspezifische Kennzahl.

Sozialinformationen

Arbeitskräfte des Unternehmens (ESRS S1)

Interessen und Standpunkte der Interessenträger:innen (SBM-2)

Die Mitarbeitenden bilden die Basis des Erfolgs von Scout24 und der strategischen Weiterentwicklung des digitalen Geschäftsmodells, mit der sich das Unternehmen zukunftsfähig aufstellt. In seiner Nachhaltigkeitsstrategie hat das Unternehmen die Ambition formuliert, als People Company eine diverse, inklusive und inspirierende Arbeitskultur zu schaffen, um den wirtschaftlichen Erfolg nachhaltig zu sichern. Das Unternehmen legt großen Wert auf einen regelmäßigen Dialog mit den Mitarbeitenden, um ihre Interessen, Standpunkte sowie Rechte zu erörtern und zu berücksichtigen. Dazu dienen übergreifende Kommunikationsformate wie Mitarbeitenden- und Bereichsversammlungen sowie Teammeetings und Feedbackgespräche. Ergänzend finden anonymisierte Umfragen statt, in denen sich Mitarbeitende zu verschiedenen Themen äußern können, die die wesentlichen Auswirkungen und Chancen betreffen. Darüber hinaus bestehen für die Wahrung der Interessen der Mitarbeitenden Verpflichtungen zu nationaler und internationaler Gesetzgebung sowie die Selbstverpflichtung zu internationalen Standards wie dem UNGC. Die daraus entstehenden Erkenntnisse und Pflichten fließen in die Unternehmensstrategie ein.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell (SBM-3)

In einem Digitalunternehmen wie Scout24 ist der langfristige Geschäftserfolg maßgeblich von der Motivation, Produktivität und Innovationsleistung der Mitarbeitenden und Teams abhängig, da sie die Strategie des Unternehmens umsetzen, die Bedürfnisse der Kund:innen und Nutzenden erkennen und neue Marktchancen erschließen. Somit haben Themen, die die Mitarbeitenden betreffen, für Scout24 einen hohen Stellenwert. Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse hat in Bezug auf die Mitarbeitenden folgende tatsächliche Auswirkungen und Chancen identifiziert. Dabei wurden auch die Chancen und Risiken betrachtet, die sich aus den positiven und negativen Auswirkungen für das Unternehmen ergeben könnten.

- Flexibles Arbeiten hinsichtlich Arbeitszeit und Arbeitsort schafft Möglichkeiten zur Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben. Dies ist ein wichtiger Faktor für Motivation und Produktivität der Mitarbeitenden für die Umsetzung der Scout24-Geschäftsstrategie.
- Programme zur Förderung von Vielfalt und inklusivem (Führungs-)Verhalten führen dazu, dass sich die Mitarbeitenden zugehörig fühlen, motiviert sind und längerfristig bei Scout24 arbeiten wollen.
- Mangelnde Karriereentwicklungsmöglichkeiten können bei Mitarbeitenden sinkende Motivation und möglicherweise höhere Fluktuation bewirken, die die Produktivität verlangsamen könnte.
- Mangelnde Diversität (Vielfalt) in Führungspositionen kann zu Motivationsverlust bei unterrepräsentierten Gruppen führen, einen entsprechenden Karriereweg einzuschlagen.
- Diverse Teams entwickeln statistisch nachgewiesen innovativere Produkte, da sie die Gesellschaft besser abbilden und so zur Umsatzentwicklung beitragen könnten, indem sie vielfältige Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzengruppen antizipieren.
- Der Betriebsrat fördert den sozialen Dialog und navigiert zwischen Interessen der Mitarbeitenden und des Arbeitgebers. So fühlen sich Mitarbeitende mit ihren Themen vertreten und gehört.

Bei der Analyse wurden alle Angestellten der Scout24 SE und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen des betrachteten Konsolidierungskreises berücksichtigt – unabhängig davon, ob das Arbeitsverhältnis unbefristet oder befristet ist oder auf Voll- oder Teilzeit basiert. Die Perspektive von Fremdarbeitskräften wurde einbezogen, wenn entsprechende Daten vorlagen. Kein Thema wurde für Fremdarbeitskräfte als wesentlich bewertet. Soweit nicht anders angegeben, wurden keine Gruppen von Mitarbeitenden identifiziert, die aufgrund bestimmter Merkmale oder Tätigkeiten einem höheren Risiko negativer Auswirkungen ausgesetzt sind. Alle beschriebenen Auswirkungen und Chancen gelten gleichermaßen für alle Mitarbeitenden.

Die im Jahr 2024 neu aufgesetzte People-Strategie des Leading European Digital Employers (Führender europäischer Arbeitgeber der Digitalbranche) umfasst drei Säulen, in denen die wesentlichen Auswirkungen und Chancen verortet sind und in operative Maßnahmen umgesetzt werden:

1. Steigerung der Attraktivität und Sichtbarkeit als Arbeitgeber durch erstklassige Mitarbeitendererfahrungen und wettbewerbsfähige Gesamtvergütungspakete in Kombination mit gezieltem Employer Branding (umfasst bei Mitarbeitendererfahrungen die wesentlichen Themen sozialer Dialog und Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben)
2. Steigerung der organisationalen und individuellen Leistungsfähigkeit durch gezieltes Talentmanagement und -entwicklung, agile und wirksame Organisationsstrukturen sowie effektive Zusammenarbeit (umfasst die wesentlichen Themen Weiterbildung und Kompetenzentwicklung)
3. Stärkung der Unternehmenskultur durch Vorleben von Vielfalt, Chancengerechtigkeit und Inklusion in Kombination mit einer inklusiven Führung, die auf Wachstum ausgerichtet ist (umfasst das wesentliche Thema Vielfalt)

Zur Umsetzung der Ambitionen für Vielfalt, Chancengerechtigkeit und Inklusion in der dritten Strategiesäule wurde eine Diversity, Equity & Inclusion-Strategie (DEI-Strategie) erarbeitet, die drei Elemente umfasst: inklusive Unternehmens- und Führungskultur, faire Personalprozesse und Personalentwicklung sowie werteorientierte Geschäftstätigkeit. Die Strategie ist auf der [▶Unternehmenswebseite](#) einsehbar. Das Engagement für Vielfalt, Gleichberechtigung und Inklusion stellt nicht nur eine gesellschaftliche Verantwortung, sondern einen strategischen Imperativ dar, der die Innovationsfähigkeit und den Gesamterfolg des Unternehmens maßgeblich beeinflussen kann. Eine Arbeitsumgebung, die unterschiedliche Perspektiven einbezieht, Kreativität fördert und die gesamtgesellschaftliche Heterogenität widerspiegelt, schafft die Grundlage, um Bedürfnisse der Endnutzer:innen zu antizipieren und somit zum nachhaltigen Unternehmenswachstum beizutragen. Um potenzielle Auswirkungen auf die Produktentwicklungszeitpläne auszuschließen, sind zufriedene und gut ausgebildete Mitarbeitende sowie der Zugang zu einem diversen Talentpool entscheidend. Wegen der hohen Bedeutung für Scout24 sind beide Themen, Vielfalt und Weiterbildung, in den Core Values verankert.

Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens (S1-1)

Für Personalthemen innerhalb der Scout24-Gruppe ist das Team People, Organization & Culture verantwortlich. Für die Themen Vielfalt, Chancengerechtigkeit und Inklusion (auch DEI) ist das Team Sustainability & DEI zuständig. Beide Teams sind durch die Führungsrolle des Chief People & Sustainability Officer (CPSO), die direkt an den CEO berichtet, im erweiterten Managementteam (auch ELT) vertreten. Mit der gemeinsamen Managementverantwortung für die Bereiche People (eigene Arbeitskräfte) und Sustainability (Nachhaltigkeit) sind diese Themen strategisch und operativ verzahnt.

Mit dem Verhaltenskodex ([▶Code of Conduct](#)) ist das Werteverständnis für alle Beschäftigten der Scout24-Gruppe verbindlich geregelt und ein übergreifender Handlungsrahmen geschaffen. Der Code of Conduct ist unter [▶Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur](#) dargestellt. Er gilt auch für Geschäftspartner:innen, Lieferant:innen und Dienstleister:innen und umfasst ausdrücklich ein Verbot jeglicher Form von Zwangs- und Kinderarbeit sowie des Menschenhandels.

Für die Umsetzung der People- und DEI-Strategien mit den wesentlichen tatsächlichen Auswirkungen und Chancen sind darüber hinaus folgende Konzepte maßgeblich, deren Überwachung bei den Teams People und Sustainability & DEI liegt:

Die gemeinsam definierten Grundwerte (Core Values) und Ansprüche an die Führungskräfte (Leadership Behaviours) gelten für alle Mitarbeitenden der Scout24-Gruppe und sind in allen Prozessen verankert, bei der Einstellung und dem Onboarding, regulären Feedbackgesprächen und Leistungsbewertungen. Das Wertekonzept hat im Hinblick auf die Auswirkungen und Chancen insbesondere das Ziel, inklusives (Führungs-)Verhalten zu fördern sowie Lernen und Weiterentwicklung als kontinuierlichen Prozess zu etablieren. An der Erarbeitung waren Mitarbeitende und Führungskräfte aus verschiedenen Unternehmensbereichen beteiligt.



Scout24 verpflichtet sich zur Einhaltung der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, der Leitlinien und Grundsatzerklärung der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen sowie der Prinzipien des UNGC. Diesen Leitlinien trägt Scout24 insbesondere mit dem Code of Conduct sowie der Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte Rechnung, deren Umsetzung beim General Counsel mit der zusätzlichen Funktion als Verantwortlicher für Menschenrechte liegt. Die Teams Sustainability & DEI, Compliance, Risk, People und Procurement steuern operativ die menschenrechtliche Compliance im Unternehmen. Mit der Unterzeichnung der Charta der Vielfalt und der UN Women's Empowerment Principles hat sich Scout24 zudem verpflichtet, die entsprechenden Leitlinien umzusetzen und die Rechte von Frauen am Arbeitsplatz zu stärken.

Diese Verpflichtungen sind auch in der im Jahr 2024 veröffentlichten internen Richtlinie zur Förderung von Vielfalt, Chancengerechtigkeit und Inklusion (DEI-Richtlinie) verankert, die für die Mitarbeitenden aller Tochtergesellschaften der Scout24-Gruppe gilt und Grundlagen, Ziele und Maßnahmen zur Förderung von DEI darstellt. Die Richtlinie wurde gemeinsam von den Teams People, Sustainability & DEI und Compliance unter Einbeziehung der Betriebsräte erarbeitet. Scout24 verfolgt eine Nulltoleranzpolitik bei jeglicher Form der Diskriminierung, Belästigung, Bedrohung oder sonstigen feindseligen oder missbräuchlichen Verhaltens am Arbeitsplatz. Gleiches gilt für eine Benachteiligung aufgrund von ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, Alter, Religion, Behinderung, Familienstand, sexueller Orientierung, Staatsangehörigkeit oder anderer persönlicher Eigenschaften. Dies gilt gleichermaßen gegenüber allen Mitarbeitenden ohne besondere Verpflichtungen zugunsten einzelner Gruppen. Um Vielfalt und Inklusion zu fördern sowie Diskriminierung zu verhindern und einzudämmen, setzt Scout24 auf Aufklärungs- und Schulungsformate, die im Bereich [Maßnahmen](#) im Detail beschrieben sind.

Die Verpflichtungen und Verfahren von Scout24 im Bereich der Menschenrechtspolitik stehen insbesondere im Zusammenhang mit den Auswirkungen im Bereich Vielfalt und sind unter [Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur](#) aufgeführt. In der internen Arbeitsgruppe zum Thema Menschenrechte sind Mitarbeitende aus den Bereichen Sustainability & DEI, Compliance, People, Risiko- und Chancenmanagement, Einkauf und Vertrieb vertreten.

Die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben durch das Angebot von Hybridarbeit ist in der Betriebsvereinbarung Mobilarbeit verankert. Zudem besteht eine Betriebsvereinbarung für Sonderurlaub im Falle spezieller persönlicher Ereignisse. Beide Vereinbarungen wurden in Einbeziehung des Betriebsrats erarbeitet, gelten für die Scout24 SE und die Immobilien Scout GmbH und werden operativ auch bei FLOWFACT, Propstack und immoverkauf24 angewandt. Bei Sprengnetter bestand im Jahr 2024 die Richtlinie für Mobilarbeit für die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH. Ab dem 1. Januar 2025 gilt eine daran angelehnte Richtlinie für die gesamte Sprengnetter-Gruppe.

Die Konzepte und Richtlinien werden den Mitarbeitenden im Intranet in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung gestellt.

Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertreter:innen in Bezug auf Auswirkungen (S1-2)

Als Verfahren zur Einbeziehung der Mitarbeitenden in Bezug auf die positiven und negativen Auswirkungen nutzt Scout24 in erster Linie digitale, anonymisierte Umfragen, deren Ergebnisse auch mit den Betriebsräten besprochen werden.

In den jährlichen Engagement Surveys werden die Mitarbeitenden in allen Gesellschaften (aktuell noch mit Ausnahme der Sprengnetter-Gruppe) befragt, welche Erwartungen sie an das Arbeitsumfeld und in Bezug auf die wesentlichen Themen haben und wie zufrieden sie bei Scout24 sind. Insbesondere werden hier die tatsächlichen Auswirkungen in Bezug auf Weiterbildung und Kompetenzentwicklung adressiert. Die Teilnahmequote lag 2024 bei 85 %. Das Executive Leadership Team (ELT) legt auf Basis der Ergebnisse entsprechende Maßnahmen fest, die vom People Team umgesetzt werden und deren Erfolg mit nachfolgenden Engagement Surveys gemessen wird. Darüber hinaus werden die Ergebnisse mit dem Betriebsrat besprochen und die Teams erhalten einen eigenen Feedbackreport, um teaminterne Maßnahmen anzustoßen.

Um gezielt Rückmeldung zu den tatsächlichen Auswirkungen in Bezug auf die Vereinbarkeit von Privat- und Berufsleben sowie auf das Thema Vielfalt zu erhalten, wird eine jährliche Inklusionsumfrage durchgeführt (2024 noch nicht bei der Sprengnetter-Gruppe). Die anonyme Onlinebefragung gibt Einblicke in unterschiedliche Aspekte der Diversität bei Scout24 und ermöglicht es, Inklusion zu messen und die Perspektive von potenziell marginalisierten Mitarbeitendengruppen zu analysieren.

Über diese Befragungen hinaus werden die Arbeitnehmer:innen durch unternehmensweite und bereichsspezifische Mitarbeitendenversammlungen sowie regelmäßige Teammeetings einbezogen. Bei allen Gesellschaften außer der Sprengnetter-Gruppe fanden im Jahr 2024 zudem jeweils eine spezifische Befragung zur Teamkultur und zum Feedback an die Führungskraft statt, in denen insbesondere die tatsächlichen Auswirkungen der inklusiven (Führungs-)Kultur adressiert wurden. Individuelle Feedbackgespräche mit der eigenen Führungskraft fanden für die Mitarbeitenden der Sprengnetter-Gruppe einmal im Jahr, für alle anderen Gesellschaften zweimal im Jahr statt (**Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung**).

Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können (S1-3)

Mit den Grundsätzen der People-Strategie, des Wertekonzepts und der DEI-Richtlinie ist das Unternehmen bestrebt, negative Auswirkungen auf die Mitarbeitenden zu vermeiden oder zu vermindern und im Falle eines Vorfalls Abhilfe zu schaffen. Damit Verbesserungen erzielt werden, sind Weiterbildung und Kompetenzentwicklung sowie Diversität auf Führungsebene in der People-Strategie verankert.

Um Fragen zum Verhaltenskodex zu besprechen, mögliche Verstöße dagegen zu melden oder eigene Angelegenheiten zu adressieren, stehen den Mitarbeitenden verschiedene Wege offen. Sie können sich intern an den Compliance-Bereich, ihre Führungskraft, das People Team, das Sustainability & DEI Team und, wo vorhanden, an den Betriebsrat wenden. Auch eine anonyme Kontaktaufnahme zu den externen Vertrauenspersonen bzw. die Nutzung des Hinweisgebersystems ist möglich. Diese Verfahren und der Schutz der Hinweisgebenden sind im Detail unter **Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur** beschrieben. Über diese Anlaufstellen wird im Intranet, in der jährlichen Pflichtschulung zum Thema DEI, in der Compliance-Schulung im Rahmen des Onboarding-Prozesses sowie in der DEI-Richtlinie informiert. Ziel ist es, mögliche oder tatsächliche Vorfälle respektvoll, vertraulich, schnell und mit größter Sorgfalt zu behandeln. In der jährlichen Inklusionsumfrage wird anonymisiert abgefragt, ob die Mitarbeitenden den Meldewegen und Prozessen vertrauen und sich sicher fühlen, potenzielles Fehlverhalten zu melden. Gemeldete Vorfälle, eventuell getroffene Maßnahmen oder fällige Bußgelder, Strafen oder Entschädigungen werden dokumentiert, entsprechend den internen Prozessen nachgehalten und die Ergebnisse überwacht. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird mit den involvierten Stakeholder:innen evaluiert mit dem Ergebnis, dass im Berichtszeitraum keine Anpassungen notwendig waren.

Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zur Minderung wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze (S1-4)

Zur Minderung der identifizierten negativen Auswirkungen und Förderung der positiven Auswirkungen greift das Unternehmen auf die für Personalthemen entwickelte Governance-Struktur, die Strategie, Konzepte und damit verbundene Ressourcen zurück. Auf dieser Basis entwickeln die Teams geeignete Maßnahmen. Dazu werden auch die Informationen aus dem Austausch mit den Mitarbeitenden einbezogen. Darüber hinaus ist das Unternehmen bestrebt, durch seine Praktiken keine weiteren wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Mitarbeitenden zu generieren. Für die Maßnahmen liegt, soweit nicht anders genannt, der Fokus auf dem eigenen Geschäftsbereich und den Mitarbeitenden der gesamten Scout24-Gruppe. Die Maßnahmen sind in der Regel fortlaufend und auch für die Zukunft geplant. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird insbesondere mit dem Fortschritt der Ziele sowie durch die regelmäßige Rückmeldung der Belegschaft im Rahmen der Mitarbeitendenbefragungen gemessen. Bei Veranstaltungen und Trainings werden die Teilnehmenden direkt im Anschluss um Feedback gebeten. Auf Basis dieser Erkenntnisse werden die ausgeführten Maßnahmen in allen Themenbereichen fortlaufend weiterentwickelt und bei Bedarf auch unterjährig angepasst.

Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

Die Maßnahmen zur Förderung der positiven Auswirkungen von Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben stützen sich hauptsächlich auf die Aspekte mobiles Arbeiten und die Bereitstellung von individuellen Beratungsleistungen. Der Großteil der Maßnahmen ist unternehmensweit implementiert.

- Ein hybrides Arbeitsmodell vereint die Flexibilität des mobilen Arbeitens und die Möglichkeit der Kollaboration bei Präsenz im Büro.
- Die Kooperation mit einem Familienservice bietet den Mitarbeitenden Informationen, individuelle Beratung und Unterstützung in unterschiedlichen Lebensphasen und bei familiären Herausforderungen. Der Familienservice ist noch nicht bei der Sprengnetter-Gruppe implementiert.
- Im Berichtsjahr wurde eine Plattform zur Förderung der Work-Life-Balance und der mentalen Gesundheit eingeführt. Neben digitalen Ressourcen und Events bietet sie auch anonyme individuelle Beratung zu beruflichen und privaten Herausforderungen. Bei der Sprengnetter-Gruppe sind Trainings für mentale Gesundheit über eine Kooperation mit einem Sportanbieter verfügbar.
- Seit 2024 gibt es im Unternehmen ausgebildete Ersthelfer:innen für mentale Gesundheit, um Kolleg:innen bei Krisen wie psychischen Ausnahmesituationen oder Suchtproblematiken zur Seite zu stehen und bei Bedarf weiterführende, professionelle Unterstützung zu organisieren.

Zusätzlich gibt es folgende Möglichkeiten zur Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben:

- Mitarbeitende (außer bei der Sprengnetter-Gruppe) können für einen bestimmten Zeitraum und unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Ausland arbeiten.
- Im Berliner Büro ist ein Eltern-Kind-Büro eingerichtet.

Weiterbildung & Kompetenzentwicklung

Zur Verminderung von Einschränkungen in der Kompetenzentwicklung setzt Scout24 auf einen Maßnahmenmix aus regelmäßigem Feedback, gezielten Weiterbildungsmöglichkeiten, Unterstützung der Führungskräfte und einer systematischen Nachfolgeplanung. Soweit nicht anders angegeben, sind diese Maßnahmen noch nicht bei der Sprengnetter-Gruppe implementiert.

- MyDialogue sind individuelle Feedbackgespräche zwischen Führungskraft und Mitarbeiter:in, bei denen Entwicklungsmaßnahmen diskutiert werden. Sie sind zweimal jährlich in allen Konzerngesellschaften außer der Sprengnetter-Gruppe vorgesehen. Dort fand im Jahr 2024 ein Jahres-Feedbackgespräch statt. Im Rahmen des MyDialogue können Mitarbeitende selbst einen persönlichen Entwicklungsplan initiieren. Dieses Verfahren dient der Abhilfe für Mitarbeitende, die von mangelnden Entwicklungsmöglichkeiten betroffen sind.

- Umfangreiche und leicht zugängliche Weiterbildungsmöglichkeiten finden sich auf der Learning-Management-Plattform Scout24Academy bzw. im Sprengnetter Online Campus.
- Mitarbeitende mit und ohne Führungsverantwortung können ein 360-Grad-Feedback zur Unterstützung ihrer Weiterentwicklung nutzen, das auf dem Wertekonzept basiert.
- Das Nachwuchsprogramm Grow! gibt internen Talenten Einblicke in das Thema Führung. Neue Führungskräfte erhalten gezielte Teamleads-Trainings.
- Mit der Nachfolgeplanung stellt das Unternehmen den Erhalt kritischer Kompetenzen sicher und bietet attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei werden die für den Unternehmenserfolg entscheidenden Rollen identifiziert, geeignete Personen für eine mögliche interne Nachfolge benannt und potenzieller Entwicklungsbedarf ermittelt.

Zur Verstärkung der positiven Auswirkungen im Hinblick auf das Zugehörigkeitsgefühl und die Motivation der Mitarbeitenden durch inklusives (Führungs-)Verhalten sind folgende Aktivitäten entscheidend:

- Die vier Leadership Behaviours des Wertekonzepts geben Führungskräften einen klaren und transparenten Rahmen für eine inklusive und wertorientierte Führungskultur.
- In dem jährlichen Upward Feedback Survey geben Mitarbeitende Feedback zu ihrer direkten Führungskraft.
- Ein Spektrum an Weiterbildungsangeboten unterstützt Führungskräfte verschiedener Erfahrungslevel und mit rollenspezifischen Bedürfnissen. Dazu zählen auch der ganztägige jährliche Leadership Summit sowie eine verpflichtende Schulung der Führungskräfte im Rahmen der Diversity Week.

Folgende Maßnahmen schaffen zusätzliche Angebote zur Weiterbildung und Entwicklung:

- Mit einer Lernzeit (Learning Time) können sich Mitarbeitende dem Lernen und der persönlichen Weiterentwicklung widmen.
- Die jährlichen Learning Days fokussierten sich 2024 auf die strategischen Unternehmensthemen KI und Interkonnektivität. Den Mitarbeitenden wird so ihr Beitrag zur Unternehmensstrategie verdeutlicht.

Vielfalt

Menschen können nur dann ihr Bestes geben, wenn sie sich als Person sicher, geschätzt und respektiert fühlen. Es ist Scout24 ein Anliegen, die Verletzung von Gleichstellungsprinzipien von vornherein zu vermeiden und einen Beitrag zu mehr Diversität und Inklusion in der Gesellschaft zu leisten. Zu diesem Zweck setzt Scout24 neben dem Wertekonzept, der neuen DEI-Richtlinie und den Beschwerdemechanismen insbesondere auf aktive Förderung und Prävention durch Aufklärung. Fortschritte im Bereich Vielfalt veröffentlicht das Unternehmen im jährlich erscheinenden Diversity, Equity & Inclusion-Bericht, der auf der [Unternehmenswebseite](#) verfügbar ist.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen sollen die positiven Auswirkungen von Vielfalt im Unternehmen und die Chance durch diverse Teams stärken sowie dem Mangel an Diversität in Führungspositionen entgegenwirken. Sie sind noch nicht in den Gesellschaften der Sprengnetter-Gruppe implementiert. Ziel ist es, die Maßnahmen im Jahr 2025 schrittweise bei den Unternehmen der Sprengnetter-Gruppe einzuführen.

- In internen Weiterbildungsprogrammen liegt der Fokus auf der Förderung weiblicher Talente. Im Berichtsjahr waren 67 % der Teilnehmenden im Entwicklungsprogramm Grow! Frauen, im Teamleads-Training lag der Anteil bei 44 %. Ein weiteres Angebot für Frauen in Führungspositionen sind individuelle Begleitung und das im Jahr 2024 eingeführte Gruppenprogramm Elevate Sessions.
- Im Berichtsjahr konnten Frauen aller Hierarchiestufen an verschiedenen internen Women-Workshops zu Themen wie Führen mit Selbstbewusstsein, Stimme & Präsenz und Netzwerken teilnehmen.
- Führungskräfte ab Head-of-Level und höher haben die Vorgabe, sich pro Jahr ein Ziel aus dem Bereich Diversity, Equity & Inclusion zu setzen. Mit dieser Maßnahme können bereichsspezifische Schwerpunkte für DEI-Initiativen gesetzt und negativen Auswirkungen direkt begegnet werden.

- Zum regulären Bildungsangebot zu DEI für alle Mitarbeitenden gehören ein Pflichttraining, die Diversity Week mit Schulungen zu verschiedenen DEI-Aspekten und Schwerpunktschulungen des Sustainability & DEI Teams für interne Teams, beispielsweise ein 2024 neu eingeführter Antirassismus-Workshop.
- Scout24 ist Partner des Annedore-Leber-Berufsbildungswerks und bietet jungen Menschen mit einer Behinderung die Möglichkeit, den praktischen Teil ihrer Ausbildung im Unternehmen zu absolvieren. Zum 31. Dezember 2024 waren drei Auszubildende über diese Initiative beschäftigt.

Zusätzliche Maßnahmen dienen dazu, für das Thema Vielfalt und Inklusion weiter zu sensibilisieren, zu schulen und zu vernetzen, um die Chance der Innovation durch vielfältige Teams zu stärken:

- Für das Ziel, den Austausch für Mitarbeitende mit bestimmten Identitätsmerkmalen zu fördern, bestehen sogenannte Communities, die auch als Sprachrohr innerhalb des Unternehmens dienen. Im Jahr 2024 bestanden eine Pride Community sowie je eine Gruppe für Eltern und für Frauen.
- Der jährliche YOU Day setzt den Fokus auf Gesundheit, Resilienz und Inklusion mit Themen wie Behinderung im Arbeitskontext und speziellen Angeboten für verschiedene Zielgruppen.
- Scout24 engagiert sich in beruflichen Netzwerken und auf Messen für Frauen, speziell in technischen Berufen, und in Netzwerken mit Fokus auf LGBTQIA+.

Sozialer Dialog

Die Betriebsräte der Scout24 SE/Immobilien Scout GmbH sowie bei FLOWFACT vertreten die Interessen der Arbeitnehmer:innen gemäß Betriebsverfassungsgesetz. Zu diesem Zweck sind insbesondere folgende Maßnahmen etabliert: regelmäßige offene Sprechstunden für Mitarbeitende, Betriebsversammlungen, regelmäßiger und anlassbezogener Austausch mit den Personalverantwortlichen der Gesellschaften.

Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen (S1-5)

Die Unternehmensziele für Mitarbeitende fokussieren sich auf die Steigerung der Chance von Innovationsfähigkeit durch den Aufbau diverser Teams sowie die Reduzierung negativer Auswirkungen durch den Mangel an diversen Vorbildern in Führungspositionen. Entsprechend der DEI-Richtlinie setzt Scout24 Diversitätsziele übergreifend auf Unternehmensebene sowie in den Bereichen Recruiting, Führungskräfte und Nachfolgeplanung. Alle Ziele wurden in Zusammenarbeit des Teams Sustainability & DEI und Expert:innen aus den Fachbereichen des People Teams entwickelt und vom Vorstand verabschiedet. Dabei wurden Informationen aus dem Austausch mit den Mitarbeitenden und Arbeitnehmervertreter:innen einbezogen, die beispielsweise in den jährlichen Engagement und Inclusion Surveys gewonnen werden. Das gilt ebenfalls für die Ermittlung von Verbesserungsmöglichkeiten. Den Fortschritt zu allen in den Zielen genannten Kennzahlen überprüfen die verantwortlichen Fachbereiche regelmäßig über die HR-Systeme und -Tools. Der Status wird regelmäßig ins Executive Leadership Team (ELT) berichtet. Signifikante Änderungen im Bezug auf Kennzahlen oder Messmethoden haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

Auf die Nutzung der Chance gesteigerter Innovationsfähigkeit durch den Aufbau diverser Teams zahlen insbesondere die Ziele im Bereich Geschlechterparität und Neueinstellungen ein. Dem Mangel an Diversität auf Führungsebene wird insbesondere durch die Ziele für Frauen in Führungspositionen und Nachfolgeplanung entgegengewirkt.



| Ziel | Zielhorizont | Status 31.12.2024 | Anwendungsbereich | Messung und Datenquelle |
|---|---------------------------|---------------------|---|---|
| Geschlechterparität in der Belegschaft | | | | |
| 48 % bis 52 % Frauen oder nicht-binäre Menschen unter allen Mitarbeitenden | 31.12.2025 | 46,2 % | Alle Gesellschaften im betrachteten Konsolidierungskreis | In Personenzahl als Anteil von der Grundgesamtheit der Mitarbeitenden, aus HR-Stammdatensystem |
| Frauen in Führungspositionen | | | | |
| 38,7 % Frauen in Führungspositionen, d. h. mit personeller Verantwortung für mindestens einen Mitarbeitenden | 31.12.2024 | 40,7 % ¹ | Alle Gesellschaften im betrachteten Konsolidierungskreis mit Ausnahme der Sprengnetter-Gruppe und TiRo CheckEnergy GmbH | In Vollzeitäquivalent als Anteil von der Grundgesamtheit der Führungskräfte, aus HR-Stammdatensystem |
| Neueinstellungen | | | | |
| 50 % der neu eingetretenen Mitarbeitenden sind weiblich oder nicht-binär | 01.01.2024 bis 31.12.2024 | 59,9 % | Alle Gesellschaften im betrachteten Konsolidierungskreis mit Ausnahme der Sprengnetter-Gruppe | In Personenzahl als Anteil von der Grundgesamtheit der Neueinstellungen, aus HR-Stammdatensystem |
| 25 % der neu eingetretenen Mitarbeitenden decken ein weiteres Diversitätsmerkmal ab (z. B. Nationalität oder Behinderung) | 01.01.2024 bis 31.12.2024 | 38,0 % | | |
| Nachfolgeplanung | | | | |
| Benennung einer Nachfolge für 80 % der definierten kritischen Rollen | 31.12.2024 | 84,0 % | Alle Gesellschaften im betrachteten Konsolidierungskreis mit Ausnahme der Sprengnetter-Gruppe | In Personenzahl, aus Datenliste des People Business Teams für kritische Rollen, Quote als Anteil von allen kritischen Rollen und von allen identifizierten Nachfolger:innen |
| 50 % der identifizierten Nachfolger:innen sind Frauen | 31.12.2024 | 40,0 % | | |

¹ Ohne das Tochterunternehmen Propstack beträgt der Wert 41,7 %. Für diesen Scope lag das Ziel bis 31. Dezember 2024 bei 41,0 %.

Die Ziele der Geschlechterparität und für die Neueinstellungen leiten sich aus dem übergreifenden Diversitätsanspruch laut DEI-Richtlinie ab. Für das Ziel Frauen in Führungspositionen wurden auf Basis der Ausgangswerte der betrachteten Gesellschaften verschiedene Szenarien unter Einbeziehung von Beförderungs- und Einstellungsquoten berechnet. Im Jahr 2025 werden neue ambitionierte Ziele festgelegt.

Durch die Ziele und deren Umsetzung trägt die Scout24-Gruppe dazu bei, Ungleichheiten innerhalb der beruflichen Entwicklung und in Bezug auf Karrierechancen in der Gesellschaft zu verringern. Das geschieht durch den direkten Einfluss über die beruflichen Möglichkeiten und Unterstützungsangebote, die (potenziellen) Mitarbeitenden gegeben werden, und über die Rolle als Vorbild, die Scout24 dadurch sowohl für die Mitarbeitenden und deren Familien als auch für andere Unternehmen einnehmen möchte.

Für die Bewältigung der negativen Auswirkung in Bezug auf die persönliche Weiterentwicklung gab es für das Berichtsjahr noch kein messbares Ziel. Für das Jahr 2025 wird angestrebt, ein Ziel festzulegen, um die persönliche Entwicklung der Mitarbeitenden zu fördern. Für die drei wesentlichen Themen mit positiver Auswirkung im Bereich sozialer Dialog, Vereinbarkeit von Berufs- und Familienleben sowie Programme zur Förderung von Vielfalt sind keine messbaren Ziele nach ESRS-Standard definiert. Die Wirksamkeit der Konzepte wird durch den Austausch mit Mitarbeitenden geprüft. Als Verfahren werden insbesondere der Engagement Survey und Inclusion Survey angewendet, die einmal im Jahr stattfinden und qualitativ und quantitativ die Wahrnehmung der Mitarbeitenden messen (siehe **►Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte**).

Methodik für die folgenden Kennzahlen S1-6 bis S1-17

Soweit nicht anders dargestellt, sind im Folgenden alle Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2024 und in Personenzahl angegeben. Datenquelle ist mit Ausnahme von S1-7 das unternehmensweit eingesetzte HR-Stammdatensystem. Alle Angaben in Prozent beziehen sich auf die unter S1-6 ausgewiesene Grundgesamtheit der Mitarbeitenden und werden mit einer Nachkommastelle angegeben. Die Messung der Kennzahlen wurde nicht von externer Stelle validiert.

Merkmale der Arbeitnehmer:innen des Unternehmens (S1-6)

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 waren 1.066 Mitarbeitende bei Scout24-Gruppe beschäftigt (siehe auch Konzernabschluss unter **►Personalaufwand und Anzahl Mitarbeitende**)⁴⁰, davon 493 Frauen. Seit 2023 haben Mitarbeitende die Möglichkeit, im Personalmanagementsystem ihr Geschlecht neben weiblich und

⁴⁰ Abweichende Werte, da im Konzernabschluss eine Durchschnittsberechnung über das Gesamtjahr 2024 erfolgt und die in Ausbildung befindlichen Mitarbeitenden eingerechnet werden.

männlich mit drei weiteren Optionen anzugeben (nicht-binär, andere Selbstbeschreibung, keine Angabe). Zum Stichtag 31. Dezember 2024 gab es keine Person mit entsprechender Angabe. Als Digitalunternehmen hat die Scout24-Gruppe eine internationale Belegschaft mit aktuell 59 Nationalitäten.

Die Mitarbeitenden sind zum Großteil in unbefristeten Anstellungsverhältnissen beschäftigt. Nur vereinzelt sind Arbeitsverträge befristet, z. B. im Fall einer vorübergehenden Vertretung bei Elternzeit.

Methodik: Merkmale der Arbeitnehmer:innen

Zusätzlich beschäftigte Scout24 zum Stichtag 31. Dezember 2024 85 in Ausbildung befindliche Mitarbeitende (Auszubildende, duale Student:innen, Praktikant:innen und Werkstudent:innen). Gemäß Definition (Beck Bil-Komm/Störk/Lawall, 13. Aufl. 2022, HGB § 267 Rn. 10) wird diese Personengruppe im Folgenden nicht miterfasst.

Zahl der Arbeitnehmer:innen nach Geschlecht

| Geschlecht | Zahl der Arbeitnehmer:innen (Personenzahl) |
|---|--|
| Männlich | 573 |
| Weiblich | 493 |
| Divers | 0 |
| Keine Angaben | 0 |
| Gesamtzahl der Arbeitnehmer:innen zum 31.12.2024 | 1.066 |

Zahl der Arbeitnehmer:innen nach Ländern

| Land | Zahl der Arbeitnehmer:innen (Personenzahl) |
|---------------|--|
| Deutschland | 955 |
| Andere Länder | 111 |

Zahl der Arbeitnehmer:innen nach Art des Vertrags, aufgeschlüsselt nach Geschlecht

| Männlich | Weiblich | Divers | Keine Angaben | Insgesamt |
|--|----------|--------|---------------|-----------|
| Zahl der Arbeitnehmer:innen (Personenzahl) | | | | |
| 573 | 493 | 0 | 0 | 1.066 |
| Zahl der Arbeitnehmer:innen mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl) | | | | |
| 570 | 489 | 0 | 0 | 1.059 |
| Zahl der Arbeitnehmer:innen mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl) | | | | |
| 3 | 4 | 0 | 0 | 7 |
| Zahl der Abrufkräfte (Personenzahl) | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl) | | | | |
| 526 | 369 | 0 | 0 | 895 |
| Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl) | | | | |
| 47 | 124 | 0 | 0 | 171 |

Alle Arbeitnehmer:innen sind im Raum Mittel- und Südeuropa beschäftigt.

Im Berichtsjahr 2024 haben 234 Mitarbeitende das Unternehmen verlassen. Die Quote der Fluktuation betrug 21,3 %. Als interne Steuerungsgröße nutzt Scout24 eine qualitative Fluktuationsanalyse (ohne die Unternehmen der Sprengnetter-Gruppe), in der nur die kritischen, für den Geschäftserfolg relevanten Austritte betrachtet werden.

Methodik: Fluktuation

Die Fluktuation berechnet sich aus der Anzahl aller Austritte im Berichtsjahr gemäß ESRS S1-6.AR59 geteilt durch die Anzahl der Mitarbeitenden am 31. Dezember des Vorjahres (jeweils Personenzahl).



Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens (S1-7)

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 waren 155 Fremdarbeitskräfte (Personenzahl) für Scout24-Gruppe tätig, der Großteil davon in der Softwareentwicklung.

Methodik: Fremdarbeitskräfte

Aufgeführt sind externe Mitarbeitende (in Personenzahl), die am 31. Dezember 2024 mit dem Unternehmen einen Vertrag über die Erbringung von Arbeitsleistungen geschlossen haben, oder Personen, die zu diesem Stichtag von Unternehmen zur Überlassung von Arbeitskräften bereitgestellt wurden.

Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog (S1-8)

65,9 % der Mitarbeitenden des Unternehmens werden von Betriebsräten vertreten. Zur Sicherung des Rechts auf Unterrichtung und Anhörung der Arbeitnehmer:innen der Scout24-Gruppe wurde bei der Scout24 SE im Oktober 2021 ein Societas-Europaea-Betriebsrat eingerichtet.

Die Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen bei Scout24 in Deutschland werden nicht durch Tarifverträge beeinflusst oder bestimmt. In Österreich, Italien und Montenegro unterliegen die arbeitsrechtlichen Regelungen der Mitarbeitenden dem jeweils anwendbaren Kollektivvertrag. In anderen Ländern, in denen Scout24 tätig ist, bestehen keine Tarifverträge. Damit sind 8,2 % der Mitarbeitenden insgesamt von Tarifverträgen abgedeckt.

Methodik: tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

In Deutschland bestehen Betriebsräte bei der Scout24 SE, der Immobilien Scout GmbH und FLOWFACT GmbH, die alle dort angestellten Mitarbeitenden ohne leitende Angestellte (Managementebene 1 bis 3) vertreten. Die Prozentangabe bezieht sich auf die Grundgesamtheit der Mitarbeitenden (S1-6). Der Prozentsatz zur Abdeckung durch Tarifverträge berechnet sich aus der Zahl der durch Kollektivverträge abgedeckten Mitarbeitenden in Österreich, Italien und Montenegro geteilt durch die Grundgesamtheit der Mitarbeitenden (S1-6).

| | Tarifvertragliche Abdeckung | Sozialer Dialog |
|------------------------|---|---|
| Abdeckungsquote | Arbeitnehmer:innen - EWR (für Länder mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen) | Vertretung am Arbeitsplatz (nur EWR) (für Länder mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen) |
| 0-19 % | Deutschland | |
| 20-39 % | | |
| 40-59 % | | |
| 60-79 % | | Deutschland |
| 80-100 % | | |

Diversitätskennzahlen (S1-9)

Im Vorstand von Scout24 sind zum 31. Dezember 2024 eine Frau und drei Männer vertreten (Frauenquote: 25 %).

Altersstruktur der Belegschaft

| | 2024 |
|-----------------|--------------|
| Unter 30 Jahren | 169 |
| 30–50 Jahre | 786 |
| Über 50 Jahre | 111 |
| Gesamt | 1.066 |

Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung (S1-13)

Im Berichtszeitraum wurden pro Mitarbeitenden durchschnittlich 8,7 Weiterbildungsstunden absolviert. Nach Geschlecht absolvierten Männer durchschnittlich 7,6 Weiterbildungsstunden, Frauen 10,1 Stunden. Im Berichtsjahr 2024 haben 79,6 % der Mitarbeitenden an mindestens einem Feedbackgespräch teilgenommen (80,3 % der Männer und 78,7 % der Frauen). Im Durchschnitt fanden 1,4 Gespräche pro Person statt. Vorgesehen waren für Mitarbeitende der Sprengnetter-Gruppe ein Gespräch und für alle anderen Mitarbeitenden zwei Gespräche.



