

Making a

difference 

# Finanzielle Highlights



**447,5 Mio. Euro**

Konzernumsatz



**56,1 %**

Konzern-EBITDA-Marge  
aus gewöhnlicher  
Geschäftstätigkeit

**251,1 Mio. Euro**

Konzern-EBITDA  
aus gewöhnlicher  
Geschäftstätigkeit

Aktienrückkäufe

**483 Mio. Euro**



**100,9 Mio.**

Monatliche Sessions



**19,1 Mio.**

Monatliche Nutzer:innen

Dividende

**1,00 Euro\***



**Scout24**

\*Dividendenvorschlag

# Inhalt

|  |            |
|--|------------|
| <b>An unsere Aktionär:innen</b>                                      | <b>4</b>   |
| Brief des Vorstands  | 4          |
| Bericht des Aufsichtsrats  | 6          |
| Corporate Governance   | 16         |
| Investor Relations   | 33         |
| <b>Zusammengefasster Lagebericht</b>                                 | <b>38</b>  |
| Wesentliche Kennzahlen   | 40         |
| Grundlagen des Konzerns  | 41         |
| Wirtschaftsbericht   | 49         |
| Risiko- und Chancenbericht   | 66         |
| Prognosebericht  | 81         |
| Sonstige Angaben   | 83         |
| Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 SE  | 87         |
| <b>Konzernabschluss</b>  | <b>92</b>  |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                  | 93         |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung                                       | 94         |
| Konzern-Bilanz   | 95         |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung                             | 96         |
| Konzern-Kapitalflussrechnung   | 97         |
| <b>Anhang zum Konzernabschluss</b>                                   | <b>99</b>  |
| Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung | 102        |
| Veränderungen im Konsolidierungskreis                                | 121        |
| Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                | 123        |
| Erläuterungen zur Konzernbilanz                                      | 131        |
| Sonstige Erläuterungen   | 149        |
| <b>Sonstige Vermerke</b>   | <b>175</b> |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter                              | 176        |
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers                | 177        |
| Disclaimer   | 185        |
| Impressum  | 186        |



## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

nachhaltiges Wachstum und ein resilientes Geschäftsmodell, das sich an verschiedene Marktbedingungen anpasst, machen in diesen Zeiten den Unterschied.

2022 war ein herausforderndes Jahr für alle. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und die folgende Energiekrise, die zunehmende Inflation und steigende Zinsen haben die wirtschaftlichen Bedingungen in Deutschland und den deutschen Immobilienmarkt verändert.

Während die Mietpreise in Deutschland weiter steigen und das Angebot an bezahlbarem Wohnraum knapp ist, sahen wir 2022 erstmals seit mehr als zehn Jahren einen Rückgang bei den Kaufpreisen für Immobilien. In diesem veränderten Marktumfeld steht ImmoScout24 als starker Partner an der Seite der Makler:innen und unterstützt sie mit der größtmöglichen Marketingpower und Reichweite. So konnten wir 2022 unsere Kundenbasis ausbauen und neue Makler:innen hinzugewinnen. Für Privatpersonen, die auf der Suche nach einer neuen Mietwohnung sind, hat unsere Plus-Mitgliedschaft weiter an Relevanz gewonnen. Über 270.000 Suchende nutzten zum Jahresende 2022 die Leistungen von MieterPlus. Das ist ein Zuwachs von rund 48 % gegenüber 2021. Eigentümer:innen profitieren von der vollständigen Integration von Vermietet.de in unsere ImmoScout24-Plattform. Rund 532.000 Vermieter:innen haben auf Vermietet.de schon heute mehr als eine Million Objekte registriert.

In der Summe ist es uns auch in diesem veränderten Marktumfeld gelungen, einen Unterschied für unsere Kund:innen und Nutzer:innen zu machen. So konnten wir unseren Umsatz um 15 % im Vergleich zu 2021 steigern und damit unsere Wachstumsprognose für das Jahr 2022 voll erfüllen. Das



unterstreicht die hohe Widerstandsfähigkeit und Flexibilität unseres Geschäftsmodells sowie die erfolgreiche Umsetzung unserer Strategie.

Unser Ziel ist, den Immobilienmarkt in Deutschland und Österreich digitaler und effizienter zu machen und ein Ökosystem für Immobilien aufzubauen. Wir haben unsere Services für alle drei Seiten des Marktplatzes weiter ausgebaut: für professionelle Kund:innen und Makler:innen, für Eigentümer:innen und für Immobiliensuchende. Das macht unser Geschäft so krisensicher – egal in welcher konjunkturellen Situation sich der Immobilienmarkt gerade befindet.

Neben Immobilienanzeigen bieten wir vermehrt digitale Produkte entlang der gesamten Transaktion an – wie zu Verkauf, Kauf, Finanzierung, Vermietung, Anmietung oder Verwaltung von Immobilien. Dadurch gewinnen wir mehr Informationen über die inserierten Immobilienobjekte und schaffen einen Mehrwert für alle Marktteilnehmer:innen.

An dieser Stelle gilt mein ausdrücklicher Dank unseren Mitarbeiter:innen. Mit ihrem großen Engagement und ihrem Einsatz haben sie auch 2022 wieder unter Beweis gestellt, dass sie den Unterschied machen – für unser Team, unsere Kund:innen und Nutzer:innen sowie für die Scout24-Gruppe als Ganzes.

Im Jahr 2022 haben wir auch unsere ESG-Strategie konsequent weiterverfolgt. Besonders freut mich, dass wir unsere Klimabilanz erheblich verbessern konnten. Im Vergleich zu unserem Basisjahr 2018 haben wir unseren CO<sub>2</sub>e-Fußabdruck inzwischen um rund 75 % reduziert. Im nächsten Schritt werden wir weitere Tochterunternehmen in unser Emissionstracking integrieren und dieses niedrige Niveau an Emissionen bis 2025 halten.

Unser soziales Engagement konzentrierte sich 2022 auf die Hilfe für geflüchtete Menschen aus der Ukraine sowie auf die Vermittlung von Wohnraum für obdachlose Menschen. Im Bereich Diversity, Equity & Inclusion lag unser Fokus darauf, das Bewusstsein unserer Teams für die Dimensionen von Diversität durch verschiedene Aktionswochen sowie Trainingsangebote zu fördern.

Im Governance-Bereich gehören ein neuer Verhaltenskodex für Lieferanten sowie eine deutliche Verbesserung unserer ESG-Ratings zu den Meilensteinen, die wir 2022 erreicht haben. In wichtigen Benchmarks wie Sustainalytics belegen wir im direkten Vergleich mit 230 Unternehmen unserer Peergroup „Internet Software & Services“ aktuell den ersten Platz. Ausführliche Informationen zur Nachhaltigkeit bei Scout24 finden Sie in unserer nichtfinanziellen Erklärung für das Geschäftsjahr 2022.

Zu guter Letzt möchte ich mich bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen bedanken. Ich hoffe, Sie begleiten uns weiterhin auf unserem Weg des nachhaltigen Wachstums. Gemeinsam machen wir den Unterschied.

Ihr

**Tobias Hartmann**  
CEO der Scout24 SE



## Bericht des Aufsichtsrats

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2022 war für Scout24 wieder ein sehr erfolgreiches Jahr. Dabei haben sich die Bedingungen für den Immobilienmarkt im Jahr 2022, auch aufgrund der Folgen von Krieg und Inflation, wesentlich geändert. Auch wir sowie der Vorstand und die Mitarbeiter:innen sind erschüttert von dem Leid, das dieser Krieg verursacht. Scout24 hat mit verschiedenen Maßnahmen das Seine getan, um die Menschen in der Ukraine zu unterstützen.

Scout24 ist es aber gelungen, auch in dem veränderten Marktumfeld ein Rekordwachstum zu erreichen und weiter die Grundlagen für künftiges Wachstum zu entwickeln. Dabei verfolgt der Vorstand die Fortentwicklung der Plattform mit neuen Produkten und Angeboten konsequent, und Scout24 zeigt seine Relevanz in jeder Marktphase. Ich habe Ihnen im Rahmen der letzten Hauptversammlung gesagt, dass der Kurs von Scout24 ein doppelt nachhaltiger Kurs ist. Das nachhaltige Wachstum wird durch ein nachhaltiges Wirtschaften bewirkt. Das sind für den Aufsichtsrat und den Vorstand die bestimmenden Themen. Die langfristige Steigerung der Diversität ist dabei ein wesentliches Element, dem sich der Aufsichtsrat im Jahr 2022 gewidmet hat.

Eine Veränderung haben wir am Ende des Jahres 2022 im Vorstand vorgenommen. Im Zuge des einvernehmlichen Ausscheidens von Dr. Thomas Schroeter, Chief Product Officer (CPO), aus dem Vorstand haben wir verschiedene Alternativen geprüft. Dazu haben wir uns auch verschiedene Kandidatinnen und Kandidaten für eine unmittelbare Nachfolge in die bestehende Struktur angesehen. Unter anderem haben wir im Zuge dessen auch die Ressortzuordnung kritisch geprüft und uns dafür entschieden, die Bereiche Produkt und Technologie zusammenzuführen und den Vorstand dabei auf drei Mitglieder zu konzentrieren.

Damit wird die Organisation bereits vom Kopf aus konzentrierter und agiler aufgestellt. Mit der Verbindung der beiden Bereiche in der Organisation kann Scout24 auf künftige Veränderungen und insbesondere Chancen noch schneller und besser mit dem richtigen Angebot reagieren. Die Fähigkeit zur Anpassung ist auch für die Zukunft ein wesentlicher Erfolgsfaktor für eine nachhaltige Entwicklung von Scout24 unter sich ändernden Marktgegebenheiten.

Das Rekordwachstum im Jahr 2022 ist dabei sehr erfreulich. Unter Berücksichtigung der externen Umstände zeigt es die Stärke von Scout24. Das 15%ige Wachstum im Konzernumsatz bei weiterhin guter Profitabilität und nachhaltiger Investition zeigt sowohl die sehr erfolgreiche Umsetzung der Strategemaßnahmen als auch ein erhebliches Potenzial für die weitere Zukunft von Scout24.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Tätigkeit kontinuierlich überwacht, beratend begleitet und unterstützt.

### Zusammenwirken von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2022 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 Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance informiert. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen der tatsächlichen Entwicklungen von früher berichteten Zielen erklärt, soweit und wie dies erforderlich war. Der Vorstand ist damit im Geschäftsjahr 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 Entscheidungen oder 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 gebilligt.