Methodik: Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

Die berichteten Weiterbildungsstunden beziehen sich auf das Gesamtjahr 2024, berechnet als Durchschnitt für die am 31. Dezember 2024 im Unternehmen tätigen Mitarbeitenden (S1-6). Zur Berechnung wurde die Anzahl der Weiterbildungsstunden durch die Grundgesamtheit der Mitarbeitenden (S1-6) bzw. die Mitarbeitendenzahl nach Geschlecht (S1-6) geteilt. Die Daten umfassen zur Verfügung stehende Trainingszahlen interner und externer Trainings sowie Inhalte der digitalen Scout24Academy und des Sprengnetter Online Campus. Bei Trainings, zu denen aus Datenschutzgründen keine personenbezogenen Daten vorliegen (Teilnahmen über Zoom) wurde die Verteilung nach Geschlecht gemäß der Geschlechterquote im Unternehmen (S1-6) geschätzt. Für die Quote der Feedbackgespräche wurden alle Mitarbeitenden zum 31. Dezember 2024 gezählt, die mindestens ein in den HR-Systemen dokumentiertes Gespräch im Jahr 2024 durchgeführt hatten und durch die Grundgesamtheit der Mitarbeitenden (S1-6) geteilt. Da für die Sprengnetter-Gruppe keine softwarebasierte Dokumentation vorlag, wurde die Anzahl der Gespräche geschätzt, indem die Anzahl der Mitarbeitenden in den drei teilnehmenden Gesellschaften (Sprengnetter GmbH, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH) ohne Führungskräfte zugrunde gelegt und mit dem Erfahrungswert von 50 % multipliziert wurde. Für den Durchschnitt der Gespräche pro Person wurde die Gesamtzahl der Gespräche durch die Grundgesamtheit der Mitarbeitenden (S1-6) geteilt. Da die Gespräche in definierten Zeiträumen stattfinden, nehmen neu eingestellte Mitarbeitende je nach Eintrittsdatum nicht an allen Gesprächsrunden teil.

Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben (S1-15)

Alle Beschäftigten der Gesellschaften in allen Ländern haben gesetzlichen Anspruch auf Arbeitsfreistellung aus familiären Gründen. Im Jahr 2024 befanden sich 88 Mitarbeitende mindestens einen Tag in Elternzeit (8,3 % der Belegschaft). 33,0 % der Beschäftigten in Elternzeit waren männlich. 25 Frauen befanden sich im Berichtsjahr in Mutterschutz. Arbeitsfreistellung für pflegende Angehörige wurde nicht in Anspruch genommen.

Methodik: Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

Die Angaben zur Freistellung aus familiären Gründen beziehen sich auf das Gesamtjahr 2024. Es werden alle Mitarbeitenden mit Freistellungen von mindestens einem Tag im Berichtsjahr 2024 gezählt. Zur Berechnung der Quote wird diese Anzahl durch die Grundgesamtheit der Mitarbeitenden (S1-6) geteilt.

Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten (S1-17)

Im Berichtszeitraum wurden drei Fälle von potenziell diskriminierendem Verhalten über die internen Meldewege gemeldet, die zu keinen Geldbußen führten. Darüber hinaus wurden keine weiteren Beschwerden eingereicht. In diesen Zahlen sind alle unter **Verfahren** beschriebenen Meldewege, inklusive der externen Vertrauenspersonen, enthalten. Es gab im Berichtszeitraum keine schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte im Unternehmen.

Methodik: Vorfälle und Beschwerden

Die Angaben zu Vorfällen und Beschwerden beziehen sich auf das Gesamtjahr 2024 und die beschriebenen Meldewege. Die Fälle werden in einer internen, geschützten Übersicht anonymisiert dokumentiert.

Verbraucher:innen und Endnutzer:innen (ESRS S4)

Interessen und Standpunkte der Interessenträger:innen (SBM-2)

Endnutzer:innen sind definiert als Personen, die Produkte und Services von Scout24 nutzen oder für die Nutzung vorgesehen sind. Im Geschäftsmodell des Konzerns können das Suchende oder Anbietende sein, z. B. Makler:innen oder Vermietende. Eine Abgrenzung zwischen Endnutzer:innen und Verbraucher:innen nach der Logik der ESRS ist für die Scout24 nicht anwendbar. Daher wird in diesem Abschnitt ausschließlich über Endnutzer:innen berichtet. Bei Sprengnetter zählen auch Banken zum Kreis der Endnutzer:innen. Die Interessen und Rechte dieser Gruppe nimmt Scout24 sehr ernst (siehe **Interessen und Standpunkte der Interessenträger:innen**). Sie sind die Grundlage für die Produktentwicklung und damit für den Erfolg des Geschäftsmodells und der Strategie. Um sicherzustellen, dass die Interessen der Endnutzer:innen in die Produktentwicklung einfließen, steht das Unternehmen regelmäßig mit ihnen im Austausch. Dazu werden u. a. monatliche Umfragen sowie das Feedback genutzt, das über den Kundenservice, auf Messen oder bei Webinaren eingeht. Das Ziel ist, die Zufriedenheit der Endnutzer:innen auf einem hohen Niveau zu halten und wenn möglich zu steigern. Zugleich werden die Rechte und Privatsphäre der Endnutzer:innen durch die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an Datenschutz und Menschenrechte geschützt.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell (SBM-3)

Als datengetriebenes Digitalunternehmen ist es grundlegend für die Unternehmensstrategie und das Geschäftsmodell, dass personen- und objektbezogene Daten verarbeitet werden. Die Sicherheit von Daten hat daher eine hohe Priorität und ist die Basis für das Vertrauen der Endnutzer:innen in die Produkte und

Dienstleistungen des Konzerns. Damit hängt auch der Geschäftserfolg wesentlich von der Sicherheit der Online-Marktplätze der Scout24-Gruppe ab. Der verantwortungsbewusste Umgang mit den erhobenen, gesammelten, gespeicherten oder genutzten Daten und die Einhaltung aller für Scout24 datenschutzrechtlich relevanten Gesetze ist dabei gleichzeitig Anspruch und Selbstverpflichtung. Die Ziele sind, durch interne Prozesse und Strukturen Datenmissbrauch oder -verlust infolge unbefugter Zugriffe auf persönliche Daten und Informationen auszuschließen, persönliche Schäden zu vermeiden und das Recht auf informationelle Selbstbestimmung sicherzustellen.

Zu den durch das Unternehmen identifizierten potenziellen negativen Auswirkungen im Bereich des Schutzes der Privatsphäre und persönlicher Daten auf Endnutzer:innen zählen vor allem das Risiko von Cyberkriminalität durch Daten-Phishing sowie potenzielle Datenlecks. Betrügerische Anzeigen oder der sogenannte Vorkasse-Betrug können zu finanziellen Verlusten bei den Endnutzer:innen sowie zu potenziellen Reputationsschäden bei Scout24 führen. Das schließt das gesamte Service- und Produktangebot von Scout24 und alle Endnutzer:innen ein und lässt sich nicht auf einzelne Vorfälle begrenzen. Trotz aller Bemühungen kann Betrug nie zu 100 % verhindert werden. Dennoch wird diesen Risiken kontinuierlich durch vielfältige **Maßnahmen** entgegengewirkt. Die kontinuierlichen Verbesserungen in der Datenschutz- und Sicherheitsstruktur der Plattformen sowie die Zertifizierung nach ISO27001 bei der Sprengnetter GmbH und der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH haben daher wiederum positive Auswirkungen auf die Endnutzer:innen.

Durch die Bereitstellung umfangreicher und transparenter Informationen zum Immobilienmarkt werden ebenfalls positive Effekte für alle Endnutzer:innen erzielt. Dazu zählt insbesondere, Menschen die Suche nach neuem Wohnraum zu erleichtern. Eine finanzielle Chance liegt für Scout24 darin, dass durch die Bereitstellung kostenloser Informations- und Datenangebote mehr Endnutzer:innen für die Onlineplattformen des Konzerns gewonnen werden könnten und diese stärker mit diesen Plattformen interagieren.

Weiterhin ergeben sich für Scout24 Chancen im Bereich der Entwicklung neuer Produkte mit Bezug zu Nachhaltigkeitsanforderungen in der Immobilienbranche. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und einer sich verschärfenden Gesetzeslage werden die Herausforderungen und Informationsbedarfe für Endnutzer:innen, insbesondere für Eigentümer:innen oder Suchende, die am Immobilienkauf interessiert sind, in Zukunft weiter wachsen. Daher arbeitet Scout24 an Lösungen, die etwa Klimarisiken, Energieeffizienz und Sanierungsbedarfe transparent abbilden. Diese können zu nachhaltigeren Entscheidungen bei Immobilienbesitzer:innen führen, um die Klimaresilienz ihrer Immobilien zu steigern.

Darüber hinaus erwartet der Konzern, dass Innovationen im Zusammenhang mit der Künstlichen Intelligenz eine positive Auswirkung auf die Zufriedenheit von Endnutzer:innen haben können. Neben Effizienzgewinnen in internen Prozessen könnten auch Automatisierung, stärkere Personalisierung und ein verbessertes Matching von Suchenden und Anbietenden positive Effekte erzielen.

Konzepte im Zusammenhang mit Verbraucher:innen und Endnutzer:innen (S4-1)

Grundsätzlich ist sich die Scout24-Gruppe ihrer unternehmerischen Verantwortung bewusst und verpflichtet sich dazu, negative Auswirkungen auf Menschenrechte auch in Bezug auf Endnutzer:innen im eigenen Geschäftsbereich und entlang der gesamten Lieferkette zu verhindern oder zu minimieren. Dazu hat der Konzern 2024 eine **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte** veröffentlicht. Ein **Beschwerdeverfahren** wurde eingerichtet. Nähere Angaben zu den Prozessen und Mechanismen der Überwachung und Einhaltung der Menschenrechte werden im Abschnitt Governance unter **Konzepte** dargelegt. Für das Jahr 2024 liegen keine Hinweise auf Menschenrechtsverletzungen im eigenen Geschäftsbereich oder der Wertschöpfungskette vor.

Anpassung an den Klimawandel

Relevant für die Nutzergruppe der Immobilieneigentümer:innen und Kaufinteressierten ist die Einbindung von Modernisierungs- und Renovierungsrechnern sowie Klimarisikoanalysen für Immobilien auf der ImmoScout24-Plattform. Sie kann zu nachhaltigeren Entscheidungen in dieser Zielgruppe führen und langfristig die Klimaresilienz von Immobilien steigern. Scout24 hat dies im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse als positive Auswirkung der Geschäftstätigkeit bewertet.

Für das Jahr 2024 hat das Team New Business & ESG ein Produktkonzept entwickelt. Dieses basiert einerseits auf gesetzlichen Änderungen, die Immobilienbesitzer:innen in Deutschland betreffen, wie das

Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Eigentümer:innen zur Modernisierung ihrer Heizanlagen verpflichtet. Zugleich sind Banken als Immobilienfinanzierer durch die EU-Taxonomie und neue Risikomanagement-Anforderungen dazu angehalten, einen größeren Fokus auf die Energieeffizienz in ihrem Portfolio zu legen. Andererseits ergab eine Studie der Tochtergesellschaft Sprengnetter, dass nahezu 50 % der Immobilien in Deutschland modernisierungsbedürftig sind. Dies belegen auch weitere Marktrecherchen der Produktverantwortlichen.

Die Ziele des Produktkonzepts bestehen daher darin,

1. ein Bewusstsein bei Immobilienbesitzenden für den Modernisierungsbedarf und die damit verbundenen Kosten zu schaffen und ein informatives Produktangebot für Käufer:innen und Eigentümer:innen auf der ImmoScout24-Plattform zu integrieren und
2. Produkte für diese Zielgruppe zu entwickeln, die einen konkreten Mehrwert schaffen und die auf Basis von transparenten Daten fundierte Entscheidungen ermöglichen, insbesondere durch die Integration der Expertise von Sprengnetter.

Die Umsetzung wird über eine kontinuierliche Kennzahlenmessung durch das Produktteam überwacht. Der Anwendungsbereich des Konzepts liegt im eigenen Geschäftsbereich mit Fokus auf Eigentümer:innen und Kaufinteressierten sowie aufgrund der Leadgenerierung für Dritte in der nachgelagerten Wertschöpfungskette in Deutschland und Österreich. Die höchste operativ verantwortliche Ebene im Unternehmen ist das Produktmanagement, das direkt an den Chief Product & Technology Officer im Vorstand berichtet.

Datenschutz

In der Wesentlichkeitsanalyse wurde jeweils eine positive und eine negative Auswirkung für Endnutzer:innen im Hinblick auf Datenschutz als materiell bewertet:

- Positiv: Durch Verbesserungen in der Datenschutz- und Sicherheitsstruktur, die Ausweitung des Konzepts auf Tochtergesellschaften und die Zertifizierung nach ISO27001 (bei Sprengnetter) werden die Daten der Endnutzer:innen geschützt.
- Negativ: Cyberkriminalität (wie Datenphishing, betrügerische Anzeigen, Identitätsdiebstahl, Datenlecks) kann zu Schäden für Endnutzer:innen führen.

Das Datenschutzkonzept von Scout24 basiert auf drei einschlägigen Richtlinien. Sie dienen der Vermeidung wesentlicher negativer Auswirkungen durch die Verletzung des Schutzes der persönlichen Daten und der Privatsphäre und des damit einhergehenden Risikos finanzieller Einbußen für Scout24 durch den Vertrauensverlust bei Endnutzer:innen sowie durch Bußgelder. Sie richten sich sowohl an alle Mitarbeitenden sowie Freelancer:innen und externe Anbieter:innen, welche Zugang zu Daten der Scout24-Gruppe haben oder für solche Daten verantwortlich sind. Datenschutz liegt in der Verantwortung des Vorstands. Operativ steuert die Abteilung Recht, Compliance und Internal Audit die interne Datenschutzorganisation. Mitarbeitende haben über das Scout24-Intranet oder über die Compliance-Verantwortlichen in den Tochtergesellschaften Zugang zu den genannten Richtlinien und Dokumenten. Soweit nicht anders angegeben, gelten die Richtlinien für die gesamte Scout24-Gruppe.

Die Unternehmensrichtlinie Datenschutz soll gewährleisten, dass sämtliche Verarbeitungen personenbezogener Daten innerhalb der Scout24-Gruppe mit der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und den jeweils anwendbaren lokalen Regelungen des Datenschutzrechts der einzelnen Mitgliedsstaaten im Einklang stehen. Dies gilt für sämtliche Gesellschaften der Scout24-Gruppe, die direkt oder indirekt mehrheitlich (>50 %) im Besitz der Scout24 SE stehen, bzw. für Beteiligungen, bei denen die Scout24 SE die unternehmerische Führung direkt oder indirekt innehat. Dazu bietet sie den Mitarbeitenden eine praktische Anleitung für die Umsetzung des Datenschutzes. Die Verantwortung für die Umsetzung der Richtlinie wird in den jeweiligen Teams, Funktionseinheiten und Gesellschaften der Scout24-Gruppe gewährleistet. Die konzernweite datenschutzrechtliche Governance-Struktur dient der Überwachung der Umsetzung der Richtlinie.

Zur Unterstützung der Umsetzung der Unternehmensrichtlinie Datenschutz hält Scout24 im **Datenschutz-Verhaltenskodex** die Leitsätze des unternehmerischen Handelns in Hinblick auf Datenschutz, Transparenz, Erforderlichkeit der verarbeiteten Daten sowie Datenminimierung für alle relevanten Adressaten fest. Darin



geregelt sind konkrete Arbeitsanweisungen für datenschutzkonformes Handeln. Die Richtlinie schreibt fest, dass personenbezogene und vertrauliche Daten ausschließlich im Rahmen der Befugnisse genutzt und verarbeitet werden, um so das Recht auf informationelle Selbstbestimmung der betroffenen Personen zu gewährleisten. Der **Verhaltenskodex** kann auf der Scout24-Webseite eingesehen werden.

Die Richtlinie zur Informationssicherheit zielt darauf ab, die Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Daten und Informationssysteme von Scout24 zu schützen. Die Richtlinie bildet den Rahmen für die Festlegung strategischer Ziele für die Informationssicherheit von Scout24 und stellt sicher, dass die Aktivitäten des Informationssicherheitsmanagementsystems mit den gesetzlichen, behördlichen und vertraglichen Anforderungen übereinstimmen, wobei die Verpflichtung zur kontinuierlichen Verbesserung im Vordergrund steht. Sie gilt für alle Informationssysteme, Menschen und Prozesse von Scout24 und allen Tochtergesellschaften im Rahmen des betrachteten Konsolidierungskreises, mit Ausnahme der Sprengnetter-Gruppe. Das ELT ist für die Umsetzung und Überwachung der Richtlinie zur Informationssicherheit verantwortlich. Die Richtlinie orientiert sich an der internationalen Norm ISO/IEC 27001, welche die Vorgehensweise von Scout24 im Bereich der Sicherheit regelt und die besten Sicherheitspraktiken gewährleistet. Sie wurde unter Berücksichtigung der Interessen und Anliegen der wichtigsten Interessengruppen, einschließlich der Mitarbeitenden, Kund:innen und der Aufsichtsbehörde, entwickelt. Die Richtlinie steht allen Beschäftigten über das interne Scout24-Compliance-Management-System zur Verfügung und wird regelmäßig im Rahmen von internen Audits überwacht und überprüft. Die Informationssicherheit ist bei Scout24 auch in das unternehmensweite Risiko- und Chancenmanagement integriert. Wenn nötig, werden interne Prozesse und Richtlinien an diese Veränderungen angepasst.

Bei der Tochtergesellschaft Sprengnetter besteht ein eigenes Information-Security-Management-System mit eigenständigen Richtlinien. Die Geschäftsführung ist für die Umsetzung und Überwachung der Richtlinien zur Informationssicherheit verantwortlich. Seit September 2024 hält Sprengnetter eine Zertifizierung nach ISO/IEC 27001:2022.

Zugang zu hochwertigen Informationen

Endnutzer:innen sollen ihre Entscheidung, eine Immobilie zu mieten, zu kaufen, zu verkaufen, zu vermieten oder zu finanzieren auf der Grundlage transparenter Informationen rund um den Immobilienmarkt treffen können. Deshalb nutzt die Scout24-Gruppe ihre Geschäftstätigkeit, um Marktdaten und hochwertige Informationen allen Beteiligten im Immobilienmarkt zur Verfügung zu stellen. Dieses Konzept ist auch in der Geschäfts- und Wachstumsstrategie für die Scout24-Gruppe mit klarem Fokus auf Interkonnektivität (**Grundlagen des Konzerns**) verankert. Die Datenbereitstellung erfolgt über das gesamte Produktangebot hinweg. Beispiele sind Preis- und Lageinformationen im einzelnen Immobilieninserat, Wertangaben zur eigenen Immobilie im Property Hub und spezielle Datenauswertungen für die Medien und die Öffentlichkeit, wie z. B. das jährliche Städteranking in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln und der Wirtschaftswoche. Die operative Verantwortung für die Einbindung von Marktdaten im Produkt liegt im Produktmanagement. Die Kommunikation zu Marktanalysen sowie Ratgeberinhalten zum Immobilienmarkt liegt in der Verantwortung der Teams PR und Marketing. Der Anwendungsbereich des Konzeptes bezieht sich auf den eigenen Geschäftsbereich. Die Überwachung dieses Konzeptes geht einher mit der Umsetzung der Interkonnektivitätsstrategie des Konzerns und liegt daher beim Vorstand.

Strategische Ausrichtung: KI

Die Scout24-Gruppe hat in ihrer Wesentlichkeitsanalyse die Effekte des Einsatzes von Künstlicher Intelligenz (KI) als positive Auswirkung bewertet. Diese liegen zum einen in der höheren Effizienz in internen Prozessen und zum anderen in einer gesteigerten Erfolgswahrscheinlichkeit im Matching von Angebot und Nachfrage auf den Marktplätzen des Unternehmens, beispielsweise durch Automatisierung und Personalisierung. Dies könnte zu einer höheren Zufriedenheit für alle Endnutzergruppen führen.

Das Konzept zur Künstlichen Intelligenz basierte zum Ende des Berichtszeitraums auf einer internen KI-Richtlinie. Ihr Ziel ist die Definition interner Regelungen und Rahmenbedingungen für einen verantwortungsvollen, ethischen und effektiven Einsatz von Künstlicher Intelligenz. Dabei ist die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Datenschutzrechts und der Rechte am Geistigen Eigentum, stets zu achten. Unter einem KI-System werden sowohl kommerzielle als auch selbst entwickelte KI-Software sowie webbasierte KI-Anwendungen (z. B. ChatGPT) verstanden. Diese Definition umfasst insbesondere KI-Systeme im Sinne der EU KI-Verordnung (2024/1689). Dazu gehören Tools und Anwendungen, die die interne Produktivität steigern, indem sie die Mitarbeitenden bei ihren Aufgaben unterstützen, sowie KI-basierte Anwendungen, die entwickelt werden, um das Kundenerlebnis und die



Produktnutzung zu verbessern. Scout24 verbietet ausdrücklich alle KI-Praktiken, die nach Art. 5 der KI-Verordnung verboten sind. Dazu gehört unter anderem der Einsatz von KI-Systemen, die Verhalten durch unterschwellige oder täuschende Techniken manipulieren, Schwachstellen aufgrund von Alter oder sozioökonomischen Bedingungen ausnutzen oder ungerechtfertigtes Social Scoring anwenden.

Darüber hinaus regelt die Richtlinie die internen Praktiken zur Beschaffung und Prüfung von KI-Systemen sowie die Pflichten aller Mitarbeitenden hinsichtlich der kritischen Überprüfung von KI-Output und der Wahrung der gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Datenschutz, Informationssicherheit und der Wahrung der Vertraulichkeit von Informationen. Die Einhaltung dieser Richtlinie wird durch die Abteilung Compliance (z. T. durch Stichproben) überwacht. Verstöße werden entsprechend den Regelungen der Konsequenzenmanagementrichtlinie bewertet und gewürdigt. Die höchste, operativ verantwortliche Person für den Einsatz von Künstlicher Intelligenz ist die Chief Technology Officer von Scout24, welche direkt an den Vorstand berichtet.

Verfahren zur Einbeziehung von Verbraucher:innen und Endnutzer:innen in Bezug auf Auswirkungen (S4-2)

Die im folgenden beschriebenen Verfahren dienen der Einbeziehung der Endnutzer:innen im Allgemeinen und in Bezug auf die wesentlichen positiven tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen hinsichtlich Anpassung an den Klimawandel, Markttransparenz und der Nutzung von Künstlicher Intelligenz.

Über kontinuierliche Onlineumfragen auf den Webseiten und in den Apps wird die Zufriedenheit von privaten und gewerblichen Endnutzer:innen ermittelt. Im Jahr 2024 wurden mehr als 28.000 solcher Umfrageteilnahmen ausgewertet. Die Teilnehmenden werden u. a. zu Funktionalitäten und möglichem Verbesserungsbedarf befragt. Die Verantwortung für diese Umfragen sowie die weitere Bearbeitung des Feedbacks liegt bei den Produktteams. Das Feedback der gewerblichen Kund:innen wird unabhängig davon auch über den direkten Kontakt zum Vertrieb aufgenommen. Privaten Endnutzer:innen wenden sich vor allem an den Kundendienst.

Auf Basis der genannten Umfragen finden monatliche Analysen zum Net Promoter Score, Customer Satisfaction Score und zu intern entwickelten Rating Items statt. So werden Endnutzer:innen etwa dazu befragt, für wie vertrauenswürdig sie ImmoScout24 halten. Darüber hinaus haben die Befragten auch die Möglichkeit, Kommentare abzugeben. Die Ergebnisse werden monatlich ausgewertet und anlassbezogen dem ELT vorgestellt. Die operative Verantwortung für die Kundenzufriedenheit liegt im Kundenservice, im Produktmanagement und im Vertrieb.

Die Sprengnetter-Gruppe erhält ein Feedback ihrer gewerblichen Kund:innen vor allem durch den persönlichen Austausch. Anlassbezogen finden in einzelnen Bereichen auch Umfragen statt, z. B. zur Zufriedenheit oder möglichen Produktverbesserungen.

Datenschutz

Im November 2024 wurde außerdem erstmalig eine Befragung unter Suchenden zum Thema Datenschutz und Datensicherheit auf ImmoScout24 durchgeführt. Ziel der Umfrage war es u. a., Erkenntnisse zum Sicherheitsgefühl sowie zu Erfahrungen mit Betrug auf der ImmoScout24-Plattform zu gewinnen. Ebenso wurde nach dem Bewusstsein für Sicherheitsmaßnahmen gefragt. Die Endnutzer:innen konnten auch Maßnahmen vorschlagen, um die Sicherheitsvorkehrungen auf der Plattform weiter zu verbessern.

Die Nutzenden-Umfrage war im Suchflow der Webseite und der ImmoScout24-App aufrufbar. Insgesamt beteiligten sich 672 Immobiliensuchende. Die Ergebnisse werden seitens des Teams User Research und in Zusammenarbeit mit dem Arbeitsbereich Trust & Safety ausgewertet und analysiert. Darüber hinaus ist geplant, die Erkenntnisse der Umfrage mit weiteren Teams und Produktverantwortlichen im Unternehmen zu teilen, damit diese in die Weiterentwicklung der Produkte und Services einfließen können. Verantwortlich für die Erhebung der Umfrage war das Team User Research. Die Umsetzung der Erkenntnisse aus der Befragung liegt in der Verantwortung des Fachbereichs Trust & Safety. Die Umfrage soll in Zukunft zweimal pro Jahr durchgeführt werden.



Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher:innen und Endnutzer:innen Bedenken äußern können (S4-3)

Datenschutz

In diesem Abschnitt geht es um die wesentliche negative Auswirkung von Cyberkriminalität, die zu Schäden für Endnutzer:innen führen kann. In diesem Zusammenhang werden auch die Kanäle dargestellt, über die Endnutzer:innen Bedenken äußern und prüfen lassen können.

Nutzende und Kund:innen der Scout24-Plattformen können sich jederzeit auf den Webseiten des Unternehmens sowie der in diesem Bericht betrachteten Tochtergesellschaften darüber informieren, welche personenbezogenen Daten durch die Gesellschaften erhoben und wie sie verarbeitet werden. Alle Endnutzer:innen haben jederzeit das Recht, unter den in Art. 17 DSGVO beschriebenen Voraussetzungen die Löschung der personenbezogenen Daten zu verlangen. Sofern in der Datenschutzerklärung nicht anders beschrieben, werden personenbezogene Daten nur so lange gespeichert, wie dies zur Erreichung der in der Erklärung genannten Zwecke erforderlich oder es im Rahmen einer gesetzlichen Speicherfrist vorgesehen ist. Danach werden die betreffenden Daten routinemäßig entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gesperrt oder gelöscht bzw. anonymisiert. Im Falle einer Beschwerde stehen unterschiedliche Wege der Kontaktaufnahme offen: persönlich, telefonisch, über die in der Datenschutz-Info hinterlegte E-Mail-Adresse. Endnutzer:innen können sich zusätzlich per E-Mail an den zuständigen Kundenservice wenden.

Gehen Datenschutzanfragen ein, werden diese vom jeweils zuständigen Kundenservice der Tochtergesellschaften beantwortet. Bei Sprengnetter sind die Datenschutzkoordinator:innen dafür zuständig. In den anderen Tochtergesellschaften werden die Datenschutzkoordinator:innen erst bei komplexeren Fragestellungen involviert. Je nach Fall übernimmt auch die Datenschutzbeauftragte des Konzerns die Beantwortung von Anfragen. Im Berichtszeitraum war Scout24 zu verschiedenen Sachverhalten mit der zuständigen Aufsichtsbehörde in Kontakt. Die Verfahrensprozesse werden kontinuierlich überwacht und Verbesserungspotenziale geprüft. Die Nutzung der angebotenen Kontaktkanäle und der Eingang von Anfragen über die genannten Meldewege bestätigt die Wirksamkeit und das Vertrauen der Endnutzer:innen in diese.

Bei Verdacht auf unseriöses Verhalten auf den Portalen der Gruppe haben die Endnutzer:innen jederzeit die Möglichkeit, sich per E-Mail an den jeweiligen Kundenservice zu wenden. Alle eingehenden Anfragen werden dokumentiert. Personen, die Opfer von Betrug wurden, werden anschließend über sichere Accounteinstellungen sowie vorbeugendes Verhalten auf Internetplattformen aufgeklärt. Darüber hinaus unterstützt das Unternehmen soweit wie möglich die ggf. eingeschalteten Behörden eng bei ihren Ermittlungen. Endnutzer:innen, die Opfer von Phishing geworden sind, werden abhängig vom vorliegenden Fall verschiedene Abhilfemaßnahmen angeboten. Über die Sicherheitsverfahren hinaus stehen auf der Webseite sicherheit.immobilienscout24.de weitere Informationen zur Verfügung. Hier werden eingegangene Fragen von Endnutzer:innen beantwortet, Betrugsmaschen erklärt und Ansprechpartner:innen genannt. Zusätzlich wird die Öffentlichkeit mithilfe von Ratgeberinformationen an die Medien informiert.

Mithilfe der [Nutzerbefragung zum Thema Datenschutz und -sicherheit](#) wird Feedback der Nutzenden von ImmoScout24 zum Vertrauen in die eigene Plattform und die Bekanntheit der Sicherheitsvorkehrungen eingeholt.

Um die Effektivität der genannten Verfahren zur Einbeziehung von Endnutzer:innen sicherzustellen, verfügt Scout24 auch über ein Hinweisgeberschutzsystem, das vertraulich und anonym von internen und externen Stakeholder:innen genutzt werden kann. Die Sprengnetter-Gruppe unterhält ein eigenes Hinweisgebersystem mit der Möglichkeit, anonym Hinweise zu melden. Weitere Angaben zum Hinweisgeberschutz sind im Abschnitt Governance unter [Konzepte](#) zu finden.

Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher:innen und Endnutzer:innen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbraucher:innen und Endnutzer:innen sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen (S4-4)

Grundsätzlich greift Scout24 zur Minderung der identifizierten negativen Auswirkungen und Förderung der positiven Auswirkungen auf die für Interessen der Endnutzer:innen relevanten Strukturen und Prozesse, Konzepte und damit verbundene Ressourcen zurück. Für die Maßnahmen liegt, soweit nicht anders genannt, der Fokus auf dem eigenen Geschäftsbereich und allen Endnutzer:innen der Scout24-Gruppe. Die Maßnahmen sind in der Regel fortlaufend und auch für die Zukunft geplant.

Anpassung an den Klimawandel

Die hier beschriebenen Maßnahmen dienen der Förderung der positiven Auswirkung von klimarelevanten Informationen auf die Entscheidungen von Immobilieneigentümer:innen und Kaufinteressierten. Dazu wurden 2024 folgende Produktinitiativen gestartet bzw. weiterverfolgt:

- Neues Produktangebot rund um Modernisierung (Modernisierungs-Hub) auf ImmoScout24
- Neues Lead-Geschäftsmodell für Solaranlagen, Wärmepumpen und die Vermittlung von Energieberatungen auf ImmoScout24
- Modernisierungsrechner für Immobilienbesitzende, Bauherren und Gewerbetunden
- Integration der Ausstellung von Energieausweisen in die Kernmitgliedschaften
- Möglichkeit der Schätzung von Energieeffizienzklassen für Inserate ohne Angaben
- Mehrere Energieeffizienz-Screenings für Bankkunden
- Ausbau der Leadgenerierung für Photovoltaik-Anbieter nach der Übernahme der TiRo Check Energy GmbH

Der Fokus der Maßnahmen betrifft hier neben dem eigenen Geschäftsbereich auch die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Die Möglichkeiten, die Wirksamkeit zu überprüfen, sind begrenzt, da zwar gemessen werden kann, wie viele Leads oder Anfragen es auf der Plattform gab, jedoch nur begrenzter Einblick in die letztendliche Entscheidung der Endnutzer:innen zu klimarelevanten Themen genommen werden kann.

Datenschutz

Zur positiven Auswirkung der Datensicherheit für alle Endnutzer:innen trugen 2024 folgende Maßnahmen bei:

- Im Berichtszeitraum wurde die Datenschutzerklärung von ImmoScout24 überarbeitet und erweitert, um Endnutzer:innen noch mehr Transparenz darüber zu geben, wie ihre personenbezogenen Daten verarbeitet werden und sie zu einem selbstbestimmten Umgang mit ihren Daten zu befähigen. Anlass war der Einsatz eines KI-basierten Chatbots in der Kundenbetreuung.
- Interne Prozesse wurden hinsichtlich der Erfüllung der Betroffenenrechte optimiert. So wurden die Datenauskunfts-Reports überarbeitet, die Endnutzer:innen auf Anfrage erhalten. Konkret wurden beispielsweise die Datenempfänger und -quellen genauer gefasst, sodass Betroffene besser nachvollziehen können, wie ihre Daten verarbeitet wurden.
- Um dem Gebot der Datenminimierung noch stärker nachzukommen, wurden auch interne Löschkonzepte für elektronische und physische Datenbanken geschärft. Die internen Datenschutzkoordinator:innen wurden entsprechend geschult.

Da die Anpassungen erst im Laufe des Berichtsjahres erfolgten, lassen sich noch keine Aussagen über die Wirksamkeit dieser Maßnahmen treffen, z. B. hinsichtlich einer verringerten Anzahl an behördlichen Anfragen.

Eine zusätzliche Maßnahme, welche die Datensicherheit für Endnutzer:innen der Sprengnetter-Gruppe belegt, ist die abgeschlossene Zertifizierung der Informationssicherheit nach ISO27001 durch die Sprengnetter GmbH und die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH. Diese Zertifizierung belegt die hohen Standards an Informationssicherheit und fördert fortlaufend das Vertrauen der Endnutzer:innen in die Produkte und Dienstleistungen.

Zur Bewältigung der negativen Auswirkungen, die Cyberkriminalität auf Endnutzer:innen von Scout24 haben kann, sind folgende Schutz- und Präventionsmaßnahmen aus dem Berichtszeitraum hervorzuheben:

- Scout24 setzt je nach Anwendungsfall verschiedene Verfahren zur Erkennung gefälschter Anzeigen ein. Sie basieren entweder auf einem selbstlernenden Filtersystem oder prüfen gewisse Merkmale eines Inserats. Im Jahr 2024 konnten durch die weitere Optimierung des selbstlernenden Systems der Anteil an Betrugsanzeigen von sogenannten Fake Accounts um weitere 55 % im Vergleich zum Vorjahr reduziert werden.
- Zudem werden Kund:innen aktiv dazu aufgerufen, über den Button „Inserat melden“ auf unseriöse Inserate hinzuweisen und damit zur Sicherheit beizutragen. Das Team Customer Care prüft die Inserate und löscht sie bei Bedarf. Um schneller auf potenziell betrügerische Inserate reagieren zu können, werden Inserate systematisch deaktiviert, wenn sie eine hohe Anzahl an Betrugsmeldungen erhalten.
- Scout24 senkte im Berichtszeitraum ebenso die Anzahl an Kontaktforderungen zu Betrugsobjekten, indem kontinuierlich der Automatisierungsgrad der Betrugserkennung erhöht wird. Hierbei arbeitet Scout24 vor allem auch an Maßnahmen zum Widerspruch gegen algorithmische Entscheidungen und Methoden zur Reaktivierung von Accounts durch Nutzende. Unkompliziert können Anbietende ihre Anzeigen via Verifizierung ihrer Identität bei inkorrekt eingestuftem als Betrugsfall wieder freischalten.
- Infolge einer medialen Berichterstattung zu einem Fall von Betrug und Identitätsdiebstahl auf der ImmoScout24-Plattform führte das Unternehmen die Pflicht zur Identifizierung aller Anbietenden ein, wofür verschiedene Identifikationsmethodiken genutzt werden.
- Analog zum im Jahr 2023 eingeführten Verifizierungsmerkmal (Verified Badge) für gewerbliche Kund:innen bietet Scout24 seit Beginn des Berichtszeitraums die Verifizierung ebenso für private Anbietende an. Scout24 sorgt damit sowohl für mehr Accountsicherheit für private Anbietende als auch für Transparenz und Vertrauen. Suchende können dadurch leichter erkennen, dass die Identität des Anbietenden verifiziert ist.
- Das Recht der User:innen auf der Plattform zum Melden rechtswidriger Inhalte wurden verstärkt, indem durch die Scout24 eine entsprechende Möglichkeit in den Feedbackformularen integriert wurde.
- Darüber hinaus wurde im Jahr 2024 die Telefonnummernverifizierung in Inseraten weiter verstärkt. Ein ermittelter Risikowert gibt Hinweise darauf, ob es sich um einen potenziell betrügerischen Kontakt handelt. Schlägt der Risiko-Score an, ist das Schalten einer Anzeige nicht möglich.

Die Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen wird fortlaufend durch den Fachbereich mithilfe interner Datenauswertungen überprüft und gesteuert. Sind Endnutzer:innen von Cyberkriminalität betroffen, stehen ihnen verschiedene Möglichkeiten der Kontaktaufnahme und Abhilfemaßnahmen offen. Diese sind im Abschnitt **▶Verfahren** beschrieben. Für Scout24 als datengetriebenes Digitalunternehmen ist Datensicherheit grundlegend für den Geschäftserfolg. Daher besteht grundsätzlich kein Zielkonflikt zwischen den Interessen der Endnutzer:innen und den Unternehmensinteressen. Sollte diese Situation doch einmal auftreten, gibt der Code of Conduct (**▶Konzepte**) allen Mitarbeitenden und Führungskräften bei Scout24 einen eindeutigen Handlungsrahmen für regel- und wertebasiertes Verhalten vor. Im Berichtszeitraum gab es keine Hinweise auf Vorfälle von Menschenrechtsverletzungen.

Zugang zu hochwertigen Informationen

Um Transparenz im Markt herzustellen, werden Endnutzer:innen zahlreiche kostenfreie Informationen auf der ImmoScout24-Plattform angeboten. So können sie beispielsweise den Wert ihrer Immobilie ermitteln, die Konditionen von Baufinanzierungen abfragen oder Preis- und Lageinformationen direkt im Immobilieninserat erkennen. Im Berichtszeitraum wurden darüber hinaus folgende Marktanalysen umgesetzt und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht:

- Quartalsweise Veröffentlichung der Marktanalysen „Wohnbarometer“ zu Kauf- und Mietimmobilien
- Veröffentlichung des Städterankings in Kooperation mit dem WirtschaftsMagazin WirtschaftsWoche und dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln

- Anlassbezogene Medieninformationen, Einordnungen und Interviews zu aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt
- Webinare und Newsletter für Suchende, private Vermietende und professionelle Anbieter:innen.

Der Fokus der Maßnahmen betrifft den eigenen Geschäftsbereich und die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen lässt sich an der Nutzung dieser Informationen durch Endnutzer:innen und dem Medieninteresse erkennen. Jedoch lassen sich keine Aussagen darüber treffen, inwieweit Marktdaten von Scout24 letztlich zu einer Entscheidung der Marktakteure beigetragen haben.

Strategische Ausrichtung: KI

Im Berichtszeitraum sind auf ImmoScout24 außerdem konkrete Anwendungen auf Basis Künstlicher Intelligenz eingeführt worden. So ist es nun möglich, die Bilder aus Immobilienanzeigen in verschiedenen Einrichtungsstilen und Möblierungen simuliert anzeigen zu lassen. Darüber hinaus wird eine neue personalisierte und optimierte Suchfunktion mittels Künstlicher Intelligenz getestet. Auch im Kundenservice wird bereits ein Chatbot auf Basis Künstlicher Intelligenz eingesetzt.

Da diese Maßnahmen erst im Laufe des Jahres 2024 eingeführt wurden, können noch keine Aussagen zur Wirksamkeit getroffen werden.

Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen (S4-5)

Die Zielsetzungen in Bezug auf Endnutzer:innen fokussieren sich auf das Thema Datenschutz und Datensicherheit, da diese auf Vorstandsebene abgestimmt und in der Nachhaltigkeitsstrategie (**ESG-Framework**) verankert sind. So wird dem hohen Anspruch an die Sicherheit und Stabilität der Plattform Rechnung getragen, denn diese ist die Grundlage für ein effizientes, vernetztes und sicheres Nutzungserlebnis. Für 2025 sind zwei zentrale Ziele in diesem Bereich gesetzt. Diese tragen zur Umsetzung des Datenschutzkonzeptes im Hinblick auf Betrugsvermeidung und Informationssicherheit bei und sollen negative Auswirkungen für Endnutzer:innen vermeiden.

- Plattform-Verfügbarkeit Search Journey im Jahr 2025: Scout24 hat sich zum Ziel gesetzt, Ausfälle der ImmoScout24-Plattform soweit wie möglich zu reduzieren und damit auf einem absoluten Minimum zu halten.
- Plattform-Sicherheit: Weiteres Ziel ist, den Anteil von kompromittierten Konten weiter bis zu einem bestimmten Zielwert im Jahr 2028 zu senken.

Das Ziel zur Plattform-Sicherheit wurde vom Team Core Platform erarbeitet. Das Ziel der Plattform-Verfügbarkeit legten die Teams Search und Application Platform fest. Beide Ziele wurden mit dem Vorstand abgestimmt. Bei der Festlegung und Nachverfolgung dieser Ziele berücksichtigen die Sicherheitsexpert:innen des Unternehmens die Interessen und das Feedback von Endnutzer:innen aus den geschilderten **Verfahren und Kanälen**. Von einer direkten Involvierung von Endnutzer:innen in die Festlegung und das Management der Ziele wird aufgrund der Vertraulichkeit dieser Informationen und des erforderlichen Expertenwissens abgesehen. Den Fortschritt der genannten Kennzahlen überprüfen die verantwortlichen Fachbereiche regelmäßig. Der Status wird regelmäßig ins ELT berichtet.

Für die anderen als wesentlich bewerteten Themen Anpassung an den Klimawandel, Zugang zu hochwertigen Informationen und der strategischen Ausrichtung auf Künstliche Intelligenz bestehen derzeit keine Zielvorgaben gemäß der Anforderungen der ESRS. Eine Festlegung von Nachhaltigkeitszielen in diesen Bereichen ist derzeit nicht geplant. Scout24 wird jedoch die Auswirkungen dieser wesentlichen Themen weiter beobachten und ggf. Anpassungen vornehmen.

Governance-Informationen

Unternehmensführung (ESRS G1)

In der **Wesentlichkeitsanalyse** wurden Unternehmensführung und Unternehmenskultur (als Unterthemen nach ESRS) sowie Vorkommnisse in Bezug auf Korruption und Bestechung (als Unter-Unterthema nach ESRS) als wesentlich bewertet. Konkret erzeugt Scout24 positive Auswirkungen bei Endnutzer:innen durch Informationsbereitstellung und Schaffung von Transparenz am Markt. Im Hinblick auf das Thema Korruption und Bestechung könnten durch potenzielle Vorfälle finanzielle Risiken entstehen.

Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung (G1-1)

Wie in der Unternehmensstrategie und im Abschnitt **Konzepte im Zusammenhang mit Verbraucher:innen und Endnutzer:innen** dargelegt, zielt Scout24 darauf ab, durch die transparente Bereitstellung von Marktinformationen und Datenanalysen eine Grundlage für optimale Entscheidungen der Endnutzer:innen zu schaffen. Dazu gehören auch alle rechtlich erforderlichen Informationen und Angaben auf den Marktplätzen der Gruppe. So sollen auch die Anbieter:innen von Immobilien dabei unterstützt werden, ihrer Verantwortung für die erforderliche Kennzeichnung im Rahmen ihrer Angebote nachzukommen.

Insbesondere zur Vermeidung potenzieller finanzieller Risiken im Zusammenhang mit Korruptions- und Bestechungsvorfällen entsprechen die Geschäftstätigkeiten von Scout24 den im Code of Conduct formulierten hohen Geschäftsethikstandards und resultieren in strengen Anforderungen an das Compliance-Management-System (CMS). Das CMS umfasst im Wesentlichen – angelehnt an die Grundelemente des Standards des Instituts für Wirtschaftsprüfung (IDW PS 980) – die folgenden Bereiche: Compliance-Kultur, Aufgaben der Compliance, Compliance-Organisation, Compliance-Risiken, Compliance-Programm, Compliance-Kommunikation sowie Compliance-Überwachung und -Verbesserung. Die vorrangigen Aufgaben der Compliance bestehen in der:

- Schaffung von Transparenz für den Vorstand als Grundlage für Geschäftsentscheidungsprozesse
- Schaffung von Transparenz für Stakeholder:innen für eine positive externe Unternehmenswahrnehmung
- Aufdeckung und Sanktionierung von Compliance-Verstößen

Um die Compliance-Aufgaben zu erfüllen, sind eine Reihe von Maßnahmen des Compliance-Programms implementiert, die ein rechtskonformes Verhalten der Mitarbeitenden sicherstellen sollen. Dazu gehört insbesondere die Implementierung der im Folgenden genannten Richtlinien. Soweit nicht anders angegeben, gilt für die hier aufgelisteten Richtlinien, dass der Vorstand für deren Umsetzung zuständig ist. Der Code of Conduct und der Datenschutz-Code of Conduct sowie die Menschenrechtserklärung sind öffentlich über die **Scout24-Webseite** verfügbar. Alle anderen Richtlinien und Verfahrensweisen sind, soweit nicht anders angegeben, im Intranet von Scout24 abrufbar. Die Mitarbeitenden der Tochtergesellschaften, die keinen Zugang zum Intranet haben, erhalten die Richtlinien von den jeweiligen Compliance-Verantwortlichen.

- Verhaltenskodex (**Code of Conduct**): Der Code of Conduct stellt einen verbindlichen Handlungsrahmen für die Scout24-Gruppe dar. Ziel des Code of Conduct ist es, Vorgaben für verantwortungsbewusstes geschäftliches Handeln zu schaffen, das den gesetzlichen Anforderungen, ethischen und gesellschaftlichen Maßstäben sowie kulturellen und landestypischen Gepflogenheiten gerecht wird. Er berücksichtigt eine Reihe an internationalen Standards wie die zehn Prinzipien des UN Global Compact, die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte, die ILO-Kernarbeitsnormen und die Women Empowerment Principles. Zudem greift der allgemeine Scout24-Verhaltenskodex in Ergänzung zu anderen Richtlinien. Er repräsentiert die gemeinsamen Interessen und bildet das gemeinsame Fundament für alle einschlägigen Regelungen. Mithilfe des Verhaltenskodex sollen Schäden durch Fehlverhalten verhindert werden. Über verschiedene interne und externe neutrale Anlaufstellen können Verstöße gegen den Code of Conduct gemeldet werden. Bei Nichtbeachtung der Grundsätze können disziplinarische Maßnahmen bis hin zur Beendigung des Arbeitsverhältnisses folgen. Er beinhaltet die Werte, für die das Unternehmen steht und deren Einhaltung von der gesamten Scout24-Gruppe erwartet wird. Das schließt den Vorstand,

den Aufsichtsrat, das ELT sowie alle Mitarbeitenden ein und gilt sowohl für den Umgang untereinander innerhalb der Scout24-Gruppe als auch mit Endnutzer:innen und Geschäftspartner:innen. Zudem findet der Code of Conduct für alle Geschäftspartner:innen, Lieferant:innen und Dienstleister:innen von Scout24 Anwendung. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 haben bereits 80,6 % der Lieferant:innen des Konzerns⁴¹ den Code of Conduct oder eine gleichwertige Regelung unterzeichnet.

- **Datenschutz:** Die Datenschutzrelevanten Richtlinien sind unter **►Konzepte im Zusammenhang mit Verbraucher:innen und Endnutzer:innen** beschrieben. Dazu zählen der **►Datenschutz-Verhaltenskodex** (Datenschutz-Code of Conduct), die Unternehmensrichtlinie Datenschutz sowie die Richtlinie zur Informationssicherheit.
- **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte:** In dieser Grundsatzerklärung bringt Scout24 die Selbstverpflichtung und das Engagement zur Achtung der Menschenrechte und der umweltbezogenen Pflichten innerhalb der Wertschöpfungskette zum Ausdruck. Scout24 ist sich der unternehmerischen Verantwortung bewusst und verpflichtet sich dazu, negative Auswirkungen auf Menschenrechte und Umwelt im eigenen Geschäftsbereich und entlang der gesamten Lieferkette zu verhindern oder zu minimieren. Hierfür wurden die Governance-Struktur, das Risiko- und Chancenmanagement, Präventions- und Abhilfemaßnahmen, der Beschwerdemechanismus sowie die Dokumentation gemäß Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz in der Grundsatzerklärung festgelegt. Die folgenden internationalen Referenzinstrumente bilden die Grundlage für das Menschenrechtsverständnis von Scout24:
 - Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen
 - Die ILO-Kernarbeitsnormen
 - Die Leitsätze für multinationale Unternehmen der OECD
 - Die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen
 - Die zehn Prinzipien des UN Global Compact
 - Die UN Women’s Empowerment Principles

Beschwerden und Hinweise zu möglichen Verletzungen von menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten können über die externen Vertrauensanwälte oder anonym gemeldet werden. Die Verfahrensordnung ist auf der **►Unternehmenswebseite** abrufbar. Verantwortlich für die Umsetzung ist der General Counsel in seiner zusätzlichen Funktion als Verantwortlicher für Menschenrechte. Die Teams Sustainability & DEI, Compliance, Risk, People und Procurement steuern operativ die menschenrechtliche Compliance im Unternehmen.

- **Richtlinie zur Korruptionsprävention und Vermeidung von Interessenkonflikten:** Gegenstand der Richtlinie ist ein verbindlicher Rahmen, wie innerhalb von Scout24 mit Geschenken, Einladungen zu Veranstaltungen und Bewirtungen in Zusammenhang mit Dritten (aus der Privatwirtschaft oder dem öffentlichen Dienst) umzugehen ist. Bei Verstößen gegen die Richtlinie finden die Regelungen der Richtlinie zum Konsequenzenmanagement Anwendung. Die Richtlinie gilt für die Scout24 SE sowie alle Tochtergesellschaften und findet innerhalb der Fälle Anwendungen, bei denen Scout24 die schenkende bzw. einladende Partei ist. Adressat:innen der Richtlinie sind damit alle Mitarbeitenden der Scout24-Gruppe. Ausdrücklich nicht erfasst vom Anwendungsbereich der Richtlinie sind Zuwendungen von Scout24 als Arbeitgeberin an ihre Mitarbeitenden (als Leistungsbestandteil entgeltlicher Beziehung). Diese Konstellation wird durch die Richtlinie für Zuwendungen an Mitarbeitende geregelt. Über die bestehenden Richtlinien hinaus hat sich Scout24 zur Einhaltung des United Nations Global Compact und dessen zehnten Prinzips zu Antikorruption verpflichtet. Der UNGC fordert einen jährlichen Fortschrittsbericht (Communication on progress – COP), den Scout24 erfüllt.
- **Richtlinie zum Konsequenzenmanagement:** Mit dieser Richtlinie definiert Scout24 interne Maßnahmen und Sanktionen für Verstöße gegen verbindliche dienstliche Vorgaben und

⁴¹ Gemessen an den Aufwänden der Scout24 SE, Immobilien Scout GmbH, FLOWFACT GmbH.

Verfahrensanweisungen, d. h. Richtlinien und Prozesse sowie sonstige Vorschriften und Anordnungen von Vorgesetzten. Ebenfalls umfasst sind Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, soweit sie das Dienstverhältnis betreffen und nicht bereits durch interne Vorgaben geregelt sind. Der Anwendungsbereich der Richtlinie erfasst alle internen und externen nationalen und – soweit umgesetzt und anwendbar – internationalen Richtlinien und Vorschriften sowie mit diesen in Zusammenhang stehenden verbindlichen dienstlichen Handlungsanweisungen. Die Richtlinie gilt für die Scout24 SE einschließlich aller Beteiligungsgesellschaften außer der Sprengnetter-Gruppe und adressiert den Vorstand, die Geschäftsführung sowie alle Mitarbeitenden. Die Sprengnetter-Gruppe verfügt über eine eigene Sanktionsrichtlinie für Mitarbeitende der Gruppe. Sie zielt darauf ab, angemessene Maßnahmen zu ergreifen, wenn die Nichteinhaltung einer internen Richtlinie gemeldet wird. Die Sanktionen sind proportional zur Schwere, Absicht und Auswirkung des Verstoßes festgelegt.

- **Zeichnungsrichtlinie:** Gegenstand dieser Richtlinie ist die Prüfung, Freigabe und Unterzeichnung von allen Schreiben mit Rechtswirkung sowie die Abgabe aller rechtlich bindenden Erklärungen unabhängig von der Form einheitlich für die gesamte Scout24-Gruppe. Verstöße gegen die Zeichnungsrichtlinie werden im Rahmen des jeweiligen anwendbaren Konsequenzenmanagements gewürdigt und können arbeitsrechtliche Folgen nach sich ziehen. Zu den Adressaten der Richtlinie gehören alle Mitarbeitende, Geschäftsführer:innen und Vorstände der Scout24 SE sowie alle gem. § 15 AktG mit ihr verbundenen Unternehmen. Der Anwendungsbereich erstreckt sich ausdrücklich nicht auf Schreiben ohne Rechtswirkung.
- **Einkaufsrichtlinie:** Hiermit werden Rollen, Regeln, Prozesse und Verantwortlichkeiten im Zusammenhang mit dem Einkauf von jeglichen Waren, Dienstleistungen und Gütern geregelt. Ziel ist es, einheitliche Anforderungen an die Beschaffung innerhalb der Scout24-Gruppe festzulegen und sicherzustellen, dass für alle eingekauften Waren und Dienstleistungen das bestmögliche Preis-Leistungs-Verhältnis erreicht wird. Zudem sollen mögliche rechtliche Risiken minimiert werden. Es ist die Aufgabe von Procurement, die Richtlinieneinhaltung von allen Einkaufsvorgängen der integrierten Tochtergesellschaften Scout24 SE, ImmoScout24 in Deutschland und Österreich, FLOWFACT und immoverkauf24 zu überwachen und identifizierte Abweichungen an Compliance zu berichten. Die Einkaufsrichtlinie stellt einheitliche Prinzipien und Verfahrensweisen für die betreffenden Scout24-Mitarbeitenden und im Namen der Scout24-Gruppe Handelnden dar. Die Tochtergesellschaften, die nicht in den Geltungsbereich der Richtlinie fallen, haben eigene Regelungen und Prozesse zur Beschaffung, wobei sie den Prinzipien und Werten des Code of Conduct unterliegen.

Die Einhaltung der oben genannten Richtlinien überprüft Compliance u. a. im Rahmen eines prozessintegrierten Monitorings mittels Erhebung von Stichproben und Prüfung der Übereinstimmung mit den Richtlinien. Sollten hierbei Verstöße oder Mängel festgestellt werden, führt Compliance bei gegebenem Anlass Untersuchungen durch, nimmt entsprechende Schulungen vor, regt Prozessverbesserungen an und/oder handelt gemäß der Konsequenzenmanagement-Richtlinie, um künftige Regeltreue sicherzustellen. Sollten Untersuchungen erforderlich sein, arbeitet Scout24 zum Zwecke einer unverzüglichen, unabhängigen und objektiven Durchführung mit einer entsprechend spezialisierten Abteilung einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zusammen.

Bei Fragen, die Compliance betreffen, können sich Mitarbeitende des Konzerns intern jederzeit an die Compliance-Funktion oder den General Counsel von Scout24 wenden. Für die Sprengnetter-Gruppe besteht eine eigene Compliance-Funktion, die jederzeit an die Zentrale der Scout24 berichtet. Über die internen Meldewege hinaus gibt es bei Scout24 die Möglichkeit, sich an anwaltliche Vertrauenspersonen zu wenden, die über eine eigens eingerichtete Compliance-Hotline, Mailadresse und Whistleblower-Plattform kontaktiert werden kann – auf Wunsch auch anonym (mehr dazu unter **Corporate Governance** bei der Scout24 SE). Dieser Weg steht auch externen Stakeholder:innen, z. B. Endnutzer:innen, zur Verfügung. Die anwaltlichen Vertrauenspersonen stehen als Ansprechpartner:innen für Hinweise von unternehmensinternen und externen Personen zur Verfügung, die Auskunft über mögliche Straftaten, insbesondere, aber nicht ausschließlich, in den Bereichen Korruption, Betrug und Unterschlagung, Verletzung von gesetzlich

geschützten Geheimnissen, strafbare Manipulation oder Missbrauch von Daten oder Versuche sowie Vorbereitung von Straftaten, geben können. Sie fungieren als Bindeglied zwischen Scout24 und den Hinweisgebenden und gewährleisten Vertraulichkeit, die Weitergabe von Antworten und die Anonymität.

Das Hinweisgebersystem der Sprengnetter-Gruppe ermöglicht ebenfalls die vertrauliche und wenn gewünscht auch anonyme Kontaktaufnahme. Dazu werden ein internes Mailpostfach oder ein externes Meldeportal genutzt, das über die [Webseite](#) von Sprengnetter auch Endnutzer:innen zur Verfügung steht.

Bei Bedarf werden bei Scout24 einschließlich der Sprengnetter-Gruppe vertrauliche, interne Ermittlungen durch die Compliance-Abteilung durchgeführt, die sowohl den Schutz der Hinweisgebenden als auch der Betroffenen berücksichtigen. Ergebnisse können personelle Maßnahmen sowie Anpassungen von internen Prozessen oder Strukturen sein. Dass der hinweisgebenden Person durch den Hinweis kein Nachteil entstehen darf, ist in den internen Regularien zum Hinweisgeberschutz festgelegt. Damit wird die Scout24-Gruppe ihren Pflichten in Bezug auf die Richtlinie (EU) 2019/1937 und die nationalen Hinweisgeberschutzgesetze gerecht.

Die Compliance-Kommunikation erfolgt vor allem durch Informationsbereitstellung und die Schulung der Mitarbeitenden in Compliance-Themen, Dabei liegt einer der Schwerpunkte des Unternehmens auf der Korruptionsprävention und der Vermeidung wettbewerbswidrigen oder unlauteren Verhaltens. Diese Compliance-Videoschulungen müssen alle Beschäftigten in regelmäßigen Abständen absolvieren. Darüber hinaus werden monatlich neue Mitarbeitende im Rahmen ihres Onboardings zu Compliance und dem Werte- und Nachhaltigkeitsverständnis bei Scout24 unterrichtet. Zusätzlich ist jährlich ein Pflichttraining zu DEI zu absolvieren. Weitere Schulungsmaßnahmen sind im Abschnitt Sozialinformationen unter [Maßnahmen](#) beschrieben.

Korruptions- und Bestechungsfälle (G1-4)

Für 2024 sind keine Compliance-Verstöße bekannt, die zu Bußgeldern oder nicht-monetären Sanktionen aufgrund der Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich hätten führen können. Ebenso waren 2024 keine gerichtlichen oder behördlichen Verfahren zu Fällen von Korruption oder Bestechung anhängig. Daher musste das Unternehmen auch keine weiteren Maßnahmen ergreifen, um gegen Verstöße gegen Verfahren und Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung vorzugehen.



Sonstige Angaben

Übernahmerelevante Angaben gemäß §§ 289a und 315a HGB

Dargestellt werden die Angaben gemäß § 289a und § 315a HGB zum 31. Dezember 2024.

Zusammensetzung des Gezeichneten Kapitals

Das Gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Scout24 SE beträgt 75.000.000,00 EUR. Es ist eingeteilt in 75.000.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von 1,00 EUR. Die Aktien sind in Form einer Globalsammelurkunde hinterlegt; der Anspruch der Aktionär:innen auf Verbriefung ihres Anteils ist ausgeschlossen. Jede Aktie gewährt gleiche Rechte und je eine Stimme in der Hauptversammlung. Sämtliche Namensaktien sind voll eingezahlt.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Die Scout24 SE hielt zum Ende des Berichtsjahres 2.399.669 eigene Aktien, aus denen ihr gemäß § 71b AktG keine Rechte zustehen.

Scout24-Aktien, die an teilnehmende Mitarbeitende (Teilnehmende) in Deutschland unter den Aktienprogrammen für Mitarbeitende (Employee Stock Purchase Programme – ESPP) ausgegeben werden, welche im Geschäftsjahr 2022 eingeführt wurden, unterliegen jeweils einer zweijährigen Haltefrist, gerechnet ab der Einbuchung in das jeweilige Verwahrdepot des:der Teilnehmenden. Für Teilnehmende in Österreich beträgt die Haltefrist fünf Jahre ab Ende des Kalenderjahres, in dem die Gewährung erfolgte. Sie können jedoch bereits nach Ablauf der zweijährigen Haltefrist die Gesellschaft darüber informieren, dass sie ihre Scout24-Aktien veräußern möchten. In diesem Fall wird die Gesellschaft dem:der Teilnehmenden einen vorzeitigen Verkauf gestatten und es entfällt die Steuerfreiheit für den ihnen gewährten Discount.

Die Gesellschaft behält sich vor, im Falle besonderer Ereignisse, die Haltefrist für einzelne, für alle oder für bestimmte Gruppen von Teilnehmenden zu verkürzen oder zu beenden.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 17.373 Aktien an Mitarbeitende in Deutschland ausgegeben, die Einbuchung in das jeweilige Verwahrdepot des:der Teilnehmenden erfolgte am 28. September 2022. Die Haltefrist für Teilnehmende in Deutschland lief am 28. September 2024, 24:00 Uhr ab.

Auch für das im September 2023 aufgelegte Aktienprogramm für Mitarbeitende (ESPP 2023) gelten die oben angeführten Haltefristen, gerechnet ab der Einbuchung in das jeweilige Verwahrdepot der Teilnehmenden, welche am 27. September 2023 erfolgte. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 13.470 Aktien an Mitarbeitende in Deutschland ausgegeben.

Im November 2024 wurde das Aktienprogramm für Mitarbeitende (ESPP 2024) erneut aufgelegt. Im Rahmen des ESPP 2024 wurden 13.768 Aktien an Mitarbeitende in Deutschland ausgegeben. Auch hier gelten die oben angeführten Haltefristen, gerechnet ab der Einbuchung in das jeweilige Verwahrdepot der Teilnehmenden, welche am 27. November 2024 erfolgte.

In Österreich wurden im Rahmen des ESPP 2022 insgesamt 964 Aktien an Mitarbeitende ausgegeben, im Rahmen des ESPP 2023 waren es 502 Aktien. Im Rahmen des ESPP 2024 waren es 935 Aktien.

Anlässlich des 25-jährigen Jubiläums von ImmoScout24 und um Mitarbeitenden zusätzlich die Möglichkeit zu geben, am langfristigen Erfolg des Unternehmens teilzuhaben, schenkte die Scout24 SE im Rahmen eines Employee Anniversary Stock Programme (EASP) allen berechtigten Mitarbeitenden 25 Aktien (Werkstudent:innen jeweils fünf Aktien). Bei Erfüllung der Voraussetzungen wurden allen berechtigten und teilnehmenden Mitarbeitenden 25 bzw. fünf Namensaktien der Scout24 SE gutgeschrieben. Die Aktien aus dem EASP unterliegen, anders als die Aktien aus den ESPP, einer dreijährigen Haltefrist, gerechnet ab der Einbuchung in das jeweilige Verwahrdepot des:der Teilnehmenden, welche am 15. Januar 2024 erfolgte. Für Teilnehmende in Österreich beträgt die Haltefrist fünf Jahre ab Ende des Kalenderjahres, in dem die Gewährung erfolgte.



Im Rahmen des EASP wurden 17.015 Aktien an Mitarbeitende in Deutschland sowie 1.245 Aktien an Mitarbeitende in Österreich ausgegeben. Im Zuge der Übernahme der Sprengnetter-Gruppe im Jahr 2023 wurde ein großer Teil des Kaufpreises für die erworbenen 75 % der Anteile an der Sprengnetter GmbH in Scout24-Aktien mit einer Haltepflicht (Lock-up) gezahlt. Es handelte sich um 880.943 Aktien. Die ausgegebenen Aktien wurden ganz oder teilweise durch das laufende Aktienrückkaufprogramm kompensiert. Die als Teil des Kaufpreises übertragenen Aktien unterliegen einer zeitlich gestaffelten Haltefrist: Bis zu einer Dauer von zwölf Monaten ab dem Vollzugstag (Lock-up 1) müssen mindestens 90 % der als Teil des Kaufpreises übertragenen Scout24-Aktien gehalten werden, bis zu einer Dauer von 24 Monaten (Lock-up 2) mindestens 80 % und für die Dauer von 36 Monaten (Lock-up 3) noch mindestens 70 %.

Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Zum 31. Dezember 2024 waren der Scout24 SE keine direkten oder indirekten Kapitalbeteiligungen in Höhe von mehr als 10 % der Stimmrechte am Grundkapital bekannt.

Aktien mit Sonderrechten

Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte; Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, gibt es nicht.

Stimmrechtskontrolle bei Kapitalbeteiligungen von Arbeitnehmenden

Soweit Arbeitnehmende am Kapital beteiligt sind und ihre Stimmrechte nicht selbst ausüben, bestehen keine Vereinbarungen zur Stimmrechtskontrolle.

Ernennung/Abberufung der Vorstandsmitglieder und Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder erfolgt gemäß § 6 Ziffer 3 der Satzung der Scout24 SE durch den Aufsichtsrat. Die weiteren Bestimmungen hierzu ergeben sich aus Art. 9 Abs. 1, Art. 39 Abs. 2 und Art. 46 SE-Verordnung sowie den §§ 84 und 85 AktG. Änderungen der Satzung beschließt die Hauptversammlung. Für Satzungsänderungen bedarf es, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften oder die Satzung eine andere Mehrheit vorschreiben, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen gültigen Stimmen bzw., sofern mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Es gelten der Art. 59 Abs. 1 SE-Verordnung sowie die §§ 179 ff. AktG. Änderungen, die nur die Fassung betreffen, können gemäß § 10 Ziffer 4 der Satzung vom Aufsichtsrat vorgenommen werden. Insbesondere ist der Aufsichtsrat berechtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus dem in § 4 Ziffer 6 der Satzung geregelten Genehmigten Kapital 2020 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2020 anzupassen. Gleiches gilt im Falle der vollständigen oder teilweisen Ausnutzung des in § 4 Ziffer 7 der Satzung geregelten Bedingten Kapitals.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe oder zum Rückkauf von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 17. Juni 2025 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 32,3 Mio. EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe neuer Namensstückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Den Aktionär:innen ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können gemäß Art. 9 Abs. 1 c iii) SE-Verordnung sowie § 186 Abs. 5 AktG auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionär:innen zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionär:innen in den folgenden Fällen ganz oder teilweise auszuschließen (Verweise auf das AktG ergeben sich jeweils über Art. 9 Abs. 1 c iii) SE-Verordnung):

- wenn die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gegen Bareinlagen zu einem Ausgabebetrag ausgegeben werden, der den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet, und der anteilige Betrag der nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien am Grundkapital 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Eintragung dieser Ermächtigung in das Handelsregister oder zum jeweiligen Zeitpunkt der

Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt. Auf diese Begrenzung sind diejenigen Aktien anzurechnen, die während der Wirksamkeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt der Ausübung der jeweiligen Ermächtigung in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen ausgegeben oder veräußert wurden. Ebenfalls anzurechnen sind diejenigen Aktien, die von der Gesellschaft aufgrund von zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausübung der Ermächtigung ausgegebenen Wandel-/Optionsschuldverschreibungen ausgegeben wurden bzw. noch ausgegeben werden können, sofern die Wandel-/Optionsschuldverschreibungen nach dem Wirksamwerden dieser Ermächtigung in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen durch die Gesellschaft oder ihre Konzerngesellschaften ausgegeben wurden.

- für Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere um die neuen Aktien Dritten beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen anbieten zu können
- für Spitzenbeträge
- zur Ausgabe von Aktien an Arbeitnehmer:innen der Gesellschaft und Arbeitnehmer:innen und Mitglieder der Geschäftsführung nachgeordneter verbundener Unternehmen, im Hinblick auf Arbeitnehmer:innen auch unter Wahrung der Anforderungen des § 204 Abs. 3 AktG
- um Inhaber:innen von Wandel- oder Optionsrechten bezogen auf Schuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder deren nachgeordneten Konzernunternehmen ausgegeben werden, ein Bezugsrecht zu gewähren

Insgesamt darf der auf Aktien, die auf der Grundlage des Genehmigten Kapitals 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen ausgegeben werden, entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung. Auf die vorgenannte Grenze von 10 % sind diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten oder einer Wandlungspflicht ausgegeben wurden oder auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen ausgegeben worden sind.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen, insbesondere den Inhalt der aktienbezogenen Rechte und die allgemeinen Bedingungen der Aktienausgabe, festzulegen.

Das Grundkapital ist um bis zu 7.500 Tsd. EUR durch Ausgabe von bis zu 7.500.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht, § 4 Ziffer 7 der Satzung (Bedingtes Kapital 2023). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als

- die Inhaber:innen bzw. Gläubiger:innen von Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) mit Options- oder Wandlungsrechten, die von der Scout24 SE oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Juni 2023 bis zum 21. Juni 2028 ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder
- die aus von der Scout24 SE oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Juni 2023 bis zum 21. Juni 2028 ausgegebenen oder garantierten Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) Verpflichteten ihre Options- bzw. Wandlungspflicht erfüllen (einschließlich des Falles, dass die Scout24 SE in Ausübung eines Tilgungswahlrechts bei Endfälligkeit ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Scout24 SE gewährt)

und nicht andere Erfüllungsformen eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Options- oder Wandlungsrechten oder durch Erfüllung von Options- bzw. Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 5. Juni 2024 ist der Vorstand ermächtigt, gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung oder, falls dieser Wert geringer ist, des zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung betrug das Grundkapital 75.000 Tsd. EUR. Diese Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen einmal oder mehrmals ausgeübt werden und gilt bis zum 4. Juni 2029.

Der Erwerb eigener Aktien darf (1) über die Börse oder auch über ein multilaterales Handelssystem im Sinne von § 2 Abs. 6 Börsengesetz (BörsG) oder (2) mittels eines öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots oder (3) durch den Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder eine Kombination aus beiden) erfolgen.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Eine wesentliche Vereinbarung des Konzerns, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels steht, ist das zum 9. Mai 2022 unterzeichnete Facility Agreement (FA). Die Laufzeit wurde im März 2024 über die vertraglich vorgesehene Verlängerungsoption um zwei Jahre verlängert.

Ein Kontrollwechsel liegt vor, wenn eine Person oder Gruppe von Personen (direkt oder indirekt und wirtschaftlich oder anderweitig) mehr als 50 % des ausgegebenen stimmberechtigten Aktienkapitals und des Grundkapitals der Gesellschaft erwirbt. Das FA ermöglicht es den einzelnen Kreditgebern im Falle eines Kontrollwechsels, unter zusätzlichen Voraussetzungen ihren Anteil an dem Kredit innerhalb einer vorgesehenen Frist von zehn Tagen nach Bekanntwerden des Sachverhalts geltend zu machen.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmenden für den Fall eines Übernahmeangebots

Derartige Entschädigungsvereinbarungen existieren nicht.



Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 SE

Der Lagebericht der Scout24 SE und der Konzernlagebericht der Scout24-Gruppe wurden zusammengefasst. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf den Jahresabschluss der Scout24 SE, der nach den Rechnungslegungsvorschriften der §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB und den ergänzenden Vorschriften der §§ 150 ff. AktG aufgestellt wurde.

Geschäftstätigkeit der Scout24 SE

Die Scout24 SE als Mutterunternehmen bildet gemeinsam mit ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften die Scout24-Gruppe, die den führenden digitalen Marktplatz ImmoScout24 betreibt.

Für die Ausführungen zum Gegenstand des Unternehmens wird auf den Abschnitt **Leitung und Kontrolle** verwiesen.

Die Scout24 SE erbringt für die Tochtergesellschaften konzerninterne Dienstleistungen in den Bereichen Finanzen, Rechnungswesen, Controlling, Interne Revision, Risk Management & Compliance, Unternehmensentwicklung und -strategie, Kommunikation, Investor Relations, Personalwesen und Recht und erzielt dadurch Umsatzerlöse aus Managementleistungen und Weiterverrechnungen.

Zudem erzielt die Scout24 SE externe Umsatzerlöse aus der Vermarktung von Werbeanzeigen an Dritte.

Die operative Steuerung der Scout24 SE obliegt dem Vorstand. Es existiert jedoch kein eigenes Steuerungssystem. Insofern erfolgt auch keine Anwendung der konzernweiten Steuerungsgrößen auf Ebene der Scout24 SE. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Steuerung des Konzerns und der Tochtergesellschaften.

Lage der Scout24 SE

Ertragslage

Die Ertragslage der Scout24 SE im Geschäftsjahr 2024 und im Vorjahresvergleich wird anhand nachfolgender verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt:

Gewinn- und Verlustrechnung (Kurzfassung)

| Mio. EUR | 2024 | 2023 | Veränderung |
|--------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Umsatzerlöse | 70,4 | 57,9 | +21,7 % |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2,1 | 2,2 | -5,3 % |
| Materialaufwand | -11,5 | -11,4 | +1,1 % |
| Personalaufwand | -57,5 | -38,0 | +51,6 % |
| Abschreibungen | -1,7 | -1,8 | -7,7 % |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -40,4 | -38,2 | +5,9 % |
| Erträge aus Gewinnabführungen | 266,1 | 229,8 | +15,8 % |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 7,1 | 4,7 | +49,7 % |
| Aufwendungen aus Verlustübernahme | -1,1 | -0,9 | +13,5 % |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -14,2 | -11,8 | +19,8 % |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -74,8 | -68,0 | +10,0 % |
| Latente Steuern | 7,7 | 1,0 | +>100% |
| Ergebnis nach Steuern | 152,3 | 125,5 | +21,3 % |
| Jahresüberschuss | 152,3 | 125,5 | +21,3 % |

Die **Umsatzerlöse** haben sich im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahresniveau um 12,5 Mio. EUR auf 70,4 Mio. EUR erhöht. Dies ist insbesondere bedingt durch gestiegene Umsätze aus der internen Leistungsverrechnung.

Der **Materialaufwand** belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf 11,5 Mio. EUR (2023: 11,4 Mio. EUR). Der leichte Anstieg ist im Wesentlichen durch den Ausweis von Aufwand bezogener Leistungen aus einem Mietvertrag zu begründen.

Der **Personalaufwand** hat sich um 19,6 Mio. auf 57,5 Mio. EUR im Jahr 2024 erhöht. Im Wesentlichen ist der Anstieg bedingt durch das LTIP und leistungsbezogene Vergütungen. Die Scout24 SE beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 ohne die oberen Führungskräfte im Jahresdurchschnitt 174 Mitarbeitende (2023: 182).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vorjahresvergleich um 2,2 Mio. EUR auf 40,4 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg begründet sich durch zusätzliche Beratungskosten im Rahmen der Einführung eines neuen ERP-Systems sowie Rechts- und Beratungskosten im Zuge von Unternehmenserwerben.

Die **Erträge aus Gewinnabführungen** im Geschäftsjahr 2024 betrugen 266,1 Mio. EUR (2023: 229,8 Mio. EUR). Der Ertrag des Berichtsjahres beinhaltet die Abführung der Immobilien Scout GmbH sowie der Scout24 Beteiligungs SE.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind im Vergleich zum Vorjahreswert um 6,8 Mio. EUR auf 74,8 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg der tatsächlichen Steueraufwendungen ist auf den Anstieg des Ergebnisses vor Steuern des ertragsteuerlichen Organkreises zurückzuführen. Der latente Steuerertrag erhöhte sich im Berichtsjahr um 6,7 Mio. EUR auf 7,7 Mio. EUR. Dies resultierte aus den Veränderungen der temporären Differenzen, insbesondere in Bezug auf die Sonstigen Rückstellungen,

Der **Jahresüberschuss** betrug im Berichtsjahr 152,3 Mio. EUR und hat sich gemäß den vorstehend beschriebenen Entwicklungen um 26,7 Mio. EUR erhöht. Der gestiegene Wert ergibt sich insbesondere aufgrund von Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen.

Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der Scout24 SE im Geschäftsjahr 2024 und im Vorjahresvergleich wird anhand der nachfolgenden, verkürzten Bilanz dargestellt:

Bilanz Aktiva (Kurzfassung)

| Mio. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Veränderung |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Sachanlagen | 7,4 | 8,6 | -14,0 % |
| Finanzanlagen | 1.830,8 | 1.829,1 | 0,1 % |
| Anlagevermögen | 1.838,2 | 1.837,8 | - % |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1,4 | 2,0 | -28,5 % |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 357,2 | 278,1 | +28,5 % |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 12,4 | 11,0 | +12,6 % |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 42,8 | 37,6 | +13,8 % |
| Umlaufvermögen | 413,8 | 328,7 | +25,9 % |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 4,3 | 4,8 | -10,1 % |
| Summe | 2.256,4 | 2.171,2 | +3,9 % |

In den Finanzanlagen sind die Anteile an der Immobilien Scout GmbH, der Scout24 Beteiligungs SE sowie der Scout24 Proptech GmbH enthalten.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus den Ergebnisabführungsverträgen mit der Immobilien Scout GmbH und der Scout24 Beteiligungs SE. Forderungen des Vorjahres wurden im laufenden Geschäftsjahr beglichen.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** erhöhten sich von 37,6 Mio. EUR auf 42,8 Mio. EUR. Der Anstieg von 5,2 Mio. EUR ergab sich aus der operativen Geschäftstätigkeit.

Bilanz Passiva (Kurzfassung)

| Mio. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Veränderung |
|---|----------------|----------------|-------------------|
| Ausgegebenes Kapital | 72,6 | 73,6 | -1,4 % |
| Gezeichnetes Kapital | 75,0 | 75,0 | - % |
| Rechnerischer Wert eigener Aktien | -2,4 | -1,4 | -72,5 % |
| Kapitalrücklage | 207,4 | 207,0 | 0,2 % |
| Andere Gewinnrücklage | 1.292,0 | 1.327,7 | -2,6 % |
| Bilanzgewinn | 152,3 | 125,5 | +21,3 % |
| Eigenkapital | 1.724,3 | 1.733,9 | -0,6 % |
| Rückstellungen | 53,8 | 26,7 | >+100 % |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 126,2 | 118,1 | +6,8 % |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2,2 | 0,9 | >+100 % |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 341,9 | 268,7 | +27,3 % |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 5,5 | 11,8 | -53,4 % |
| Verbindlichkeiten | 475,8 | 399,5 | +19,1 % |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1,1 | 2,0 | -46,3 % |
| Passive latente Steuern | 1,4 | 9,1 | -84,7 % |
| Summe | 2.256,4 | 2.171,2 | +3,9 % |

Das **Eigenkapital** verringerte sich um 9,5 Mio. EUR auf 1.724,3 Mio. EUR. Im Jahr 2024 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von 87,9 Mio. EUR (2023: 73,4 Mio. EUR). Erhöhend wirkte sich der Jahresüberschuss von 152,3 Mio. EUR aus. Im Rahmen der Hauptversammlung 2024 erfolgte eine Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns und die damit einhergehende Einstellung in andere Gewinnrücklagen von 37,6 Mio. EUR. Die Reduzierung auf 1.292,0 Mio. EUR zum Bilanzstichtag ist bedingt durch den Erwerb eigener Aktien.

Die **Rückstellungen** sind im Jahr 2024 auf 53,8 Mio. EUR (2023: 26,7 Mio. EUR) gestiegen. Der Anstieg der Sonstigen Rückstellungen war im Wesentlichen bedingt durch das LTIP und durch leistungsbezogene Vergütungen.

Die Erhöhung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** um 8,1 Mio. EUR auf 126,2 Mio. EUR ergab sich aus der Inanspruchnahme von Kreditlinien in Höhe von 125,0 Mio. EUR (2023: 116,0 Mio. EUR). Davon entfielen 50,0 Mio. EUR auf den Rahmenkreditvertrag sowie 75,0 Mio. EUR auf Geldhandelsgeschäfte mit Banken. Vermindernd wirkte sich die Tilgung von Schuldscheinen über 2,0 Mio. EUR aus (2023: 35,5 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** sind um 73,3 Mio. EUR auf 341,9 Mio. EUR gestiegen. Im Wesentlichen resultierte dies aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Cash-Pool-Verträgen um 72,5 Mio. EUR auf 340,1 Mio. EUR (2023: 267,6 Mio. EUR).

Latente Steuern ergaben sich aus temporären Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und deren steuerlichen Wertansätzen. Nach Saldierung der Aktiven latenten Steuern in Höhe von 11,6 Mio. EUR (2023: 4,5 Mio. EUR) mit den Passiven latenten Steuern in Höhe von 13,0 Mio. EUR (2023: 13,6 Mio. EUR) entstand ein Passivüberhang in Höhe von 1,4 Mio. EUR (2023: 9,1 Mio. EUR). Dieser wurde in den Passiven latenten Steuern ausgewiesen.



Risiko- und Chancenbericht der Scout24 SE

Die Geschäftsentwicklung der Scout24 SE ist geprägt von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der einzelnen Tochterunternehmen. Daher sind die Risiken und Chancen, denen sich die Tochtergesellschaften ausgesetzt sehen, auch für die Scout24 SE zutreffend. Die Aussagen zur künftigen Entwicklung sowie zur Risiko- und Chancensituation der Scout24-Gruppe sind somit auch als Zusammenfassung der künftigen Entwicklung mit ihren Risiken und Chancen der Scout24 SE anzusehen.

Prognosebericht der Scout24 SE

Die Entwicklung der Scout24 SE ist eng mit der Entwicklung des Konzerns verbunden. Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein leicht höheres Ergebnis und Umsatz auf dem Niveau des Jahres 2024 erwartet. Nähere Details und Zusammenhänge werden zudem im Konzernprognosebericht erläutert.