Dabei hatten die Aufsichtsratsmitglieder im Vorfeld der Sitzungen stets ausreichend Zeit, sich mit den vorgelegten Informationen und Unterlagen umfänglich auseinanderzusetzen. Im Rahmen der Sitzungen wurden die Informationen ausführlich mit dem Vorstand – sowie, soweit geboten, regelmäßig auch ohne den Vorstand innerhalb des Aufsichtsrats – diskutiert und geprüft, wobei jedes Mitglied des Aufsichtsrats eigene Ansichten einbringen konnte und eingebracht hat. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war in jeder Hinsicht geprägt von verantwortungsvollem und zielgerichtetem Handeln.

Auch außerhalb der Sitzungen befanden sich die Aufsichtsratsmitglieder, insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende sowie der Vorsitzende des Präsidialausschusses, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses und die Vorsitzende des Vergütungsausschusses, in regelmäßigem Austausch sowohl untereinander als auch mit dem Vorstand. Dabei wurden insbesondere Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Nachhaltigkeit, 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.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt, vier ordentliche, turnusmäßige sowie eine außerordentliche. Von den fünf Sitzungen des Aufsichtsrats wurden drei Sitzungen als Präsenzsitzungen und zwei Sitzungen als Video- und Audiokonferenz abgehalten. Außerdem wurden verschiedene Beschlüsse mithilfe sonstiger gebräuchlicher Kommunikationsmittel gefasst. Bei keiner der Sitzungen des Aufsichtsrats war ein Mitglied verhindert und konnte 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 und auch für seine Ausschüsse ist nachfolgend in diesem Bericht in tabellarischer Form eingefügt.

Interessenkonflikte im Aufsichtsrat sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

## **Schwerpunkte der Beratung im Aufsichtsratsplenum**

In Ergänzung zu der regelmäßigen Berichterstattung und Diskussion über die aktuelle Entwicklung des Markt- und Wettbewerbsumfelds sowie die Geschäftsentwicklung der Segmente waren die im Folgenden beschriebenen Themen Schwerpunkte der Aufsichtsratsarbeit.

Dabei wurden kontinuierlich die Themen durch die zuständigen Ausschüsse vorbereitet und berichtet. Der Aufsichtsrat hat regelmäßig auch ohne den Vorstand getagt. Insbesondere, soweit Themen den Vorstand selbst, die Bestellung der Vorstandsmitglieder und die Vertragsverlängerung oder den Aufsichtsrat selbst betrafen, hat der Aufsichtsrat sich ohne den Vorstand beraten. Mitunter wurden Gegenstände in den Sitzungen vorbereitet und später, bei entsprechender Beschlussreife, im Wege von Umlaufverfahren entschieden.

Vor der ersten ordentlichen Sitzung des Jahres zur Bilanz hat der Aufsichtsrat am 28. Februar 2022 eine außerordentliche Sitzung durchgeführt. Deren Gegenstände waren dabei Strategie- und M&A-Themen sowie die Beratung und der Zustimmungsbeschluss zu einem neuen Aktienrückkaufprogramm der Gesellschaft im Jahr 2022 mit einem Volumen in Höhe von bis zu 350 Mio. Euro. Im



Zuge dessen wurde auch über die Verwendung eigener Aktien durch Einziehung entschieden und das Grundkapital der Gesellschaft entsprechend herabgesetzt. Das Programm folgt dabei der allgemeinen Strategie zur Kapitalzuordnung der Gesellschaft und konnte kurz vor dem Jahresende auch erfolgreich beendet werden. Weitere Themen umfassten ein Update der Geschäftsordnungen unter Berücksichtigung der Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und organisatorische Fragen der Vorbereitung der Hauptversammlung 2022. Insbesondere wurde dort der Durchführung als virtuelle Hauptversammlung nach dem sog. Covid-19-Gesetz durch den Aufsichtsrat zugestimmt. Zum damaligen Zeitpunkt war die sichere Durchführung der Hauptversammlung als physische Versammlung auch aus der Sicht des Aufsichtsrats nicht hinreichend belastbar gegeben.

In der Bilanzsitzung am 17. März 2022 hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2021 der Scout24 SE sowie dem Konzernabschluss 2021 befasst, diese gebilligt und über den Vorschlag an die Hauptversammlung zur Gewinnverwendung des Geschäftsjahres 2021 entschieden. Weiter wurde auch über die nichtfinanzielle Erklärung, also den Nachhaltigkeitsbericht, beschlossen. Die Aufstellung des Vergütungsberichts durch den Aufsichtsrat war demgegenüber bereits, nach entsprechender Vorbereitung, vor dieser Sitzung beschlossen worden. Weitere Themen waren die Entwicklung des Transaktionsgeschäfts und die verschiedenen Wachstumstreiber aus der Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung und Erfolge im laufenden Jahr. Themen des Wettbewerbs und der Marktentwicklungen sowie M&A-Themen waren ein weiterer Schwerpunkt. Zudem wurde über die Aufsichtsratsvergütung beraten und beschlossen, der Hauptversammlung eine Änderung vorzuschlagen. Letztlich waren weitere Gegenstände der Vorbereitung der Hauptversammlung Teil der Sitzung. Auch wurde über den Vorschlag zur Bestellung des Abschlussprüfers entschieden. Vor dem turnusmäßigen Wechsel wurde dabei für 2022 letztmalig KPMG vorgeschlagen.

Die Sitzung vom 29. Juni 2022, unmittelbar vor der Hauptversammlung der Gesellschaft, hatte die Anpassung des Dividendenvorschlags nach den erfolgreichen Aktienrückkäufen zum Gegenstand. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, die Inflation und die gestiegenen Finanzierungskosten für den Immobilienerwerb sowie die weiteren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt allgemein und besonders auf das Geschäft von Scout24 waren ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt in dieser Sitzung. Dieses Thema begleitete nachfolgend auch die weiteren Sitzungen des Aufsichtsrats. Zudem wurden schwerpunktmäßig der Bereich IT-Sicherheit und der Bereich der Personalstrategie mit dem Vorstand und den verantwortlichen Bereichsleitern erörtert. Letztlich hat sich der Aufsichtsrat auch mit der Vorbereitung der Strategiesitzung im September befasst und die Schwerpunkte dafür gemeinsam mit dem Vorstand definiert.

Fokus der Strategiesitzung am 14. und 15. September waren die vertiefte Befassung mit Markt und Wettbewerb, die Ableitungen für die aktuelle Strategie und die Betrachtung von weiteren Opportunitäten im Transaktionsgeschäft, die Entwicklung im CRM-Geschäft sowie die Markenstrategie. Der Aufsichtsrat hat sich dazu auch mit der Strategie für die Produkttechnologie und den Kostenstrukturen auseinandergesetzt. Die Planung für die Organisation nach einem Ausscheiden des Produktvorstands sowie die allgemeine Nachwuchsentwicklung waren ein weiteres wesentliches Element dieser Sitzung. Außerdem haben wir uns mit den Nachhaltigkeitsthemen von Scout24 intensiv auseinandergesetzt und das Kompetenzprofil sowie die Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats überarbeitet.

In der letzten Sitzung des Jahres am 30. November 2022 haben wir sodann die Entscheidungen über die Änderung in der Aufstellung und Geschäftsverteilung des Vorstands getroffen und den Vorstand auf drei Mitglieder verkleinert, Produkt und Technologie in einem Ressort zusammengefasst und den Vertrieb in das Ressort des CEO übertragen. Zudem haben wir intensiv die weiteren Entwicklungen des Immobilienmarkts betrachtet und auf dieser Basis dem Budget für das Geschäftsjahr 2023 zugestimmt sowie die Ziele des Vorstands diskutiert und zur anschließenden Entscheidung vorbereitet. Zuletzt haben wir uns mit den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex auseinandergesetzt und die Abgabe der Entsprechenserklärung 2022 für den Aufsichtsrat beschlossen.





## Ausschüsse

Um seine Arbeit effizient wahrzunehmen, hat der Aufsichtsrat derzeit insgesamt drei Ausschüsse gebildet: einen Präsidialausschuss (Executive Committee), einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) sowie einen Vergütungsausschuss (Remuneration Committee).

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.

### Präsidialausschuss

Der Präsidialausschuss befasst sich mit der Vorbereitung der Sitzungen des Aufsichtsrats und mit den strategischen M&A-Aktivitäten der Scout24-Gruppe. Der Präsidialausschuss hat insbesondere die Aufgabe, die Entscheidungen des Aufsichtsrats im Bereich der Corporate Governance vorzubereiten und den Vorstand in Strategie- und M&A-Fragen zu beraten. Hierzu zählt auch die Beratung zur Nachhaltigkeitsstrategie sowie zu wesentlichen Fragen der Nachhaltigkeit. Der Präsidialausschuss nimmt zudem die Aufgaben des Nominierungsausschusses wahr und benennt dem Aufsichtsrat geeignete Kandidat:innen für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern.

Der Vorsitzende des Präsidialausschusses ist Dr. Hans-Holger Albrecht. Dem Ausschuss gehörten im Geschäftsjahr 2022 neben dem Vorsitzenden die weiteren Aufsichtsratsmitglieder Peter Schwarzenbauer sowie Frank H. Lutz an.

Im Jahr 2022 fanden vier Sitzungen des Präsidialausschusses statt. Hiervon wurden sämtliche Sitzungen als Videokonferenz durchgeführt. In einer Sitzung war ein Ausschussmitglied verhindert und konnte nicht teilnehmen.

Wesentliche Themen der Beratungen waren die Vorbereitung der Plenumsitzungen, die langfristige und nachhaltige Steigerung der Diversität, die Corporate Governance und M&A-Vorhaben der Gesellschaft.

### Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung der Rechnungslegung und des Rechnungslegungsprozesses, der Abschlussprüfung, der Berichterstattung über die Nachhaltigkeit und deren Prüfung, der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (einschließlich nachhaltigkeitsbezogener Aspekte), des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems sowie der Compliance.

Der Prüfungsausschuss legt dem Aufsichtsrat eine begründete Empfehlung für die Wahl des Abschlussprüfers vor. Er überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und befasst sich mit den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung.