München, den 17. März 2025

Scout24 SE

Der Vorstand

Ralf Weitz

Dr. Dirk Schmelzer

Dr. Gesa Crockford

Konzernabschluss

| | |
|--|-----|
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 123 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung | 124 |
| Konzern-Bilanz | 125 |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung | 126 |
| Konzern-Kapitalflussrechnung | 127 |



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| Tsd. EUR | Erläuterungen | 2024 | 2023 |
|---|------------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse | 3.1. | 566.340 | 509.114 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 3.2. | 22.458 | 22.762 |
| Sonstige betriebliche Erlöse | 3.3. | 1.182 | 1.431 |
| Gesamtleistung | | 589.979 | 533.307 |
| Personalaufwand | 3.4. | -142.932 | -114.123 |
| Marketingaufwand | | -44.742 | -48.397 |
| IT-Aufwand | | -21.149 | -21.340 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 3.5. | -79.914 | -70.716 |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertminderungen – EBITDA¹ | | 301.242 | 278.732 |
| Abschreibungen und Wertminderungen | 4.4.; 4.5.; 4.6. | -47.073 | -36.331 |
| Betriebsergebnis – EBIT | | 254.168 | 242.401 |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen | 4.7. | -364 | -892 |
| Finanzerträge | 3.6. | 4.355 | 12.272 |
| Finanzaufwendungen | 3.6. | -20.198 | -10.671 |
| Finanzergebnis | 3.6. | -16.207 | 708 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | | 237.961 | 243.109 |
| Ertragsteuern | 3.7. | -75.836 | -64.351 |
| Ergebnis nach Steuern | | 162.125 | 178.758 |
| davon Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens | | 162.104 | 178.778 |
| davon Nicht beherrschende Anteile | | 21 | -20 |

¹ Das EBITDA ist definiert als das Ergebnis fortgeführter Aktivitäten vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen sowie ggf. vorhandener Wertminderungen und Wertaufholungen.

Ergebnis je Aktie

| EUR | Erläuterung | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie | 3.8. | 2,22 | 2,43 |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern | | 2,22 | 2,43 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie | 3.8. | 2,22 | 2,43 |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern | | 2,22 | 2,43 |



Konzern-Gesamtergebnisrechnung

| Tsd. EUR | Erläuterungen | 2024 | 2023 |
|--|---------------|----------------|----------------|
| Ergebnis nach Steuern | 3.8. | 162.125 | 178.758 |
| Summe der Posten, die nicht in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden | | - | - |
| Posten, die anschließend möglicherweise in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden: | | | |
| Währungsumrechnungsdifferenzen | 4.12. | -86 | 13 |
| Summe der Posten, die anschließend möglicherweise in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden | | -86 | 13 |
| Sonstiges Ergebnis nach Steuern | | -86 | 13 |
| Gesamtergebnis | | 162.039 | 178.771 |
| davon Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens | | 162.018 | 178.791 |
| davon Nicht beherrschende Anteile | | 21 | -20 |



Konzern-Bilanz

Aktiva

| Tsd. EUR | Erläuterungen | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---------------|------------------|------------------|
| Kurzfristige Vermögenswerte | | 119.003 | 111.060 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 4.1. | 55.476 | 48.463 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4.2. | 37.176 | 39.874 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 5.2. | 4.935 | 3.888 |
| Ertragsteuerforderungen | 3.7. | 12.841 | 8.655 |
| Sonstige Vermögenswerte | 4.3. | 8.576 | 10.180 |
| Langfristige Vermögenswerte | | 1.953.490 | 1.908.354 |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 4.4. | 913.306 | 867.921 |
| Marken | 4.4. | 868.700 | 866.188 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 4.4. | 105.030 | 101.046 |
| Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen | 4.5. | 45.107 | 48.872 |
| Sachanlagen | 4.6. | 9.093 | 10.322 |
| Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen | 4.7. | 0 | 1.542 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 5.2. | 11.674 | 12.228 |
| Aktive latente Steuern | 3.7. | 579 | 234 |
| Bilanzsumme | | 2.072.493 | 2.019.414 |

Passiva

| Tsd. EUR | Erläuterungen | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|---------------|------------------|------------------|
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 261.963 | 210.322 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 4.8. | 18.211 | 13.851 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 5.2. | 163.887 | 130.134 |
| Leasingverbindlichkeiten | 4.5. | 11.679 | 10.724 |
| Sonstige Rückstellungen | 4.9. | 9.288 | 5.295 |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten | 3.7. | 15.320 | 7.243 |
| Vertragsverbindlichkeiten | 3.1. | 18.945 | 17.639 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 4.10. | 24.634 | 25.435 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | 378.194 | 361.560 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 5.2. | 25.725 | 24.336 |
| Leasingverbindlichkeiten | 4.5. | 41.794 | 48.491 |
| Sonstige Rückstellungen | 4.9. | 40.508 | 14.063 |
| Passive latente Steuern | 3.7. | 269.374 | 273.894 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 4.10. | 794 | 775 |
| Eigenkapital | 4.12. | 1.432.336 | 1.447.214 |
| Gezeichnetes Kapital | | 75.000 | 75.000 |
| Kapitalrücklage | | 208.254 | 207.859 |
| Gewinnrücklage | | 1.300.944 | 1.242.152 |
| Sonstige Rücklagen | | 848 | 934 |
| Eigene Anteile (2.399.669 Stück, Vorjahr 1.391.260 Stück) | | -152.710 | -78.731 |
| Eigenkapital der Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens | | 1.432.336 | 1.447.214 |
| Nicht beherrschende Anteile | | 0 | 318 |
| Summe Eigenkapital | | 1.432.336 | 1.447.532 |
| Bilanzsumme | | 2.072.493 | 2.019.414 |

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**

| Tsd. EUR | Erläuterung | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklage | Sonstige Rücklage | Eigene Anteile | Eigenkapital der Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens | Nicht beherrschende Anteile | Konzern-Eigenkapital |
|----------|---|----------------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|---|-----------------------------|----------------------|
| | Stand zum 01.01.2023 | 80.200 | 198.533 | 1.425.431 | 921 | -356.618 | 1.348.466 | - | 1.348.466 |
| | Veränderung Konsolidierungskreis | - | - | - | - | - | - | 337 | 337 |
| | Währungsumrechnungsdifferenzen | - | - | - | 13 | - | 13 | - | 13 |
| | Ergebnis nach Steuern | - | - | 178.778 | - | - | 178.778 | -20 | 178.758 |
| | Gesamtergebnis | - | - | 178.778 | 13 | - | 178.791 | -20 | 178.771 |
| | Dividende ¹ | - | - | -73.422 | - | - | -73.422 | - | -73.422 |
| | Kapitalherabsetzung | -5.200 | 5.200 | -279.410 | - | 279.410 | - | - | - |
| | Erwerb eigener Anteile | - | - | -10.521 | - | -49.479 | -60.000 | - | -60.000 |
| | Ausgabe eigener Anteile | - | 4.126 | 168 | - | 47.956 | 52.251 | - | 52.251 |
| | Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente | - | - | 1.128 | - | - | 1.128 | - | 1.128 |
| | Stand zum 31.12.2023/01.01.2024 | 75.000 | 207.859 | 1.242.152 | 934 | -78.731 | 1.447.214 | 318 | 1.447.532 |
| | Veränderung Konsolidierungskreis | - | - | -262 | - | - | -262 | -339 | -601 |
| | Währungsumrechnungsdifferenzen | - | - | - | -86 | - | -86 | - | -86 |
| | Ergebnis nach Steuern | - | - | 162.104 | - | - | 162.104 | 21 | 162.125 |
| | Gesamtergebnis | - | - | 162.104 | -86 | - | 162.018 | 21 | 162.040 |
| | Dividende ¹ | 4.12. | - | -88.123 | - | - | -88.123 | - | -88.123 |
| | Kapitalherabsetzung | 4.12. | - | - | - | - | - | - | - |
| | Erwerb eigener Anteile | 4.12. | - | -13.799 | - | -75.892 | -89.692 | - | -89.692 |
| | Ausgabe eigener Anteile | 4.12. | - | 394 | -1.403 | 1.914 | 905 | - | 905 |
| | Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente | 5.3. | - | 275 | - | - | 275 | - | 275 |
| | Stand zum 31.12.2024 | 75.000 | 208.254 | 1.300.944 | 848 | -152.710 | 1.432.336 | - | 1.432.336 |

¹ Im Geschäftsjahr 2024 zahlte die Gesellschaft auf Basis eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses eine Dividende in Höhe von 87.931 Tsd. EUR (2023: 73.361 Tsd. EUR) an die dividendenberechtigten Aktionär:innen aus. Daneben erfolgten im Geschäftsjahr 2024 gemäß den entsprechenden Beteiligungsvereinbarungen Gewinnausschüttungen in Höhe von insgesamt 75 Tsd. EUR (2023: 61 Tsd. EUR) aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 (2023: aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022) an die Minderheitsgesellschafter von Tochterunternehmen. Weiterhin erfolgte im Geschäftsjahr 2024 eine Vorabgewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 117 Tsd. EUR an den Minderheitsgesellschafter eines Tochterunternehmens.



Konzern-Kapitalflussrechnung

| Tsd. EUR | Erläuterung | 2024 | 2023 |
|---|------------------|-----------------|-----------------|
| Ergebnis nach Steuern | | 162.125 | 178.758 |
| Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente | | 275 | 1.128 |
| Abschreibungen | 4.4.; 4.5.; 4.6. | 47.073 | 36.331 |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Anteilen | | 364 | 892 |
| Finanzerträge | 3.6. | -4.355 | -12.272 |
| Finanzaufwendungen | 3.6. | 20.198 | 10.671 |
| Ertragsteueraufwand | 3.7. | 75.836 | 64.351 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge | | -267 | 12 |
| Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Aktiva, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | | 5.105 | -4.785 |
| Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Passiva, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | | 3.388 | 3.901 |
| Veränderung der Rückstellungen | | 28.808 | 2.459 |
| Gezahlte Ertragsteuern | | -81.533 | -80.458 |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | | 257.017 | 200.989 |
| Auszahlungen für den Erwerb immaterieller Vermögenswerte, inklusive selbsterstellter und in Entwicklung befindlicher immaterieller Vermögenswerte | 4.4. | -24.025 | -23.593 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen | 4.6. | -884 | -736 |
| Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen | | 332 | 196 |
| Einzahlungen aus Investitionszuwendungen | | 504 | 1.407 |
| Einzahlungen aus Leasingforderungen aus Untermietverhältnissen | | 1.720 | 1.654 |
| Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte | | -1.909 | -3.430 |
| Auszahlungen für Investitionen in at Equity bilanzierte Beteiligungen | | - | -950 |
| Einzahlungen aus von im Vorjahr veräußerten at Equity bilanzierten Beteiligungen | | 150 | - |
| Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel | | -54.278 | -22.917 |
| Erhaltene Zinsen | | 716 | 370 |
| Auszahlungen für in Vorjahren erworbene Tochterunternehmen | | -601 | -22.547 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | | -78.273 | -70.545 |
| Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten | 5.2. | 49.000 | 51.000 |
| Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten | 5.2. | -43.288 | -35.500 |
| Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten | 4.5. | -11.478 | -10.519 |
| Gezahlte Zinsen | | -3.853 | -3.793 |
| Gezahlte Dividenden | | -88.123 | -73.422 |
| Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile | 4.12. | -74.889 | -49.500 |
| Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile | 4.12. | 905 | 656 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 5.1. | -171.725 | -121.078 |
| Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes | | -6 | 13 |
| Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | | 7.013 | 9.378 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang | | 48.463 | 39.085 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende | | 55.476 | 48.463 |

Anhang zum Konzernabschluss

| | | |
|-----------|---|------------|
| 1. | Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung | 129 |
| 1.1. | Informationen zum Unternehmen | 129 |
| 1.2. | Grundlagen der Abschlusserstellung | 129 |
| 1.3. | Neue Rechnungslegungsvorschriften | 129 |
| 1.4. | Grundsätze der Konsolidierung | 130 |
| 1.5. | Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten | 132 |
| 2. | Veränderungen im Konsolidierungskreis | 134 |
| 2.1. | Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode | 134 |
| 2.2. | Unternehmenserwerbe in Vorperioden | 137 |
| 3. | Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 137 |
| 3.1. | Umsatzerlöse | 137 |
| 3.2. | Aktivierte Eigenleistungen | 139 |
| 3.3. | Sonstige betriebliche Erlöse | 139 |
| 3.4. | Personalaufwand und Anzahl Mitarbeitende | 139 |
| 3.5. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | 140 |
| 3.6. | Finanzergebnis | 140 |
| 3.7. | Ertragsteuern | 141 |
| 3.8. | Ergebnis je Aktie | 144 |
| 4. | Erläuterungen zur Konzernbilanz | 144 |
| 4.1. | Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 144 |
| 4.2. | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 144 |
| 4.3. | Sonstige Vermögenswerte | 146 |
| 4.4. | Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte | 146 |
| 4.5. | Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen | 150 |
| 4.6. | Sachanlagevermögen | 153 |
| 4.7. | Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen | 154 |
| 4.8. | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 155 |
| 4.9. | Sonstige Rückstellungen | 155 |
| 4.10. | Sonstige Verbindlichkeiten | 156 |
| 4.11. | Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 156 |
| 4.12. | Eigenkapital | 157 |
| 5. | Sonstige Erläuterungen | 160 |
| 5.1. | Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung | 160 |
| 5.2. | Angaben zu Finanzinstrumenten | 161 |
| 5.3. | Anteilsbasierte Vergütung | 172 |
| 5.4. | Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen | 177 |
| 5.5. | Segmentberichterstattung | 179 |
| 5.6. | Eventualverbindlichkeiten | 181 |
| 5.7. | Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers | 181 |
| 5.8. | Ereignisse nach der Berichtsperiode | 181 |
| 5.9. | Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 SE | 183 |
| 5.10. | Corporate Governance Kodex | 183 |
| 5.11. | Tag der Freigabe der Veröffentlichung | 184 |

1. Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung

1.1. Informationen zum Unternehmen

Die Scout24 SE (nachfolgend auch „Gesellschaft“) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit eingetragenem Firmensitz in München, Deutschland. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht München eingetragen (HRB 270 215). Die Geschäftsadresse der Scout24 SE lautet Invalidenstraße 65, 10557 Berlin. Die Aktien der Scout24 SE werden im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Gemeinsam mit ihren direkten sowie indirekten Tochtergesellschaften bildet die Scout24 SE den Scout24-Konzern (nachfolgend auch „Scout24“ oder „Scout24-Gruppe“).

Scout24 ist ein deutsches Digitalunternehmen und betreibt den führenden digitalen Marktplatz ImmoScout24 für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus bietet Scout24 über die Sprengnetter-Gruppe Softwarelösungen zur Immobilienbewertung für Kreditinstitute und die Immobilienwirtschaft an. Weiterführende Informationen zur Geschäftstätigkeit und zur Strategie finden sich im Kapitel **Zusammengefasster Lagebericht**.

1.2. Grundlagen der Abschlusserstellung

Die Scout24 SE erstellt ihren Konzernabschluss nach den Vorschriften der am Bilanzstichtag gültigen Richtlinien des International Accounting Standards Board (IASB) mit Sitz in London. Es wird den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, entsprochen sowie ergänzend den anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften nach § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB).

Den Abschlüssen der in den Konzern einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde.

Das Geschäftsjahr für alle in den Konzern einbezogenen Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Alle Gesellschaften einschließlich der assoziierten Unternehmen (at Equity bilanzierte Unternehmen) werden jeweils auf Basis des von ihnen aufgestellten Abschlusses zum 31. Dezember 2024 für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024 einbezogen. Im Geschäftsjahr neu erworbene Unternehmen werden ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme nach IFRS 10 in den Konzernabschluss mit einbezogen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt auf Basis der historischen Anschaffungs-/ Herstellungskosten, mit Ausnahme der erfolgswirksamen oder erfolgsneutralen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten (inklusive derivativer Finanzinstrumente). Beim Bilanzausweis wird zwischen kurz- und langfristigen Vermögenswerten und Schulden unterschieden. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt, welcher die Berichtswährung ist. Die Zahlenangaben erfolgen, soweit nicht anders vermerkt, grundsätzlich in Tsd. EUR. Die dargestellten Tabellen und Angaben können rundungsbedingte Differenzen enthalten.

1.3. Neue Rechnungslegungsvorschriften

Standards, Interpretationen und Änderungen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals verbindlich anzuwenden waren

Zuzüglich der bisherigen Standards wurden alle von der EU übernommenen und ab dem 1. Januar 2024 für Scout24 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Die ab dem 1. Januar 2024 erstmals anzuwendenden Standards und ihre Auswirkungen sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:



| Standards / Interpretationen | Auswirkungen |
|---|---|
| Änderungen an IAS 1 zur Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig (herausgegeben am 23. Januar 2020) | Es haben sich keine wesentlichen Auswirkungen ergeben |
| Änderungen an IAS 1 zur Klassifizierung von langfristigen Schulden mit Nebenbedingungen (herausgegeben am 31. Oktober 2022) | Es haben sich keine wesentlichen Auswirkungen ergeben |
| Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 zu Angaben bezüglich Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (herausgegeben am 25. Mai 2023) | Keine Relevanz |
| Änderungen an IFRS 16: Leasingverbindlichkeiten aus Sale-and-Leaseback-Transaktionen (herausgegeben am 22. September 2022) | Keine Relevanz |

Standards, Interpretationen und Änderungen, die in zukünftigen Berichtsperioden verbindlich anzuwenden sind (veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards)

Im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurden folgende, vom IASB bereits verabschiedete neue bzw. geänderte Rechnungslegungsnormen nicht berücksichtigt, weil eine Verpflichtung zur Anwendung noch nicht gegeben war:

| Standards / Interpretationen | Verpflichtender Anwendungszeitpunkt gemäß EU ab Geschäftsjahren beginnend am oder nach ¹ : | Auswirkungen |
|---|---|--|
| IFRS 18 - Darstellung und Angaben im Abschluss (herausgegeben am 9. April 2024) | Übernahme durch EU ausstehend | Auswirkungen werden analysiert |
| IFRS 19 - Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben (herausgegeben am 9. Mai 2024) | Übernahme durch EU ausstehend | Keine Relevanz |
| IFRS 9 und IFRS 7 - Änderungen bezüglich der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (herausgegeben am 30. Mai 2024) | Übernahme durch EU ausstehend | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| IAS 21 - Änderungen an IAS 21 zu Auswirkungen von Wechselkursänderungen: Mangel an Tauschfähigkeit (herausgegeben am 15. August 2023) | 01. Januar 2025 | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| Jährliche Verbesserungen der IFRS (Band 11) (herausgegeben am 18. Juli 2024) | Übernahme durch EU ausstehend | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |

¹ Stand zum 16. Januar 2025 gemäß EFRAG EU Endorsement Status Report.

1.4. Grundsätze der Konsolidierung

Konsolidierungskreis

Tochtergesellschaften sind Unternehmen, die direkt oder indirekt von der Scout24 SE beherrscht werden. Beherrschung besteht dann und nur dann, wenn die Scout24 SE mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, die Finanz- und Geschäftspolitik so zu bestimmen, dass die Konzernunternehmen aus der Tätigkeit dieser Unternehmen Nutzen ziehen.

Die Existenz und die Auswirkung von substanziellen potenziellen Stimmrechten, die gegenwärtig ausgeübt oder umgewandelt werden können, werden bei der Beurteilung, ob ein Unternehmen beherrscht wird, berücksichtigt. In den Konzernabschluss von Scout24 werden nach den Grundsätzen der Vollkonsolidierung alle in- und ausländischen Tochtergesellschaften einbezogen, bei denen Scout24 direkt oder indirekt die Beherrschung ausübt und die nicht von untergeordneter Bedeutung sind.

Assoziierte Unternehmen sind Gesellschaften, auf welche die Scout24 SE maßgeblichen Einfluss ausübt und die weder Tochterunternehmen noch Gemeinschaftsunternehmen sind. Sie werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen und ihr Ergebnis innerhalb des Finanzergebnisses ausgewiesen.

| Anzahl | 2024 | 2023 |
|---|-----------|-----------|
| Scout24 SE und vollkonsolidierte Tochtergesellschaften | 23 | 21 |
| Inland | 16 | 13 |
| Ausland | 7 | 8 |
| At Equity bewertete Unternehmen | 1 | 1 |
| Inland | 1 | 1 |
| Ausland | – | – |
| Nichtkonsolidierte Tochtergesellschaften | 3 | 3 |
| Inland | 1 | 1 |
| Ausland | 2 | 2 |
| Summe | 27 | 25 |

Informationen zu Tochtergesellschaften, die durch Akquisition von Anteilen im Berichtsjahr erstmals zu konsolidieren sind, finden sich in Erläuterung **▶ 2.1 Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**.

Während des Geschäftsjahres 2024 wurde die Consumer First Services GmbH in Scout24 Proptech GmbH umfirmiert. Weiterhin erfolgte die Löschung der FLOWFACT Schweiz AG i.L.

Die nichtkonsolidierten Tochtergesellschaften betreffen Gesellschaften der Sprengnetter-Gruppe, die sich zum Erwerbszeitpunkt bereits in Liquidation befanden. Die Löschung der inländischen Tochtergesellschaft ist im Januar 2025 erfolgt.

Eine vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes von Scout24 findet sich in Erläuterung **▶ 5.9. Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 SE**.

Konsolidierungsmethoden

Tochtergesellschaften werden ab dem Zeitpunkt des Kontrollübergangs nach der Erwerbsmethode vollkonsolidiert und ab dem Zeitpunkt des Kontrollverlusts entkonsolidiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften. Die Erstkonsolidierung erfolgt gemäß IFRS 3 nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit den beizulegenden Zeitwerten der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte sowie der übernommenen Schulden und Eventualschulden zum Erwerbszeitpunkt. Soweit die Anschaffungskosten der Beteiligung das anteilig erworbene neu bewertete Eigenkapital übersteigen, entsteht ein Geschäfts- oder Firmenwert (zur Folgebewertung siehe Erläuterung **▶ 4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte**).

Konzerninterne Transaktionen werden eliminiert. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden gegeneinander aufgerechnet. Zwischenergebnisse werden eliminiert und konzerninterne Erträge mit den korrespondierenden Aufwendungen verrechnet.

Bei der Veräußerung einer Tochtergesellschaft werden die bis dahin einbezogenen Vermögenswerte und Schulden sowie ein der Tochtergesellschaft zuzuordnender Geschäfts- oder Firmenwert mit dem Veräußerungserlös verrechnet.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode gemäß IAS 28 in den Konzernabschluss einbezogen und zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt. Nach dem Erwerbszeitpunkt werden die Anschaffungskosten jährlich um das anteilige Gesamtergebnis erhöht bzw. vermindert. Änderungen des Sonstigen Ergebnisses des Beteiligungsunternehmens werden im Sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und, soweit erforderlich, in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Gezahlte Dividenden des assoziierten Unternehmens mindern im Zeitpunkt der Ausschüttung entsprechend die Anschaffungskosten. Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass hinsichtlich der Investitionen im assoziierten Unternehmen ein Wertminderungsaufwand berücksichtigt werden muss. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen dem Buchwert und dem erzielbaren Betrag als Wertminderung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sofern die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen sind, erfolgt

eine entsprechende erfolgswirksame Zuschreibung. Die anteiligen Ergebnisse, die aus Anteilen an at Equity bilanzierten Unternehmen resultieren, werden ergebniswirksam im Finanzergebnis erfasst.

Währungsumrechnung

Die Abschlüsse von Tochterunternehmen außerhalb des Euroraums werden nach dem Konzept der funktionalen Währung umgerechnet. Für die Tochterunternehmen richtet sich die funktionale Währung nach dem primären Umfeld, in dem sie ihre Geschäftstätigkeit jeweils ausüben. In der Scout24-Gruppe entspricht die funktionale Währung aller Gesellschaften der jeweiligen Landeswährung. Die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist der Euro (EUR).

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs bewertet und die Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst.

Die Abschlüsse der ausländischen Tochterunternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, werden nach der modifizierten Stichtagskursmethode in die Konzernwährung Euro umgerechnet. Dabei werden Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zum Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit historischen Kursen, Vermögens- und Schuldpositionen zum Stichtagskurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Sämtliche aus der Umrechnung der Fremdwährungsabschlüsse resultierende Differenzen werden erfolgsneutral in den Sonstigen Rücklagen im Eigenkapital ausgewiesen. Erst im Fall des Verkaufs des entsprechenden Tochterunternehmens werden solche Umrechnungsdifferenzen ergebniswirksam erfasst.

1.5. Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind Ermessensentscheidungen in zweifacher Hinsicht relevant: Zum einen ist es notwendig, unbestimmte Begriffe und Regeln auszulegen. Zum anderen sind vom Management (zukunftsgerichtete) Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auslegung von Regelungen wurden insbesondere im Hinblick auf die Aktivierung von selbsterstellten immateriellen Vermögenswerten (**▶4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte**) und auf die Klassifizierung von Finanzinstrumenten (**▶5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**) getroffen. Ferner erfolgten Ermessensentscheidungen im Zusammenhang mit der Einstufung des Unternehmens als Prinzipal oder Agent im Hinblick auf den Ausweis von Umsatzerlösen.

Wesentliche (zukunftsgerichtete) Annahmen und Schätzungen werden, neben den nachfolgend gesondert aufgeführten Bereichen, für die Bewertung von Anteilen an assoziierten Unternehmen (siehe **▶1.4. Grundsätze der Konsolidierung** und **▶4.7. Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen**) und die Bemessung der erwarteten Kreditausfälle bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (siehe Kapitel **▶4.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** und **▶5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**) getroffen. Die später tatsächlich eintretenden Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Die Annahmen und Schätzungen, aufgrund derer ein wesentliches Risiko besteht, dass eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb der nächsten Berichtsperiode erforderlich sein kann, werden nachfolgend aufgeführt.

Unternehmenserwerbe

Im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen wurden Optionsvereinbarungen und Vereinbarungen zu variablen Kaufpreisbestandteilen getroffen, deren Ansatz und Bewertung in erheblichem Umfang mit Einschätzungen durch die Gesellschaft verbunden war und ist. Schätzungsunsicherheiten, die – jeweils in Abhängigkeit vom Umfang der Transaktion – das Risiko wesentlicher Anpassungen der Buchwerte der Kaufpreisverbindlichkeiten in den nächsten Geschäftsjahren bergen, betreffen insbesondere den Grad der Erreichung der jeweils vereinbarten finanziellen Kennziffern. Die Bewertung der Optionsvereinbarungen basiert in wesentlichem Umfang auf den erwarteten zukünftigen Zahlungsströmen und den

Diskontierungsraten. Detaillierte Angaben sind in Erläuterung **▶5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten** enthalten.

Weiterhin sind im Rahmen von Kaufpreisallokationen Annahmen hinsichtlich des Ansatzes und der Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zu treffen. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der erworbenen Vermögenswerte und der übernommenen Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt des Erwerbs ist mit Annahmen verbunden. Die Bewertung immaterieller Vermögenswerte basiert in hohem Maße auf prognostizierten Cashflows und auf Diskontierungsraten. Die tatsächlichen Cashflows können von den bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte zugrunde gelegten Cashflows signifikant abweichen, was zu abweichenden Werten und Wertminderungen führen kann. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 45.385 Tsd. EUR und identifizierbare Sonstige immaterielle Vermögenswerte von 17.740 Tsd. EUR erfasst. Detaillierte Angaben finden sich in Erläuterung **▶2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**.

Wertminderungstest der Geschäfts- oder Firmenwerte

Die Konzernbilanz weist zum Bilanzstichtag Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 913.306 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 867.921 Tsd. EUR) aus. Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich und zusätzlich, wenn Anzeichen für eine mögliche Wertminderung vorliegen, einem Wertminderungstest unterzogen.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine Schätzung der voraussichtlichen künftigen Cashflows der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten sowie eines angemessenen Abzinsungssatzes. Die Prognose der künftigen Cashflows ist in hohem Maße von Annahmen über die erwartete Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Geschäftssegmente während des Detailplanungszeitraums und über die langfristigen Wachstumsraten abhängig. Künftige Veränderungen der erwarteten Zahlungsströme und Diskontierungssätze können in der Zukunft zu Wertminderungen führen.

Details werden in Erläuterung **▶4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte** beschrieben.

Wertminderungstest der Marken

Die Konzernbilanz von Scout24 weist zum 31. Dezember 2024 einen Markenwert in Höhe von 868.700 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 866.188 Tsd. EUR) aus.

Für die wesentliche Marke ImmoScout24 wird eine unbestimmte Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer werden grundsätzlich mindestens einmal jährlich und zusätzlich, wie auch alle Marken, wenn Anzeichen für eine mögliche Wertminderung vorliegen, einem Wertminderungstest unterzogen. Details hierzu werden in Erläuterung **▶4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte** beschrieben.

Bewertung der Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung

Der Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung sind zum Teil in erheblichem Umfang mit Einschätzungen durch die Gesellschaft verbunden. Weiterhin betreffen Schätzungsunsicherheiten, die das Risiko wesentlicher Anpassungen der Buchwerte der Rückstellung im nächsten Geschäftsjahr bergen, den Aktienkurs, den Grad der Zielerreichung der Umsatzwachstumsziele und der Wachstumsziele in Verbindung mit dem EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit sowie die Annahmen hinsichtlich der Fluktuation. Für detaillierte Angaben wird auf Erläuterung **▶5.3. Anteilsbasierte Vergütung** verwiesen.

Ertragsteueransprüche und -schulden

Bei der Beurteilung der weltweiten Ertragsteueransprüche und -schulden kann insbesondere die Interpretation von steuerlichen Vorschriften mit Unsicherheiten behaftet sein. Eine unterschiedliche Sichtweise der jeweiligen Finanzbehörden bezüglich der richtigen Interpretation von steuerlichen Normen kann nicht ausgeschlossen werden. Änderungen von Annahmen über die richtige Interpretation von steuerlichen Normen, z. B. aufgrund geänderter Rechtsprechungen, fließen in die Bilanzierung der ungewissen Ertragsteueransprüche und -schulden im entsprechenden Wirtschaftsjahr ein. Auf Basis einer

laufenden Analyse des steuerlichen Umfelds werden steuerliche Unsicherheiten identifiziert. Sollten Unsicherheiten betreffend die ertragsteuerliche Behandlung von beispielsweise zu versteuerndem Einkommen und steuerlich ungenutzten Verlustvorträgen vorliegen, werden diese gemäß IFRIC 23 erfasst und mittels der bestmöglichen Schätzung passiviert. Wie auch im Vorjahr ergaben sich für das Berichtsjahr daraus keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Scout 24-Gruppe. Für detaillierte Angaben wird auf Erläuterung ▶ **3.7. Ertragsteuern** verwiesen.

2. Veränderungen im Konsolidierungskreis

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Dabei werden die nach den Vorschriften des IFRS 3 identifizierten Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt bewertet und den Kosten des Erwerbs gegenübergestellt. Ein etwaiger Geschäfts- oder Firmenwert wird bestimmt durch den Überschuss der Summe aus den Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Wert der Anteile anderer nicht beherrschender Gesellschafter:innen und dem beizulegenden Zeitwert der bereits vor dem Erwerbsstichtag von Scout24 gehaltenen Eigenkapitalanteile (sukzessiver Erwerb) über den Wert der ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden.

Bedingte Kaufpreiszahlungen werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert im Erwerbszeitpunkt bewertet. Spätere Wertänderungen werden im Einklang mit IFRS 9 entweder ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung oder direkt im Eigenkapital erfasst. Sofern bedingte Kaufpreiszahlungen als Eigenkapital qualifiziert werden, erfolgt für diese keine Neubewertung. Im Zeitpunkt des Ausgleichs erfolgt eine Bilanzierung im Eigenkapital.

Werden im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses Optionsvereinbarungen zum Erwerb von Minderheitsanteilen getroffen, die für Scout24 eine unbedingte Verpflichtung zum Erwerb dieser Anteile begründen, wird dies bilanziell wie ein sofortiger Erwerb dieser Anteile behandelt (Anticipated-Acquisition-Methode). Die Bewertung der resultierenden bedingten Kaufpreiszahlung erfolgt wie oben beschrieben.

Ist die Summe aus den Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Wert der Anteile anderer nicht beherrschender Gesellschafter:innen und dem beizulegenden Zeitwert der bereits vor dem Erwerbsstichtag von Scout24 gehaltenen Eigenkapitalanteile (sukzessiver Erwerb) geringer als der Wert der ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden im Falle eines vorteilhaften Erwerbs, so ist nach nochmaliger Überprüfung der Wertansätze der Vermögenswerte und Schulden der Differenzbetrag erfolgswirksam zu vereinnahmen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich sowie zusätzlich bei Anzeichen einer potenziellen Wertminderung auf Wertberichtigungsbedarf untersucht. Eine etwaige Wertminderung wird aufwandswirksam erfasst. Der Werthaltigkeitstest erfolgt im Einklang mit IAS 36. Für weitere Informationen wird auf den Absatz in Erläuterung ▶ **4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte** beschrieben.

Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs werden aufwandswirksam erfasst.

2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode

In Übereinstimmung mit IFRS 3.45 besteht die Möglichkeit, die Werte innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nach Erwerbszeitpunkt (Bewertungszeitraum) erfolgsneutral zu ändern, sofern Scout24 neue Informationen über Fakten und Umstände erhält, die zum Erwerbsstichtag bestanden. Insofern handelt es sich bei den nachfolgend angegebenen Beträgen im Zusammenhang mit den Erwerben der TiRo CheckEnergy GmbH und der neubau kompass AG um vorläufige Werte.

Erwerb der 21st Real Estate GmbH

Die Sprengnetter GmbH hat mit Wirkung zum 3. Januar 2024 sämtliche Eigenkapitalanteile an der 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin erworben. Ab Januar 2024 wurde das Geschäft der 21st Real Estate GmbH konsolidiert und die Aktivitäten wurden entsprechend in das Segment Professional integriert. Der Kaufpreis betrug 300 Tsd. EUR und wurde in bar bezahlt. Aus dem Erwerb resultierte ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 1.003 Tsd. EUR. Von weitergehenden Angaben wird aus Wesentlichkeitsgründen abgesehen.

Erwerb der TiRo CheckEnergy GmbH

Mit Wirkung zum 31. August 2024 hat die Scout24 Proptech GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der TiRo CheckEnergy GmbH mit Sitz in Berlin erworben. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese ab dem 1. September 2024 konsolidiert. Die TiRo CheckEnergy GmbH betreibt unter www.selfmade-energy.com eine Plattform mit Preisvergleichen für Solaranlagen und Wärmepumpen. Mit dem Erwerb der Kontrolle zum 31. August 2024 wurden die Aktivitäten entsprechend in das Segment Professional integriert. Der Kaufpreis bestand aus einem fixen und einem variablen Anteil. Der Fixkaufpreis betrug 4.366 Tsd. EUR. Der vorläufige Fixkaufpreis in Höhe von 4.200 Tsd. EUR wurde in bar bezahlt. Der restliche Fixkaufpreisteil folgt im Geschäftsjahr 2025. Die Bandbreite des variablen Kaufpreises liegt zwischen 0 und 600 Tsd. EUR. Wesentliche Einflussgrößen sind der Umsatz und das EBIT der Gesellschaft. Der beizulegende Zeitwert des geschätzten variablen Kaufpreisbestandteils betrug zum Erwerbszeitpunkt und zum 31. Dezember 2024 0 Tsd. EUR.

Zum 1. September 2024 ergaben sich aus der Transaktion im Wesentlichen immaterielle Vermögenswerte auf Basis des Markennamens des Unternehmens und selbsterstellter Software. Der restliche Differenzbetrag zwischen der Gegenleistung und dem Buchwert des erworbenen Nettovermögens wurde auf den Geschäfts- oder Firmenwert allokiert. Der sich aus der Transaktion ergebende Geschäfts- oder Firmenwert stellt das künftige Ertragspotenzial dar, das durch die Stärkung der Marktposition im Bereich Solarenergie sowie aus erwarteten Synergien aus der Eingliederung des Unternehmens in das bestehende ImmoScout24-Geschäft resultiert. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Professional zugeordnet und ist steuerlich nicht abzugsfähig.

| Tsd. EUR | 01.09.2024 |
|---|--------------|
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 4.366 |
| Gegenleistung | 4.366 |
| Identifizierte Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt: | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 703 |
| Sachanlagen | 6 |
| Aktive latente Steuern | 337 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 310 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 22 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 135 |
| Passive latente Steuern | -211 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | -160 |
| Identifiziertes Nettovermögen | 1.142 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 3.224 |
| Summe erworbenes Nettovermögen | 4.366 |

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Erwerbszeitpunkt betrug 310 Tsd. EUR und wurde gesamtheitlich als einbringbar angesehen. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 149 Tsd. EUR wurden aufwandswirksam in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Seit der Erstkonsolidierung zum 1. September 2024 hat die TiRo CheckEnergy GmbH Umsatzerlöse in Höhe von 615 Tsd. EUR und ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von -189 Tsd. EUR zur Gewinn- und Verlustrechnung beigetragen. Wäre die TiRo CheckEnergy GmbH bereits seit dem 1. Januar 2024 konsolidiert worden, hätte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 568.292 Tsd. EUR und ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 162.026 Tsd. EUR erwirtschaftet.

Erwerb der neubau kompass AG

Mit Wirkung zum 29. November 2024 hat die Immobilien Scout GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der neubau kompass AG mit Sitz in München erworben. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese ab dem 1. Dezember 2024 konsolidiert. Die Gesellschaft betreibt eine Online-Plattform für Neubau-Wohnimmobilien unter www.neubaukompass.de. Auf dieser Webseite bietet die Gesellschaft Bauträger:innen, Immobilienentwickler:innen, Immobilienmakler:innen, Asset Manager:innen und weiteren Akteur:innen der Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, Neubauimmobilien und Neubauprojekte zu inserieren und an

Interessierte zu vermitteln. Mit dem Erwerb der Kontrolle zum 29. November 2024 wurden das Geschäft der neubau kompass AG ab dem 1. Dezember konsolidiert und die Aktivitäten entsprechend in das Segment Professional integriert. Der Kaufpreis bestand aus einem fixen und einem variablen Anteil. Der Fixkaufpreis betrug 51.983 Tsd. EUR. Der vorläufige Fixkaufpreis in Höhe von 51.452 Tsd. EUR wurde in bar bezahlt. Der restliche Fixkaufpreisteil wird im Geschäftsjahr 2025 bezahlt. Die Bandbreite des variablen Kaufpreises liegt zwischen 0 und 8.000 Tsd. EUR. Der beizulegende Zeitwert des geschätzten variablen Kaufpreisbestandteils zum Erwerbszeitpunkt betrug 1.122 Tsd. EUR und wurde auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation ermittelt. Wesentliche Einflussgrößen sind der Umsatz und das EBITDA der neubau kompass AG im Geschäftsjahr 2025. Zum 31. Dezember 2024 betrug der beizulegende Zeitwert des geschätzten variablen Kaufpreisbestandteils 1.122 Tsd. EUR (für Details siehe Erläuterung **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**).

Zum 1. Dezember 2024 ergeben sich aus der Transaktion im Wesentlichen immaterielle Vermögenswerte auf Basis von Kundenbeziehungen, der Marke, der Webseite des Unternehmens und des Partnerportals. Der restliche Differenzbetrag zwischen der Gegenleistung und dem Buchwert des erworbenen Nettovermögens wurde auf den Geschäfts- oder Firmenwert allokiert. Der sich aus der Transaktion ergebende Geschäfts- oder Firmenwert stellt das künftige Ertragspotenzial dar, das durch die Stärkung der Marktposition sowie aus erwarteten Synergien aus der Eingliederung des Unternehmens in das bestehende Immobilien Scout-Geschäft resultiert. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Professional zugeordnet und ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Gegenleistung für die neubau kompass AG sowie die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammen:

| Tsd. EUR | 01.12.2024 |
|---|---------------|
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 51.983 |
| Bedingte Kaufpreiszahlung | 1.122 |
| Gegenleistung | 53.105 |
| Identifizierte Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt: | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 16.219 |
| Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen | 1.291 |
| Sachanlagen | 206 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 401 |
| Forderungen aus Steuern | 525 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 304 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 1.334 |
| Passive latente Steuern | -5.289 |
| Leasingverbindlichkeiten | -1.291 |
| Rückstellungen | -1.260 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -63 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | -430 |
| Identifiziertes Nettovermögen | 11.947 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 41.158 |
| Summe erworbenes Nettovermögen | 53.105 |

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Erwerbszeitpunkt beträgt 401 Tsd. EUR und wurde gesamtheitlich als einbringbar angesehen. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 468 Tsd. EUR wurden aufwandswirksam in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Seit der Erstkonsolidierung zum 1. Dezember 2024 hat die neubau kompass AG Umsatzerlöse in Höhe von 715 Tsd. EUR und ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 120 Tsd. EUR zur Gewinn- und Verlustrechnung beigetragen. Wäre die neubau kompass AG bereits seit dem 1. Januar 2024 konsolidiert worden, hätte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 574.585 Tsd. EUR und ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 162.793 Tsd. EUR erwirtschaftet.



Aufstockung der Mehrheitsbeteiligung an der Reopla S.r.l.

25 % der Anteile an der Reopla S.r.l. (Turin, Italien) wurden zum 31. Dezember 2023 von nicht beherrschenden Gesellschaftern gehalten. Im August bzw. Oktober 2024 wurden diese Anteile für insgesamt 601 Tsd. EUR durch die Sprengnetter GmbH erworben. Damit hält die Sprengnetter GmbH 100 % der Anteile an der Reopla S.r.l. Für weitere Erläuterungen zu den vormals nicht beherrschenden Anteilen siehe auch Erläuterung ▶ **4.12 Eigenkapital**.

2.2. Unternehmenserwerbe in Vorperioden

Erwerb der Sprengnetter-Gruppe

Mit Wirkung zum 1. Juli 2023 hatte die Scout24 Proptech GmbH 75 % der Geschäftsanteile an der Sprengnetter GmbH mit Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler erworben und ab dem zweiten Halbjahr 2023 konsolidiert.

Der Kaufpreis bestand aus einem fixen und einem variablen Anteil. Der Fixkaufpreis betrug 78.515 Tsd. EUR. Er wurde in Höhe von 27.200 Tsd. EUR in bar sowie in Höhe von 51.315 Tsd. EUR in Aktien der Scout24 SE gezahlt. Zum 31. Dezember 2024 betrug der beizulegende Zeitwert des geschätzten variablen Kaufpreisbestandteils 10.928 Tsd. EUR und wurde unter den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen (für Details siehe Erläuterung ▶ **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**).