Nach dem Aktiengesetz (§§ 107 Abs. 4, 100 Abs. 5 AktG) muss der Prüfungsausschuss für Neubestellungen ab dem 1. Juli 2021 mit mindestens zwei Finanzexperten besetzt sein. Mindestens ein Mitglied muss dabei über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Mitglied muss über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung verfügen.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Frank H. Lutz, verfügt über diese gesetzlichen Voraussetzungen und zusätzlich über besondere Kenntnisse in den Bereichen Financial Planning und Controlling. Frank H. Lutz erfüllt ferner die weiteren Kriterien von Ziff. D.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 (DCGK 2022) im Hinblick auf Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und interner Kontroll- und



Risikomanagementsysteme und den Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung, insbesondere die besonderen Kenntnisse und Erfahrungen in der Abschlussprüfung. Hierzu zählen auch die die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Dem Prüfungsausschuss gehörten neben dem Vorsitzenden die weiteren Aufsichtsratsmitglieder Dr. Hans-Holger Albrecht und André Schwämmlein an. Auch Dr. Hans-Holger Albrecht verfügt über den erforderlichen Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung durch seine langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat und im Prüfungsausschuss verschiedener Unternehmen.

Im Jahr 2022 tagte der Prüfungsausschuss in insgesamt vier Sitzungen, von welchen drei als virtuelle Sitzung per Videokonferenz abgehalten wurden und eine physisch. Sämtliche Mitglieder des Ausschusses waren anwesend.

Ein großer Schwerpunkt der Arbeit in den Sitzungen und außerhalb der Sitzungen waren die Prüfung der Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung, insbesondere der Jahresabschluss, der Gewinnverwendungsvorschlag, der Halbjahresfinanzbericht, die Quartalsmitteilungen, die Arbeit von Internal Audit, das Risikomanagement und der Compliance Report sowie der Datenschutz in der Scout24-Gruppe.

### Vergütungsausschuss

Vorsitzende des Vergütungsausschusses ist Dr. Elke Frank. Weitere Mitglieder sind Peter Schwarzenbauer und Christoph Brand. Der Vergütungsausschuss trat, in Ergänzung zu der vorbereitenden Arbeit außerhalb der Sitzungen, zu drei förmlichen Sitzungen im Geschäftsjahr 2022 zusammen. Alle Sitzungen wurden als virtuelle Sitzungen per Videokonferenz abgehalten. In einer Sitzung war ein Mitglied verhindert.

Wesentliche Themen waren dabei Fragen der Vorstandsvergütung sowie insbesondere Vorbereitungen von Zielsetzungen und Feststellungen. Zentrales weiteres Thema war die Nachfolgeplanung und die Gestaltung der einvernehmlichen Aufhebung des Vorstandsdienstvertrags mit Dr. Thomas Schroeter.

## Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss von Ende November 2022 über die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG entschieden. Ihr vollständiger Wortlaut ist weiter unten im **Corporate-Governance-Bericht** und auf der Unternehmenswebsite unter **[www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance](https://www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance)** veröffentlicht.

Der Aufsichtsrat entspricht den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung von April 2022 bei den Grundsätzen der Diversität. Der Aufsichtsrat legt dabei Wert auf die qualifizierte Beratung und Überwachung des Vorstands durch den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat hat es sich zum Ziel gesetzt, Frauen bei seiner Zusammensetzung angemessen zu berücksichtigen. Am 19. März 2019 hat er seine Zielsetzung, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll, mit Umsetzungsfrist bis zum Ablauf des 1. März 2024 bestätigt. Diese Zielvorgabe ist bereits umgesetzt.

Ebenfalls am 19. März 2019 hat der Aufsichtsrat für den Frauenanteil im Vorstand der Scout24 SE eine Zielgröße von 0 % mit einer Umsetzungsfrist bis zum 1. März 2024 beschlossen. Diese Größe wurde im Berichtsjahr erreicht. Der Aufsichtsrat unterstützt die mit der Einführung einer Frauenquote verfolgten Ziele und legt Wert auf Gleichbehandlung und Chancengleichheit von Männern und Frauen sowie weitergehende Diversität. Die Besetzung von Vorstands- und Aufsichtsratspositionen soll sich am Wohl des Unternehmens orientieren. Die erfolgreiche Arbeit und die gut funktionierende Zusammensetzung des seit dem Sommer 2019 bestehenden und kürzlich verkleinerten Vorstands soll nicht durch ausschließlich diversitätsgetriebene Veränderungen betroffen werden. Daraus erklärt



sich die Zielgröße. Rechtzeitig vor dem Ablauf der Frist wird der Aufsichtsrat die Zielgröße wieder kritisch prüfen und im Unternehmensinteresse über eine mögliche Anpassung entscheiden.

Für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand der Scout24 SE eine Zielgröße für den Frauenanteil von 30 % und eine Umsetzungsfrist bis zum 30. Juni 2025 beschlossen. Die Auswertung des Frauenanteils erfolgt anhand der tatsächlichen Unternehmenshierarchie und der Berichtslinien des Vorstands der Scout24 SE. Zum 31. Dezember 2022 lag der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 20 % und hat die Zielgröße damit unterschritten. Für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand der Scout24 SE eine Zielgröße für den Frauenanteil von 30 % und eine Umsetzungsfrist bis zum 30. Juni 2025 beschlossen. Zum 31. Dezember 2022 betrug der Frauenanteil 47 % und hat die Zielgröße damit sehr gut erreicht.

## Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

### Vorstand

Seit dem 19. November 2018 ist Tobias Hartmann Vorstandsvorsitzender. Mit Wirkung zum 6. Dezember 2018 wurden Dr. Thomas Schroeter und Ralf Weitz zu Mitgliedern des Vorstands berufen. Mit Wirkung zum 18. Juni 2019 wurde Dr. Dirk Schmelzer zum Mitglied des Vorstands berufen. Mit Beschluss vom 9. Juni 2021 wurde die Bestellung von Tobias Hartmann um eine zweite Amtszeit verlängert und Tobias Hartmann für die Zeit vom 19. November 2021 bis zum 31. Dezember 2025 zum Mitglied und zum Vorsitzenden des Vorstands (Chief Executive Officer) bestellt. Mit Beschluss vom 20. Juli 2021 wurde die Bestellung von Ralf Weitz um eine zweite Amtszeit verlängert und Ralf Weitz für die Zeit vom 7. Dezember 2021 bis zum 31. Dezember 2025 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Mit Beschluss vom 28. Juli 2021 wurde die Bestellung von Dr. Thomas Schroeter um eine zweite Amtszeit verlängert und Dr. Thomas Schroeter für die Zeit vom 7. Dezember 2021 bis zum 31. Dezember 2025 zum Mitglied des Vorstands bestellt. In gegenseitigem Einvernehmen hat Dr. Thomas Schroeter sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum Ablauf des 27. Januar 2023 niedergelegt. Mit Beschluss vom 1. Oktober 2021 wurde die Bestellung von Dr. Dirk Schmelzer um eine zweite Amtszeit verlängert und Dr. Dirk Schmelzer für die Zeit vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2026 zum Mitglied des Vorstands bestellt.

### Aufsichtsrat

Die Hauptversammlung hatte am 18. Juni 2020 Dr. Hans-Holger Albrecht, Christoph Brand, Frank H. Lutz, Peter Schwarzenbauer und André Schwämmlein für eine weitere Amtszeit und Dr. Elke Frank für eine erste Amtszeit für die Zeit bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt, gewählt.

Durch die Hauptversammlung am 8. Juli 2021 wurden von den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Scout24 AG – auf Empfehlung des Präsidialausschusses – sämtliche bestehenden Mitglieder zu den Mitgliedern des ersten Aufsichtsrats der Scout24 SE bestellt. Die Bestelldauer wurde identisch zu der Amtszeit in der Scout24 AG für die Zeit bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt, gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats der Scout24 SE am 8. Juli 2021 wurden die Positionen des Aufsichtsratsvorsitzenden, des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, die Ausschüsse und ihre Zusammensetzung bestimmt.



| Name<br>Funktion                         | Ausgeübter Beruf  | Mitglied SE nach<br>Formwechsel seit   | Ernannt<br>bis | Weitere Mandate im Jahr 2022<br>(während der Amtszeit)   |
|--|---|--|----------------|--|
| Dr. Hans-Holger Albrecht<br>Vorsitzender | Mitglied des Verwaltungsrats der Deezer S.A., Paris, Frankreich, und London, Vereinigtes Königreich | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 21.06.2018) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Storytel AB, Stockholm, Schweden (Mitglied des Board of Directors, seit Februar 2022)</li> <li>ICE GROUP ASA, Oslo, Norwegen (Vorsitzender des Board of Directors, bis Februar 2022)</li> <li>VEON Ltd., Hamilton, Bermuda (Non-Executive Member des Board of Directors)</li> </ul>   |
| Frank H. Lutz                            | CEO der CRX Markets AG, München, Deutschland  | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 30.08.2019) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bilfinger SE, Mannheim, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)</li> </ul>  |
| Christoph Brand                          | CEO der Axpo Holding AG, Baden, Schweiz   | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 30.08.2019) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Centralschweizerische Kraftwerke AG, Luzern, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats)</li> <li>GfM Schweizerische Gesellschaft für Marketing, Zürich, Schweiz (Mitglied des Vorstands, bis Oktober 2022)</li> <li>AMAG Group AG, Cham, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats, seit August 2022)</li> </ul>                                |
| André Schwämmlein                        | CEO der Flix SE, München, Deutschland   | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 30.08.2019) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>ABOUT YOU Holding SE &amp; Co. KG, Hamburg, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)</li> <li>ABOUT YOU Verwaltungs SE, Hamburg, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)</li> </ul>  |
| Peter Schwarzenbauer                     | Ehemaliges Mitglied des Vorstands der BMW AG, München, Deutschland                                  | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 8.06.2017)  | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>UnternehmerTUM GmbH, München, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)</li> <li>Lunewave, Inc., Tucson (Arizona), USA (Mitglied des Beirats)</li> <li>Mobility Impact Partners LLC, New York, USA (Mitglied des Beirats)</li> <li>Company bike solutions GmbH, München, Deutschland (Vorsitzender des Beirats, seit Februar 2022)</li> </ul> |
| Dr. Elke Frank                           | Mitglied des Vorstands der Software AG, Darmstadt, Deutschland (bis Ende Oktober 2022)              | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 18.06.2020) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO, Stuttgart, Deutschland, eine Einrichtung der Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e. V., München, Deutschland (Mitglied des Kuratoriums)</li> </ul>  |

## Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 und Sitzungsteilnahmen

### GESAMTGREMIUM

| Name                     | Sitzungsteilnahmen |
|--------------------------|--------------------|
| Dr. Hans-Holger Albrecht | 5/5                |
| Christoph Brand          | 5/5                |
| Dr. Elke Frank           | 5/5                |
| Frank H. Lutz            | 5/5                |
| Peter Schwarzenbauer     | 5/5                |
| André Schwämmlein        | 5/5                |

**PRÄSIDIALLAUSSCHUSS (EXECUTIVE COMMITTEE)**

| Name                     | Position     | Sitzungsteilnahmen |
|--------------------------|--------------|--------------------|
| Dr. Hans-Holger Albrecht | Vorsitzender | 4/4                |
| Peter Schwarzenbauer     | Mitglied     | 3/4                |
| Frank H. Lutz            | Mitglied     | 4/4                |

**PRÜFUNGSAUSSCHUSS (AUDIT COMMITTEE)**

| Name                     | Position     | Sitzungsteilnahmen |
|--------------------------|--------------|--------------------|
| Frank H. Lutz            | Vorsitzender | 4/4                |
| Dr. Hans-Holger Albrecht | Mitglied     | 4/4                |
| André Schwämmlein        | Mitglied     | 4/4                |

**VERGÜTUNGSAUSSCHUSS (REMUNERATION COMMITTEE)**

| Name                 | Position    | Sitzungsteilnahmen |
|----------------------|-------------|--------------------|
| Dr. Elke Frank       | Vorsitzende | 3/3                |
| Christoph Brand      | Mitglied    | 3/3                |
| Peter Schwarzenbauer | Mitglied    | 2/3                |

## Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Der Aufsichtsrat hat entsprechend dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2022 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („KPMG“), Berlin, mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses der Scout24 SE für das am 31. Dezember 2022 abgelaufene Geschäftsjahr beauftragt.