Weiterhin wurden nach dem Ablauf des Geschäftsjahres 2025 ausübbare Put- und Call-Optionen vereinbart, um die übrigen 25 % der Eigenkapitalanteile an der Sprengnetter-Gruppe vom Minderheitsgesellschafter zu erwerben. In der Folge hat Scout24 die sogenannte Anticipated-Acquisition-Methode angewandt. Der aus der vorläufigen Bewertung resultierende beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverpflichtung betrug zum Erwerbszeitpunkt 21.264 Tsd. EUR. Basis der Bewertung ist eine Monte-Carlo-Simulation der Zielerreichung bestimmter Umsatz- und Ergebnisgrößen. Zum 31. Dezember 2024 betrug der beizulegende Zeitwert der geschätzten Kaufpreisverbindlichkeit 24.597 Tsd. EUR und wurde unter den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen (für Details siehe Erläuterung ▶ **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**). Die Rückstellung für die Vergütungskomponente für Arbeitsleistungen des Minderheitsgesellschafters betrug zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres 6.536 Tsd. EUR.

Erwerb der BaufiTeam GmbH

Am 9. Mai 2022 hatte die Scout24 Proptech GmbH, München, 50,1 % der Eigenkapitalanteile an der BaufiTeam GmbH (vormals BaufiTeam GmbH & Co. KG) mit Sitz in Sittensen erworben. Weiterhin wurden ausübbare Put- und Call-Optionen vereinbart, um die übrigen 49,9 % der Eigenkapitalanteile an der BaufiTeam GmbH vom Minderheitsgesellschafter zu erwerben. Zum 31. Dezember 2024 betrug der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeit 1.174 Tsd. EUR und wird unter den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen (für Details siehe Erläuterung ▶ **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**). Die Rückstellung für die Vergütungskomponente für die Arbeitsleistungen des Minderheitsgesellschafters betrug zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres 391 Tsd. EUR.

3. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Umsatzerlöse

Die Erlöserfassung nach IFRS 15 erfolgt mit Erfüllung der Leistungsverpflichtung bzw. dem Übergang der Kontrolle. Umsätze werden abzüglich Umsatzsteuern, Erlösschmälerungen sowie Gutschriften ausgewiesen. Die zugrunde liegenden Schätzungen des Konzerns basieren auf historischen Werten unter Berücksichtigung der Art des Kunden bzw. der Kundin, der Transaktion sowie der jeweiligen Besonderheiten der Vereinbarung.

Die Scout24-Gruppe erwirtschaftet Umsatzerlöse zu einem erheblichen Anteil auf Basis des digitalen Marktplatzes für Wohn- und Gewerbeimmobilien ImmoScout24 sowie des digitalen Marktplatzes für Neubauprojekte neubau kompass AG mit der Erbringung von Dienstleistungen rund um die digitalen

Anzeigen (Listings). Die Anzeigen für den Verkauf oder die Vermietung von Immobilien sowie entsprechende Zusatzprodukte werden im Rahmen von kostenpflichtigen Mitgliedschaften oder als Einzelauftrag durch gewerbliche und private Kund:innen bei ImmoScout24 gebucht. Weitere relevante Umsatzerlöse werden mit der Generierung von Geschäftskontakten (Leads) sowie mit Softwarelösungen zur Immobilienbewertung für Kreditinstitute und die Immobilienwirtschaft erwirtschaftet. Daneben werden CRM-Software-Lösungen angeboten, über die Immobilienmakler:innen ihre Kontakte und ihr Geschäft digital managen können.

Bei den Umsatzerlösen rund um das Schalten von digitalen Anzeigen handelt es sich ganz überwiegend um zeitraumbezogene Leistungsverpflichtungen, die pro rata bilanziert werden, da den Kund:innen Nutzen aus der Zurverfügungstellung der Inserats-Plattform sowie – sofern gegeben – den übrigen in den Mitgliedschaftsverträgen enthaltenen Leistungen zufließt und sie die Leistungen gleichzeitig nutzen bzw. nutzen können, während diese von der Gesellschaft erbracht werden.

Provisionen aus der Generierung von Geschäftskontakten (Leads) werden entsprechend den vermittelten Transaktionen realisiert. Dabei erfolgt die Abrechnung der Leads retrospektiv. Die Umsatzerlöse werden periodisch mittels Abgrenzung auf Report-Basis unter Berücksichtigung einer Rücknahmequote erfasst.

Umsatzerlöse aus der Zugangsgewährung zu Softwarelösungen beziehen sich hauptsächlich auf Dienstleistungen, die über einen bestimmten Zeitraum erbracht werden (zeitraumbezogene Leistungsverpflichtungen). Die festen Beträge werden anteilig, d. h. pro rata, bilanziert, da der Nutzen der Kund:innen gleichmäßig verteilt ist. Umsatzerlöse aus der Bereitstellung von marktdaten- und analysebezogenen Produkten werden zum Nutzungszeitpunkt bzw. einem früheren Verfall des Nutzungsguthabens verbucht.

In Fällen, in denen eine Fakturierung im Voraus stattfindet, erfolgt die Erfassung des Umsatzes inklusive Preisnachlässen zunächst unter den Vertragsverbindlichkeiten. Der Umsatz wird dann entsprechend der Erbringung der Leistung gemäß Vertrag erfolgswirksam vereinnahmt. Die Zahlungsbedingungen der Geschäftsmodelle sind weitestgehend kurzfristig ausgestaltet. Wesentliche Finanzierungskomponenten im Sinne des IFRS 15 bestehen nicht.

Für weitere Erläuterungen zu den Umsatzerlösen, insbesondere deren Aufgliederung nach Kategorien, siehe ▶ **5.5. Segmentberichterstattung**.

Vertragssalden

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Verbindung mit IFRS 15 bilanzierten Salden:

| Tsd. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 37.176 | 39.874 |
| Vertragsverbindlichkeiten | 18.945 | 17.639 |

Im Zusammenhang mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden im Berichtsjahr 2024 Nettowertminderungen in Höhe von 6.749 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 4.183 Tsd. EUR) erfasst.

Die Vertragsverbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus im Voraus erfolgter Fakturierung und haben sich wie folgt entwickelt:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|---|---------------|---------------|
| Stand 1. Januar | 17.639 | 12.248 |
| In der Berichtsperiode abgegrenzt | 196.473 | 165.758 |
| In der Berichtsperiode erfolgswirksam vereinnahmt | 195.169 | 163.842 |
| Änderung im Konsolidierungskreis | 2 | 3.476 |
| Stand 31. Dezember | 18.945 | 17.639 |

Die zum 1. Januar des Geschäftsjahres bestehenden Vertragsverbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2024 als Erlöse erfasst.



Verbleibende Leistungsverpflichtungen

Die verbleibenden Leistungsverpflichtungen betreffen Verträge mit einer erwarteten ursprünglichen Vertragslaufzeit von maximal einem Jahr bzw. sind mit einem festen Stundensatz abzurechnen. Insofern wurden, wie nach IFRS 15 zulässig, keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2024 gemacht.

Vertragskosten

Es fallen keine zusätzlichen zu aktivierenden Kosten zur Erfüllung der Verträge an.

3.2. Aktivierte Eigenleistungen

Unter dieser Position wird die Aktivierung selbsterstellter Software ausgewiesen. Vom Gesamtbetrag in Höhe von 22.458 Tsd. EUR (2023: 22.762 Tsd. EUR) entfielen 15.890 Tsd. EUR (2023: 15.496 Tsd. EUR) auf das Segment Professional und 6.568 Tsd. EUR (2023: 7.266 Tsd. EUR) auf das Segment Private. Der Gesamtbetrag der Forschungs- und Entwicklungskosten, die im Berichtsjahr als Aufwand erfasst wurden, betrug 17.002 Tsd. EUR (2023: 16.820 Tsd. EUR). Zum 1. Juli 2024 wurde die Segmentstruktur geändert. Dabei wurden die bis dahin drei Segmente (Professional, Private und Media & Other) in die zwei Segmente Professional und Private überführt. Aufgrund dieser Reorganisation der operativen Segmente nach IFRS 8 wurden die Vorjahreswerte entsprechend angepasst.

3.3. Sonstige betriebliche Erlöse

Die Sonstigen betrieblichen Erlöse in Höhe von 1.182 Tsd. EUR (2023: 1.431 Tsd. EUR) beinhalteten u. a. Erlöse aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 238 Tsd. EUR (2023: 297 Tsd. EUR).

3.4. Personalaufwand und Anzahl Mitarbeitende

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer:innen (Löhne und Gehälter inklusive variabler Bestandteile) werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld wird für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag erfasst, wenn die Gesellschaft gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer von einem Arbeitnehmer bzw. einer Arbeitnehmerin erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen, und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Der Personalaufwand setzte sich wie folgt zusammen:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Löhne und Gehälter | -99.278 | -89.101 |
| Soziale Abgaben | -14.697 | -13.515 |
| Altersversorgung | -995 | -976 |
| Anteilsbasierte Vergütung | -27.962 | -10.530 |
| Summe | -142.932 | -114.123 |

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten im Verlauf des Geschäftsjahres teilte sich wie folgt auf:

| Anzahl Mitarbeitende | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Obere Führungskräfte ¹ | 3 | 4 |
| Angestellte | 1.160 | 1.073 |
| Summe | 1.163 | 1.077 |

¹ Obere Führungskräfte ist definiert als Executive Leadership Team ohne die Mitglieder des Vorstands.



3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Aufwand für bezogene Leistungen | -33.418 | -32.540 |
| Externe Mitarbeitende | -15.665 | -13.360 |
| Wertberichtigung für und Ausbuchung von Forderungen | -6.987 | -4.480 |
| Rechts- und Beratungskosten | -6.563 | -4.657 |
| Zahlungsverkehrskosten | -3.568 | -2.905 |
| Sonstige Raumkosten | -3.037 | -2.755 |
| Sonstige personalbedingte Kosten | -2.573 | -2.479 |
| Sonstige | -8.103 | -7.540 |
| Summe | -79.914 | -70.716 |

Die Position Sonstige in Höhe von -8.103 Tsd. EUR (2023: -7.540 Tsd. EUR) beinhaltete keine wesentlichen Einzelpositionen.

3.6. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus den Finanzerträgen, den Finanzaufwendungen und dem Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen und betrug im Berichtsjahr -16.207 Tsd. EUR (2023: 708 Tsd. EUR). Für Details zu Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen wird auf Kapitel [4.7. Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen](#) verwiesen.

Finanzerträge und -aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen sowie Fremdwährungsgewinne und -verluste. Finanzierungserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Weiterhin enthält diese Position Wertänderungen aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten und Entkonsolidierungsgewinne.

Finanzerträge

Die Finanzerträge umfassten nachfolgende Positionen:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|---|--------------|---------------|
| Erträge aus derivativen Finanzinstrumenten | 3.117 | 2.401 |
| Erträge aus Folgebewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten | 155 | 6.168 |
| Erträge aus Neubewertung bereits gehaltener Beteiligungen | - | 2.589 |
| Sonstige Finanzerträge | 1.083 | 1.114 |
| Summe | 4.355 | 12.272 |

Die Erträge aus derivativen Finanzinstrumenten wurden aus Devisengeschäften generiert. Die Position Sonstige Finanzerträge beinhaltete im Wesentlichen Zinsen auf Festgeldkonten und aus Leasing.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen umfassten nachfolgende Positionen:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Aufwendungen aus Folgebewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten | -12.115 | -2.408 |
| Zinsaufwand gegenüber Dritten | -4.327 | -4.233 |
| Wertminderung Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen | -1.178 | 0 |
| Aufwendungen aus derivativen Finanzinstrumenten | -1.459 | -2.579 |
| Zinsaufwand aus Leasing | -746 | -761 |
| Sonstige Finanzaufwendungen | -372 | -690 |
| Summe | -20.198 | -10.671 |

Der Zinsaufwand gegenüber Dritten resultierte aus den unter dem Schuldscheindarlehen und den beiden

weiteren Kreditlinien aufgenommenen Verbindlichkeiten sowie aus der Vereinnahmung der Anschaffungsnebenkosten mittels der Effektivzinsmethode im Zusammenhang mit diesen Verbindlichkeiten. Für Details siehe Erläuterung ▶**5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**. Aufwendungen aus derivativen Finanzinstrumenten betreffen im Wesentlichen Aufwände aus Devisengeschäften. Für weitere Informationen siehe Erläuterungen ▶**2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**, ▶**2.2. Unternehmenserwerbe in Vorperioden** und ▶**5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**. In der Position Sonstige Finanzaufwendungen sind im Wesentlichen operative Kursverluste enthalten.

3.7. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern umfassen sowohl die laufenden als auch die latenten Steuern.

Laufende Ertragsteuern werden berechnet auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten gesetzlichen Regelungen des Landes, in dem die jeweilige Gesellschaft tätig ist und steuerpflichtiges Einkommen generiert.

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in den IFRS-Bilanzen der Konzernunternehmen und den Steuerbilanzen sowie für steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Es werden keine latenten Steuern angesetzt, wenn diese aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld im Rahmen eines Geschäftsvorfalles resultieren, bei dem es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss handelt und wenn dadurch weder das IFRS-Ergebnis (vor Ertragsteuern) noch das steuerrechtliche Ergebnis beeinflusst wird. Auf den erstmaligen Ansatz eines reinen IFRS-Geschäfts- oder Firmenwerts werden ebenfalls keine latenten Steuern angesetzt. Für die Bewertung der latenten Steuern werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen, für die angenommen wird, dass sie im Zeitpunkt der Umkehrung oder Realisierung der Latenz gültig sind.

Latente Steuererstattungsansprüche werden nur insofern angesetzt, als es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen verwendet werden können.

Latente Steuerschulden werden auch bei temporären Differenzen aus Anteilen an Tochterunternehmen und at Equity bilanzierten Unternehmen gebildet, außer, wenn der Konzern in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen zu steuern und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht umkehren wird.

Latente Steueransprüche und -schulden werden saldiert, sofern diese gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen und ein einklagbares Recht zur Aufrechnung vorliegt.

Ertragsteuern werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, mit Ausnahme derjenigen, die sich auf Sachverhalte beziehen, die im Sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. Ertragsteuern, die sich auf solche Sachverhalte beziehen, werden ebenfalls im Sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Die Scout24 SE ist Organträger einer ertragsteuerlichen Organschaft. Die Gesellschaften Immobilien Scout GmbH, FLOWFACT GmbH, Scout24 Proptech GmbH und Scout24 Beteiligungs SE sind die Organgesellschaften. Als Organträger schuldet die Scout24 SE die Ertragsteuern für den gesamten Organkreis. Steuerumlagen an die Organtöchter sind nicht erfolgt. Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten bzw. geschuldeten tatsächlichen Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Laufender Steueraufwand | -85.863 | -76.368 |
| laufender Steueraufwand für Gewinne der Periode | -86.184 | -78.584 |
| laufender Steuerertrag aus Vorjahren | 321 | 2.216 |
| Latenter Steuerertrag | 10.027 | 12.017 |
| aufgrund der Änderung von Steuersätzen | 81 | 693 |
| aufgrund zeitlicher Buchungsunterschiede | 9.723 | 15.589 |
| aufgrund von Verlustvorträgen (2023: latenter Steueraufwand) | 223 | -4.265 |
| Summe | -75.836 | -64.351 |

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag wie auch den entsprechenden ausländischen Einkommen- und Ertragsteuern zusammen. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug für den Veranlagungszeitraum 2024 wie im Vorjahr 15,0 %, der darauf anzuwendende Solidaritätszuschlag 5,5 %. Der Gewerbesteuersatz hat sich aufgrund nur geringfügig geänderter gewerbesteuerlicher Zerlegungsbeträge gegenüber dem Vorjahr nicht geändert und beträgt 14,6 %. Damit ergibt sich für 2024 ein Konzernsteuersatz von 30,5 % (2023: 30,5 %).

Bei zwei inländischen Tochtergesellschaften konnten Verlustvorträge in Gesamthöhe von 309 Tsd. EUR (2023: 34.526 Tsd. EUR) genutzt werden. Der tatsächliche Ertragsteueraufwand minderte sich dadurch um 91 Tsd. EUR (2023: 10.491 Tsd. EUR). Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Steueraufwand im Konzern stellen sich wie folgt dar:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 237.961 | 243.109 |
| Erwarteter Steueraufwand 2024: 30,5 % (2023: 30,5 %) | -72.579 | -74.180 |
| Effekte aus der Steuersatzänderung | 81 | 693 |
| Aperiodische Steuern | 268 | 2.222 |
| Steuerfreie Erträge | 1.304 | 346 |
| Nicht abziehbare Aufwendungen | -893 | -151 |
| Permanente Differenzen | -4.335 | -444 |
| Steuereffekte aus Verlustvorträgen | 20 | 6.262 |
| Steuereffekte aus Hinzurechnungen und Kürzungen für lokale Steuern | -408 | -447 |
| Anpassungen des Steuerbetrags an den abweichenden nationalen Steuersatz | 743 | 198 |
| Sonstige | -37 | 1.150 |
| Effektiver Steueraufwand | -75.836 | -64.351 |
| Effektiver Steuersatz | 31,9 % | 26,5 % |

Der Steuerertrag aus der Steuersatzänderung in Höhe von 81 Tsd. EUR ergab sich im Wesentlichen aus der Neubewertung von passiven latenten Steuern infolge der genannten Reduktion des inländischen Gewerbesteuersatzes.

Der Steuereffekt aus der Veränderung permanenter Differenzen in Höhe von 4.335 Tsd. EUR ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Kaufpreisverbindlichkeiten zurückzuführen.

Die Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten stellen sich zu den Bilanzstichtagen wie folgt dar:

| Tsd. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ertragsteuerforderungen | 12.841 | 8.655 |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten | 15.320 | 7.243 |

Der Anstieg der Steuerforderungen resultierte im Wesentlichen aus dem Überhang der geleisteten Steuervorauszahlungen gegenüber dem tatsächlichen Steueraufwand für die Berichtsperiode. Der Anstieg der Steuerverbindlichkeiten ist überwiegend auf gestiegene Gewinne der inländischen Tochtergesellschaften zurückzuführen.

Die latenten Steueransprüche und -schulden haben sich wie folgt entwickelt:

| Tsd. EUR | 2024 | | 2023 | |
|--|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| | Latente Steueransprüche | Latente Steuerverbindlichkeiten | Latente Steueransprüche | Latente Steuerverbindlichkeiten |
| Anfangsbestand der Periode | 234 | 273.894 | 4 | 278.178 |
| Änderung Konsolidierungskreis | 127 | 5.289 | 165 | 7.668 |
| Ergebniswirksam erfasst in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 218 | -9.809 | 65 | -11.952 |
| Endbestand der Periode | 579 | 269.374 | 234 | 273.894 |

Die latenten Steuerschulden resultieren hauptsächlich aus den Kaufpreisallokationen. Darauf wurden unter Berücksichtigung von Abschreibungen zum 31. Dezember 2024 passive latente Steuern in Höhe von 279.029 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 275.644 Tsd. EUR) bilanziert, von denen 263.581 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 264.279 Tsd. EUR) auf die Immobilien Scout GmbH entfielen.

Der Bestand an aktiven und passiven latenten Steuern auf zeitliche Bewertungsunterschiede und steuerliche Verlustvorträge ist folgenden Positionen zuzuordnen:

| Tsd. EUR | 2024 | | 2023 | |
|---|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| | Latente Steueransprüche | Latente Steuerverbindlichkeiten | Latente Steueransprüche | Latente Steuerverbindlichkeiten |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 14 | 874 | 1 | 611 |
| Marken | - | 265.130 | - | 264.231 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen | 10.455 | 41.474 | 11.178 | 40.163 |
| Sachanlagen | 1 | 4 | - | 6 |
| Finanzanlagen | 0 | 1.962 | 53 | 2.005 |
| Langfristige Vermögenswerte | 10.456 | 308.570 | 11.231 | 306.405 |
| Sonstige Rückstellungen | 1.106 | 2 | 250 | - |
| Sonstige Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten | 3.827 | 0 | 3.379 | 138 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 4.933 | 2 | 3.629 | 138 |
| Sonstige Rückstellungen | 11.606 | 46 | 4.184 | - |
| Sonstige Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten | 12.820 | 71 | 14.710 | 354 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 24.426 | 117 | 18.894 | 354 |
| Verlust-/Zinsvorträge | 939 | - | 93 | - |
| Summe | 40.768 | 309.563 | 33.848 | 307.508 |
| Saldierung | -40.189 | -40.189 | -33.614 | -33.614 |
| Bilanzansatz | 579 | 269.374 | 234 | 273.894 |

Die latenten Steueransprüche aus Verlust-/Zinsvorträgen beziehen sich auf die steuerlichen Verlustvorträge der inländischen und ausländischen Tochtergesellschaften, für deren Nutzung ausreichend zu versteuernde Einkünfte erwartet werden. Diese Verlustvorträge unterliegen hinsichtlich ihrer Nutzung keiner zeitlichen Beschränkung und lassen sich der folgenden Tabelle entnehmen:

| Tsd. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---------------|------------|
| Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge | 19.183 | 289 |
| Für Zwecke der latenten Steueransprüche angesetzt | 3.036 | 288 |
| Für Zwecke der latenten Steueransprüche nicht angesetzt | 16.147 | 1 |
| Gewerbsteuerliche Verlustvorträge | 19.136 | 333 |
| Für Zwecke der latenten Steueransprüche angesetzt | 3.031 | 332 |
| Für Zwecke der latenten Steueransprüche nicht angesetzt | 16.105 | 1 |



Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften und an assoziierten Unternehmen in Höhe von 11.420 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 11.290 Tsd. EUR) wurden keine latenten Steuerschulden angesetzt. Das Mutterunternehmen ist zwar in der Lage, den Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenz zu bestimmen. Es ist jedoch nicht wahrscheinlich, dass sich diese temporären Differenzen in absehbarer Zeit umkehren werden.

3.8. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet als Konzernjahresergebnis, welches den Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens zusteht, dividiert durch den gewichteten Durchschnitt ausstehender dividendenberechtigter Stammaktien. Eigene Aktien verringern die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Stammaktien. Für die Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die maximale Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien angepasst.

| | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Ergebnis nach Steuern, das auf Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfällt (Tsd. EUR) | 162.104 | 178.778 |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie (Anzahl) | | |
| Unverwässert | 73.137.277 | 73.691.314 |
| Verwässert | 73.137.277 | 73.692.164 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR) | 2,22 | 2,43 |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern | 2,22 | 2,43 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR) | 2,22 | 2,43 |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern | 2,22 | 2,43 |

Die Ermittlung der durchschnittlichen Anzahl der Aktien erfolgte unter Berücksichtigung des Erwerbs eigener Anteile (siehe Erläuterung ▶4.12. Eigenkapital).

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Bankguthaben, Kassenbestände und kurzfristige Einlagen mit Restlaufzeiten von nicht mehr als drei Monaten, gerechnet vom Erwerbszeitpunkt, bewertet zum Nennwert.

Zum Bilanzstichtag 2024 bestanden Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 55.476 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 48.463 Tsd. EUR).

4.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzten sich wie folgt zusammen:

| Tsd. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---------------|---------------|
| Forderungen gegen Dritte | 37.176 | 39.857 |
| Forderungen gegen assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen | - | 17 |
| Summe | 37.176 | 39.874 |

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte. Für die Ermittlung der Abwertungsraten wird auf Erläuterung ▶5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten verwiesen.

| Stand zum 31.12.2024 | Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste | | | | | | Einzelwertberichtigung | Summe |
|----------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------|
| | Nicht überfällig | 1 bis 30 Tage überfällig | 31 bis 90 Tage überfällig | 91 - 360 Tage überfällig | mehr als 360 Tage überfällig | | | |
| | Nicht in der Bonität beeinträchtigt | Nicht in der Bonität beeinträchtigt | Nicht in der Bonität beeinträchtigt | | |
| Tsd. EUR | | | | | | | | |
| Bruttobuchwert | 8.922 | 18.188 | 6.245 | 5.286 | 2.250 | 374 | 41.266 | |
| Abwertungsrate | 0,65 % | 0,84 % | 6,34 % | 34,05 % | 93,56 % | 100,00 % | | |
| Wertberichtigung | -61 | -129 | -331 | -1.438 | -1.758 | -374 | -4.090 | |
| Nettobuchwert | 8.861 | 18.060 | 5.915 | 3.849 | 492 | 0 | 37.176 | |

| Stand zum 31.12.2023 | Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste | | | | | Einzelwertberichtigung | Summe |
|----------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--|------------------------|--------|
| | Nicht überfällig | 1 bis 30 Tage überfällig | 31 bis 90 Tage überfällig | mehr als 90 Tage überfällig | | | |
| | Nicht in der Bonität beeinträchtigt | Nicht in der Bonität beeinträchtigt | Nicht in der Bonität beeinträchtigt | In der Bonität beeinträchtigt | | | |
| Tsd. EUR | | | | | | | |
| Bruttobuchwert | 10.693 | 18.103 | 6.011 | 7.812 | | 112 | 42.731 |
| Abwertungsrate | 0,63 % | 0,91 % | 6,09 % | 33,61 % | | 100,00 % | |
| Wertberichtigung | -60 | -140 | -312 | -2.251 | | -112 | -2.875 |
| Nettobuchwert | 10.633 | 17.963 | 5.699 | 5.560 | | 0 | 39.857 |

Die Abwertungsraten werden auf Nettoforderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten, d. h. exklusive Umsatzsteuer und exklusive Einzelwertberichtigungen, angewendet. Zur besseren Analyse des Zahlungsverhaltens und der präziseren Ermittlung der Ausfallraten der Scout24-Kund:innen wurde ein weiteres Zeitband für längerfristig ausstehende Forderungen eingeführt.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:

| | |
|--|---------------|
| Tsd. EUR | |
| Stand zum 01.01.2023 | -1.223 |
| Verbrauch | 551 |
| Nettoneubewertung | -2.203 |
| Währungsdifferenzen | 0 |
| Stand zum 31.12.2023/01.01.2024 | -2.875 |
| Verbrauch | 2.318 |
| Nettoneubewertung | -3.532 |
| Währungsdifferenzen | 0 |
| Stand zum 31.12.2024 | -4.090 |

Die ermittelten Zuführungen und Auflösungen der Wertberichtigungen werden unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. Sonstigen betrieblichen Erlösen ausgewiesen. Die Position Verbrauch beinhaltet die Ausbuchung der Risikovorsorge für ausgefallene Forderungen. Die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten trugen dazu bei, dass weiterhin im Vergleich zu den historischen Ausfallraten erhöhte Ausfallraten für die Zukunft angenommen werden.

4.3. Sonstige Vermögenswerte

Die Sonstigen Vermögenswerte setzen sich zu den jeweiligen Bilanzstichtagen wie folgt zusammen:

| Tsd. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------|---------------|
| Kurzfristige sonstige Vermögenswerte | 8.576 | 10.180 |
| Rechnungsabgrenzung | 6.244 | 8.170 |
| Sonstige | 2.332 | 2.010 |
| Sonstige Vermögenswerte | 8.576 | 10.180 |

Die kurzfristigen Rechnungsabgrenzungen betrafen im Berichtsjahr sowie im Vorjahr im Wesentlichen Vorauszahlungen auf zeitlich begrenzte Lizenzgebühren und Leistungen durch die Scout24 SE. Der Rückgang der Vorauszahlungen in der Berichtsperiode betraf im Wesentlichen Cloud-Dienstleistungen.

Die Position Sonstige in Höhe von 2.332 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 2.010 Tsd. EUR) beinhaltete keine wesentlichen Einzelpositionen.

4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte

Geschäfts- oder Firmenwerte

Geschäfts- oder Firmenwerte entstehen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen und stellen die Differenzgröße zwischen dem Kaufpreis und den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Für Zwecke des Werthaltigkeitstests werden die Geschäfts- oder Firmenwerte auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit oder Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, bei denen die Synergien aus dem Erwerb voraussichtlich entstehen werden. Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten entsprechen der niedrigsten Ebene innerhalb des Unternehmens, auf der die Geschäfts- oder Firmenwerte für interne Managementzwecke überwacht werden. Innerhalb der Scout24-Gruppe erfolgt dies auf Ebene der Segmente.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern jährlich sowie zusätzlich bei Anzeichen einer potenziellen Wertminderung auf Wertberichtigungsbedarf untersucht, indem der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bzw. der Einheiten mit ihrem erzielbaren Betrag verglichen wird. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert eines Vermögenswerts. Der Konzern ermittelt hierfür grundsätzlich den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Übersteigt der Buchwert den erzielbaren Betrag, liegt eine Wertminderung vor und es ist auf den erzielbaren Betrag abzuschreiben. Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich der Veräußerungskosten wird ein angemessenes Bewertungsverfahren angewandt. Dieses stützt sich auf Discounted-Cashflow-Bewertungsmodelle oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert. Eine spätere Zuschreibung infolge des Wegfalls der Gründe für einen in vergangenen Geschäftsjahren oder Zwischenberichtsperioden erfassten Wertminderungsaufwand des Geschäfts- oder Firmenwerts ist nicht zulässig.

Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- oder Firmenwerte)

Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- oder Firmenwerte) werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen (außer bei Vermögenswerten mit unbestimmter wirtschaftlicher Nutzungsdauer) und Wertminderungsaufwendungen, angesetzt.

Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte werden aktiviert, wenn die Voraussetzungen des IAS 38 kumulativ erfüllt sind. Relevant sind dabei folgende Kriterien:

- Die Fertigstellung des immateriellen Vermögenswerts kann technisch so weit realisiert werden, dass er genutzt oder verkauft werden kann.
- Die Scout24-Gruppe beabsichtigt, den immateriellen Vermögenswert fertigzustellen und ihn zu nutzen oder zu verkaufen.
- Der Konzern ist fähig, den immateriellen Vermögenswert zu nutzen oder zu verkaufen.
- Bezogen auf die Art und Weise, wie der immaterielle Vermögenswert voraussichtlich einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzielen wird, gilt folgendes Merkmal: Die Scout24-Gruppe kann u. a. die Existenz eines Marktes für die Produkte des immateriellen Vermögenswerts oder für den immateriellen Vermögenswert an sich oder, falls er intern genutzt werden soll, den Nutzen des immateriellen Vermögenswerts nachweisen.
- Die Scout24-Gruppe verfügt über adäquate technische, finanzielle und sonstige Ressourcen, sodass die Entwicklung abgeschlossen werden kann und der immaterielle Vermögenswert genutzt oder verkauft werden kann.
- Der Konzern ist fähig, die dem immateriellen Vermögenswert während seiner Entwicklung zurechenbaren Ausgaben verlässlich zu bewerten.

Die Nutzungsdauern und die Abschreibungsmethode der immateriellen Vermögenswerte werden mindestens an jedem Jahresabschlussstichtag überprüft.

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung. Stattdessen werden sie mindestens einmal jährlich, sowie wenn ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt, auf Wertminderungsbedarf auf Ebene der kleinsten zahlungsmittelgenerierenden Einheit untersucht. Die Vorgehensweise entspricht derjenigen für Geschäfts- oder Firmenwerte. Sollte der Grund für eine zuvor erfolgte Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer entfallen, wird der Wert wieder zugeschrieben.

Immaterielle Vermögenswerte, die sich zum Bilanzstichtag noch in Entwicklung befinden, werden ebenfalls einmal jährlich, sowie wenn ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt, auf eine mögliche Wertminderung gemäß den Anforderungen des IAS 36 untersucht. Der Wertminderungstest wird auf Ebene des einzelnen Vermögenswerts durchgeführt. Der erzielbare Betrag wird anhand des Nutzungswerts in Form des Net Present Values auf Basis der erwarteten zukünftigen Cashflows bestimmt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die ermittelten Net Present Values für sämtliche immaterielle Vermögenswerte in Entwicklung die Buchwerte, sodass kein Wertminderungsbedarf besteht.

Folgende voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern ergaben sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024:

| | |
|---|-------------------------|
| Marken | Unbestimmt ¹ |
| Kundenstämme | 5–20 Jahre |
| Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte | 3 Jahre |
| Sonstige Konzessionen, Rechte und Lizenzen | 3–6 Jahre |

¹ Der Wert der Marken mit einer bestimmten Nutzungsdauer ist unwesentlich und wird über einen Zeitraum von vier bis 15 Jahren abgeschrieben.

Scout24 unterscheidet Marken in zwei Kategorien: (1) Marken mit einer unbestimmten Nutzungsdauer ohne planmäßige Abschreibung und (2) Marken mit einer bestimmten Nutzungsdauer und planmäßiger Abschreibung. Bei der Bestimmung der Nutzungsdauer betrachtet Scout24 die dem Vermögenswert zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen, die historische Entwicklung des Vermögenswerts, die langfristige Unternehmensstrategie für diesen Vermögenswert, jegliche Gesetze oder andere lokale Regularien, die einen Einfluss auf die Nutzungsdauer des Vermögenswerts haben könnten, sowie die Wettbewerbssituation und spezifische Marktkonditionen. Der Marke ImmoScout24 wird eine unbestimmte Nutzungsdauer zugeordnet, weil erwartet wird, dass aus ihr positive Zahlungszuflüsse über einen unbestimmten Zeitraum resultieren.

Kundenstämme beinhalten bestehende Kundenbeziehungen, insbesondere mit Banken und Finanzdienstleistern sowie mit gewerblichen Kund:innen wie Immobilienmakler:innen, Gutachter:innen und weiteren Kund:innen, die erworben wurden.

Bei den Sonstigen Konzessionen, Rechten und Lizenzen handelt es sich im Wesentlichen um erworbene technologiebasierte immaterielle Vermögenswerte.

| Tsd. EUR | Geschäfts- oder Firmenwerte | Marken | Selbsterstellte Software | Konzessionen, Rechte und Lizenzen | Kundenstamm ¹ | Immaterielle Vermögenswerte in Entwicklung | Sonstige immaterielle Vermögenswerte | Zwischensumme Sonstige immaterielle Vermögenswerte | Summe |
|--|--------------------------------|----------------|-----------------------------|---|--------------------------|--|--|---|------------------|
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | | | | | |
| Stand vom 01.01.2023 | 784.950 | 879.579 | 95.841 | 73.284 | 235.834 | 32.532 | 164 | 437.655 | 2.102.185 |
| Zugänge Konsolidierungskreis | 83.253 | 183 | - | 12.036 | 16.363 | - | 30 | 28.429 | 111.865 |
| Abgänge Konsolidierungskreis | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zugänge | - | - | 45 | 695 | - | 22.717 | 135 | 23.593 | 23.593 |
| Abgänge | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Umbuchungen | - | - | 23.294 | - | - | -23.294 | - | - | - |
| Stand vom 31.12.2023 / 01.01.2024 | 868.203 | 879.762 | 119.181 | 86.016 | 252.197 | 31.954 | 329 | 489.677 | 2.237.642 |
| Zugänge Konsolidierungskreis | 45.385 | 3.213 | - | 1.184 | 13.343 | - | - | 14.527 | 63.125 |
| Abgänge Konsolidierungskreis | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zugänge | - | - | - | 1.699 | - | 22.458 | -131 | 24.025 | 24.025 |
| Abgänge | - | - | - | -60 | - | - | -30 | -90 | -90 |
| Umbuchungen | - | - | 42.203 | - | - | -42.203 | - | - | - |
| Stand vom 31.12.2024 | 913.588 | 882.976 | 161.383 | 88.838 | 265.540 | 12.209 | 168 | 528.139 | 2.324.702 |
| Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen | | | | | | | | | |
| Stand vom 01.01.2023 | -282 | -12.899 | -72.543 | -63.963 | -227.861 | - | -20 | -364.387 | -377.569 |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen) | - | -675 | -18.209 | -3.912 | -2.037 | - | -86 | -24.243 | -24.918 |
| Zugänge (Wertminderungen) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Abgänge | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stand vom 31.12.2023 / 01.01.2024 | -282 | -13.574 | -90.752 | -67.875 | -229.898 | - | -105 | -388.630 | -402.487 |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen) | - | -702 | -26.059 | -5.080 | -3.280 | - | -59 | -34.478 | -35.180 |
| Zugänge (Wertminderungen) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Abgänge | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stand vom 31.12.2024 | -282 | -14.276 | -116.812 | -72.955 | -233.178 | - | -164 | -423.109 | -437.667 |
| Buchwerte | | | | | | | | | |
| Stand zum 31. Dezember 2023 | 867.921 | 866.188 | 28.428 | 18.141 | 22.299 | 31.954 | 224 | 101.046 | 1.835.156 |
| Stand zum 31. Dezember 2024 | 913.306 | 868.700 | 44.571 | 15.883 | 32.362 | 12.209 | 4 | 105.030 | 1.887.036 |

¹ Der Kundenstamm hat eine Restnutzungsdauer von drei bis 16 Jahren.

Die Umbuchungen der selbsterstellten Software resultierte im Wesentlichen aus Fertigstellungen großer Projekte für Suchende sowie Eigentümer:innen im Segment Private.

Fremdkapitalkosten für die immateriellen Vermögenswerte in Entwicklung wurden nicht aktiviert, weil die Fremdkapitalkosten des Konzerns nicht direkt der Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte zugeordnet werden können.

Die Zugänge zum Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2024 betrafen den Erwerb der 21st Real Estate GmbH, TiRo CheckEnergy GmbH und neubau kompass AG. Für Details siehe Erläuterung ► 2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode.

Sechs Marken der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Professional und eine Marke der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Private werden über ihre jeweilige spezifische Nutzungsdauer abgeschrieben, für welche positive Zahlungsmittelzuflüsse erwartet werden. Zum 31. Dezember 2024 betrug der Buchwert der Marken mit bestimmter Nutzungsdauer 7.025 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 4.488 Tsd. EUR).

Zum 31. Dezember 2024 betrug der Buchwert der Marke ImmoScout24, die eine unbestimmte Nutzungsdauer hat, 861.700 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 861.700 Tsd. EUR).

Wertminderungstests

Die Marke ImmoScout24 erzeugt keine Zahlungsmittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von anderen Vermögenswerten sind, und wird daher auf Ebene der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten auf Wertminderung getestet. Da die Marke ImmoScout24 zu den künftigen Cashflows beider Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten beiträgt, wird sie als gemeinschaftlicher Vermögenswert (Corporate Asset) auf Basis der Plan-EBITDAs aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit für die Durchführung des Wertminderungstests auf die Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verteilt.

Zum 1. Juli 2024 wurde die Segmentstruktur angepasst, indem die vorherigen drei Segmente (Professional, Private und Media & Other) in die zwei Segmente Professional und Private überführt wurden. Aufgrund dieser Reorganisation der operativen Segmente nach IFRS 8 wurde auch der Geschäfts- und Firmenwert der alten Segmente auf die aktuellen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Professional und Private zum 1. Juli 2024 allokiert. Die Reallokation ist als Anhaltspunkt für eine Wertminderung zu behandeln und erforderte daher zusätzlich zum jährlichen Wertminderungstest eine weitere Wertminderungsprüfung. Sowohl zum 30. Juni 2024 als auch zum 31. Dezember 2024 lag in der neuen Struktur keine Wertminderung vor. Selbst für möglich gehaltene Änderungen von wesentlichen Annahmen würden zu keinem Wertminderungsbedarf führen.

Als erzielbarer Betrag wurde der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ermittelt („Level 3“).

| Stand zum 31.12.2024 / Tsd. EUR | Geschäfts- oder Firmenwert | Marke mit unbestimmter Nutzungsdauer |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Professional | 678.969 | 695.052 |
| Private | 234.337 | 166.648 |
| Summe | 913.306 | 861.700 |

| Stand zum 31.12.2023 / Tsd. EUR | Geschäfts- oder Firmenwert | Marke mit unbestimmter Nutzungsdauer |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Professional | 596.407 | 634.809 |
| Private | 234.337 | 166.648 |
| Media & Other | 37.177 | 60.243 |
| Summe | 867.921 | 861.700 |

Für die Wertminderungstests der Geschäfts- oder Firmenwerte und Marken zum 31. Dezember 2024 wurde für die Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Professional und Private jeweils ein durchschnittlicher Kapitalkostensatz (WACC) von 9,50 % (2023: 10,92 %) angewendet. Der Diskontierungssatz beruht auf einem Basiszinssatz in Höhe von 2,50 % (2023: 2,75 %) und einer Marktrisikoprämie in Höhe von 6,75 % (2023: 6,75 %). Weiterhin wurden ein aus einer Peergroup abgeleiteter Betafaktor, ein Fremdkapital-Spread sowie eine typisierte Kapitalstruktur berücksichtigt.

Des Weiteren geht das Management von steigenden Umsätzen und aufgrund des operativen Leverages von steigenden EBITDA-Margen aus. Der Detailplanungszeitraum beträgt fünf Jahre und unterliegt für 2025 der vom Management verabschiedeten und vom Aufsichtsrat freigegebenen Unternehmensplanung; die Detailplanungen für Jahre 2026 bis 2029 basieren auf der dem Aufsichtsrat vorgestellten Mehrjahresplanung.

Für die zwei Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird im Detailplanungszeitraum mit einem mittleren einstelligen bis niedrigen zweistelligen Umsatzwachstum geplant. Für die Gruppe von

zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Segments Professional soll das Umsatzwachstum im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mitgliedschaften mit Makler:innen entstehen. Für die Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Segments Private soll das Umsatzwachstum vor allem durch den weiterhin stark wachsenden Consumer-Bereich erreicht werden.