Der für die Prüfung vorrangig verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Marius Sternberg, der diese bei Scout24 SE zuvor noch nicht verantwortet hat. Weiterer verantwortlicher Wirtschaftsprüfer ist Alexander Knollmann.

Zusätzlich wurde die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, für eine etwaige prüferische Durchsicht des verkürzten Abschlusses und des Zwischenlageberichts (§§ 115 Abs. 5, 117 Nr. 2 WpHG) sowie für eine etwaige prüferische Durchsicht unterjähriger Finanzinformationen (§ 115 Abs. 7 WpHG) der Scout24 SE in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 und jeweils nur bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung bestellt.

Die KPMG hat den vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und den Lagebericht der Scout24 SE, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, geprüft. Die KPMG erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Konzernabschluss der Scout24 SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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. Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht erhielten ebenfalls einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Abschlussprüfer hat ferner festgestellt, dass der Vorstand ein angemessenes Informations- und Überwachungssystem eingerichtet hat, das in seiner Konzeption und Handhabung geeignet ist, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Der Aufsichtsrat hat durch die KPMG zudem nach § 111 Abs. 2 Satz 4 AktG eine freiwillige externe inhaltliche Überprüfung des gesonderten nichtfinanziellen Konzernberichts vornehmen lassen.



Die KPMG hatte, bevor der Aufsichtsrat sie der Hauptversammlung als Abschlussprüfer vorschlug, gegenüber dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Prüfungsausschuss bestätigt, dass keine Umstände bestehen, die ihre Unabhängigkeit als Abschlussprüfer beeinträchtigen oder Zweifel an ihrer Unabhängigkeit begründen könnten. Dabei hat die KPMG auch erklärt, in welchem Umfang im vorausgegangenen Geschäftsjahr Leistungen außerhalb der Abschlussprüfung für das Unternehmen erbracht wurden oder für das folgende Jahr vertraglich vereinbart sind. Der Prüfungsausschuss hat mit dem Abschlussprüfer die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie, die Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse diskutiert. Der Aufsichtsrat hat mit der KPMG vereinbart, dass diese ihn informiert und im Prüfungsbericht vermerkt, wenn bei der Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen festgestellt werden, die eine Unrichtigkeit der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben. Der Prüfungsausschuss informierte den Aufsichtsrat über seine durch die KPMG erfolgte Unterrichtung, dass keine Umstände vorlagen, die ihre Befangenheit besorgen lassen, und darüber, welche Leistungen von der KPMG außerhalb der Abschlussprüfung erbracht wurden. Der Ausschuss berichtete ferner über seine Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung der erbrachten prüfungsfremden Leistungen und seine Einschätzung, dass der Abschlussprüfer die erforderliche Unabhängigkeit besitzt.

Der Vorstand hat die Abschlussunterlagen einschließlich des gesonderten nichtfinanziellen Konzernberichts und die Prüfungsberichte ebenso wie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig übermittelt. Auch den Bericht der KPMG über die freiwillige externe inhaltliche Überprüfung des gesonderten nichtfinanziellen Konzernberichts erhielten alle Mitglieder des Aufsichtsrats rechtzeitig.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden in den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 14. März 2023 sowie des Aufsichtsrats am 16. März 2023 umfassend diskutiert. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Er informierte ferner über seine Feststellungen zum internen Kontroll- und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess und stand für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Über die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts durch den Prüfungsausschuss hat dessen Vorsitzender in der Plenumsitzung ausführlich berichtet. Nach eingehender Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts sind keine Einwendungen gegen die vorgelegten Unterlagen zu erheben. 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 16. März 2023 den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Scout24 SE für das Geschäftsjahr 2022 gebilligt. Der Jahresabschluss der Scout24 SE ist somit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat zudem den zusammengefassten Lagebericht (einschließlich der Erklärung sowie der Konzernklärung des Vorstands zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f und 315d HGB) und den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht nach § 315b HGB geprüft.

Den vom Vorstand zuvor erläuterten Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der Prüfung der Abschlussunterlagen ebenfalls geprüft. Auf Empfehlung des Prüfungsausschusses stimmt er dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands zu und schließt sich diesem an.



## Dank des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern sowie allen Mitarbeiter:innen des Konzerns für ihr herausragendes Engagement und ihren persönlichen Einsatz im Geschäftsjahr 2022 und die großen Erfolge, die dadurch ermöglicht wurden.

München, 16. März 2023

Scout24 SE  
Der Aufsichtsrat

**Dr. Hans-Holger Albrecht**  
Aufsichtsratsvorsitzender



## Corporate Governance

### Erklärung zur Unternehmensführung

Die Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung bestimmen das Handeln von Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 SE. Die Erklärung zur Unternehmensführung umfasst die Entsprechenserklärung, relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Zusammensetzung von deren Ausschüssen.

#### Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Scout24 SE zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2022 wurde die **Entsprechenserklärung** wie folgt abgegeben:

Gemäß § 161 Abs. 1 Satz 1 AktG („AktG“) haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Scout24 SE jährlich zu erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ („DCGK“) entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Die letzte jährliche Erklärung wurde im Dezember 2021 abgegeben.

Gemäß § 161 AktG erklären der Vorstand und der Aufsichtsrat der Scout24 SE hiermit wie folgt:

1. Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung vom Dezember 2021 bis zur Veröffentlichung der Entsprechenserklärung im Dezember 2022 hat die Scout24 SE den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019 („DCGK 2019“) uneingeschränkt entsprochen, mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichung:

Ziffer C.4: Höchstzahl der Aufsichtsratsmandate

Gemäß C.4 soll ein Aufsichtsratsmitglied, das keinem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate bei konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder vergleichbare Funktionen wahrnehmen, wobei ein Aufsichtsratsvorsitz doppelt zählt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Hans-Holger Albrecht nimmt für eine Übergangszeit nach dem Börsengang der Deezer S.A. insgesamt vier solcher konzernexternen Positionen bei börsennotierten Unternehmen ein. Dabei zählen zwei dieser Positionen als Vorsitz doppelt, sodass rechnerisch sechs Mandate gegeben sind. Voraussichtlich endet das Mandat bei der Deezer S.A. im Verlauf des Jahres 2023, sodass nur eine Übergangszeit betroffen ist. Auch für diese Übergangszeit ist der Aufsichtsrat der Überzeugung, dass das zusätzliche Mandat von Dr. Hans-Holger Albrecht die ordnungsgemäße Wahrnehmung seiner Aufgaben als Vorsitzender des Aufsichtsrats nicht beeinflusst. Der Aufsichtsrat hat sich insbesondere vergewissert, dass Dr. Hans-Holger Albrecht hinreichend Zeit für die Wahrnehmung seiner Aufgaben zur Verfügung steht.

2. Die Scout24 SE wird künftig uneingeschränkt sämtlichen Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 28. April 2022 („DCGK 2022“) entsprechen, mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichung:

Ziffer C.4: Höchstzahl der Aufsichtsratsmandate

Gemäß C.4 soll ein Aufsichtsratsmitglied, das keinem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate bei konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder vergleichbare Funktionen wahrnehmen, wobei ein Aufsichtsratsvorsitz doppelt zählt.





Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Hans-Holger Albrecht nimmt für eine Übergangszeit nach dem Börsengang der Deezer S.A. insgesamt vier solcher konzernexternen Positionen bei börsennotierten Unternehmen ein. Dabei zählen zwei dieser Positionen als Vorsitz doppelt, sodass rechnerisch sechs Mandate gegeben sind. Voraussichtlich endet das Mandat bei der Deezer S.A. im Verlauf des Jahres 2023, sodass nur eine Übergangszeit betroffen ist. Auch für diese Übergangszeit ist der Aufsichtsrat der Überzeugung, dass das zusätzliche Mandat von Dr. Hans-Holger Albrecht die ordnungsgemäße Wahrnehmung seiner Aufgaben als Vorsitzender des Aufsichtsrats nicht beeinflusst. Der Aufsichtsrat hat sich insbesondere vergewissert, dass Dr. Hans-Holger Albrecht hinreichend Zeit für die Wahrnehmung seiner Aufgaben zur Verfügung steht.

München im Dezember 2022

Scout24 SE

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat



## **Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken**

Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen im In- und Ausland, unabhängig von ihrer Rechtsform, die auf dem Gebiet der Online- und Internetdienstleistungen tätig sind und/oder im Bereich der Immobilienwirtschaft Dienstleistungen online und/oder offline erbringen, insbesondere zur Vermittlung oder zur Verwaltung von Immobilien oder damit zusammenhängenden oder verwandten Geschäftszwecken, die Vornahme sämtlicher Maßnahmen, die zum Tätigkeitsbereich einer Holdinggesellschaft mit Konzernleitungsfunktion gehören, insbesondere die Geschäftsführung und die Erbringung von Dienst- und Beratungsleistungen gegen Entgelt gegenüber verbundenen Unternehmen, sowie die Betätigung auf den genannten Gegenständen im In- und Ausland.

Die Gesellschaft beachtet sämtliche gesetzlichen Anforderungen an die Unternehmensführung sowie uneingeschränkt die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex – mit der in der Entsprechenserklärung genannten und begründeten Ausnahme. In einem speziellen Verhaltenskodex (Code of Conduct) hat die Gesellschaft für ihre Mitarbeiter:innen einen verlässlichen Rahmen für verantwortungsbewusstes Handeln geschaffen, der den gesetzlichen Anforderungen, aber auch den eigenen ethischen und gesellschaftlichen Maßstäben gerecht wird. Ziel ist es, Schäden durch Fehlverhalten von Scout24, aber auch von einzelnen Mitarbeiter:innen, abzuwehren. Der Verhaltenskodex ist auf der Website der Gesellschaft unter [www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance/verhaltenskodex](http://www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance/verhaltenskodex) jederzeit abrufbar.

Der Schutz der Privatsphäre und die Sicherheit der Datenverarbeitung und damit verbunden das Vertrauen der Nutzer:innen, Kund:innen und Mitarbeiter:innen sind wichtige Anliegen der Scout24-Gruppe. In einem Datenschutz-Verhaltenskodex sind die Leitsätze des unternehmerischen Handelns im Hinblick auf Datenschutz, Transparenz, Erforderlichkeit der verarbeiteten Daten sowie Datenminimierung festgehalten.

## **Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise der Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Die Scout24 SE ist eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea – SE), eine Rechtsform für Aktiengesellschaften in der Europäischen Union und im Europäischen Wirtschaftsraum, und unterliegt damit unter anderem den Vorschriften über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE) vom 8. Oktober 2001 (SEVO), dem Gesetz über die Ausführung der EG-Verordnung über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SEAG) und dem Gesetz über die Beteiligung der Arbeitnehmer:innen in einer Europäischen Gesellschaft (SEBG) sowie den Regelungen des deutschen Aktiengesetzes. Die Gesellschaft verfügt über die dualistische Führungs- und Kontrollstruktur aus Vorstand und Aufsichtsrat. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens eng zusammen. Die Satzung der Scout24 SE steht auf der Website unter [www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance/satzung](http://www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance/satzung) zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Scout24 SE regelmäßig, begleitet und überwacht seine Tätigkeit. 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.

### **Arbeitsweise des Vorstands**

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der Geschäftsordnungen für den Vorstand und Aufsichtsrat. Er hat dabei insbesondere die Beschränkungen einzuhalten, die die Satzung und die Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat für die Geschäftsführungsbefugnis getroffen haben. Er informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in Form von ausführlichen, schriftlich und mündlich erstatteten Berichten über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der



Rentabilität und Liquidität, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements, der Nachhaltigkeit und der Compliance. Der Vorstand stellt den Jahres- und Konzernabschluss auf. Im Geschäftsjahr 2022 rückten ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeit noch stärker in den Fokus der Gesellschaft. Der Vorstand hat ein im Hinblick auf den Umfang der Geschäftstätigkeit und die Risikolage des Unternehmens angemessenes und wirksames internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem eingerichtet, welches auch nachhaltigkeitsbezogene Aspekte abdeckt. Der Vorstand stellt darüber hinaus sicher, dass die mit Sozial- und Umweltfaktoren verbundenen Risiken und Chancen für das Unternehmen sowie die ökologischen und sozialen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit systematisch identifiziert und bewertet werden. Ökologische und soziale Ziele werden in der Unternehmensstrategie angemessen berücksichtigt. Auch die Unternehmensplanung umfasst nachhaltigkeitsbezogene Ziele, neben finanziellen Zielen.

Der Vorstand besteht gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern. Im Übrigen wird die Zahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt. Die Bestellung der Vorstandsmitglieder erfolgt für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren. Wiederbestellungen sind zulässig. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder, beruft diese ab und bestimmt die Verteilung ihrer Verantwortlichkeiten. Er kann außerdem einen Vorstandsvorsitzenden (CEO) sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen und auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

#### ZUSAMMENSETZUNG DES VORSTANDS

| Name                 | Funktion                 | Mitglied des Vorstands der SE nach Formwechsel seit   | Ende Bestellungszeitraum  |
|----------------------|--------------------------|---|---|
| Tobias Hartmann      | Chief Executive Officer  | 15. Oktober 2021, zuletzt bestellt am 8. Juli 2021 (Vorstand der AG seit 19. November 2018) | 31. Dezember 2025   |
| Dr. Dirk Schmelzer   | Chief Financial Officer  | 15. Oktober 2021, zuletzt bestellt am 1. Oktober 2021 (Vorstand der AG seit 18. Juni 2019)  | 30. Juni 2026   |
| Dr. Thomas Schroeter | Chief Product Officer    | 15. Oktober 2021, zuletzt bestellt am 28. Juli 2021 (Vorstand der AG seit 6. Dezember 2018) | 27. Januar 2023 nach einvernehmlicher Niederlegung (ursprüngliche Bestellung bis 31. Dezember 2025) |
| Ralf Weitz           | Chief Commercial Officer | 15. Oktober 2021, zuletzt bestellt am 20. Juli 2021 (Vorstand der AG seit 6. Dezember 2018) | 31. Dezember 2025   |

Jedes Vorstandsmitglied leitet den ihm zugewiesenen Geschäftsbereich in eigener Verantwortung; es hat dabei stets das Gesamtwohl der Gesellschaft im Auge zu behalten. Die Zuweisung der Geschäftsbereiche an die einzelnen Vorstandsmitglieder ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan, der mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgestellt wird und mit dessen Zustimmung jederzeit geändert werden kann.

Dr. Thomas Schroeter hat sein Amt als Mitglied des Vorstands der Scout SE mit Ablauf des 27. Januar 2023 einvernehmlich niedergelegt. Mit dem Weggang von Dr. Thomas Schroeter hat Ralf Weitz in seiner neuen Rolle als Chief Product & Technology Officer dessen Bereiche im Vorstand der Scout24 SE übernommen.

Der Geschäftsverteilungsplan sieht derzeit folgende Zuweisung vor:

#### Tobias Hartmann – Chief Executive Officer (CEO):

- Strategy and Business Development
- Mergers & Acquisitions
- Pricing Strategy und Sales
- Corporate Communications
- Human Resources, Culture & Sustainability



- Legal & Compliance; Internal Audit

**Dr. Dirk Schmelzer – Chief Financial Officer (CFO):**

- Finance & Accounting
- Controlling
- Risk Management
- Investor Relations; Treasury
- Tax
- Procurement

**Ralf Weitz – Chief Product & Technology Officer (CPTO):**

- Product Strategy
- Data, Technology, Security
- Brand Management, Performance Marketing
- Consumer Research, Customer Satisfaction (CSAT)
- Transaction Strategy
- Business Development Transaction Business

Die Satzung beinhaltet Regelungen zu der Vertretungsbefugnis des Vorstands, der Geschäftsführung und der Beschlussfassung. Der Vorstand hat eine Geschäftsordnung. Diese Geschäftsordnung wurde im Rahmen der formwechselnden Umwandlung in die SE in der konstituierenden Sitzung vom 8. Juli 2021 vom Aufsichtsrat beschlossen und im Geschäftsjahr 2022 angepasst. Sie sieht insbesondere Regelungen zur Arbeitsweise des Vorstands, zur Verteilung der Verantwortlichkeiten zwischen den Vorstandsmitgliedern und zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat vor. Sie enthält einen Katalog von Maßnahmen und Rechtsgeschäften, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

### Angaben zu Vorstandssitzungen

Die Sitzungen des Vorstands finden nach Bedarf, in der Regel jedoch mindestens alle zwei Wochen statt. Sie müssen stattfinden, wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert. Die Beschlüsse des Vorstands werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht das Gesetz zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Besteht der Vorstand aus mehr als zwei Mitgliedern, zählt bei Stimmgleichheit die Stimme des Vorsitzenden doppelt.

Der Vorstand der Scout24 SE hat keine Ausschüsse gebildet.

### Arbeitsweise des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat alle Aufgaben und Rechte, die ihm durch Gesetz, Satzung oder in sonstiger Weise übertragen oder zugewiesen werden. Dazu gehören insbesondere die Überwachung der Geschäftsführung, die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder sowie die Änderung, die Aufhebung und die Kündigung der Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand regelmäßig bei der Leitung der Gesellschaft. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft wird der Aufsichtsrat rechtzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Sie regelt unter anderem die Arbeitsweise und die Art der Beschlussfassung im Aufsichtsrat sowie die Aufgaben der gebildeten Ausschüsse des Aufsichtsrats: des Prüfungsausschusses (Audit Committee), des Präsidialausschusses (Executive Committee) und des Vergütungsausschusses (Remuneration Committee). Für die Ausschüsse hat der Aufsichtsrat nach § 8 der am 8. Juli 2021 durch Beschluss des Aufsichtsrats neu erlassenen und zuletzt im November 2022 angepassten Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat Bestimmungen zur Geschäftsordnung getroffen. Ebenfalls mit Beschluss vom 8. Juli 2021 erhielt der Prüfungsausschuss eine neue Geschäftsordnung durch den Aufsichtsrat, welche zuletzt im März 2022 angepasst wurde. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats ist auf der Website der Gesellschaft unter [www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance](https://www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance) öffentlich verfügbar. Der Präsidialausschuss nimmt auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahr.



und schlägt dem Aufsichtsrat in dieser Funktion für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidat:innen vor. Dabei hat er die Anforderungen aus dem Gesetz, der Satzung, dem Deutschen Corporate Governance Kodex, dem Kompetenzprofil des Aufsichtsrats und dieser Geschäftsordnung zu berücksichtigen.

Der Aufsichtsrat tagte im Geschäftsjahr 2022 in fünf Sitzungen und hat darüber hinaus schriftliche Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Der Präsidialausschuss tagte im Geschäftsjahr 2022 viermal. Der Prüfungsausschuss hielt vier Sitzungen ab. Der Vergütungsausschuss tagte 2022 dreimal. Es ist vorgesehen, dass der Aufsichtsrat regelmäßig zwei ordentliche Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhält. Die im Juli 2021 in Kraft getretene Geschäftsordnung für den Prüfungsausschuss sieht vor, dass der Prüfungsausschuss regelmäßig eine Sitzung im Kalendervierteljahr durchführt.

Der Vorstand nimmt auf Wunsch des Aufsichtsratsvorsitzenden an allen ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats zu bestimmten Tagesordnungspunkten teil, berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussvorlagen und beantwortet die Fragen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder. Der Vorstand nimmt insbesondere nicht an Sitzungen des Aufsichtsrats teil, wenn der Abschlussprüfer als Sachverständiger hinzugezogen wird, ausgenommen der Aufsichtsrat oder ein Ausschuss fordern seine Teilnahme. Zwischen den Sitzungen erhalten alle Aufsichtsratsmitglieder vom Vorstand insbesondere detaillierte Quartalsberichte zur Lage der Gesellschaft. Darüber hinaus werden der Aufsichtsratsvorsitzende bzw. die Vorsitzenden der Ausschüsse in Telefonaten und persönlichen Gesprächen vom Vorstand über wichtige Entwicklungen und anstehende wichtige Entscheidungen informiert.