Die Annahmen zu den EBITDA-Margen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit im Hinblick auf die mit dem Umsatzwachstum ansteigende Profitabilität der Leistungen. Auf Gesamtkonzernebene führen die zugrunde gelegten Annahmen zu einem erzielbaren Betrag, der sich mit externen Markteinschätzungen zum Bewertungsstichtag deckt.

An den Detailplanungszeitraum schließt sich zur Überleitung auf den nachhaltigen Zahlungsmittelüberschuss eine zweijährige Übergangsphase an, in der abnehmende Umsatzwachstumsraten und konstante EBITDA-Margen zugrunde gelegt wurden. Für das Umsatzwachstum nach dem Übergangszeitraum wurde eine langfristige Wachstumsrate von 1,00 % (2023: 1,00 %) verwendet.

4.5. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen

Beim Leasingnehmer sind die Rechte und Verpflichtungen aus grundsätzlich allen Leasingverhältnissen in der Bilanz als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten zu erfassen. Die Leasingverbindlichkeit ist dabei zum Bereitstellungszeitpunkt mit dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen zu bewerten. Das Nutzungsrecht umfasst den Betrag der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit zuzüglich bei oder vor Bereitstellung geleisteter Leasingzahlungen sowie zuzüglich anfänglicher direkter Kosten und etwaiger Rückbauverpflichtungen sowie abzüglich erhaltener Leasinganreize.

Der Konzern übt das Wahlrecht aus, die Ansatz- und Bewertungsvorschriften gemäß IFRS 16 nicht für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist, anzuwenden. Weiterhin nimmt der Konzern mit Ausnahme der Nutzungsrechtklasse Fahrzeuge die Erleichterung in Anspruch, Leasingverhältnisse, deren Laufzeit weniger als zwölf Monate umfasst, als kurzfristige Leasingverhältnisse in den laufenden Aufwendungen zu bilanzieren. Vom Wahlrecht des IFRS 16.15, Leasing- und Nicht-Leasing-Komponenten einheitlich nach IFRS 16 zu bilanzieren, macht Scout24 mit Ausnahme der Nutzungsrechtklasse Fahrzeuge keinen Gebrauch.

Im Rahmen der Folgebewertung wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit mit dem angewendeten Zinssatz aufgezinst und um geleistete Leasingzahlungen reduziert. In der Folge ist das Nutzungsrecht planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abzuschreiben.

Die Aufwendungen für Leasingverhältnisse stellen Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte (Right-of-Use Assets) und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis dar.

Die Scout24-Gruppe hat im Jahr 2020 eine Unterleasingvereinbarung abgeschlossen, in der sie als Unterleasinggeber auftritt. Der Konzern stuft die Unterleasingvereinbarung als Finanzierungsleasing ein. Im Zeitpunkt des Beginns des Leasingverhältnisses erfasst der Konzern eine Leasingforderung mit dem Betrag der Nettoinvestition in das Leasingverhältnis. Während der Laufzeit der Leasingvereinbarung werden Finanzerträge als konstante Verzinsung der Nettoinvestition in das Leasingverhältnis vereinnahmt.

Leasingvereinbarungen als Leasingnehmer

Die bestehenden Leasingverhältnisse beziehen sich im Wesentlichen auf die Anmietung von Büroräumen, Fahrzeugen, IT-technischer Ausrüstung sowie von sonstiger Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die bilanzielle Entwicklung der Nutzungsrechte nach Klassen im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wird im Folgenden dargestellt:

| Tsd. EUR | Nutzungsrechte Gebäude | Nutzungsrechte Fahrzeuge | Nutzungsrechte EDV-Anlagen | Nutzungsrechte Büroausstattung | Summe |
|--|------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------|
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | |
| Stand vom 01.01.2023 | 64.029 | 1.556 | 1.021 | 315 | 66.921 |
| Zugänge Konsolidierungskreis | 6.074 | 146 | - | - | 6.220 |
| Abgänge Konsolidierungskreis | - | - | - | - | - |
| Zugänge | 4.980 | 719 | 122 | 27 | 5.848 |
| Abgänge | -1.495 | -210 | -56 | -4 | -1.764 |
| Stand vom 31.12.2023 / 01.01.2024 | 73.589 | 2.210 | 1.088 | 338 | 77.225 |
| Zugänge Konsolidierungskreis | 1.200 | 91 | - | - | 1.291 |
| Abgänge Konsolidierungskreis | - | -9 | - | - | -9 |
| Zugänge | 2.439 | 2.097 | 20 | 33 | 4.589 |
| Abgänge | -1.396 | -1.540 | -157 | -193 | -3.286 |
| Stand vom 31.12.2024 | 75.832 | 2.849 | 950 | 178 | 79.809 |
| Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen | | | | | |
| Stand vom 01.01.2023 | -18.684 | -843 | -215 | -169 | -19.911 |
| Zugänge Konsolidierungskreis | - | - | - | - | - |
| Abgänge Konsolidierungskreis | - | - | - | - | - |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen) | -7.777 | -713 | -239 | -81 | -8.810 |
| Abgänge | 152 | 157 | 56 | 4 | 368 |
| Stand vom 31.12.2023 / 01.01.2024 | -26.309 | -1.399 | -398 | -247 | -28.353 |
| Zugänge Konsolidierungskreis | - | - | - | - | - |
| Abgänge Konsolidierungskreis | - | 9 | - | - | 9 |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen) | -8.314 | -947 | -164 | -75 | -9.501 |
| Abgänge | 1.272 | 1.537 | 147 | 186 | 3.142 |
| Stand vom 31.12.2024 | -33.351 | -799 | -416 | -136 | -34.702 |
| Buchwerte | | | | | |
| Stand zum 31. Dezember 2023 | 47.279 | 812 | 690 | 91 | 48.872 |
| Stand zum 31. Dezember 2024 | 42.480 | 2.050 | 535 | 42 | 45.107 |

Die auf die Leasingverhältnisse entfallenden Beträge aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|---|--------|--------|
| Abschreibungen | -9.501 | -8.810 |
| Zinsaufwand aus Leasing | -746 | -761 |
| Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse | -413 | -135 |
| Aufwand für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte | -39 | -6 |

Die Aufwendungen für kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse waren im Berichtsjahr wie im auch Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

Die auf die Leasingverhältnisse entfallenden Beträge aus der Konzern-Kapitalflussrechnung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte | -453 | -141 |
| Gezahlte Zinsen aus Leasing | -746 | -761 |
| Tilgung von Leasingverbindlichkeiten | -11.478 | -10.519 |
| Summe | -12.677 | -11.421 |

Die Verteilung der Fristigkeit der undiskontierten Leasingverbindlichkeiten ist in **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten** im Abschnitt Liquiditätsrisiko dargestellt.

Verlängerungsoptionen werden bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogen, wenn die Ausübung der Option hinreichend sicher ist. Verlängerungsoptionen bestehen für Büromietverträge, um Flexibilität zu gewährleisten. Da eine Ausübung der entsprechenden Optionen nicht hinreichend sicher ist, wurden diese bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit nicht berücksichtigt.

Folgende zukünftige leasingbezogene Zahlungen aus nicht sicheren Verlängerungsoptionen sind in der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten nicht enthalten:

| Verteilung nach Fälligkeit | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Bis 1 Jahr | 40 | - |
| 1–3 Jahre | 1.281 | 132 |
| 3–5 Jahre | 6.757 | 4.086 |
| Über 5 Jahre | 93.027 | 90.196 |
| Summe | 101.105 | 94.415 |

Leasingvereinbarungen als Leasinggeber

Die auf das im Jahr 2020 abgeschlossene wesentliche Untermietverhältnis entfallenden Beträge sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|--|--------------|--------------|
| Erhaltene Zinsen aus Leasing | 206 | 255 |
| Einzahlungen aus Leasingforderungen aus Untermietverhältnissen | 1.720 | 1.654 |
| Summe | 1.926 | 1.908 |

Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse der Leasingforderungen dar und zeigt die nach dem Bilanzstichtag zu erhaltenden nicht diskontierten Leasingzahlungen:

| Tsd. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Bis 1 Jahr | 1.926 | 1.926 |
| 1–3 Jahre | 3.852 | 3.852 |
| 3–5 Jahre | 481 | 2.407 |
| Über 5 Jahre | - | - |
| Bruttowert Leasingforderungen | 6.259 | 8.185 |
| Nicht realisierter Finanzertrag | 292 | 498 |
| Barwert Leasingforderungen | 5.966 | 7.686 |
| Leasingforderungen kurzfristig | 1.773 | 1.720 |
| Leasingforderungen langfristig | 4.193 | 5.966 |
| Summe | 5.966 | 7.686 |

Bei der Scout24-Gruppe sind weitere Leasingverträge vorhanden, bei denen Konzerngesellschaften als Leasinggeber auftreten, die jedoch aus Sicht der Scout24-Gruppe als nicht wesentlich erachtet werden.

4.6. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen und gegebenenfalls Wertminderungen, bewertet. Die Anschaffungskosten beinhalten die direkt dem Erwerb zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, sofern die Ansatzkriterien hierfür erfüllt sind.

Folgende voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern ergaben sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024:

| | |
|--|-------------|
| Einbauten in gemieteten Räumen | 10-11 Jahre |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3-13 Jahre |

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, wenn Ereignisse oder veränderte Umstände vermuten lassen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte. Eine Wertminderung erfolgt in der Höhe, in welcher der Restbuchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Gegebenenfalls wird die Restnutzungsdauer entsprechend angepasst.

Gewinne bzw. Verluste aus Abgängen von Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und den Buchwerten der Sachanlagen ermittelt und unter Sonstige betriebliche Erlöse bzw. unter Sonstige betriebliche Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

| Tsd. EUR | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | Einbauten in gemieteten Räumen | Summe |
|--|--|--------------------------------|----------------|
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | |
| Stand vom 01.01.2023 | 31.612 | 8.006 | 39.617 |
| Zugänge Konsolidierungskreis | 456 | 2 | 458 |
| Abgänge Konsolidierungskreis | - | - | - |
| Zugänge | 679 | 57 | 736 |
| Abgänge | -75 | - | -75 |
| Fördermittel ¹ | -718 | -689 | -1.407 |
| Umbuchungen | - | - | - |
| Stand vom 31.12.2023 / 01.01.2024 | 31.954 | 7.376 | 39.330 |
| Zugänge Konsolidierungskreis | 503 | 3 | 506 |
| Abgänge Konsolidierungskreis | - | -1 | -1 |
| Zugänge | 884 | 13 | 897 |
| Abgänge | -14 | - | -14 |
| Fördermittel ¹ | - | - | - |
| Umbuchungen | 4 | -4 | - |
| Stand vom 31.12.2024 | 33.332 | 7.387 | 40.719 |
| Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen | | | |
| Stand vom 01.01.2023 | -24.355 | -2.050 | -26.405 |
| Zugänge Konsolidierungskreis | - | - | - |
| Abgänge Konsolidierungskreis | - | - | - |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen) | -1.868 | -735 | -2.603 |
| Zugänge (Wertminderungen) | - | - | - |
| Abgänge | - | - | - |
| Umbuchungen | - | - | - |
| Stand vom 31.12.2023 / 01.01.2024 | -26.223 | -2.785 | -29.008 |
| Zugänge Konsolidierungskreis | -255 | -1 | -256 |
| Abgänge Konsolidierungskreis | - | 1 | 1 |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen) | -1.672 | -690 | -2.363 |
| Zugänge (Wertminderungen) | - | - | - |
| Abgänge | - | - | - |
| Umbuchungen | -2 | 2 | - |
| Stand vom 31.12.2024 | -28.152 | -3.473 | -31.625 |
| Buchwerte | | | |
| Stand zum 31. Dezember 2023 | 5.731 | 4.591 | 10.322 |
| Stand zum 31. Dezember 2024 | 5.179 | 3.914 | 9.093 |

¹ Auszahlung der Investitionsbank Berlin für einen stattgegebenen Förderantrag. Die Erfassung erfolgt durch aktivische Absetzung vom Buchwert des der Förderung zugrunde liegenden Vermögenswerts und führt zu einer Reduzierung des Abschreibungsaufwands in den Folgeperioden.

4.7. Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen

Assoziierte Unternehmen werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert.

Im Rahmen der Anwendung der Equity-Methode werden die Anschaffungskosten der Beteiligung mit dem auf Scout24 entfallenden Anteil der Reinvermögensänderung fortentwickelt. Anteilige Verluste, die den Wert des Beteiligungsanteils des Konzerns an einem at Equity bilanzierten Unternehmen, gegebenenfalls unter Berücksichtigung zuzurechnender langfristiger Ausleihungen, übersteigen, werden nicht erfasst. Unrealisierte Zwischenergebnisse aus Transaktionen mit at Equity bilanzierten Unternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung anteilig eliminiert, soweit die zugrunde liegenden Sachverhalte wesentlich sind. Weitere Erläuterungen finden sich im Abschnitt **1.4. Grundsätze der Konsolidierung**.

Das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------|
| Upmin Group GmbH, Berlin | -364 | -735 |
| Energieausweis48 GmbH, Köln ¹ | – | -158 |
| Summe | -364 | -892 |

¹ Die im Jahr 2023 nach der Equity-Methode bilanzierte Gesellschaft Energieausweis48 GmbH wurde infolge der Übernahme der Sprengnetter-Gruppe ab dem 1. Juli 2023 vollkonsolidiert.

Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung wird der Buchwert eines at Equity bilanzierten Unternehmens mit dessen erzielbarem Betrag verglichen. Falls der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt, ist eine Wertminderung in Höhe des Differenzbetrags vorzunehmen. Im Berichtsjahr wurde für das in den Konzernabschluss einbezogene assoziierte Unternehmen eine Wertminderung in Höhe von -1.178 Tsd. EUR erfasst.

Die zusammengefassten Finanzinformationen des nicht wesentlichen assoziierten Unternehmens Upmin Group GmbH sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

| Tsd. EUR | 31.12.2024 / 2024 | 31.12.2023 / 2023 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Eigenkapital ¹ | nicht verfügbar | 4.725 |
| EBITDA | -2.236 | -2.594 |
| Anteilsquote | 28 % | 28 % |
| Buchwert | – | 1.542 |

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------|
| Anteil des Konzerns am Ergebnis | -364 | -735 |
| Anteil des Konzerns am Sonstigen Ergebnis | – | – |
| Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis | -364 | -735 |
| Erhaltene Dividende (anteilig) | – | – |

¹ Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2023 wurde gegenüber dem im Geschäftsbericht 2023 veröffentlichten Betrag auf Basis des zwischenzeitlich vorliegenden finalen Jahresabschluss 2023 aktualisiert. Der Betrag für das Eigenkapital zum 31. Dezember 2024 lag zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Scout24 Geschäftsberichts 2024 noch nicht vor.

Zum 31. Dezember 2024 betrug die Anzahl der Mitarbeitenden der Upmin Group GmbH 12 (31. Dezember 2023: 20).

Das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen beinhaltete im Vorjahr zudem einen Anteil aus der inzwischen vollkonsolidierten Gesellschaft Energieausweis48 GmbH in Höhe von -158 Tsd. EUR.

4.8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 18.211 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 13.851 Tsd. EUR) bestehen ausschließlich gegenüber Dritten.

4.9. Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung hat und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Die Rückstellungshöhe entspricht der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag, wobei erwartete Erstattungen Dritter nicht saldiert, sondern als separater Vermögenswert angesetzt werden, sofern die Realisation höchstwahrscheinlich ist. Ist der Zinseffekt wesentlich, wird die Rückstellung mit dem risikoadäquaten Marktzins abgezinst.

| Tsd. EUR | Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung | Reorganisationsrückstellungen | Übrige Rückstellungen | Summe |
|--|--|-------------------------------|-----------------------|---------------|
| Stand zum 31.12.2023 / 01.01.2024 | 14.642 | 1.276 | 3.440 | 19.359 |
| davon kurzfristig | 2.181 | 1.276 | 1.838 | 5.295 |
| Änderung Konsolidierungskreis | 1.024 | – | 391 | 1.415 |
| Zuführung | 25.418 | 1.682 | 6.885 | 33.984 |
| Verbrauch | -1.804 | -1.205 | -1.558 | -4.566 |
| Umbuchungen | – | – | -46 | -46 |
| Auflösung | -205 | -39 | -106 | -351 |
| Stand zum 31.12.2024 | 39.076 | 1.714 | 9.006 | 49.795 |
| davon kurzfristig | 6.009 | 1.714 | 1.565 | 9.288 |

Die Reorganisationsrückstellungen betrafen sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr Abfindungsvereinbarungen, welche größtenteils im Folgejahr zur Auszahlung kommen.

Die Zuführung bei den Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung resultiert aus den Long-Term Incentive Programs (LTI-Programme, hier: LTIP 2021 sowie LTIP 2023). Der Verbrauch der Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung betrifft das LTIP 2021 und resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung des Programms. Für Details siehe Erläuterung [▶5.3. Anteilsbasierte Vergütung](#).

Die Zuführungen zu den Übrigen Rückstellungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe. Für Details siehe Erläuterung [▶2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode](#) und [▶2.2. Unternehmenserwerbe in Vorperioden](#). Der Verbrauch der Übrigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen Auszahlung der Sonstigen Personalkosten.

Der Vermögensabfluss der langfristigen Sonstigen Rückstellungen wird im Wesentlichen in den nächsten zwei bis fünf Jahren erwartet.

Die Auswirkungen von Änderungen des Abzinsungssatzes sowie der Effekt aus der Aufzinsung der Rückstellung waren im Geschäftsjahr 2024 wie auch im Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

4.10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die Sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zu den jeweiligen Bilanzstichtagen wie folgt zusammen:

| Tsd. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|---------------|---------------|
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | 24.634 | 25.435 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitenden | 15.866 | 11.941 |
| Steuern, die keine Ertragsteuern sind | 7.617 | 12.883 |
| Sonstige | 1.150 | 611 |
| Langfristige sonstige Verbindlichkeiten | 794 | 775 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitenden | 689 | 516 |
| Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten | 106 | 246 |
| Sonstige | 0 | 14 |
| Summe | 25.428 | 26.210 |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitenden enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bonusvereinbarungen.

4.11. Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Ein beitragsorientierter Plan ist ein Pensionsplan, unter dem der Konzern fixe Beiträge an eine nicht zum Konzern gehörende Gesellschaft (Fonds) entrichtet. Der Konzern hat keine rechtliche oder faktische Verpflichtung, zusätzliche Beiträge zu leisten, wenn der Fonds nicht genügend Vermögenswerte hält, um die

Pensionsansprüche aller Mitarbeitenden aus dem laufenden und den vorherigen Geschäftsjahren zu begleichen.

In der Scout24-Gruppe bestanden im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr betriebliche Altersversorgungen ausschließlich über beitragsorientierte Pläne in Form von Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen, deren Höhe sich nach der Dienstzugehörigkeit und dem Gehalt richtet. Die Zahlungen an beitragsorientierte Pensionspläne beziehen sich in der Gruppe überwiegend auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Deutschland. In der Berichtsperiode betrug der Aufwand im Zusammenhang mit beitragsorientierten Pensionsplänen 7.647 Tsd. EUR (2023⁴²: 7.296 Tsd. EUR).

4.12. Eigenkapital

Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Begebung von Eigenkapitalinstrumenten werden unter Berücksichtigung der Steuereffekte als Abzug vom Eigenkapital behandelt. Die erhaltenen Zuflüsse werden nach Abzug der direkt zurechenbaren Transaktionskosten dem Grundkapital (Nominalwert) und der Kapitalrücklage zugeführt.

Erfolgen durch die Gesellschaft Rückkäufe von Stammaktien, werden diese in der Bilanz unter der Position Eigene Anteile ausgewiesen und offen vom Eigenkapital abgesetzt. Erfolgt eine Einziehung eigener Aktien, vermindern sich die Positionen Gezeichnetes Kapital und Gewinnrücklagen um den entsprechenden Betrag. Dem Erwerb eigener Aktien direkt zurechenbare Transaktionskosten, gemindert um damit verbundene Steuervorteile, werden ebenfalls unter der Position Eigene Anteile ausgewiesen.

Gezeichnetes Kapital

Zum 31. Dezember 2024 betrug das Gezeichnete Kapital 75.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 75.000 Tsd. EUR) und ist in 75.000.000 auf den Namen lautende Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1 EUR je Aktie eingeteilt. Die Namensaktien sind voll eingezahlt. Das Gezeichnete Kapital steht für eine Ausschüttung nicht zur Verfügung.

| Im Umlauf befindliche Aktien | Stück |
|------------------------------|-------------------|
| Stand zum 01.01.2023 | 73.552.186 |
| Erwerb eigener Anteile | -838.361 |
| Ausgabe eigener Anteile | 894.915 |
| Stand zum 31.12.2023 | 73.608.740 |
| Erwerb eigener Anteile | -1.040.437 |
| Ausgabe eigener Anteile | 32.028 |
| Stand zum 31.12.2024 | 72.600.331 |

Genehmigtes Kapital

Durch die ordentliche Hauptversammlung am 18. Juni 2020 wurde das Genehmigte Kapital 2020 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen mit der Möglichkeit zum Bezugsrechtsausschluss geschaffen.

Für das Genehmigte Kapital 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats in einer oder mehreren Tranchen bis (einschließlich) zum 17. Juni 2025 durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um einen Betrag von bis zu insgesamt 32.280 Tsd. EUR zu erhöhen. Den Aktionär:innen ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Bedingtes Kapital

Durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 22. Juni 2023 wurde das Grundkapital der Gesellschaft bedingt erhöht. Die Höhe des Bedingten Kapitals beträgt 7.500 Tsd. EUR, eingeteilt in 7.500.000 Stückaktien (Bedingtes Kapital 2023).

⁴² Angepasst

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Options- oder Wandlungsrechten bzw. bei Erfüllung von Options- oder Wandlungspflichten an die Inhaber:innen bzw. Gläubiger:innen der aufgrund der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 22. Juni 2023 auszugebenden Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente).

Das Bedingte Kapital 2023 wurde bis zum Ende des Berichtsjahres nicht ausgenutzt.

Eigene Aktien

Dem Vorstand der Gesellschaft wurde – zuletzt durch die ordentliche Hauptversammlung am 5. Juni 2024 – die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erteilt. Der Vorstand ist damit ermächtigt, eigene Aktien zu jedem zulässigen Zweck im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen und unter bestimmten Bedingungen zu erwerben. Auf die im Rahmen des Aktienrückkaufs erworbenen Aktien werden zusammen mit anderen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen.

Am 31. März 2023 wurde mit dem Rückkauf eigener Aktien im Wert von bis zu 60 Mio. EUR in einer ersten Tranche über die Börse begonnen (Details siehe Erläuterung „4.15 Eigenkapital“ im **►Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht 2023**). Der Aktienrückkauf für diese Tranche endete am 26. Januar 2024. Im Rahmen des Rückkaufs wurden 838.361 Stück eigene Aktien der Gesellschaft erworben. Die angefallenen Transaktionskosten beliefen sich auf 36 Tsd. EUR und wurden als Abzug vom Eigenkapital bilanziert. Die Gesellschaft hatte in diesem Zusammenhang zum 31. Dezember 2023 eine kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe der zu diesem Bilanzstichtag maximal verbleibenden Verpflichtung aus diesem Aktienrückkaufprogramm in Höhe von 10,5 Mio. EUR bilanziert. Diese Verpflichtung endete ebenfalls zum 26. Januar 2024.

Zur Fortsetzung des im März 2023 beschlossenen Aktienrückkaufprogramms hat die Scout24 SE am 26. Januar 2024 bekanntgegeben, einen weiteren Aktienrückkauf in einer zweiten Tranche mit einem Volumen von bis zu 50 Mio. EUR durchzuführen. Dieser Aktienrückkauf startete am 29. Januar 2024 und endete am 30. August 2024. Im Rahmen dieses Rückkaufs wurden 729.896 Stück eigene Aktien der Gesellschaft erworben. Die angefallenen Transaktionskosten beliefen sich auf 26 Tsd. EUR und wurden als Abzug vom Eigenkapital bilanziert.

In Ausnutzung der am 5. Juni 2024 erteilten Ermächtigung beschloss der Vorstand am 23. September 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats, ein weiteres Aktienrückkaufprogramm mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt bis zu 150 Mio. EUR in einer oder mehreren selbstständigen Tranchen aufzulegen. Dieser Rückkauf in Höhe einer Tranche von bis zu 50 Mio. EUR über die Börse startete am 26. September 2024 und endet spätestens am 8. April 2025. Im Rahmen dieses Rückkaufs wurden 2024 bis zum Bilanzstichtag 310.541 Stück eigene Aktien der Gesellschaft erworben. Die dafür angefallenen Transaktionskosten beliefen sich auf 28 Tsd. EUR und wurden als Abzug vom Eigenkapital bilanziert.

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2024 eine kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe der zum Bilanzstichtag maximal verbleibenden Verpflichtung aus dem aktuellen Aktienrückkaufprogramm in Höhe von 24.320 Tsd. EUR bilanziert.

Die Anteile am Unternehmen, die durch das Unternehmen selbst gehalten werden, haben sich wie folgt entwickelt:

| Eigene Anteile | Stück | Tranche (Tsd. EUR) | Transaktionskosten ¹ (Tsd. EUR) | Summe (Tsd. EUR) |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|---|---------------------|
| Stand zum 01.01.2023 | 6.647.814 | 356.449 | 169 | 356.618 |
| Erwerb eigener Anteile | 838.361 | 49.443 | 36 | 49.479 |
| Ausgabe eigener Anteile | -894.915 | -47.956 | - | -47.956 |
| Einziehung eigener Aktien | -5.200.000 | -279.410 | - | -279.410 |
| Stand zum 31.12.2023 | 1.391.260 | 78.526 | 205 | 78.731 |
| Erwerb eigener Anteile | 1.040.437 | 75.838 | 54 | 75.892 |
| Ausgabe eigener Anteile | -32.028 | -1.914 | - | -1.914 |
| Stand zum 31.12.2024 | 2.399.669 | 152.451 | 259 | 152.710 |

¹ Unter Berücksichtigung des Steuereffekts

Kapitalrücklage

Zum 31. Dezember 2024 betrug die Kapitalrücklage 208.254 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 207.859 Tsd. EUR). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahreswert in Höhe von 394 Tsd. EUR entfällt auf den Unterschiedsbetrag, der sich im Zusammenhang mit der Veräußerung bzw. Ausgabe von eigenen Aktien im Rahmen des Aktienkaufprogramms für Mitarbeitende und des Jubiläumsaktien-Programms (Details siehe Erläuterung ▶ **5.3 Anteilsbasierte Vergütung**) ergeben hat.

Von der Kapitalrücklage sind Beträge in Höhe von 203.318 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 202.924 Tsd. EUR) zur Ausschüttung gesperrt.

Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2024: 1.300.944 Tsd. EUR; 31. Dezember 2023: 1.242.152 Tsd. EUR) beinhaltet im Wesentlichen die nicht ausgeschütteten Gewinne aus früheren Geschäftsjahren sowie das Ergebnis des Berichtsjahres.

Weitere Veränderungen im Geschäftsjahr 2024 betrafen die kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe der zum Bilanzstichtag maximal verbleibenden Verpflichtung aus dem aktuellen Aktienrückkaufprogramm (-24.320 Tsd. EUR, gegenläufig wirkt ein Betrag in Höhe von 10.521 Tsd. EUR aus der Beendigung der Verpflichtung aus dem vorherigen Aktienrückkaufprogramm, insgesamt -13.799 Tsd. EUR), die Ausgabe von eigenen Aktien im Rahmen des Jubiläumsaktien-Programms (-1.128 Tsd. EUR; für Details siehe Erläuterung ▶ **Jubiläumsaktien-Programm**) und die Aufstockung der Mehrheitsbeteiligung an der Reopla S.r.l. (-262 Tsd. EUR; für Details siehe Erläuterung ▶ **Aufstockung der Mehrheitsbeteiligung an der Reopla S.r.l.**).

Sonstige Rücklagen

Die Position Sonstige Rücklagen in Höhe von 848 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 934 Tsd. EUR) beinhaltet Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von 1.028 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 1.114 Tsd. EUR) und eine Reduzierung infolge der vollständigen Wertminderung zum 31. Dezember 2019 eines erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts (Salz & Brot Internet GmbH) in Höhe von -180 Tsd. EUR.

Ausschüttungsfähige Gewinne und Dividende

Die ausschüttungsfähigen Beträge beziehen sich auf den Bilanzgewinn der Scout24 SE, der gemäß deutschem Handelsrecht ermittelt wird.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Gesellschaft auf Basis eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses Dividenden in Höhe von 87.931 Tsd. EUR (2023: 73.361 Tsd. EUR) an die dividendenberechtigten Aktionär:innen ausgeschüttet, d. h. 1,20 EUR (2023: 1,00 EUR) je dividendenberechtigter Stückaktie.

Das dividendenberechtigte Grundkapital und damit die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien ergeben sich aus dem Grundkapital der Scout24 SE in Höhe von 75.000 Tsd. EUR, eingeteilt in 75.000.000 Stückaktien, abzüglich der durch die Gesellschaft gehaltenen nicht dividendenberechtigten eigenen Stückaktien (31. Dezember 2024: 2.399.669 Stück).

Daneben erfolgte im Geschäftsjahr 2024 gemäß der entsprechenden Beteiligungsvereinbarungen eine Gewinnausschüttung in Höhe von 75 Tsd. EUR (2023: 61 Tsd. EUR) aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 (analog im Geschäftsjahr 2023 aus dem 2022 erwirtschafteten Jahresüberschuss) an Minderheitsgesellschafter von Tochterunternehmen. Weiterhin erfolgte im Geschäftsjahr 2024 eine Vorabgewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 117 Tsd. EUR an den Minderheitsgesellschafter eines Tochterunternehmens.

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile zum 31. Dezember 2023 bezogen sich auf die Tochtergesellschaft Reopla S.r.l. (Turin, Italien; Beteiligungsquote der nicht beherrschenden Anteile zum 31. Dezember 2023: 25 %). Im August und Oktober 2024 wurden diese Anteile für insgesamt 601 Tsd. EUR durch die Sprengnetter GmbH erworben. Seitdem hält die Sprengnetter GmbH 100 % der Anteile an der Reopla S.r.l.

5. Sonstige Erläuterungen

5.1. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt auf, wie sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente während des Geschäftsjahres verändert haben. Dabei wird in Übereinstimmung mit IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“ zwischen Mittelveränderungen aus operativer, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Es wird die indirekte Methode für den operativen Cashflow und die direkte Methode für den Cashflow aus Finanzierungs- und Investitionstätigkeit angewendet. Effekte aus der Währungsumrechnung sowie Änderungen des Konsolidierungskreises werden bei der Berechnung bereinigt.

Die Summe der Schulden aus Finanzierungstätigkeit hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

| Tsd. Euro | 31.12.2023 | zahlungswirksam | | zahlungsunwirksam | | | 31.12.2024 |
|--|----------------|----------------------------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------|
| | | Netto-Zahlungen/ Einzahlungen | gezahlte Zinsen | Änderung beizulegender Zeitwert | Sonstige Änderungen | Zugänge Konsoli- dierungskreis | |
| Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen | 2.000 | -2.000 | -32 | - | 32 | - | - |
| Derivative Finanzinstrumente | 473 | - | - | -461 | - | - | 12 |
| Leasingverbindlichkeiten | 59.215 | -11.478 | -746 | - | 5.191 | 1.291 | 53.472 |
| Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 126.666 | 7.712 | -3.075 | - | 17.940 | 1.288 | 150.531 |
| Summe | 188.353 | -5.766 | -3.853 | -461 | 23.163 | 2.578 | 204.015 |

Weiterhin sind zum 31. Dezember 2024 finanzielle Verbindlichkeiten aus operativer Tätigkeit und Investitionstätigkeit in Höhe von 39.069 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 25.332 Tsd. EUR) bilanziert. Ein wesentlicher Bestandteil davon sind Kaufpreisverbindlichkeiten resultierend aus dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe im Geschäftsjahr 2023.

| Tsd. Euro | 31.12.2022 | zahlungswirksam | | zahlungsunwirksam | | | 31.12.2023 |
|---|----------------|----------------------------------|-----------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------|
| | | Netto-Zahlungen/ Einzahlungen | gezahlte Zinsen | Änderung beizulegender Zeitwert | Sonstige Änderungen | Zugänge Konsolidierungskreis | |
| Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen | 37.492 | -35.500 | -512 | - | 520 | - | 2.000 |
| Derivative Finanzinstrumente | - | - | - | 473 | - | - | 473 |
| Leasingverbindlichkeiten | 58.639 | -10.519 | - | - | 4.875 | 6.220 | 59.215 |
| Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 65.500 | 51.000 | -3.281 | - | 13.446 | - | 126.666 |
| Summe | 161.631 | 4.981 | -3.793 | 473 | 18.842 | 6.220 | 188.353 |

5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten

Klassifizierung

IFRS 9 enthält für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten einen Einstufungs- und Bewertungsansatz, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten gehalten werden, sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Folgende Kategorien von Finanzinstrumenten sind nach IFRS 9 möglich:

Aktiva

- finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten („Financial assets measured at amortised cost - FAAC“)
- finanzielle Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert („Fair value through other comprehensive income - FVOCI“) bewertet werden, wobei die kumulierten Gewinne und Verluste bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden (mit Umgliederung)
- finanzielle Vermögenswerte, Derivate und Eigenkapitalinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert („Fair value through profit or loss - FVTPL“) bewertet werden
- Eigenkapitalinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wobei die Gewinne und Verluste im Sonstigen Ergebnis („Other comprehensive income - OCI“) bleiben (ohne Umgliederung)

Passiva

- finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten („financial liabilities measured at amortised cost - FLAC“)
- finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden („fair value through profit or loss - FVTPL“), wenn diese als zu Handelszwecken gehalten eingestuft werden, es sich um Derivate handelt oder die Verbindlichkeit im Zugangszeitpunkt als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designiert wird

Erstmaliger Ansatz

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf finanzieller Vermögenswerte ist entweder zum Handels- oder zum Erfüllungstag anzusetzen bzw. auszubuchen. Die gewählte Methode muss konsequent auf alle Käufe und Verkäufe finanzieller Vermögenswerte, die in gleicher Weise gemäß IFRS 9 klassifiziert sind, angewendet werden. Scout24 wendet die Methode der Bilanzierung zum Erfüllungstag an.

Nach IFRS 9 werden finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten beim erstmaligen Ansatz im Wesentlichen zum beizulegenden Zeitwert erfasst, unabhängig davon, welcher Bewertungsklasse ein Finanzinstrument zugeordnet ist. Ferner sind Transaktionskosten in den Wertansatz mit einzubeziehen, wenn Finanzinstrumente in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden mit dem Transaktionspreis erfasst. Bei langfristigen Forderungen und sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, diskontiert mit dem Marktzinssatz im Zugangszeitpunkt, berechnet.

Folgebewertung

Die Folgebewertung von Finanzinstrumenten ist weiterhin abhängig von der Klassifizierung. Dabei erfolgt die Bewertung entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im Sonstigen Ergebnis. Für Instrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, kommt die Effektivzinsmethode zum Tragen. Die einzelnen bei Scout24 vorhandenen Kategorien lassen sich wie folgt spezifizieren:

- fortgeführte Anschaffungskosten: finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert: Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert: Finanzinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Kategorie: finanzielle Vermögenswerte/Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden

Finanzinstrumente werden dieser Kategorie zugeordnet, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Kriterium 1: Finanzinstrumente werden innerhalb eines Geschäftsmodells gehalten, welches darin besteht, diese im Bestand zu halten und die damit verbundenen vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen.
- Kriterium 2: Die Vertragsbedingungen von Finanzinstrumenten müssen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Nominalbetrag darstellen.

Wird ein Finanzinstrument hinsichtlich Kriterium 1 in das Geschäftsmodell Handel eingeordnet, Kriterium 2 nicht erfüllt oder die Fair-Value-Option ausgeübt, so erfolgt die Bewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Wird das Finanzinstrument in das Geschäftsmodell Halten und Verkaufen eingeordnet und ist das Kriterium 2 erfüllt, so erfolgt die Klassifizierung in erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert.

Kategorie: Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dies umfasst alle derivativen Finanzinstrumente.

Wertminderung

In Übereinstimmung mit IFRS 9 erfolgt die Berücksichtigung von Wertminderungen auf Basis der erwarteten Kreditverluste (Expected Credit Loss). Das Grundprinzip der Wertminderung des IFRS 9 ermöglicht eine Untergliederung in drei verschiedene Stufen, welche sich hinsichtlich des Betrachtungszeitraums, der Risikovorsorge und der Zinserfassung unterscheiden. Ferner sind die Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Grundsätzlich werden Finanzinstrumente der ersten Stufe zugeordnet. Explizit davon ausgenommen sind bereits zum Zugangszeitpunkt wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte.

- Stufe 1: Wertminderungen für Finanzinstrumente, bei denen sich das Ausfallrisiko zum Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, sind in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts erfolgswirksam zu erfassen. Die Zinserfassung erfolgt auf Basis des Bruttobuchwerts.

- Stufe 2: Besteht zum Abschlussstichtag eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos, so ist eine Risikovorsorge in Höhe des Lifetime-Expected Credit Loss zu bilden. Der Lifetime-Expected Credit Loss ist eine wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung von Kreditverlusten. Die Zinserfassung erfolgt analog zu Stufe 1.
- Stufe 3: Liegen objektive Hinweise für eine Wertminderung vor, sind Finanzinstrumente in Stufe 3 einzuordnen. Die Bemessung der Risikovorsorge ist ebenfalls in Höhe des Lifetime-Expected Credit Loss zu bilden. Die Zinserfassung ist in darauffolgenden Perioden jedoch anzupassen, sodass der Zinsbetrag künftig auf Basis des Nettobuchwerts zu berechnen ist.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden grundsätzlich bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt, die ein Rating im Investment-Grade-Bereich aufweisen. Aus diesem Grund nimmt der Konzern an, dass für die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente nur ein sehr geringes Ausfallrisiko vorliegt. Eine Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente für den erwarteten 12-Monats-Kreditverlust wird daher aus Wesentlichkeitsgründen nicht erfasst.

Der Standard sieht für die Stufen 2 und 3 der Wertminderung vor, die über die gesamte Restlaufzeit erwarteten Verluste ab dem Zeitpunkt der Erfassung der Finanzinstrumente zu berücksichtigen. Dies erfordert erhebliche Ermessensentscheidungen bezüglich der Frage, inwieweit die erwarteten Kreditausfälle durch Veränderungen bei den wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst werden. Diese Einschätzung wird auf der Grundlage gewichteter Wahrscheinlichkeiten bestimmt. Annahmen über zukünftige Entwicklungen übergeordneter makroökonomischer Bedingungen werden in der Bewertung berücksichtigt.

IFRS 9 ermöglicht die Anwendung eines vereinfachten Wertminderungsmodells, welches für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen, unabhängig von der Kreditqualität, eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit bedingt. Demnach muss keine Überprüfung stattfinden, ob ein signifikanter Anstieg im Kreditrisiko einen Transfer von Stufe 1 in Stufe 2 erfordert. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden bei Scout24 anhand des vereinfachten Wertminderungsmodells bewertet. Auf Basis historischer Forderungsausfälle der vergangenen drei Jahre werden für verschiedene Laufzeitbänder Ausfallraten ermittelt und anschließend auf den jeweiligen offenen Forderungsbestand der Laufzeitbänder angewendet.

Scout24 schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts auftreten. Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten der Schuldner:innen
- Vertragsbruch wie ein Ausfall oder eine Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen
- Restrukturierung eines Darlehens oder Kredits durch den Konzern, die das Unternehmen andernfalls nicht in Betracht ziehen würde
- Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner oder die Schuldnerin in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht
- durch finanzielle Schwierigkeiten bedingtes Verschwinden eines aktiven Marktes für ein Wertpapier

Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte ist bonitätsbeeinträchtigt und eine entsprechende Wertminderung ist zu erfassen, wenn es objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung als Ergebnis eines oder mehrerer Ereignisse nach dem erstmaligen Erfassungszeitpunkt des finanziellen Vermögenswerts gibt. Diese Einschätzung wird weiterhin zu jedem Bilanzstichtag vorgenommen.

Saldierung und Ausbuchung

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und mit ihrem Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn es einen Rechtsanspruch darauf gibt und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf

Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

Scout24 verfügte zum Bilanzstichtag 2024 über kein Engagement in finanziellen Vermögenswerten, die übertragen, aber nicht vollständig ausgebucht wurden.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte

Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt die Überleitung zwischen den Bilanzpositionen und den Kategorien nach IFRS 9, aufgegliedert pro Kategorie und beizulegenden Zeitwerten pro Klasse.

Gemäß IFRS 13 sind die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten den drei Levels der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen. Dabei werden die einzelnen Levels der Fair-Value-Hierarchie wie folgt definiert:

- Level 1: Verwendung nicht angepasster quotierter Preise von aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, zu denen das Unternehmen am Bewertungsstichtag Zugang hat
- Level 2: Verwendung ausschließlich direkt oder indirekt beobachtbarer signifikanter Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind
- Level 3: Verwendung mindestens eines nicht beobachtbaren signifikanten Inputfaktors

Für Umgliederungen zwischen den einzelnen Stufen der Fair-Value-Hierarchie wird unterstellt, dass sie zum Periodenende erfolgt sind. In der Berichtsperiode und im Vorjahr gab es keine Umgliederungen zwischen Level 1 und Level 2 oder Level 2 und Level 3.