Beschlüsse des Aufsichtsrats werden in der Regel in Präsenzsitzungen gefasst, in denen die Aufsichtsratsmitglieder anwesend sind. Per Video- oder Telefonkonferenz zugeschaltete Aufsichtsratsmitglieder gelten als anwesend und können ihre Stimme auf diesem Wege abgeben. Außerhalb von Präsenzsitzungen sind eine Beschlussfassung in Textform, fernmündliche oder andere vergleichbare Formen der Beschlussfassung zulässig, wenn der Aufsichtsratsvorsitzende oder im Verhinderungsfall dessen Stellvertreter dies für den Einzelfall bestimmt. Zulässig sind insbesondere auch Beschlussfassungen in Form einer Video- oder Telefonkonferenz oder eine Kombination der vorgenannten Möglichkeiten (gemischte Beschlussfassung). Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder unter der zuletzt bekannt gegebenen Anschrift geladen sind und mindestens die Hälfte der Mitglieder, aus denen er insgesamt zu bestehen hat, mindestens aber drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Ein Mitglied des Aufsichtsrats nimmt dabei auch an der Aufsichtsratssitzung teil, wenn es sich seiner Stimme enthält. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht gesetzlich andere Mehrheiten vorgeschrieben sind. Dies gilt auch bei Wahlen. Bei Feststellung des Abstimmungsergebnisses werden Stimmenthaltungen nicht mitgezählt. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratungs- oder Organfunktion bei Kund:innen, Lieferant:innen, Kreditgeber:innen oder sonstigen Dritten entstehen können, dem Aufsichtsrat gegenüber offenzulegen. Bei wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikten hat das betreffende Aufsichtsratsmitglied sein Amt niederzulegen. Der Aufsichtsrat informiert in seinem Bericht an die Hauptversammlung über aufgetretene Interessenkonflikte und deren Behandlung. Im Berichtszeitraum sind keine solchen Interessenkonflikte aufgetreten.

Der Aufsichtsrat (und seine Ausschüsse) überprüfen regelmäßig, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Dies erfolgt intern und darüber hinaus im Einzelfall auch unter Einbeziehung von externen Beratern. Der Aufsichtsrat hat zuletzt im Geschäftsjahr 2022 eine umfangreiche Effizienzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung bestätigen eine professionelle, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrats und mit dem Vorstand sowie eine effiziente Organisation und Durchführung der Sitzungen auf angemessen informierter Basis. Es wurde, außer einer mittelfristigen Steigerung der Diversität, kein grundsätzlicher Veränderungsbedarf festgestellt. Einzelne Anregungen werden unterjährig aufgenommen und umgesetzt.



### Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung besteht der Aufsichtsrat der Scout24 SE aus sechs Mitgliedern, die allein von der Hauptversammlung zu wählen sind. Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl für einzelne der von ihr zu wählenden Mitglieder oder für den Gesamtaufwichtsrat einen kürzeren Zeitraum beschließt, werden die Aufsichtsratsmitglieder bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung bestellt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, längstens jedoch für sechs Jahre. Das Jahr, in welchem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Wiederbestellungen sind zulässig.

Zu der Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 und zu der Zusammensetzung seiner Ausschüsse wird auf die Angaben im **Bericht des Aufsichtsrats** verwiesen.

Die Scout24 SE verfolgt eine konzernweite Strategie der Förderung der Vielfalt (Diversität). Dem Aufsichtsrat gehört zurzeit eine Frau an. Darüber hinaus sind die Erfahrungen, Hintergründe und Profile der Aufsichtsratsmitglieder von einer Diversität geprägt, die unterschiedliche Sichtweisen in den Aufsichtsrat einbringt.

Entsprechend Empfehlung C.6, Unterabschnitt 1, Halbsatz 1 des Deutschen Corporate Governance Kodex soll dem Aufsichtsrat der Scout24 SE eine nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Alle Aufsichtsratsmitglieder sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex.

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Um seine Arbeit effizient wahrzunehmen, hat der Aufsichtsrat derzeit insgesamt drei Ausschüsse gebildet: einen Präsidialausschuss (Executive Committee), einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) sowie einen Vergütungsausschuss (Remuneration Committee).

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 zur Arbeitsweise und zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse ergeben sich auch aus dem **Bericht des Aufsichtsrats**.

#### Präsidialausschuss (Executive Committee)

Der Präsidialausschuss befasst sich mit der Vorbereitung der Sitzungen des Aufsichtsrats und mit den strategischen M&A-Aktivitäten der Scout24-Gruppe. Der Präsidialausschuss hat insbesondere die Aufgabe, die Entscheidungen des Aufsichtsrats im Bereich der Corporate Governance vorzubereiten und den Vorstand in Strategie- und M&A-Fragen zu beraten. Hierzu zählt auch die Beratung zur Nachhaltigkeitsstrategie sowie zu wesentlichen Fragen der Nachhaltigkeit. Der Präsidialausschuss nimmt zudem die Aufgaben des Nominierungsausschusses wahr und benennt dem Aufsichtsrat geeignete Kandidat:innen für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern.

Der Vorsitzende des Präsidialausschusses ist Dr. Hans-Holger Albrecht. Dem Ausschuss gehörten im Geschäftsjahr 2022 neben dem Vorsitzenden die weiteren Aufsichtsratsmitglieder Peter Schwarzenbauer sowie Frank H. Lutz an.

#### Prüfungsausschuss (Audit Committee)

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung der Rechnungslegung und des Rechnungslegungsprozesses, der Abschlussprüfung, der Berichterstattung über die Nachhaltigkeit und deren Prüfung, der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (einschließlich nachhaltigkeitsbezogener Aspekte), des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems sowie der Compliance.



Der Prüfungsausschuss legt dem Aufsichtsrat eine begründete Empfehlung für die Wahl des Abschlussprüfers vor. Er überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und befasst sich mit den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung.

Nach dem Aktiengesetz (§§ 107 Abs. 4, 100 Abs. 5 AktG) muss der Prüfungsausschuss für Neubestellungen ab dem 1. Juli 2021 mit mindestens zwei Finanzexperten besetzt sein. Mindestens ein Mitglied muss dabei über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Mitglied muss über Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung verfügen.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Frank H. Lutz, verfügt über diese gesetzlichen Voraussetzungen und zusätzlich über besondere Kenntnisse in den Bereichen Financial Planning und Controlling. Frank H. Lutz erfüllt ferner die weiteren Kriterien von Ziff. D.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 (DCGK 2022) im Hinblick auf Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme und den Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung, insbesondere die besonderen Kenntnisse und Erfahrungen in der Abschlussprüfung. Hierzu zählen auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Dem Prüfungsausschuss gehörten neben dem Vorsitzenden die weiteren Aufsichtsratsmitglieder Dr. Hans-Holger Albrecht und André Schwämmlein an. Auch Dr. Hans-Holger Albrecht verfügt über den erforderlichen Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung durch seine langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat und im Prüfungsausschuss verschiedener Unternehmen.

#### **Vergütungsausschuss (Remuneration Committee)**

Der Vergütungsausschuss befasst sich unter anderem mit der Vergütung von Mitgliedern des Vorstands sowie der Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie der beabsichtigten Ernennung und dem Widerruf der Ernennung eines Vorstandsvorsitzenden, der Vorbereitung von Vorlagen über den Abschluss, die Änderung und Beendigung von Anstellungs-, Pensions- und Abfindungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern.

Er besteht aus der Vorsitzenden Dr. Elke Frank sowie den weiteren Mitgliedern Christoph Brand und Peter Schwarzenbauer.

Die Ausführungen zur Arbeitsweise von Vorstand, Aufsichtsrat und Ausschüssen im Geschäftsjahr finden sich auch im **Bericht des Aufsichtsrats**, der im Geschäftsbericht der Scout24 SE enthalten ist.

#### **Angaben zur Förderung der Teilhabe von Frauen an Führungspositionen nach §§ 76 Abs. 4, 111 Abs. 5. AktG; Diversitätskonzept und Nachfolgeplanung**

Unter Wahrung der vom Aufsichtsrat in der Geschäftsordnung niedergelegten Altersgrenze sollen zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die nicht älter als 65 Jahre sind.

#### **Diversitätskonzept des Aufsichtsrats (§ 289f HGB)**

Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats soll auf hinreichende Vielfalt (Diversität) geachtet werden. Umgesetzt wird das Diversitätskonzept bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats sowie bei der Nachbestellung von Kandidat:innen für den Aufsichtsrat.

Dies umfasst neben einer angemessenen Berücksichtigung von Frauen auch die Vielfalt hinsichtlich der kulturellen Herkunft sowie die Unterschiedlichkeit von Bildungs- und Berufshintergründen, Erfahrungen und Denkweisen. Darüber hinaus werden bei der Besetzung des Aufsichtsrats die besonderen internationalen Erfahrungen der Mitglieder berücksichtigt. Bei der Prüfung potenzieller Kandidat:innen für eine Nachwahl oder Neubesetzung vakant werdender Aufsichtsratspositionen soll der Gesichtspunkt der Vielfalt (Diversität) frühzeitig im Auswahlprozess angemessen berücksichtigt werden.



Der Aufsichtsrat hat es sich zum Ziel gesetzt, Frauen bei seiner Zusammensetzung angemessen zu berücksichtigen. Am 19. März 2019 hat er seine Zielsetzung, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll, mit Umsetzungsfrist bis zum Ablauf des 1. März 2024 bestätigt. Diese Zielvorgabe ist bereits umgesetzt.

Ebenfalls am 19. März 2019 hat der Aufsichtsrat für den Frauenanteil im Vorstand der Scout24 SE eine Zielgröße von 0 % mit einer Umsetzungsfrist bis zum 1. März 2024 beschlossen. Diese Größe wurde im Berichtsjahr erreicht. Der Aufsichtsrat unterstützt die mit der Einführung einer Frauenquote verfolgten Ziele und legt Wert auf Gleichbehandlung und Chancengleichheit von Männern und Frauen sowie weitergehende Diversität. Die Besetzung von Vorstands- und Aufsichtsratspositionen soll sich am Wohl des Unternehmens orientieren. Die erfolgreiche Arbeit und die gut funktionierende Zusammensetzung des seit dem Sommer 2019 bestehenden und kürzlich verkleinerten Vorstands soll nicht durch ausschließlich diversitätsgetriebene Veränderungen betroffen werden. Daraus erklärt sich die Zielgröße. Rechtzeitig vor dem Ablauf der Frist wird der Aufsichtsrat die Zielgröße wieder kritisch prüfen und im Unternehmensinteresse über eine mögliche Anpassung entscheiden.

Für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand der Scout24 SE eine Zielgröße für den Frauenanteil von 30 % und eine Umsetzungsfrist bis zum 30. Juni 2025 beschlossen. Die Auswertung des Frauenanteils erfolgt anhand der tatsächlichen Unternehmenshierarchie und der Berichtslinien des Vorstands der Scout24 SE. Zum 31. Dezember 2022 lag der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 20 % und hat die Zielgröße damit unterschritten. Für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand der Scout24 SE eine Zielgröße für den Frauenanteil von 30 % und eine Umsetzungsfrist bis zum 30. Juni 2025 beschlossen. Zum 31. Dezember 2022 betrug der Frauenanteil 47 % und hat die Zielgröße damit sehr gut erreicht.

### **Diversitätskonzept für den Vorstand (Empfehlung B.1 DCGK) und langfristige Nachfolgeplanung**

Der Aufsichtsrat achtet bei der Auswahl von Mitgliedern des Vorstands auf persönliche Eignung, Integrität, überzeugende Führungsqualitäten, internationale Erfahrung, fachliche Qualifikation für das zu übernehmende Ressort, bisherige Leistungen, Kenntnisse des Unternehmens sowie die Fähigkeit zur Anpassung an sich verändernde Prozesse. Der Aspekt der Vielfalt (Diversität) ist bei der Besetzung von Vorstandspositionen ein wichtiges Auswahlkriterium, auch in Bezug auf Aspekte wie Alter, Geschlecht sowie Bildungs- und Berufshintergrund. Die Gewichtung der Diversitätskriterien richtet sich nach dem im Einzelfall zu besetzenden Vorstandsressort sowie den Aufgaben.

Es soll bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Internationalität im Sinne von internationalen Erfahrungen geachtet werden, mindestens jedoch im Bereich des europäischen Auslands bzw. der DACH-Region wie beispielsweise längere, für Scout24 relevante berufliche Erfahrungen im Ausland oder Betreuung ausländischer Geschäftsaktivitäten.

Der Vorstand soll in seiner Gesamtheit über Erfahrungen aus den für die Scout24 SE wichtigen Geschäftsfeldern verfügen.

Die Umsetzung des Diversitätskonzepts für den Vorstand erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Vorstandsbestellung und findet sich darüber hinaus auch in der Nachfolgeplanung.

Die Vorstandsmitglieder decken ein breites Spektrum von Kenntnissen und Erfahrungen sowie Ausbildungs- und Berufshintergründen ab und verfügen über internationale Erfahrung. Im Vorstand sind insgesamt sämtliche Kenntnisse und Erfahrungen vorhanden, die angesichts der Aktivitäten der Gesellschaft als wesentlich erachtet werden.

Bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen achtet der Vorstand auf Vielfalt (Diversität) und strebt insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen sowie der Internationalität an. Unterstützt wird der Vorstand hierbei durch die Abteilung People, Organization & Culture. Es werden Maßnahmen getroffen, um Frauen gezielter zu fördern. Die Führungskräfte tragen





im Unternehmen eine besondere Verantwortung für das Thema Diversity & Inclusion. Ziel ist es, Führungskräfte so zu schulen, dass sie zu diesem Aspekt beitragen können.

#### **Langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand**

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand. Bei der langfristigen Nachfolgeplanung werden neben den Anforderungen des Aktiengesetzes und des DCGK die Kompetenzanforderungen für das Ressort sowie die Kriterien der Diversität berücksichtigt.

#### **Altersgrenze für Vorstandsmitglieder**

Allgemein gilt eine Regelaltersgrenze für Mitglieder des Vorstands von 67 Jahren.

### **Corporate Governance bei der Scout24 SE**

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 Mitarbeiter:innen 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 gute Zusammenarbeit sowohl zwischen diesen beiden Organen als auch mit den Mitarbeiter:innen des Unternehmens. Eine hohe Bedeutung kommt dabei auch einer offenen und transparenten Unternehmenskommunikation zu.

Die Unternehmensstruktur ist ausgerichtet auf die verantwortungsvolle, transparente und effiziente Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die Gesellschaft identifiziert sich daher auch mit den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Vorstand und Aufsichtsrat sowie die weiteren Führungsebenen und Mitarbeiter:innen sind verpflichtet, sich an diese Grundsätze einer verantwortungsvollen Unternehmensführung zu halten. Für die Einhaltung der Corporate-Governance-Grundsätze im Unternehmen ist der Vorstand verantwortlich.

Die Gesellschaft verfügt über die zentralen Funktionen Risk Management sowie Compliance, welche unter anderem für die Sicherstellung und kontinuierliche Weiterentwicklung des konzernweiten Compliance-Management-Systems (CMS) sowie des Risikomanagementsystems (RMS) verantwortlich sind.

#### **Risiko- und Chancenmanagement**

Der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken und Chancen ist eine zentrale Aufgabe des Vorstands, der Führungskräfte und aller Mitarbeiter:innen und hiermit zugleich Ausdruck guter Corporate Governance. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, sie zu begrenzen und gegebenenfalls sich daraus ergebende Chancen zu nutzen. Das interne Kontrollsystem schließt Prozesse und Systeme zur Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten mit ein.

#### **Compliance**

Die Scout24 SE hat zur Umsetzung der Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln Verhaltensrichtlinien festgelegt, welche die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und ergänzen und für alle Mitarbeiter:innen der Scout24-Gruppe gelten. Die entsprechenden Vorschriften beinhalten den Verhaltenskodex (Code of Conduct), den Datenschutz-Verhaltenskodex sowie andere Compliance-relevante Prozesse (zum Beispiel E-Learning, Schulungen, Bewertung des Compliance-Risikos, Compliance-Gespräche, eine Whistleblower-Hotline und Compliance-Berichte). Daneben bestehen gruppenweite Mitarbeiterrichtlinien, welche detailliert erläutern, wie Mitarbeiter:innen sicher sein können, dass sie sich richtig verhalten. Das CMS umfasst im Wesentlichen die folgenden Bereiche: Compliance-Kultur, Ziele und Aufgaben der Compliance, Compliance-Organisation, Compliance-Risiken, Compliance-Programme, Überwachung und Weiterentwicklung der Compliance. Sämtliche Mitarbeiter:innen der Scout24-



Gruppe werden regelmäßig sowohl zentral als auch bei Bedarf für individuelle Themen geschult und informiert. Die jeweilige Teilnahme wird zentral nachgehalten.

Die Funktionen Risk Management und Compliance sind zentrale Ansprechpartner für alle Stakeholder:innen, insbesondere für die Mitarbeiter:innen und Organmitglieder sowie für Kund:innen und Dritte.

Die Funktion Compliance unterstützt und berät bei sämtlichen Fragen der Compliance einschließlich jeglicher Form der Belästigung oder Diskriminierung (zusammen mit der Personalabteilung) sowie Maßnahmen gegen Betrug und Korruption und fungiert dabei als neutrale Anlaufstelle für Beschwerden und Empfehlungen sowie Berichte über Verstöße gegen Gesetze und interne Richtlinien. Zusätzlich ist auch die Rechtsabteilung des Konzerns mit Compliance-relevanten Themen und Fragestellungen befasst und unterstützt bei Bedarf bei Compliance-Fällen.

Die Führungskräfte der Konzerngesellschaften sind zusätzlich angehalten, Compliance-relevante Informationen an alle Mitarbeiter:innen innerhalb ihres Verantwortungsbereichs weiterzugeben und die Einhaltung der Compliance-Regeln sicherzustellen. Dieser Prozess wird neben den regelmäßigen Schulungen unterstützt durch Informationsmaterial und anlassbezogene Schulungen zu aktuellen Themen und Anforderungen.

Im CMS sind eine Reihe von Maßnahmen implementiert, die ein jederzeit rechtskonformes Verhalten der Mitarbeiter:innen sicherstellen sollen. Dazu gehört unter anderem die Einrichtung eines auch für externe Dritte zugänglichen Hinweisgebersystems (Whistleblower-Hotline), welches auch die Möglichkeit zu anonymen Hinweisen auf potenzielle Compliance-Verstöße gibt. Bei der Nutzung des Hinweisgebersystems durch Mitarbeiter:innen untersagt das Unternehmen jegliche Form von Sanktionen gegenüber Hinweisgebenden aufgrund des Hinweises, was bedeutet, dass Mitarbeiter:innen wegen der Übermittlung von Hinweisen keine negativen Konsequenzen zu befürchten haben, auch wenn kein hinreichender Beweis zur Erhärtung der vorgebrachten Bedenken erbracht werden kann. Dies gilt für jeden Hinweis auf einen potenziellen Verstoß gegen das Gesetz und/oder das Regelwerk, nicht nur für solche, die über die Hotline eingehen. Die Compliance-Hotline kann jedoch auch für Fragen und Kommentare zu Compliance-Themen, insbesondere zum Verhaltenskodex, genutzt werden.

Das konzernweite CMS unterliegt einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess, der regelmäßige Überprüfungen des Compliance-Systems (einschließlich etablierter Prozesse, Verfahren und Dokumentation) und der Geschäftspraktiken des Konzerns beinhaltet. Wenn nötig, werden daraufhin entsprechende Verbesserungen vorgenommen.

### **Entsprechenserklärung**

Vorstand und Aufsichtsrat haben zuletzt im Dezember 2022 eine **►Entsprechenserklärung** gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben.

### **Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat der Scout24 SE ist so zusammenzusetzen, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinne von Empfehlung C.6 Unterabschnitt, 1 Halbsatz 1 des Deutschen Corporate Governance Kodex und die Vielfalt (Diversität) berücksichtigen. Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder ist in § 2 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat festgelegt. Aufsichtsratsmitglied kann in der Regel nur werden, wer zum Zeitpunkt der Bestellung das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.



§ 2 der Geschäftsordnung sieht darüber hinaus vor, dass ein Mitglied in der Regel nicht länger als insgesamt zwölf Jahre dem Aufsichtsrat der Scout24 SE angehören soll. Der Aufsichtsrat legt für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat Zielgrößen fest. Der Aufsichtsrat hatte dazu in seiner Sitzung vom 19. März 2019 beschlossen, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll.