Wertpapiere, für die zum Bewertungsstichtag keine notierten Marktpreise vorliegen, werden in der Regel der Fair-Value-Hierarchie 2 zugeordnet. Liegen keine beobachtbaren Vergleichswerte vor, wird der beizulegende Zeitwert mittels aktueller Preisnotierungen für identische Instrumente auf nicht aktiven Märkten sowie durch komplexe Bewertungstechniken und finanzmathematische Modelle ermittelt. Hierbei ist im Speziellen das Discounted-Cashflow-Verfahren zu nennen, das die aktuellen Marktkonditionen für Kredit-, Zins-, Liquiditäts- und sonstige Risiken berücksichtigt. Die Ermittlung des Netto-Barwerts solcher Wertpapiere berücksichtigt Diskontierungszinssätze aus notierten Renditen für Wertpapiere mit ähnlicher Laufzeit und ähnlichem Bonitätsrating, die in aktiven Märkten gehandelt werden, angepasst um etwaige Risikofaktoren. Sofern die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts unter Verwendung signifikanter nicht beobachtbarer Inputfaktoren erfolgt, werden die Wertpapiere der Fair-Value-Hierarchie 3 zugeordnet.

Finanzielle Vermögenswerte nach IFRS 9

| Tsd. EUR | Bewertungskategorie nach IFRS 9 | Buchwert | Fortgeführte Anschaffungskosten | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Beizulegender Zeitwert | Level innerhalb der Fair-Value-Hierarchie |
|---|---------------------------------|--------------|---------------------------------|---|---|------------------------|---|
| 31.12.2024 | | | | | | | |
| Vermögenswerte | | | | | | | |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | FAAC | 55.476 | 55.476 | - | - | n/a | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | FAAC | 37.176 | 37.176 | - | - | n/a | |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | | 3.161 | 1.648 | - | 1.513 | 3.161 | |
| Derivative Finanzinstrumente | FAFVTPL | 463 | - | - | 463 | 463 | 2 |
| Wandeldarlehen | FAFVTPL | 1.050 | - | - | 1.050 | 1.050 | 3 |
| Übrige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | FAAC | 1.648 | 1.648 | - | - | 1.648 | 3 |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | | 7.481 | 2.749 | - | 4.732 | 7.129 | |
| Beteiligungen | FAFVTPL | 3.944 | - | - | 3.944 | 3.944 | 3 |
| Derivative Finanzinstrumente | FAFVTPL | 738 | - | - | 738 | 738 | 2 |
| Wandeldarlehen | FAFVTPL | 50 | - | - | 50 | 50 | 3 |
| Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte | FAAC | 2.749 | 2.749 | - | - | 2.397 | 3 |
| Forderungen aus Leasingvereinbarungen | | 5.966 | 5.966 | - | - | - | |
| Kurzfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen | n/a | 1.773 | 1.773 | - | - | n/a | |
| Langfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen | n/a | 4.193 | 4.193 | - | - | n/a | |
| 31.12.2023 | | | | | | | |
| Vermögenswerte | | | | | | | |
| Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente | FAAC | 48.463 | 48.463 | - | - | n/a | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | FAAC | 39.874 | 39.874 | - | - | n/a | |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | | 2.168 | 2.168 | - | - | 2.168 | |
| Übrige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | FAAC | 2.168 | 2.168 | - | - | 2.168 | 3 |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | | 6.261 | 2.906 | - | 3.355 | 5.788 | |
| Beteiligungen | FAFVTPL | 2.850 | - | - | 2.850 | 2.850 | 3 |
| Derivative Finanzinstrumente | FAFVTPL | 5 | - | - | 5 | 5 | 2 |
| Wandeldarlehen | FAFVTPL | 500 | - | - | 500 | 500 | 3 |
| Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte | FAAC | 2.906 | 2.906 | - | - | 2.433 | 3 |
| Forderungen aus Leasingvereinbarungen | | 7.686 | 7.686 | - | - | - | |
| Kurzfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen | n/a | 1.720 | 1.720 | - | - | n/a | |
| Langfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen | n/a | 5.966 | 5.966 | - | - | n/a | |

Flüssige Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die Sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten haben im Wesentlichen eine kurze Restlaufzeit. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Die Übrigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus einer Forschungszulage gemäß Forschungszulagengesetz, für die keine unerfüllten Bedingungen und keine wesentlichen Erfolgsunsicherheiten bestehen, in Höhe von 506 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 1.056 Tsd. EUR).

Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte beinhalten die Sonstigen Beteiligungen. Diese bestehen im Wesentlichen aus den Investitionen in zwei Venture-Capital-Fonds, die zum 31. Dezember 2024 zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

In der Position Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte sind im Wesentlichen die der revolving Kreditlinie zugeordneten abgegrenzten Transaktionskosten in Höhe von 481 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 604 Tsd. EUR) sowie langfristige Mietkautionen in Höhe von 2.143 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 2.027 Tsd. EUR) enthalten. Da einige Inputfaktoren nicht direkt oder indirekt beobachtbar sind, werden die Instrumente dem Level 3 zugeordnet. Die beizulegenden Zeitwerte der kurzfristigen und langfristigen Mietkautionen wurden anhand eines Discounted-Cashflow-Modells unter Zugrundelegung risikoloser Marktzinssätze in Form von deutschen Staatsanleihen und eines angenommenen Kreditrisikoaufschlags, der sich aus Unternehmensanleihen mit einem approximierten Rating ergibt, berechnet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein zusätzliches Wandeldarlehen an die ShareYourSpace GmbH in Höhe von 350 Tsd. EUR vergeben, sodass die Gesamtposition auf insgesamt 850 Tsd. EUR anstieg (31. Dezember 2023: 500 Tsd. EUR). Zusätzlich gaben zwei Gruppengesellschaften jeweils ein Wandeldarlehen im Gesamtumfang von 250 Tsd. EUR aus. Diese Darlehen werden aufgrund der Wandlungsmöglichkeit grundsätzlich gemäß IFRS 9 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet. Eine Neubewertung zum Stichtag ist aus Wesentlichkeitsgründen unterblieben.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach IFRS 9

| Tsd. EUR | Bewertungskategorie nach IFRS 9 | Buchwert | Fortgeführte Anschaffungskosten | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Beizulegender Zeitwert | Level innerhalb der Fair-Value- Hierarchie |
|--|---------------------------------|----------------|---------------------------------|--|--|------------------------|---|
| 31.12.2024 | | | | | | | |
| Eigenkapital und Verbindlichkeiten | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 18.211 | 18.211 | - | - | 18.211 | |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | 163.887 | 151.082 | - | 12.805 | 163.887 | |
| Verbindlichkeiten aus Bankdarlehen | FLAC | 126.211 | 126.211 | - | - | 126.211 | 2 |
| Verbindlichkeiten aus Aktienrückkaufprogrammen | FLAC | 24.320 | 24.320 | - | - | 24.320 | 2 |
| Derivative Finanzinstrumente | FLFVTPL | 7 | - | - | 7 | 7 | 2 |
| Beizulegender Zeitwert aus Kaufpreisverbindlichkeiten | FLFVTPL | 12.798 | - | - | 12.798 | 12.798 | 3 |
| Übrige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | FLAC | 551 | 551 | - | - | 551 | 2 |
| Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | 25.725 | - | - | 25.725 | 25.725 | |
| Beizulegender Zeitwert aus Kaufpreisverbindlichkeiten | FLFVTPL | 25.719 | - | - | 25.719 | 25.719 | 3 |
| Derivative Finanzinstrumente | FLFVTPL | 6 | - | - | 6 | 6 | 2 |
| Leasingverbindlichkeiten | | 53.472 | 53.472 | - | - | | |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten | n/a | 11.679 | 11.679 | - | - | n/a | |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten | n/a | 41.794 | 41.794 | - | - | n/a | |
| 31.12.2023 | | | | | | | |
| Eigenkapital und Verbindlichkeiten | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | FLAC | 13.851 | 13.851 | - | - | n/a | |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | 130.134 | 129.044 | - | 1.090 | 130.134 | |
| Verbindlichkeiten aus Bankdarlehen | FLAC | 116.145 | 116.145 | - | - | 116.145 | 2 |
| Verbindlichkeiten aus Aktienrückkaufprogrammen | FLAC | 10.521 | 10.521 | - | - | 10.521 | 2 |
| Derivative Finanzinstrumente | FLFVTPL | 411 | - | - | 411 | 411 | 2 |
| Beizulegender Zeitwert aus Kaufpreisverbindlichkeiten | FLFVTPL | 679 | - | - | 679 | 679 | 3 |
| Schuldscheindarlehen ¹ | FLAC | 2.000 | 2.000 | - | - | 2.000 | 2 |
| Übrige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | FLAC | 378 | 378 | - | - | 378 | 2 |
| Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | 24.336 | - | - | 24.336 | 24.336 | |
| Beizulegender Zeitwert aus Kaufpreisverbindlichkeiten | FLFVTPL | 24.275 | - | - | 24.275 | 24.275 | 3 |
| Derivative Finanzinstrumente | FLFVTPL | 62 | - | - | 62 | 62 | 2 |
| Leasingverbindlichkeiten | | 59.215 | 59.215 | - | - | | |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten | n/a | 10.724 | 10.724 | - | - | n/a | |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten | n/a | 48.491 | 48.491 | - | - | n/a | |

¹ Nur Vorjahresangabe

| Tsd. EUR | Bewertungskategorie nach IFRS 9 | Buchwert zum 31.12.2024 | Buchwert zum 31.12.2023 |
|---|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien | | | |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten/ Financial Assets Measured at Amortised Cost | FAAC | 97.049 | 93.411 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten/ Financial Liabilities Measured at Amortised Cost | FLAC | 169.293 | 142.895 |
| Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert/ Financial Assets Measured at Fair Value through Profit or Loss | FAFVTPL | 6.245 | 3.355 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert/ Financial Liabilities Measured at Fair Value through Profit or Loss | FLFVTPL | 38.530 | 25.427 |

Scout24 hat am 10. Mai 2022 das Facility Agreement über bis zu 400.000 Tsd. EUR in Form eines revolving Darlehens abgeschlossen. Die Facility dient der kurzfristigen Finanzierung des allgemeinen Unternehmenszwecks inklusive möglicher Aktienrückkäufe. Das teilweise gezogene Darlehen wird mit einer aktuellen Marge von 0,3875 % plus EURIBOR verzinst. Der EURIBOR verfügt hierbei über einen Floor von 0 %. Das Enddatum der Facility ist der 10. Mai 2029. Zum 31. Dezember 2024 wurde das Darlehen in Höhe von 50.000 Tsd. EUR gezogen.

Daneben hat Scout24 am 18. Mai 2022 einen Rahmenkreditvertrag für Geldhandelsgeschäfte in Höhe von 75.000 Tsd. EUR abgeschlossen. Der Rahmenkreditvertrag dient der Finanzierung allgemeiner Unternehmenszwecke. Die Einräumung des Rahmens erfolgte bis auf weiteres. Die Zinsen werden bei Ziehung vereinbart. Zum 31. Dezember 2024 valutierte die Kreditlinie mit 35.000 Tsd. EUR. Weitere sonstige Geldhandelsgeschäfte valutierten zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 40.000 Tsd. EUR.

Sowohl die Ziehung der Facility als auch die Ziehungen der Geldhandelsgeschäfte werden zusammen mit noch nicht ausgezahlten Zinsen und Bereitstellungsprovisionen in der Position Verbindlichkeiten aus Bankdarlehen gezeigt.

Weiterhin hat die Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 eine kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe der zum Bilanzstichtag maximal verbleibenden Verpflichtung aus dem aktuellen Aktienrückkaufprogramm in Höhe von 24.320 Tsd. EUR bilanziert.

Die zum 31. Dezember 2023 in den Sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten enthaltenen Verbindlichkeiten aus dem im März 2018 emittierten Schuldscheindarlehen in Höhe von 2.000 Tsd. EUR wurden im Geschäftsjahr 2024 vollständig getilgt.

Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen

Die Langfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen zum 31. Dezember 2024 beinhalten eine Kaufpreisverbindlichkeit im Zusammenhang mit dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe im Juli 2023 in Höhe von 24.597 Tsd. EUR. Die Kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf 10.928 Tsd. EUR.

Darüber hinaus bestanden zum 31. Dezember 2024 bezogen auf die restlichen 49,9 % der Eigenkapitalanteile an der BaufiTeam GmbH Langfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen in Höhe von 0 Tsd. EUR. Weitere 1.174 Tsd. EUR sind unter den Kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen ausgewiesen. Die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von -350 Tsd. EUR wurde erfolgswirksam in der Periode erfasst.

Die Langfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb der neubau kompass AG betragen zum 31. Dezember 2024 1.122 Tsd. EUR. Die Kurzfristigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 beliefen sich auf 531 Tsd. EUR.

Die Kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb der TiRo CheckEnergy GmbH betragen 166 Tsd. EUR.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Veränderungen der Instrumente in Stufe 3 für den jeweiligen Berichtszeitraum:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Stand zum Beginn der Periode | 24.954 | 22.171 |
| Neu hinzugekommene langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten | 1.819 | 27.191 |
| Beglichene bedingte Kaufpreisverbindlichkeiten | - | -19.478 |
| Gesamtes Ergebnis der Periode, ausgewiesen unter „Finanzerträge/Finanzaufwendungen“ | 11.745 | -4.930 |
| Stand zum Ende der Periode | 38.518 | 24.954 |
| Veränderung der unrealisierten Verluste (+)/Gewinne (-) der Periode, enthalten in „Gewinne/Verluste aus am Ende der Periode gehaltenen Verbindlichkeiten“ | 11.745 | -4.930 |

Für die langfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen, die nach Fair-Value-Level 3 bewertet wurden, wurden folgende Sensitivitäten der nicht beobachtbaren Eingangsparameter analysiert:

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der Kaufpreisverbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe basiert auf einer Monte-Carlo-Simulation zur Ermittlung der erwarteten zukünftigen Zahlungen. Dabei wurden die Parameter Umsatz der Scout24-Gruppe, EBITDA der Sprengnetter-Gruppe und EBITDA der Scout24-Gruppe simuliert.

Wären für die Inputfaktoren der Berechnungen andere Werte herangezogen worden, hätte sich ein anderer beizulegender Zeitwert per 31. Dezember 2024 ergeben. Diese hypothetischen Abweichungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| Tsd. EUR | Einfluss auf das Ergebnis bei Erhöhung | Einfluss auf das Ergebnis bei Minderung |
|---|---|--|
| EBITDA Sprengnetter-Gruppe – 10 % Veränderung | - | - |
| Umsatz Scout24-Gruppe – 10 % Veränderung | -1.256 | 889 |
| EBITDA Scout24-Gruppe – 10 % Veränderung | -1.228 | 1.155 |
| Diskontierungsfaktor Sprengnetter-Gruppe – 10 % Veränderung | 25 | -26 |
| Diskontierungsfaktor Scout24-Gruppe – 10 % Veränderung | 267 | -273 |

Die Varianz ergibt sich im Wesentlichen aus der Volatilität der Inputfaktoren im Rahmen der Monte-Carlo-Simulation.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Kaufpreisverbindlichkeit im Zusammenhang mit dem Erwerb der neubau kompass AG basiert auf den abgezinnten zukünftigen Zahlungsströmen in Abhängigkeit von dem Umsatz und dem EBITDA des Jahres 2025.

Wären für den Inputfaktor der Berechnungen andere Werte herangezogen worden, hätte sich ein anderer beizulegender Zeitwert per 31. Dezember 2024 ergeben. Diese hypothetischen Abweichungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| Tsd. EUR | Einfluss auf das Ergebnis bei Erhöhung | Einfluss auf das Ergebnis bei Minderung |
|---|---|--|
| Umsatz – 10 % Veränderung | -286 | 500 |
| EBITDA – 10 % Veränderung | -463 | 409 |
| Diskontierungsfaktor – 10 % Veränderung | 5 | -5 |

Weitere Informationen zu den Unternehmensakquisitionen finden sich in **2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**.



Nettogewinne/-verluste

Folgende Zuordnung der Nettogewinne und -verluste zu den Kategorien nach IFRS 9 wurden im Geschäftsjahr 2024 vorgenommen:

| Tsd. EUR | Bewertungskategorie gemäß IFRS 9 | 2024 | 2023 |
|---|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten/ Financial Assets Measured at Amortised Cost | FAAC | -5.841 | -3.245 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten/ Financial Liabilities Measured at Amortised Cost | FLAC | -4.693 | -4.905 |
| Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert/ Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss | FAFVTPL | -2.638 | 10 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert/ Financial Liabilities Measured at Fair Value through Profit or Loss | FLFVTPL | -8.843 | 6.162 |
| In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst | Summe | -22.015 | -1.978 |

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie „FAAC“ beinhaltet im Wesentlichen Wertberichtigungs- aufwand für Forderungen, Gewinne/Verluste aus der Ausbuchung von Forderungen sowie Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und ausgebuchten Forderungen. Das Nettoergebnis der Kategorie „FLAC“ umfasst im Wesentlichen die laufenden Zinsaufwendungen für die Darlehensverbindlichkeiten sowie die ergebniswirksame Vereinnahmung der abgegrenzten Transaktionskosten der Darlehen. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten werden im Nettoergebnis der Kategorie „FAFVTPL/FLFVTPL“ ausgewiesen.

Die Zinsaufwendungen aus der Anwendung der Effektivzinsmethode betragen für finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, 4.043 Tsd. EUR (2023: 3.936 Tsd. EUR).

Angaben zum Risiko- und Kapitalmanagement

Die Scout24-Gruppe ist einer Reihe finanzieller Risiken ausgesetzt, die im Folgenden als Kreditrisiko, Liquiditätsrisiko, Währungsrisiko und Zinsrisiko erläutert werden. Das Risikomanagement erfolgt durch den Konzernfinanzbereich. Der Konzernfinanzbereich identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns ab. Auf Änderungen der Risikolage wird mit entsprechenden Prozessänderungen reagiert. Ziel des Risikomanagements ist es, die finanziellen Risiken durch geplante Maßnahmen zu reduzieren.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko wird auf Konzernebene gesteuert. Kreditrisiken entstehen aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, kurzfristigen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen Forderungen. Kundenrisiken werden systematisch im jeweiligen Tochterunternehmen erfasst, analysiert und gesteuert, wobei sowohl interne als auch externe Informationsquellen genutzt werden. Das maximale Ausfallrisiko wurde durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Sicherheiten oder sonstige Kreditverbesserungen, welche das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten mindern würden, bestanden nicht.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtung vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass der Konzern auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls welche vorhanden sind) zurückgreifen muss.

Kreditrisiken entstehen insbesondere im Zusammenhang mit den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen. Da das Geschäftsmodell der Gruppe auf einem breiten Kundenstamm basiert, ist das Risiko eines signifikanten Forderungsausfalls als relativ gering einzustufen. Soweit Ausfallrisiken erkennbar sind, wird diesen durch ein aktives Forderungsmanagement sowie Kreditwürdigkeitsprüfungen der Kund:innen entgegengewirkt.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist.

Für ergänzende Angaben siehe Erläuterungen ▶ **4.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.**

Das Risiko einer Wertminderung steigt bei offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die länger als 90 Tage überfällig sind, deutlich an. Sofern der offene Saldo nicht vernachlässigbar ist, wird eine individuelle Bewertung zur Schätzung der erwarteten Kreditverluste durchgeführt.

Für alle Positionen außer den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Wertminderungen von untergeordneter Bedeutung für den Konzern.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko beschreibt das Risiko, dass Scout24 seinen finanziellen Verpflichtungen nicht oder nur eingeschränkt nachkommen kann. Die Deckung des Finanzmittelbedarfs erfolgt durch den operativen Cashflow sowie durch die externe Finanzierung im Rahmen des Facility Agreements, eines Rahmenkreditvertrags für Geldhandelsgeschäfte sowie weiteren kurzfristigen Geldhandelsgeschäften ohne Rahmenvertrag. Liquiditätsrisiken werden für die ganze Gruppe zentral durch das operative Cash-Management von Scout24 überwacht und gesteuert. Das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses wird mittels periodischer Liquiditätsplanung sowie monatlicher Cashflow-Analysen überwacht. Die Fälligkeiten finanzieller Verbindlichkeiten werden fortlaufend überwacht und gesteuert.

| Stand zum 31.12.2024 / Tsd. EUR | Bis 1 Jahr | 1–3 Jahre | 3–5 Jahre | Über 5 Jahre | Summe |
|--|----------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| Nichtderivative Finanzinstrumente | 182.091 | 25.719 | – | – | 207.810 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 18.211 | – | – | – | 18.211 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 163.880 | 25.719 | – | – | 189.599 |
| Leasingverbindlichkeiten | 12.069 | 21.607 | 14.752 | 6.759 | 55.187 |
| Derivative Finanzinstrumente | 7 | 6 | – | – | 12 |

| Stand zum 31.12.2023 / Tsd. EUR | Bis 1 Jahr | 1–3 Jahre | 3–5 Jahre | Über 5 Jahre | Summe |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Nichtderivative Finanzinstrumente | 143.574 | 24.275 | – | – | 167.849 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 13.851 | – | – | – | 13.851 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 129.723 | 24.275 | – | – | 153.998 |
| Leasingverbindlichkeiten | 10.724 | 19.707 | 15.793 | 12.991 | 59.215 |
| Derivative Finanzinstrumente | 411 | 62 | – | – | 473 |

Die vorstehende Tabelle zeigt den zukünftigen undiskontierten Zahlungsmittelabfluss (Zinsen und Tilgung) zu den bestehenden finanziellen Verbindlichkeiten. Die Beträge sind nicht abstimbar auf die Werte in der Bilanz, einzig die Beträge für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind abstimbar, da sie aus Gründen der Wesentlichkeit nicht diskontiert werden. Zukünftige Zahlungsmittelabflüsse auf Basis variabler Zinssätze wurden mittels der Anwendung von Forward-Zinssätzen auf Grundlage der EURIBOR-Zinskurve zum 31. Dezember 2024 ermittelt.

Zur Vermeidung kurzfristiger Liquiditätsrisiken innerhalb der Gruppe besteht zwischen der Scout24 SE und der Mehrzahl der wesentlichen Tochtergesellschaften ein Cash-Pooling.

Währungs- und Zinsrisiko

Die Gruppe ist Währungsrisiken ausgesetzt, die nur von untergeordneter Bedeutung sind. Umsätze werden im Wesentlichen in Euro generiert. Translationsrisiken aus der Umrechnung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ausländischer Tochtergesellschaften in die Berichtswährung werden generell nicht gesichert.

Aufgrund des konzernweiten Cash-Managements werden die konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten in Euro geführt. Dadurch können denjenigen Tochtergesellschaften der Scout24 SE, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, Effekte in der Gewinn- und Verlustrechnung aus währungsbedingten Kursschwankungen entstehen. Ferner können die liquiden Mittel der Konzernunternehmen Devisen beinhalten.

Auf Basis der durchgeführten Simulationen ermittelt die Gruppe Ergebnisauswirkungen für definierte Zinssatzänderungen. Die Szenarien werden für Verbindlichkeiten, die den wesentlichen Teil der zinstragenden Verbindlichkeiten darstellen, verwendet. Bei einer angenommenen Veränderung des Marktzinssatzes zum jeweiligen Stichtag um +100 oder -50 Basispunkte würden sich nachfolgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern ergeben:

| Marktzinsänderung Basispunkte | 2024 | | 2023 | |
|---|------|------|------|------|
| | -50 | +100 | -50 | +100 |
| Effekt auf das Ergebnis vor Ertragsteuern (Tsd. EUR) | | | | |
| Originäre Finanzinstrumente | 83 | -24 | 44 | -87 |
| Derivative Finanzinstrumente | - | - | - | - |

Alle variabel verzinslichen Finanzinstrumente sind an den EURIBOR gekoppelt. Da davon auszugehen ist, dass der EURIBOR ein Referenzzinssatz bleibt, bestehen zum derzeitigen Zeitpunkt keine weiteren Risiken aus der IBOR-Reform.

Das Liquiditätsmanagement ist zentralisiert und erfolgt bei Scout24 als Teil des gruppenweiten Treasury-Managements. Bei Anlagen von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten werden die Banken sowie die Anlageformen sorgfältig ausgesucht und regelmäßig im Rahmen des Treasury-Management-Reportings überwacht. Die Risikoposition sowie das Einhalten von Risikoschwellen werden ebenfalls regelmäßig überwacht.

Kapitalmanagement

Die Zielsetzung der Scout24 SE im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegt grundsätzlich in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung und der Finanzierung des langfristigen Wachstums der Scout24-Gruppe. Die Kapitalstruktur der Scout24-Gruppe wird fortlaufend optimiert und den jeweils gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die mittelfristige Zielsetzung von Scout24 ist es, ein Leverage-Ziel (Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate) von circa null zu verfolgen und überschüssige Liquidität über Ausschüttungen bzw. Kapitalmaßnahmen an die Aktionäre und Aktionärinnen auszukehren. Der Finanzvorstand überwacht die Kapitalstruktur anhand eines monatlichen Berichts über die Nettoverschuldung. Gegebenenfalls notwendige Finanzierungsmaßnahmen werden dann durch die Scout24 SE an den internationalen Finanzmärkten getätigt. Zum Stichtag stellte sich die Nettoverschuldung wie folgt dar:

| Tsd. EUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| Finanzielle Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten | -243.084 | -213.686 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 55.476 | 48.463 |
| Saldierte finanzielle Verbindlichkeiten | -187.608 | -165.222 |

Das Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate beträgt 0,54 : 1 (2023: 0,54 : 1).

5.3. Anteilsbasierte Vergütung

Die Gesellschaft verfügt über Beteiligungsprogramme für Management- und Mitarbeitende, die gemäß IFRS 2 (Anteilsbasierte Vergütung) als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich bilanziert werden. Dementsprechend ist der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitenden erbrachten Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die gewährte Barabgeltung erfolgswirksam als Aufwand sowie als Rückstellung zu erfassen. Der Wert der zu bilanzierenden Rückstellung bei einer Barabgeltung ist zu jedem Bilanzstichtag neu zu bestimmen.

Weiterhin verfügt die Gesellschaft über ein Beteiligungsprogramm für Mitarbeitende, in dessen Rahmen bereits im Besitz der Gesellschaft befindliche Scout24-Aktien (eigene Anteile) zu einem gegenüber der Börse vergünstigten Preis erworben werden können, sowie über ein weiteres Programm, in dessen Rahmen ebenfalls bereits im Besitz der Gesellschaft befindliche Scout24-Aktien (eigene Anteile) gratis, als Jubiläumsgratifikation, an Mitarbeitende ausgegeben werden. Diese Beteiligungsprogramme für die

Mitarbeitenden werden gemäß IFRS 2 (Anteilsbasierte Vergütung) als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente bilanziert. Dementsprechend ist der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitenden erbrachten Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die gewährten Eigenkapitalinstrumente (hier: deren vergünstigter Erwerb) erfolgswirksam als Aufwand sowie als Zunahme im Eigenkapital zu erfassen.

Da der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitenden erbrachten Arbeitsleistungen jedoch sowohl für die Programme mit Barausgleich als auch für die Programme mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente nicht verlässlich ermittelt werden kann, ist für die Bewertung der beizulegende Zeitwert der Eigenkapitalinstrumente heranzuziehen.

Long-Term Incentive Program

Im Geschäftsjahr 2021 hatte die Gesellschaft das LTI-Programm (LTIP) 2021 für Mitglieder des Vorstands und für ausgewählte Arbeitnehmer:innen der Scout24-Gruppe eingeführt. In den Geschäftsjahren 2023 und 2024 wurden für ausgewählte Arbeitnehmer:innen zudem die Programme LTIP 2023 und LTIP 2024 aufgelegt.

Das LTIP unterstützt die Bindung von Vorstand und Führungskräften der Scout24-Gruppe und verfolgt das Ziel, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Weiterführend unterscheiden sich die Programme für beide teilnehmenden Gruppen hinsichtlich ihrer individuellen Ausgestaltung und werden insofern nachfolgend separat beschrieben.

LTIP 2021 für Mitglieder des Vorstands

Im Rahmen des Programms erhalten die Mitglieder des Vorstands in jedem Jahr des Bestehens des zugehörigen Vorstandsdienstvertrags, jeweils zum 1. Januar, eine Tranche virtueller, leistungsabhängiger Scout24-Aktien (Performance Share Units – PSUs). Die gewährten PSUs werden – vorbehaltlich eines Andauerns des Anstellungsverhältnisses – mit Ablauf des Geschäftsjahres, für welches sie zugeteilt wurden, unverfallbar. Nach einer jeweils vierjährigen Performanceperiode erfolgt die Bedienung ausschließlich als Barausgleich. Das Programm ist dementsprechend als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (cash-settled transaction) zu klassifizieren. Hierbei ist aufwandswirksam eine Schuld über den Erdienungszeitraum anzusammeln. Der Erdienungszeitraum beginnt mit dem Tag der Vertragsunterzeichnung der Vorstandsdienstverträge bzw. jeweils dem 1. Januar (service commencement date).

Die Anzahl der gewährten PSUs ergibt sich aus dem jeweils zugeteilten Gewährungsbetrag und dem maßgeblichen PSU-Kurs am Zuteilungstag. Der maßgebliche PSU-Kurs am Zuteilungstag ergibt sich aus dem 30-tägigen Mittelwert des auf drei Dezimalstellen gerundeten Schlusskurses der Scout24-SE-Aktie im Xetra-Handelssystem.

Die Performancebedingungen bestehen zu je einem Drittel aus Umsatzwachstumszielen, Wachstumszielen in Verbindung mit dem EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (ooEBITDA-Wachstumsziel) sowie einem nichtfinanziellen Strategieziel. Zur Bestimmung der Höhe des Barausgleichs wird die Anzahl der Performance Share Units mit dem Performancefaktor, der sich aus der Zielerreichung der drei genannten Performancebedingungen ergibt, multipliziert. Der Performancefaktor ist auf 200 % begrenzt. Die so ermittelte Anzahl PSUs wird unter Beachtung des jeweiligen PSU-Kurses zum Ende der Performanceperiode und zuzüglich der während der Performanceperiode ausgeschütteten Dividenden der Scout24-Aktie in einen Geldbetrag umgewandelt. Die Auszahlung erfolgt im Anschluss an die entsprechenden Feststellungen des Aufsichtsrats.

Neben der Begrenzung der Auszahlung für jede Tranche auf 300 % des jeweiligen Gewährungsbetrags und den Regelungen hinsichtlich der Maximalvergütung enthalten die unter dem aktuellen Vergütungssystem abgeschlossenen Vorstandsdienstverträge die Möglichkeit zur anteiligen oder vollständigen Reduzierung bzw. Rückforderung variabler Vergütung bei schwerwiegendem Verstoß gegen die Sorgfaltspflicht (inklusive Verstößen gegen den unternehmensinternen Code of Conduct) im Sinne des § 93 AktG oder dienstvertragliche Regelungen. Von dieser Möglichkeit wurde im Geschäftsjahr 2024 kein Gebrauch gemacht.

Weiterhin kann die Auszahlung aufgeschoben werden, solange das Vorstandsmitglied Regelungen im Zusammenhang mit den Share Ownership Guidelines (für weitere Informationen wird auf den Vergütungsbericht verwiesen) nicht nachkommt.

Die bisherigen Zuteilungen sind zum 1. Januar 2022, 2023 und 2024 erfolgt, die jeweiligen Wartefristen beginnen dementsprechend am 1. Januar 2022, 2023 und 2024. Aufgrund des unterjährigen Vertragsabschlusses wurde für das Geschäftsjahr 2021 ein zeitanteiliger Gewährungsbetrag berücksichtigt. Die Gewährungsbeträge der Tranche 2021/2022 sind zum 31. Dezember 2022 vollständig erdient. Insofern kommt kein Fluktuationsabschlag zur Anwendung. Dasselbe gilt für die entsprechenden Gewährungsbeträge der Tranchen 2023 und 2024 bzw. den 31. Dezember 2023 und 2024. Auch hier kommt kein Fluktuationsabschlag zur Anwendung.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der gewährten Instrumente zum Bilanzstichtag erfolgte unter Verwendung eines Optionspreismodells (Monte-Carlo-Simulation). Dabei wird in Abhängigkeit von der Laufzeit ein risikoloser Zins und eine historische Volatilität angewendet. Für die historischen Volatilitäten ist auf den Aktienkurs der Scout24 SE zurückgegriffen worden. Für die Gesamtzielerreichung wurde ein Performancefaktor angenommen. Die Parameter werden nachfolgend aufgeführt:

| % | Tranche 2024 | Tranche 2023 | Tranche 2021/2022 |
|-------------------|--------------|--------------|-------------------|
| Risikoloser Zins | 1,98 | 2,08 | 2,22 |
| Volatilität | 25,29 | 20,54 | 16,91 |
| Performancefaktor | 117 | 100 | 107 |

Der Gesamtbestand bedingt zugeteilter Anteile aus dem LTIP 2021 (Tranche 2021/2022, Tranche 2023 und Tranche 2024) stellte sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

| Tsd. Stück | LTIP 2021 | Tranche 2024 | Tranche 2023 | Tranche 2021/2022 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Anzahl Anteile 31.12.2022 | 83,7 | – | – | 83,7 |
| Ausgegeben | 80,9 | – | 80,9 | – |
| Ausgeübt | – | – | – | – |
| Verwirkt | – | – | – | – |
| Anzahl Anteile 31.12.2023 | 164,6 | – | 80,9 | 83,7 |
| Ausgegeben | 72,1 | 72,1 | – | – |
| Ausgeübt | – | – | – | – |
| Verwirkt | – | – | – | – |
| Anzahl Anteile 31.12.2024 | 236,7 | 72,1 | 80,9 | 83,7 |

Insgesamt wurde für das LTIP 2021 (Mitglieder des Vorstands) Personalaufwand in Höhe von 13.170 Tsd. EUR (2023: 2.209 Tsd. EUR) erfasst. Der Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung beträgt zum 31. Dezember 2024 22.005 Tsd. EUR (2023: 8.835 Tsd. EUR). Der innere Wert zum 31. Dezember 2024 beträgt 21.817 Tsd. EUR.

LTIP 2021, LTIP 2023 und LTIP 2024 für ausgewählte Arbeitnehmende

In den Geschäftsjahren 2021, 2023 und 2024 wurden für ausgewählte Arbeitnehmende der Scout24-Gruppe die Programme LTIP 2021, LTIP 2023 und LTIP 2024 aufgelegt.

Dabei gewährte die Gesellschaft den Teilnehmenden jeweils virtuelle Scout24-Aktien (Retention Share Units – RSUs) und virtuelle Aktienoptionen (Virtual Stock Options – VSOs). Die Bedienung erfolgt ausschließlich als Barausgleich. Die Programme sind als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (cash-settled transaction) zu klassifizieren. Hierbei ist aufwandswirksam eine Schuld über den Erdienungszeitraum anzusammeln. Der Erdienungszeitraum beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Teilnehmenden erstmalig Kenntnis von der Einführung des Plans erlangen (service commencement date).

Die gewährten RSUs unterliegen ausschließlich einer Anstellungsbedingung (service condition) in Form einer zweijährigen Wartefrist; die VSOs unterliegen sowohl einer Anstellungsbedingung in Form einer dreijährigen Wartefrist als auch Leistungsbedingungen (performance conditions). Die erstmalige Zuteilung von RSUs und VSOs erfolgte zum 1. Juli 2021 sowie jeweils zum 1. Januar 2023 und 2024. Die jeweiligen Wartefristen begannen dementsprechend am 1. Juli 2021 sowie jeweils am 1. Januar 2023 und 2024.

Die Allokation des Gewährungsbetrags auf RSUs und VSOs erfolgt entsprechend der Zugehörigkeit der Teilnehmenden zu einer von zwei Gruppen entweder auf 25 % RSUs und 75 % VSOs oder auf 50 % RSUs

und 50 % VSOs. Die Teilnehmenden der zweiten Gruppe können auf die Allokation 25 % RSUs und 75 % VSOs optieren.

Die Leistungsbedingungen der VSOs bestehen hälftig aus Umsatzwachstumszielen und Wachstumszielen in Verbindung mit dem EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (ooEBITDA-Wachstumsziel). Nach Ablauf der Wartefrist wird die Anzahl der VSOs mit dem Performancefaktor, der sich aus der Zielerreichung der beiden genannten Leistungsbedingungen ergibt, multipliziert. Der Performancefaktor ist auf 200 % begrenzt.

Für die Ermittlung des aus den RSUs resultierenden Zahlungsanspruchs wird die Gesamtzahl der den Teilnehmenden gewährten RSUs mit dem Wert pro RSU multipliziert. Dabei entspricht der Wert pro RSU dem RSU-Kurs zum Ausübungsdatum zuzüglich der Summe der zwischen Gewährungs- und RSU-Ausübungsdatum auf eine Scout24-Aktie ausgeschütteten Dividenden. Der Wert pro RSU ist auf das Dreieinhalbfache des RSU-Kurses am Gewährungsdatum begrenzt. RSUs bedürfen keiner gesonderten Ausübung, da sie mit Ablauf der RSU-Wartefrist automatisch als wirksam ausgeübt gelten.

Für die Ermittlung des aus den VSOs resultierenden Zahlungsanspruchs wird die unter Berücksichtigung des Performancefaktors ermittelte Anzahl ausübbarer VSOs mit dem Wert pro VSO multipliziert. Dabei entspricht der Wert pro VSO der Differenz zwischen (i) dem Aktienkurs ausgehend vom VSO-Ausübungsdatum zuzüglich der Summe der zwischen Gewährungs- und VSO-Ausübungsdatum auf eine Scout24-Aktie ausgeschütteten Dividenden einerseits und (ii) dem Aktienkurs ausgehend vom Gewährungsdatum abzüglich eines Discounts von 20 % (Strike Price) andererseits. Der Wert pro VSO ist auf den Wert einer Scout24-Aktie gemäß dem Aktienkurs am Gewährungsdatum begrenzt. Die wirksame Ausübung ist in einem Ausübungszeitraum von zwei Jahren nur zu jeweils definierten Ausübungszeitpunkten möglich. Dabei bedarf es grundsätzlich einer gesonderten Ausübungserklärung.

Entsprechend den vertraglichen Regelungen und der Dauer der Unternehmenszugehörigkeit wurden im dritten und vierten Quartal 2024 Teile der bis zum 30. Juni 2024 verdienten virtuellen Aktien ausbezahlt. Im Rahmen der regulären Ausübung, d. h. ohne Berücksichtigung von im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen abgewickelten Anteilen, ergab sich ein Auszahlungsbetrag in Höhe von 2.507 Tsd. EUR (LTIP 2021, VSOs). Der im Rahmen der Auszahlung berücksichtigte Performancefaktor betrug 196 %, der Wert pro VSO betrug 25,85 EUR bzw. 26,80 EUR.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der gewährten Instrumente erfolgte für die Programme LTIP 2021, LTIP 2023 und LTIP 2024 unter Verwendung eines Optionspreismodells (Monte-Carlo-Simulation). Dabei werden in Abhängigkeit von der Laufzeit ein risikoloser Zins und eine historische Volatilität angewendet. Für die historischen Volatilitäten wurde auf den Aktienkurs der Scout24 SE zurückgegriffen. Für die Umsatz- und ooEBITDA-Wachstumsziele wurde für die Bewertung ein Gesamtzielerreichungsgrad angenommen. Bei der Ermittlung des im jeweiligen Geschäftsjahr zu erfassenden Personalaufwands wurde ein angemessener Fluktuationsabschlag angewendet. Die Parameter werden nachfolgend aufgeführt:

| % | LTIP 2024 | LTIP 2023 | LTIP 2021 |
|---------------------|---------------|-----------|-----------|
| Risikoloser Zins | 2,07 2,15 | 2,22 | 0,0 |
| Volatilität | 25,10 25,41 | 16,91 | 0,0 |
| Zielerreichungsgrad | 100,0 100,0 | 137,99 | 195,79 |

Der Gesamtbestand bedingt zugeteilter Anteile aus dem LTIP 2021, LTIP 2023 und LTIP 2024 stellte sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

| Tsd. Stück | Summe | LTIP 2024 | LTIP 2023 | LTIP 2021 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Anzahl Anteile 31.12.2022 | 134,8 | - | - | 134,8 |
| Ausgegeben | 272,4 | - | 272,4 | - |
| Ausgeübt ¹ | -30,6 | - | -0,6 | -30,0 |
| Verwirkt | -12,7 | - | -3,4 | -9,3 |
| Anzahl Anteile 31.12.2023 | 363,9 | - | 268,4 | 95,5 |
| Ausgegeben | 433,9 | 433,9 | - | - |
| Ausgeübt ^{1,2} | -108,2 | -0,2 | -51,7 | -56,3 |
| Verwirkt | -30,4 | -4,8 | -20,1 | -5,5 |
| Anzahl Anteile 31.12.2024 | 659,2 | 428,9 | 196,6 | 33,7 |

¹ Die Angabe enthält auch im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen abgewickelte Anteile.

² Im Rahmen der Ausübung hat eine begrenzte Anzahl Programmteilnehmender Anteile in Anteile eines anderen Programmes gewandelt.

Insgesamt wurde für das LTIP 2021 (ausgewählte Arbeitnehmende) ein Personalaufwand in Höhe von 3.236 Tsd. EUR (2023: 1.945 Tsd. EUR) erfasst. Der Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung betrug zum 31. Dezember 2024 insgesamt 2.603 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 2.181 Tsd. EUR). Der innere Wert zum 31. Dezember 2024 betrug 2.603 Tsd. EUR.

Für das LTIP 2023 wurde insgesamt ein Personalaufwand in Höhe von 7.134 Tsd. EUR (2023: 3.645 Tsd. EUR) erfasst. Der Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung betrug zum 31. Dezember 2024 insgesamt 10.313 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 3.627 Tsd. EUR). Der innere Wert zum 31. Dezember 2024 betrug 3.324 Tsd. EUR.

Für das LTIP 2024 wurde insgesamt ein Personalaufwand in Höhe von 3.586 Tsd. EUR erfasst. Der Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung betrug zum 31. Dezember 2024 3.581 Tsd. EUR. Der innere Wert zum 31. Dezember 2024 betrug 1.135 Tsd. EUR.

Aktienkaufprogramm für Mitarbeitende (Employee Stock Purchase Programme – ESPP)

Weiterhin hat die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2022, 2023 und 2024 jeweils ein Beteiligungsprogramm für Mitarbeitende aufgelegt, in dessen Rahmen bereits im Besitz der Gesellschaft befindliche Scout24-Aktien (eigene Anteile) zu einem gegenüber der Börse vergünstigten Preis erworben werden können. Dieses Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente bilanziert.

Das ESPP ermöglicht den Erwerb einer bestimmten begrenzten Anzahl von Scout24-Aktien (sieben bis 65 bzw. 70 Aktien pro Jahr) mit einem Nachlass in Höhe von jeweils 20,00 EUR pro Aktie im Vergleich zu einem Erwerb am Markt. Die so erworbenen Aktien unterliegen einer Haltefrist von zwei Jahren, in der die Aktien nicht veräußert werden dürfen. Die Haltefrist beginnt mit der Übertragung der Aktien an die Teilnehmenden. Eine Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses eines Teilnehmers oder einer Teilnehmerin während der Haltefrist hat, mit wenigen definierten Ausnahmen, keine Auswirkungen auf die Teilnahme am ESPP oder die Haltefrist.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|--------|--------|--------|
| Durch Mitarbeitende erworbene Aktien (Stück) | 13.768 | 13.972 | 18.337 |
| Personalaufwand (Tsd. EUR) | 275 | 279 | 367 |

Jubiläumsaktien-Programm

Im Geschäftsjahr 2023 schenkte die Gesellschaft berechtigten Mitarbeitenden Jubiläumsaktien (18.260 Stück), welche als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente bilanziert werden.



Die im Januar 2024 ausgegebenen Aktien unterliegen einer Haltefrist von drei Jahren. Der korrespondierende Personalaufwand in Höhe von 1.128 Tsd. EUR wurde bereits im Geschäftsjahr 2023 erfasst.

5.4. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen oder Unternehmen im Sinne des IAS 24 gelten natürliche Personen oder Unternehmen, die von der Scout24 SE beeinflusst werden können, die einen Einfluss auf die Scout24 SE ausüben können oder die unter dem Einfluss einer anderen, der Scout24 SE nahestehenden Partei stehen.

Nahestehende Unternehmen

Die Scout24-Gruppe unterhält mit dem assoziierten Unternehmen Upmin Group GmbH Beziehungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, die im Folgenden ausgewiesen werden.

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Erbrachte Leistungen sowie sonstige Erträge | - | 69 |
| Empfangene Leistungen sowie sonstige Aufwendungen | - | 12 |
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Forderungen | - | 14 |
| Verbindlichkeiten | - | - |

Sämtliche Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden unter den gleichen Bedingungen abgewickelt wie Geschäftsvorfälle mit unabhängigen Geschäftspartnern.

Die offenen Salden zum Ende der Berichtsperiode sind unbesichert und werden durch Barzahlung oder Saldierung der Forderungen und Verbindlichkeiten ausgeglichen. Für Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen keine Garantien. Es erfolgten keine Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen.

Nahestehende Personen

Als nahestehende Personen gelten die Personen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik von Scout24 ausüben (Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen), einschließlich ihrer nahen Familienangehörigen. Dazu zählen die Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder der Scout24 SE.

Vorstand

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder der Scout24 SE setzt sich aus fixen und variablen Bestandteilen zusammen. Die fixen Bestandteile bestehen aus der Festvergütung, Nebenleistungen und der Altersversorgung. Die Nebenleistungen variieren für die einzelnen Vorstandsmitglieder, enthalten aber im Wesentlichen die Überlassung des Dienstwagens (auch für private Zwecke) oder Ausgleichszahlungen für den Verzicht auf die Inanspruchnahme eines Dienstwagens, eine anteilige Erstattung der Kosten für Kranken- und Pflegeversicherung und die Gestattung der Privatnutzung überlassener Mobiltelefone, Notebooks und vergleichbarer Geräte. Bei der Altersversorgung handelt es sich um eine beitragsorientierte Versorgungszusage in Form einer Direktversicherung. Die variablen Bestandteile sind erfolgsbezogen und bestehen aus der einjährigen variablen Vergütung (Short-Term Incentive – STI) und der mehrjährigen, anteilsbasierten variablen Vergütung (Long-Term Incentive – LTI). Die wesentlichen STI-relevanten Leistungskriterien zur Beurteilung des Erfolgs sind zu 35 % der Konzernumsatz, zu 35 % das Konzernergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Konzern-ooEBITDA) und zu 30 % ein nichtfinanzielles Nachhaltigkeitsziel (ESG-Ziel). Die maßgeblichen, gleichgewichteten LTIP-relevanten Leistungskriterien sind das Umsatzwachstum, das ooEBITDA-Wachstum sowie ein nichtfinanzielles Strategieziel. Die Ziele gelten jeweils gleichermaßen für alle Vorstandsmitglieder.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Vorstandsvergütung entsprechend IAS 24 zu entnehmen:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|---|---------------|--------------|
| Kurzfristig fällige Leistungen | 5.732 | 4.968 |
| Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 188 | 229 |
| Andere langfristig fällige Leistungen | – | – |
| Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 1.016 | – |
| Anteilsbasierte Vergütung | 13.170 | 3.521 |
| Summe | 20.105 | 8.719 |

Die kurzfristig fälligen Leistungen enthalten eine Rückstellung in Höhe von 2.976 Tsd. EUR für Short Term Incentives (STI) (2023: 2.219 Tsd. EUR) sowie Urlaubsverpflichtungen, die nicht vollständig innerhalb der Periode, in der die entsprechenden Leistungen erbracht wurden, erfüllt wurden (35 Tsd. EUR, 2023: 50 Tsd. EUR).

Ralf Weitz hat im Rahmen der in Erläuterung **▶2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**, Erwerb der TiRo CheckEnergy GmbH, beschriebenen Transaktion durch den Verkauf seiner Geschäftsanteile (0,81 %) einen Verkaufserlös in Höhe von 58 Tsd. EUR erzielt.

Gesamtbezüge des Vorstands nach § 314 HGB

Die Bezüge der aktiven Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 betragen 10.450 Tsd. EUR (2023: 8.635 Tsd. EUR). Davon entfielen auf fixe Bestandteile 2.909 Tsd. EUR (2023: 2.571 Tsd. EUR), auf variable Bestandteile 2.976 Tsd. EUR (2023: 1.983 Tsd. EUR) und auf die aktienbasierte Vergütungskomponente 4.565 Tsd. EUR (2023: 4.081 Tsd. EUR). Die Bezüge für die Zeit nach der Beendigung der aktiven Phase des im Geschäftsjahr 2023 aus dem Vorstand ausgeschiedenen Mitglieds betragen für das Geschäftsjahr 2024 170 Tsd. EUR (2023: 751 Tsd. EUR). Diese entfielen ausschließlich auf fixe Bestandteile (Karenzentschädigung). Der Vorjahresbetrag entfiel mit 514 Tsd. EUR auf fixe Bestandteile und mit 236 Tsd. EUR auf variable Bestandteile. Auf die aktienbasierte Vergütungskomponente entfielen sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr 0 Tsd. EUR.

Zusätzliche Angaben zu anteilsbasierten Vergütungsprogrammen im Rahmen der Vorstandsvergütung

Bezüglich der Entwicklung des Gesamtbestands bedingt zugeteilter Anteile aus dem LTIP 2021 wird auf die Erläuterung **▶5.3. Anteilsbasierte Vergütung** verwiesen.

Für individualisierte Angaben hinsichtlich der Vergütung wird auf den Vergütungsbericht unter **▶www.scout24.com/investor-relations/corporate-governance/verguetung** verwiesen.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats nach § 314 HGB

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 betragen 864,1 Tsd. EUR (2023: 873,8 Tsd. EUR). Dabei handelte es sich sämtlich um kurzfristig fällige Leistungen.

Für individualisierte Angaben hinsichtlich der Vergütung wird auf den **▶Vergütungsbericht 2024** verwiesen.

Directors' Dealings

Nach Art. 19 Abs. 1 der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung (EU) Nr. 596/2014) müssen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie bestimmte Angehörige alle Verkäufe und Käufe von Scout24-Aktien und anderer darauf bezogener Rechte unverzüglich veröffentlichen, sofern die Wertgrenze von 20 Tsd. EUR innerhalb des Kalenderjahres überschritten wird.

Nachstehende Tabelle zeigt eine Auflistung der veröffentlichten Transaktionen im Geschäftsjahr 2024:

| Mitteilungspflichtiger | Mitteilung vom | Datum der Transaktion | Art des Geschäfts | Aggregierter Preis (EUR) | Aggregiertes Volumen (EUR) |
|------------------------|----------------|---|-------------------|--------------------------|----------------------------|
| Ralf Weitz | 03.01.2024 | 02.01.2024 | Kauf | 63,70 | 70.070,00 |
| Tobias Hartmann | 26.07.2024 | Annahme einer Erbschaft i. H. v. 1.900 Aktien der Scout24 SE durch Ablauf der Ausschlagungsfrist am 12. Juni 2024 | | | |
| Tobias Hartmann | 04.09.2024 | Erhalt von 950 Aktien der Scout24 SE im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbschaft | | | |

5.5. Segmentberichterstattung

Gemäß IFRS 8 ist eine Abgrenzung von operativen Segmenten auf Basis der unternehmensinternen Steuerung und Berichterstattung vorzunehmen. Die Organisations- und Berichtsstruktur der Scout24-Gruppe orientiert sich an einer Steuerung nach Geschäftsfeldern. Auf Basis des von ihm eingerichteten Berichtswesens beurteilt der Vorstand als Hauptentscheidungsträger den Erfolg der verschiedenen Segmente und die Zuteilung der Ressourcen.

Die Scout24-Gruppe hatte ihre Geschäftstätigkeit seit dem Geschäftsjahr 2022 in drei operative Segmente gemäß IFRS 8 strukturiert: Professional, Private und Media & Other. Auf dem Kapitalmarkttag im Februar 2024 hat Scout24 eine überarbeitete Strategie vorgestellt und infolgedessen die Steuerungs- und damit einhergehend die Berichtsstruktur mit Wirkung zum 1. Juli 2024 angepasst. Im Ergebnis ging aus Sicht der Steuerung und Berichtsstruktur das bisherige Segment Media & Other vollständig im Segment Professional auf. Es verblieben die beiden Segmente Professional und Private. Durch diese Umgliederung werden die Scout24-Geschäftslogik, die interne Steuerung sowie die kommunizierte Wachstumsstrategie mit Fokus auf Interkonnektivität besser widerspiegelt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Eine Übersicht der verschiedenen Kundengruppen und Produkte je Segment ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| Segmente | Kundengruppen | Produkte/Zahlweise |
|---------------------|--|---|
| Professional | <ul style="list-style-type: none"> • Professionelle Makler:innen für Wohn- und Gewerbeimmobilien • Gutachter:innen • Finanzierungsvermittler:innen und Kreditinstitute • Gewerbliche Dienstleister wie Umzugsunternehmen | <ul style="list-style-type: none"> • Mitgliedschaften und ImmoScout24-Österreich-Produkte • Transaction Enablement: Verkäufer-Leads (RLE, immoverkauf24), Mortgage-Leads, Immobiliengutachten und -bewertungen, Relocation-Leads und CRM-Software-Lösungen • Sonstige: Pay-per-Ad-Listings und Werbeanzeigen |
| Private | <ul style="list-style-type: none"> • Immobiliensuchende • Immobilieneigentümer:innen | <ul style="list-style-type: none"> • MieterPlus, KäuferPlus, WohnenPlus, VermietenPlus • Pay-per-Ad-Listings • Sonstige: Bonitätsprüfungen |

Auf Konzernebene sind die wesentlichen finanziellen Steuerungsgrößen für Scout24 die Umsatzerlöse und das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit. Dies wird durch die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ergänzt. Sie ist eine Profitabilitätskennziffer, die die beiden vorgenannten Größen in Beziehung zueinander setzt. Auf Segmentebene sind die Umsatzerlöse bedeutsame finanzielle Steuerungsgrößen.

Das EBITDA eines Segments ist definiert als Gewinn vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen sowie gegebenenfalls vorhandener Wertminderungen und Wertaufholungen. Gemäß Unternehmensrichtlinie des Konzerns entspricht das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit dem EBITDA bereinigt um nichtoperative Effekte.

Geschäfte zwischen den Segmenten finden in unwesentlichem Umfang statt. Daher erfolgt keine diesbezügliche Angabe.

Im Folgenden werden die von Scout24 zur Beurteilung der Leistung ihrer Segmente herangezogenen Steuerungsgrößen angegeben:

Segment Professional

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| Professional-Umsatz | 409.917 | 370.355 |
| Subscription-Umsatz | 296.573 | 270.000 |
| Transaction-Enablement-Umsatz | 90.797 | 76.213 |
| Sonstiger Umsatz | 22.548 | 24.142 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 15.890 | 15.496 |
| Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | -169.963 | -155.021 |
| Personalaufwand | -82.852 | -74.097 |
| Übriges | -87.111 | -80.924 |
| Professional-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | 255.844 | 230.829 |

Segment Private

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Private-Umsatz | 156.423 | 138.759 |
| Subscription-Umsatz | 90.304 | 72.102 |
| Pay-per-Ad-Umsatz | 51.208 | 50.442 |
| Sonstiger Umsatz | 14.911 | 16.215 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 6.568 | 7.266 |
| Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | -70.725 | -72.910 |
| Personalaufwand | -20.639 | -21.726 |
| Übriges | -50.085 | -51.184 |
| Private-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | 92.266 | 73.116 |

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und des EBITDA des Konzerns auf das Ergebnis vor Ertragsteuern:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | 348.110 | 303.945 |
| Nichtoperative Effekte | -46.868 | -25.213 |
| Anteilsbasierte Vergütung | -27.962 | -10.530 |
| M&A-Aktivitäten | -9.680 | -2.564 |
| Reorganisation | -9.150 | -11.056 |
| Sonstige nichtoperative Effekte | -76 | -1.064 |
| EBITDA¹ | 301.242 | 278.732 |
| Abschreibungen und Wertminderungen | -47.073 | -36.331 |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen | -364 | -892 |
| Sonstiges Finanzergebnis | -15.843 | 1.601 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 237.961 | 243.109 |

¹ Das EBITDA ist analog der Darstellung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung definiert als das Ergebnis fortgeführter Aktivitäten vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen sowie gegebenenfalls vorhandener Wertminderungen und Wertaufholungen.

Für die Darstellung der Informationen über geografische Regionen werden die Umsätze wie auch die langfristigen Vermögenswerte entsprechend dem Sitz der jeweiligen Gesellschaft von Scout24 angegeben.

| Tsd. EUR | 2024 | 31.12.2024 | 2023 | 31.12.2023 |
|----------------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| | Außenumsatz | Langfristige Vermögenswerte | Außenumsatz | Langfristige Vermögenswerte |
| Deutschland | 542.473 | 1.926.106 | 491.344 | 1.880.404 |
| Ausland | 23.867 | 15.130 | 17.770 | 15.488 |
| Summe Konzern | 566.340 | 1.941.236 | 509.114 | 1.895.892 |



5.6. Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten und nicht bilanzierte vertragliche Verpflichtungen sind im Konzernabschluss so lange nicht passiviert, bis eine Inanspruchnahme wahrscheinlich ist.

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses werden Eventualverbindlichkeiten jedoch im Einklang mit IFRS 3 berücksichtigt, wenn ihr Zeitwert zuverlässig zu ermitteln ist.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Mietvertrags gegenüber dem Vermieter der ehemaligen Tochtergesellschaft FFG Finanzcheck Finanzportale GmbH eine Erklärung abgegeben, für gegenwärtige und zukünftige Verpflichtungen des Mieters aus dem Mietvertrag einzustehen.

Im Rahmen des Verkaufs der ehemaligen Tochtergesellschaft an den Investor Hellman & Friedman ist die Verpflichtung aus oben genannter Erklärung grundsätzlich übernommen worden. Eine mögliche Verpflichtung der Gesellschaft kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Gesellschaft rechnet aufgrund bisheriger Erfahrungen auch für die Zukunft nicht mit einer Inanspruchnahme aus dieser Erklärung.

5.7. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die gesamten Honorare und Dienstleistungen für den Konzernabschlussprüfer gliedern sich nach § 315e Abs. 1 in Verbindung mit § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB wie folgt:

| Tsd. EUR | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Abschlussprüfungsleistungen | 932 | 795 |
| Andere Bestätigungsleistungen | 158 | 80 |
| Steuerberatungsleistungen | 0 | 0 |
| Sonstige Leistungen | 0 | 149 |
| Summe | 1.090 | 1.023 |

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Scout24 SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen ihrer Tochterunternehmen, prüfungintegriert prüferische Durchsichten von Zwischenabschlüssen und die Prüfung des Vergütungsberichts. Die anderen Bestätigungsleistungen umfassten das Honorar für die Prüfung der nichtfinanziellen Erklärung. In den Sonstigen Leistungen für das Geschäftsjahr 2023 sind projektbezogene Prüfungsleistungen für rechnungslegungsbezogene Systeme enthalten.

5.8. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat eine Dividende in Höhe von 1,32 EUR pro Stammaktie vorgeschlagen. Dies entspricht, basierend auf der Anzahl der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Scout24 SE im Umlauf befindlichen Stammaktien (72.390.614 Stück), einer Ausschüttungssumme von 95,6 Mio. EUR und damit 45 % des bereinigten Nettogewinns. Sollte sich die Zahl der für das Berichtsjahr 2024 dividendenberechtigten Stückaktien bis zur Hauptversammlung 2025 verändern, wird der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag unterbreitet.

Erwerb aller Anteile an der bulwiengesa AG

Die Sprengnetter GmbH mit Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler hat mit Wirkung zum 6. Januar 2025 100 % der Eigenkapitalanteile an der bulwiengesa AG mit Sitz in Berlin erworben. Mit dem Erwerb der Kontrolle zum 6. Januar 2025 wird das Geschäft der bulwiengesa AG ab dem Januar 2025 konsolidiert und die Aktivitäten werden entsprechend in das Segment Professional integriert. Der Kaufpreis betrug 12.869 Tsd. EUR und wurde in bar bezahlt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses liegen aufgrund der zeitlichen Nähe zum Erwerb noch keine Wertansätze spezifischer Vermögenswerte aus der Kaufpreisallokation vor. Der restliche Differenzbetrag zwischen der Gegenleistung und dem Buchwert des erworbenen Nettovermögens wird auf den Geschäfts- oder Firmenwert allokiert werden. Der sich aus der Transaktion ergebende Geschäfts- oder Firmenwert stellt das künftige Ertragspotenzial dar, das durch die Stärkung der Marktposition sowie aus erwarteten Synergien aus der Eingliederung des Unternehmens in das bestehende Sprengnetter-Geschäft resultiert. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Professional zugeordnet werden und ist steuerlich nicht abzugsfähig. Die Angabe, welche wesentliche immaterielle Vermögenswerte identifiziert wurden, wird nachgeholt werden, sobald die Daten vorliegen. Grund ist, dass aufgrund der zeitlichen Nähe von Erwerb und Aufstellung dieses Berichts die Erstellung der Zahlen für die bulwiengesa AG nach IFRS sowie der Kaufpreisallokation noch nicht erfolgen konnte. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 730 Tsd. EUR wurden aufwandswirksam in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Da die Kontrolle erst zum 6. Januar 2025 vorlag, hat die bulwiengesa AG zum 31. Dezember 2024 weder Umsatzerlöse noch ein Ergebnis nach Steuern zur Gewinn- und Verlustrechnung beigetragen.

Erwerb aller Anteile an der EXPLOREAL GmbH

Die Sprengnetter GmbH mit Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler hat mit Wirkung zum 13. Januar 2025 100 % der Eigenkapitalanteile an der EXPLOREAL GmbH mit Sitz in Wien erworben. Mit dem Erwerb der Kontrolle zum 13. Januar 2025 wird das Geschäft der EXPLOREAL GmbH ab dem Januar 2025 konsolidiert und die Aktivitäten werden entsprechend in das Segment Professional integriert. Der Fixkaufpreis betrug 3.650 Tsd. EUR und wurde in bar bezahlt. Die Bandbreite des variablen Kaufpreises liegt zwischen 0 und 300 Tsd. EUR. Wesentliche Einflussgrößen sind der gesamte Umsatz für das Geschäftsjahr 2025 und der Monatsumsatz im März 2026. Ferner gibt es eine Regelung zur Weiterreichung des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2024 an die Verkäufer:innen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses liegen aufgrund der zeitlichen Nähe zum Erwerb noch keine Wertansätze spezifischer Vermögenswerte aus der Kaufpreisallokation vor. Der restliche Differenzbetrag zwischen der Gegenleistung und dem Buchwert des erworbenen Nettovermögens wird auf den Geschäfts- oder Firmenwert allokiert werden. Der sich aus der Transaktion ergebende Geschäfts- oder Firmenwert stellt das künftige Ertragspotenzial dar, das durch die Stärkung der Marktposition sowie aus erwarteten Synergien aus der Eingliederung des Unternehmens in das bestehende Sprengnetter- und ImmoScout24-Österreich-Geschäft resultiert. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Professional zugeordnet werden und ist steuerlich nicht abzugsfähig. Die Angabe, welche wesentliche immaterielle Vermögenswerte identifiziert wurden, wird nachgeholt werden, sobald die Daten vorliegen. Grund ist, dass aufgrund der zeitlichen Nähe von Erwerb und Aufstellung dieses Berichts die Erstellung der Zahlen für die EXPLOREAL GmbH nach IFRS sowie der Kaufpreisallokation noch nicht erfolgen konnte. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 139 Tsd. EUR wurden aufwandswirksam in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Da die Kontrolle erst zum 13. Januar 2025 vorlag, hat die EXPLOREAL zum 31. Dezember 2024 weder Umsatzerlöse noch ein Ergebnis nach Steuern zur Gewinn- und Verlustrechnung beigetragen.

Liquidation einer Tochtergesellschaft

Die Liquidation der nichtkonsolidierten inländischen Tochtergesellschaft Scoperty GmbH erfolgte mit Wirkung zum 24. Januar 2025.



5.9. Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 SE nach § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB

| Gesellschaft | Unternehmenssitz | Währung | Anteil (%) | Vollkonsolidierung (V) At-Equity-Konsolidierung (E) 31.12.2024 |
|--|--------------------------------------|---------|------------|--|
| 21st Real Estate GmbH | Berlin (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| BaufiTeam GmbH | Hamburg (Deutschland) | EUR | 50,1 | V |
| Energieausweis48 GmbH | Köln (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| FLOWFACT GmbH ^{1,2} | Köln (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| Immobilien Scout GmbH ¹ | Berlin (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| Immobilien Scout Österreich GmbH | Wien (Österreich) | EUR | 100,0 | V |
| immoverkauf24 GmbH | Hamburg (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| immoverkauf24 GmbH Österreich | Wien (Österreich) | EUR | 100,0 | V |
| neubau kompass AG | München (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| Propstack GmbH | Berlin (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| Reopla S.r.l. | Turin (Italien) | EUR | 100,0 | V |
| Scout24 Beteiligungs SE ¹ | Bonn (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| Scout24 Proptech GmbH ^{1,5} | München (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| Sprengnetter Austria GmbH | Feldkirchen (Österreich) | EUR | 100,0 | V |
| Sprengnetter Bosnia d.o.o. Sarajevo | Sarajevo (Bosnien und Herzegowina) | BAM | 100,0 | V |
| Sprengnetter d.o.o. | Zagreb (Kroatien) | EUR | 100,0 | V |
| Sprengnetter GmbH | Bad Neuenahr-Ahrweiler (Deutschland) | EUR | 75,0 | V |
| Sprengnetter Montenegro d.o.o. | Podgorica (Montenegro) | EUR | 100,0 | V |
| Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH | Bad Neuenahr-Ahrweiler (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| Sprengnetter Real Estate Services GmbH | Bad Neuenahr-Ahrweiler (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| Sprengnetter Zertifizierung GmbH | Bad Neuenahr-Ahrweiler (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| TiRo CheckEnergy GmbH | Berlin (Deutschland) | EUR | 100,0 | V |
| Upmin Group GmbH | Berlin (Deutschland) | EUR | 28,3 | E |
| Scoperty GmbH ³ | München (Deutschland) | EUR | 31,9 | n/a |
| ShareYourSpace GmbH ⁴ | München (Deutschland) | EUR | 6,5 | n/a |
| Sprengnetter Slowenien d.o.o. i. L. ³ | Ljubljana (Slowenien) | EUR | 100,0 | n/a |
| Sprengnetter Serbien d.o.o.i. L. ³ | Belgrad (Serbien) | RSD | 100,0 | n/a |

¹ Die Gesellschaft hat die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen und die hierfür erforderlichen Erklärungen im elektronischen Bundesanzeiger zur Bekanntmachung eingereicht.

² Die FLOWFACT GmbH hält 7,1 % eigene Anteile.

³ Diese Gesellschaft ist zum Zugangszeitpunkt vollständig abgeschrieben und befand sich in Liquidation. Aus Wesentlichkeitsgründen wird sie nicht in den Konzernabschluss der Scout SE einbezogen.

⁴ Die Immobilien Scout GmbH ist mit 6,5 % an der Gesellschaft beteiligt.

⁵ Ehemals Consumer First Services GmbH

5.10. Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 SE haben die Entsprechenserklärung gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex (§ 161 AktG) abgegeben, die auf der Webseite der Scout24 SE unter www.scout24.com/investor-relations/corporate-governance zuletzt im Dezember 2024 bekannt gemacht wurde.



5.11. Tag der Freigabe der Veröffentlichung

Der Konzernabschluss wird am 17. März 2025 durch den Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung und für die Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat wird am 20. März 2025 über die Billigung des Konzernabschlusses entscheiden. Die Veröffentlichung erfolgt am 27. März 2025.

München, den 17. März 2025

Scout24 SE

Der Vorstand

Ralf Weitz

Dr. Dirk Schmelzer

Dr. Gesa Crockford

Sonstige Vermerke

| | |
|--|-----|
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter | 186 |
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 187 |
| Prüfungsvermerk der Nachhaltigkeitserklärung mit begrenzter Sicherheit | 196 |
| Disclaimer | 200 |
| Finanzkalender | 201 |
| Impressum | 201 |



Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

München, den 17. März 2025

Scout24 SE

Der Vorstand

Ralf Weitz

Dr. Dirk Schmelzer

Dr. Gesa Crockford



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Scout24 SE, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Scout24 SE, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang zum Konzernabschluss, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Scout24 SE, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

- ① Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sowie der Marke ImmoScout24
- ② Bilanzielle Abbildung des Erwerbs der neubau kompass AG

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- ① Sachverhalt und Problemstellung
- ② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

① **Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sowie der Marke ImmoScout24**

- ① In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden Geschäfts- oder Firmenwerte mit einem Betrag von insgesamt € 913,3 Mio. sowie die Marke ImmoScout24, die eine unbestimmte Nutzungsdauer hat, in Höhe von € 861,7 Mio. (zusammen 86% der Bilanzsumme) unter den Bilanzposten „Geschäfts- oder Firmenwerte“ sowie „Marken“ ausgewiesen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden einmal jährlich oder anlassbezogen von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest unterzogen, um einen möglichen Abschreibungsbedarf zu ermitteln. Der Werthaltigkeitstest erfolgt auf Ebene der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wird der Buchwert der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des Geschäfts- oder Firmenwerts dem entsprechenden erzielbaren Betrag gegenübergestellt. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags erfolgt grundsätzlich auf Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Kosten der Veräußerung. Grundlage der Bewertung ist dabei regelmäßig der Barwert künftiger Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Die Barwerte werden mittels Discounted-Cashflow Modellen ermittelt. Dabei bildet die verabschiedete Mittelfristplanung des Konzerns den Ausgangspunkt, die mit Annahmen über langfristige Wachstumsraten fortgeschrieben wird. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten.

Die Werthaltigkeit der Marke ImmoScout24 ist aufgrund ihrer unbestimmten Nutzungsdauer ebenfalls jährlich sowie anlassbezogen bei Vorliegen von Hinweisen auf eine gegebenenfalls vorliegende Wertminderung zu überprüfen. Da die Marke ImmoScout24 zu den künftigen Zahlungsströmen aller Geschäftssegmente beiträgt, wurde die Marke in Einklang mit IAS 36.100 ff. als gemeinschaftlicher Vermögenswert (corporate asset) definiert. Der Buchwert der Marke wurde mittels einer proportionalen Schlüsselung nach Maßgabe der erwarteten Ergebnisentwicklung der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet und zusammen mit dem Geschäfts- oder Firmenwert einer Wertminderungsprüfung auf Ebene des Segments unterzogen. Als Ergebnis des Werthaltigkeitstests wurde kein Wertminderungsbedarf der Geschäfts- oder Firmenwerte sowie der Marke ImmoScout24 festgestellt. Für alle Geschäftssegmente hat die Sensitivitätsberechnung des Konzerns keinen Hinweis auf eine Abwertung bei einer für möglich gehaltenen Variation der wesentlichen Annahmen ergeben.

Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der künftigen Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, des verwendeten Diskontierungssatzes, der Wachstumsrate sowie weiteren Annahmen abhängig und dadurch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Durchführung des Werthaltigkeitstests nachvollzogen. Nach Abgleich der bei der Berechnung verwendeten künftigen Cashflows mit der verabschiedeten Mittelfristplanung des Konzerns haben wir die Angemessenheit der Berechnung insbesondere durch Abstimmung mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen beurteilt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten Unternehmenswerts haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Um den bestehenden Prognoseunsicherheiten Rechnung zu tragen, haben wir die von der Gesellschaft erstellten Sensitivitätsanalysen nachvollzogen. Dabei haben wir festgestellt, dass die Buchwerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts und der Marke unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen ausreichend durch die diskontierten künftigen Cashflows gedeckt sind.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und -annahmen stimmen insgesamt mit unseren Erwartungen überein und liegen auch innerhalb der aus unserer Sicht vertretbaren Bandbreiten.

- ③ Die Angaben der Gesellschaft zum Werthaltigkeitstest zu den Geschäfts- oder Firmenwerten und zur Marke sind im Abschnitt „4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte“ des Konzernanhangs enthalten.

② Bilanzielle Abbildung des Erwerbs der neubau kompass AG

- ① Die Scout24 hat mit Wirkung zum 29. November 2024 100 % der Geschäftsanteile an der neubau kompass AG mit Sitz in München erworben. Insgesamt betrug der Kaufpreis € 53,1 Mio., der neben einem fixen Kaufpreisbestandteil in Höhe von € 52,0 Mio. auch einen variablen Kaufpreisbestandteil (Earn-Out) in Höhe von € 1,1 Mio. umfasst, welcher auf Basis einer Monte-Carlo-Simulation ermittelt wurde.

Die erworbenen Vermögenswerte und Schulden werden grundsätzlich zu Zeitwerten am Tag des Erwerbs angesetzt. Zur Ermittlung der bedingten Kaufpreisverbindlichkeit sowie zur Identifikation und Bewertung der Vermögenswerte und Schulden hat Scout24 einen externen Sachverständigen hinzugezogen. Unter Berücksichtigung des erworbenen Nettovermögens von € 11,9 Mio. ergibt sich ein erworbener Geschäfts- oder Firmenwert von € 41,2 Mio. Aufgrund der Komplexität der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden und der betragsmäßig wesentlichen Auswirkung des Unternehmenserwerbs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Scout24 war der Erwerb der neubau kompass AG im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- ② Im Rahmen der mit Unterstützung unserer internen Bewertungsspezialisten durchgeführten Prüfung der bilanziellen Abbildung des Unternehmenserwerbs haben wir zunächst die vertraglichen Vereinbarungen eingesehen, nachvollzogen und den gezahlten Kaufpreis als Gegenleistung für die erhaltenen Anteile mit den uns vorgelegten Nachweisen über die geleisteten Zahlungen abgestimmt. Die der Ermittlung der bedingten Gegenleistungen zugrunde liegenden Annahmen haben wir gewürdigt, indem wir diese mit der Unternehmensplanung verglichen haben. Auf Basis eigener Berechnungen haben wir zudem die Bewertung der bedingten Gegenleistungen zum beizulegenden Zeitwert nachvollzogen.

Darüber hinaus haben wir die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des von der Scout24 beauftragten unabhängigen Sachverständigen beurteilt. Außerdem haben wir die Vollständigkeit der Identifikation der Vermögenswerte und Schulden vor dem Hintergrund unserer Kenntnisse des

Geschäftsmodells der neubau kompass AG gewürdigt. Die angewandten Bewertungsmethoden zur Ermittlung der Zeitwerte haben wir auf Übereinstimmung mit den jeweiligen zulässigen Bewertungsverfahren untersucht. Die erwartete Umsatz- und Margenentwicklung haben wir mit den Planungsverantwortlichen des Konzerns erörtert und mit der vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Unternehmensplanung verglichen. Dabei haben wir die Plausibilität der Unternehmensplanung beurteilt und die geplanten Wachstumsraten sowie Margen mit anderen vergleichbaren Unternehmen verglichen. Die zur Bewertung von immateriellen Vermögenswerten herangezogenen Lizenzraten haben wir mit Referenzwerten aus einschlägigen Datenbanken verglichen. Die den Kapitalkosten zugrunde liegenden Annahmen und Daten, insbesondere den risikofreien Zinssatz, die Marktrisikoprämie und den Betafaktor, haben wir mit eigenen Annahmen und öffentlich verfügbaren Daten verglichen. Zur Beurteilung der methodisch und mathematisch sachgerechten bilanziellen Abbildung des Unternehmenserwerbs haben wir die von der Gesellschaft vorgenommene Kaufpreisallokation anhand eigener Berechnungen nachvollzogen und Abweichungen analysiert. Schließlich haben wir beurteilt, ob die Konzernanhangangaben zum Erwerb der neubau kompass AG vollständig und sachgerecht sind.

Wir konnten uns insgesamt davon überzeugen, dass die bilanzielle Abbildung des Unternehmenserwerbs sachgerecht erfolgte und die von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen Einschätzungen und getroffenen Annahmen nachvollziehbar und hinreichend begründet sind.

- ③ Die Angaben der Gesellschaft zu dem Unternehmenserwerb sind im Abschnitt „2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode“ des Konzernanhangs enthalten.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die in Abschnitt „Nachhaltigkeitserklärung“ des Konzernlageberichts enthaltene nichtfinanzielle Erklärung zur Erfüllung der §§ 289b bis 289e HGB und der §§ 315b bis 315c HGB
- den Abschnitt „Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme“ des Konzernlageberichts

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- alle übrigen Teile der Publikation „Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht 2024“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere



Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Teilbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Scout24_SE_KA+KLB_ESEF-2024-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Juni 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 20. Dezember 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Scout24 SE, München, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.



VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Alexander Fiedler.

München, den 19. März 2025

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Alexander Fiedler
Wirtschaftsprüfer

ppa. Carolin Thiele
Wirtschaftsprüferin



Prüfungsvermerk der Nachhaltigkeitserklärung mit begrenzter Sicherheit

Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die Konzernnachhaltigkeitserklärung

An die Scout24 SE, München

Prüfungsurteil

Wir haben die im Abschnitt "Nachhaltigkeitserklärung" des Konzernlageberichts, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, enthaltene Konzernnachhaltigkeitserklärung der Scout24 SE, München, (im Folgenden die „Gesellschaft“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 (im Folgenden die "Konzernnachhaltigkeitserklärung") einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Die Konzernnachhaltigkeitserklärung wurde zur Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der §§ 315b bis 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernerklärung aufgestellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die beigefügte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852, des § 315c iVm. §§ 289c bis 289e HGB an eine nichtfinanzielle Konzernerklärung sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist. Dieses Prüfungsurteil schließt ein, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen,

- dass die beigefügte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen den Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) entspricht, einschließlich dass der vom Unternehmen durchgeführte Prozess zur Identifizierung von Informationen, die in die Konzernnachhaltigkeitserklärung aufzunehmen sind (die Wesentlichkeitsanalyse), nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der im Abschnitt "Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO-1)" der Konzernnachhaltigkeitserklärung aufgeführten Beschreibung steht, bzw.
- dass die im Abschnitt "Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung)" der Konzernnachhaltigkeitserklärung enthaltenen Angaben nicht in allen wesentlichen Belangen Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 entsprechen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre. Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung“ weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat

die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Konzernnachhaltigkeitserklärung) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

Inhärente Grenzen bei der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die CSRD sowie die einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeitssachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher. Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur Konzernnachhaltigkeitserklärung beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung angewandten Prozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung.
- identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird,



da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.

- würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Nachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir unter anderem:

- die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern in der Konzernnachhaltigkeitserklärung dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.
- die gesetzlichen Vertreter und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.
- die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung beurteilt.
- die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt. Wenn die gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den ESRS die zu berichtenden Informationen über die Wertschöpfungskette für einen Fall schätzen, in dem die gesetzlichen Vertreter nicht in der Lage sind, die Informationen aus der Wertschöpfungskette trotz angemessener Anstrengungen einzuholen, ist unsere Prüfung darauf begrenzt zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vertreter diese Schätzungen in Übereinstimmung mit den ESRS vorgenommen haben, und die Vertretbarkeit dieser Schätzungen zu beurteilen, aber nicht Informationen über die Wertschöpfungskette zu ermitteln, die die gesetzlichen Vertreter nicht einholen konnten.
- analytische Prüfungshandlungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung durchgeführt.
- die Darstellung der Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.
- den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.



Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung, Sorgfaltspflicht oder Haftung.

München, den 19. März 2025

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Alexander Fiedler
Wirtschaftsprüfer

Hendrik Fink
Wirtschaftsprüfer



Disclaimer

Dieser Bericht kann zukunftsgerichtete Aussagen über das Geschäft, die Finanz- und Ertragslage sowie die Gewinnprognosen der Scout24-Gruppe enthalten. Begriffe wie „können“, „werden“, „erwarten“, „rechnen mit“, „erwägen“, „beabsichtigen“, „planen“, „glauben“, „fortdauern“ und „schätzen“, Abwandlungen solcher Begriffe oder ähnliche Ausdrücke kennzeichnen diese zukunftsgerichteten Aussagen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Erwartungen, Annahmen und Informationen des Scout24-Vorstands, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von Scout24 liegen. Die Aussagen unterliegen einer Vielzahl bekannter und unbekannter Risiken und Unsicherheiten. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können daher wesentlich von diesen zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Überprüfung zukunftsgerichteter Aussagen aufgrund neuer Informationen oder künftiger Ereignisse oder aus sonstigen Gründen, soweit keine ausdrückliche rechtliche Verpflichtung besteht.

Aufgrund von Rundungsdifferenzen ist es möglich, dass bei der Summierung der in diesem Bericht veröffentlichten Einzelpositionen Unterschiede zu den angegebenen Summen auftreten und aus diesem Grund auch Prozentsätze nicht die genaue Entwicklung der absoluten Zahlen widerspiegeln.

Scout24 verwendet zur Erläuterung der Ertragskennzahlen auch alternative Leistungskennzahlen, die nicht nach IFRS definiert sind. Diese sollten nicht isoliert, sondern als ergänzende Information betrachtet werden. Die von Scout24 verwendeten alternativen Leistungskennzahlen sind jeweils an der entsprechenden Stelle im Bericht definiert.

Sondereinflüsse, die für die Ermittlung einiger alternativer Leistungskennzahlen verwendet werden, resultieren aus der Integration erworbener Unternehmen, Reorganisationen, außerplanmäßigen Abschreibungen, dem Veräußerungsergebnis bei Devestitionen und Beteiligungsverkäufen sowie sonstigen Aufwendungen und Erträgen außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs von Scout24.

Bei Abweichungen hat die deutsche Fassung Vorrang gegenüber der englischen Übersetzung.

Finanzkalender

| Finanzkalender der Scout24 SE | Termine |
|---|------------------|
| Zwischenmitteilung Q1 2025 & Analysten-Telefonkonferenz | 6. Mai 2025 |
| Ordentliche Hauptversammlung | 5. Juni 2025 |
| Halbjahresfinanzbericht (und Q2) 2025 & Analysten-Telefonkonferenz | 7. August 2025 |
| Zwischenmitteilung Neun Monate (und Q3) 2025 & Analysten-Telefonkonferenz | 30. Oktober 2025 |

Impressum

Investor Relations

Filip Lindvall
Vice President Strategy & Investor Relations
E-Mail ir@scout24.com

Scout24 SE

Invalidenstr. 65
10557 Berlin
Deutschland
E-Mail info@scout24.com
▶ www.scout24.com