**Kompetenzprofil und Qualifikationsmatrix**

Neben der persönlichen Eignung jedes einzelnen Mitglieds des Aufsichtsrats durch Zuverlässigkeit, Verfügbarkeit und angemessene Unabhängigkeit hat der Aufsichtsrat für das Gesamtgremium das folgende Kompetenzprofil formuliert, welches von Zeit zu Zeit überprüft und angepasst wird.

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, dass das Gesamtgremium über folgende Kompetenzen verfügen soll:

- Expertise im Bereich der Digitalwirtschaft, Digitalisierung und Technologie, Expertise im Bereich Immobilienwirtschaft und/oder Marktplätze/Classifieds
- Erfahrung in der Führung eines Unternehmens als Vorstand oder Geschäftsführer oder in sonst gehobener Leitungsfunktion und im Aufbau von Unternehmen, dem Erschließen von neuen Geschäftsfeldern und Märkten sowie Growth & Performance Marketing
- Expertise im Bereich Unternehmenszusammenschlüsse und -übernahmen (Mergers and Acquisitions)
- internationale Erfahrung/Expertise
- Expertise im Bereich Personalwesen (Human Resources)
- Expertise im Bereich Nachhaltigkeit, insbesondere im Bereich soziale Verantwortung, gute Unternehmensführung und Datensicherheit
- Expertise/Erfahrung auf den Gebieten Rechnungslegung, Abschlussprüfung, interne Kontrollverfahren
- Kenntnisse auf dem Gebiet Compliance, Recht und Regulierung

Der Aufsichtsrat in seiner aktuellen Besetzung füllt dieses Kompetenzprofil aus.

| Kompetenz / Mitglied      | Dr. Hans-Holger Albrecht | Frank H. Lutz | Dr. Elke Frank | Christoph Brand | Peter Schwarzenbauer | André Schwämmlein |
|---------------------------|--------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------------|-------------------|
| Digital/Tech/Immo/Media   | ✓                        | ✓             | ✓              | ✓               | -                    | ✓                 |
| Führung/Aufbau/Märkte     | ✓                        | ✓             | ✓              | ✓               | ✓                    | ✓                 |
| M&A                       | ✓                        | ✓             | ✓              | ✓               | ✓                    | ✓                 |
| International             | ✓                        | ✓             | ✓              | ✓               | ✓                    | ✓                 |
| HR                        | ✓                        | ✓             | ✓              | -               | -                    | -                 |
| Nachhaltigkeit            | ✓                        | ✓             | ✓              | -               | ✓                    | ✓                 |
| Rechnung/Abschluss        | ✓                        | ✓             | -              | -               | -                    | ✓                 |
| Compliance                | ✓                        | ✓             | ✓              | -               | ✓                    | ✓                 |
| Diversität: Geschlecht    | m                        | m             | w              | m               | m                    | m                 |
| Diversität: Nationalität  | D                        | D             | D              | CH              | D                    | D                 |
| Diversität: Alter         | *1963                    | *1968         | *1971          | *1969           | *1959                | *1981             |
| Mitglied seit - Amtsdauer | 2018                     | 2019          | 2020           | 2019            | 2018                 | 2019              |
| Unabhängigkeit            | ✓                        | ✓             | ✓              | ✓               | ✓                    | ✓                 |

Legende: ✓ zutreffend - nicht zutreffend m männlich w weiblich D Deutschland CH Schweiz



## Grundzüge des Vergütungssystems

### **Vorstandsvergütung**

Die Vorstandsvergütung wird durch den Aufsichtsrat unter Einbeziehung von etwaigen Konzernbezügen in angemessener Höhe auf der Grundlage einer Leistungsbeurteilung festgelegt und regelmäßig überprüft. Bei der Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung berücksichtigt der Aufsichtsrat, dass die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds gemäß den in § 87 Abs. 1 AktG normierten Anforderungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage der Gesellschaft stehen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe überschreiten. Die Vergütungsstruktur ist bei börsennotierten Gesellschaften auf eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der Gesellschaft auszurichten. Variable Vergütungsbestandteile sollen eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben; für außerordentliche Entwicklungen soll der Aufsichtsrat eine Begrenzungsmöglichkeit vereinbaren.

Die Hauptversammlung billigte am 8. Juli 2021 das Vorstandsvergütungssystem.

Kriterien für die Festlegung einer angemessenen Vorstandsvergütung bilden insbesondere die Aufgaben des Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die Leistung des Gesamtvorstands, die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft, der Erfolg und die Zukunftsaussichten der Gesellschaft sowie die Höhe und Struktur der Vorstandsvergütung bei vergleichbaren Unternehmen. Ziel des Vergütungssystems ist es, einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen und langfristig erfolgreichen Weiterentwicklung der Erfolgsgeschichte von Scout24 zu leisten. Dies erfolgt im Wesentlichen durch eine angemessen leistungs- und erfolgsabhängige Vergütungsstruktur. Die Vergütung ist so bemessen, dass sie im nationalen und internationalen Vergleich wettbewerbsfähig ist und damit einen Anreiz für engagierte und erfolgreiche Arbeit bietet.

Der Aufsichtsrat der Scout24 SE hat für das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder folgende Grundsätze festgesetzt:

### **Strategieorientierung**

Das System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder leistet in seiner Gesamtheit einen wesentlichen Beitrag zur Förderung und Umsetzung der Unternehmensstrategie, indem ambitionierte Wachstumsziele für den Umsatz und das operative Ergebnis von Scout24 gesetzt werden. Neben den Wachstumszielen werden auch explizit auf die Umsetzung der Unternehmensstrategie bezogene Ziele berücksichtigt.

### **Langfristigkeit und Nachhaltigkeit**

Das Vergütungssystem soll die nachhaltige und langfristige Entwicklung der Gesellschaft fördern. Um die Vergütung an die langfristige Entwicklung der Gesellschaft zu knüpfen, macht die langfristige variable Vergütung einen wesentlichen Anteil der Gesamtvergütung aus und übersteigt die kurzfristige variable Vergütung. Des Weiteren beinhaltet das Vergütungssystem eine Nachhaltigkeitskomponente, die soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt und nachhaltiges Handeln der Gesellschaft fördert.

### **Kapitalmarktorientierung**

Um das Handeln der Vorstandsmitglieder auf eine langfristige Entwicklung der Gesellschaft und die Interessen der Aktionär:innen auszurichten, werden die variablen leistungsabhängigen Vergütungsbestandteile überwiegend aktienbasiert gewährt. Durch die Ausgestaltung der langfristigen variablen Vergütungskomponente als Performance Share Units wird dieser Anforderung Rechnung getragen. Die Share Ownership Guideline unterstützt überdies die Interessenkonvergenz zwischen Aktionär:innen und Vorstandsmitgliedern.



### Klarheit und Verständlichkeit

Das Vergütungssystem für die Vorstände ist klar und verständlich gestaltet. Das Vergütungssystem befolgt die Anforderungen des Aktiengesetzes und berücksichtigt die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder der Scout24 SE setzt sich aus fixen und variablen Bestandteilen zusammen. Die fixen Bestandteile sind unabhängig vom Erfolg der Vorstandsmitglieder und bestehen aus der Festvergütung, Nebenleistungen und der Altersversorgung. 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 Ziel-Gesamtvergütung setzt sich aus der Summe der fixen und der variablen Vergütungskomponenten zusammen. Bei der Zielvergütung werden STI und LTI mit ihrem Zielbetrag, das heißt bei 100 % Zielerreichung, zugrunde gelegt. Die variable Vergütung, die sich aus dem Erreichen langfristiger orientierter Ziele ergibt, soll den Anteil aus kurzfristig orientierten Zielen übersteigen (entspricht Empfehlung G.6 DCGK in der Fassung vom 28. April 2022).

Die fixen Bestandteile der Vergütung des Vorstands von Scout24 setzen sich aus der Festvergütung, Nebenleistungen und der Altersversorgung, wie zum Beispiel Beiträge zu Versicherungen, Altersvorsorge und Wohnungs- sowie Reisekosten, zusammen. Die variable Vergütung besteht aus der einjährigen variablen Vergütung und der mehrjährigen, anteilsbasierten variablen Vergütung. Sie setzt Anreize zur Umsetzung der Strategie des Unternehmens und damit zu dessen langfristiger und nachhaltiger Entwicklung.

Für die variablen Vergütungsbestandteile sind Obergrenzen festgelegt. Die Ziele für die einjährige variable Vergütung werden jeweils vom Aufsichtsrat vor jedem Geschäftsjahr festgesetzt. Die wesentlichen Leistungskriterien zur Beurteilung des Erfolgs hinsichtlich der einjährigen variablen Vergütung 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 (Environmental-Social-Governance-Ziel – ESG-Ziel), das für alle Vorstandsmitglieder gilt.

Das aktienbasierte LTI in Form von Performance Share Units (PSUs) wird jährlich als Tranche gewährt. Die maßgeblichen, gleichgewichteten Leistungskriterien sind das Umsatzwachstum, das ooEBITDA-Wachstum sowie ein nichtfinanzielles Strategieziel, das für alle Vorstandsmitglieder gilt und für jede Tranche vom Aufsichtsrat festgelegt wird.

### Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in § 13 der Satzung als reine Festvergütung, abhängig von den Aufgaben des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds im Aufsichtsrat bzw. in seinen Ausschüssen, ausgestaltet. Eine reine Festvergütung bildet ein angemessenes Gegengewicht zu der in großem Umfang variablen Vergütung des Vorstands. Jedes Aufsichtsratsmitglied erhielt bis zum 30. Juni 2022 gemäß § 13 Abs. 1 der Satzung (a. F.) neben dem Ersatz seiner Auslagen eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 60.000 Euro. Der:die Vorsitzende des Aufsichtsrats erhielt eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 140.000 Euro und sein:e Stellvertreter:in eine solche in Höhe von 120.000 Euro. Jedes Mitglied eines Ausschusses erhielt zusätzlich eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 20.000 Euro und jede:r Vorsitzende eines Ausschusses eine solche in Höhe von 40.000 Euro.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die vorgenannte Vergütung zeitanteilig in Höhe eines Zwölftels für jeden angefangenen Monat ihrer Tätigkeit.

Der Aufsichtsrat nimmt in regelmäßigen Abständen eine Überprüfung seiner Vergütung vor. Dabei wurden im Geschäftsjahr 2022 auch die Vergütungen anderer, vergleichbarer Unternehmen hinsichtlich der Bestandteile sowie hinsichtlich der Höhe und Struktur der Vergütung berücksichtigt. Auf Basis dieser Überprüfung entscheidet der Aufsichtsrat, ob eine Änderung der Vergütung



erforderlich und angemessen ist. Wenn dies der Fall ist, unterbreiten Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung einen Vorschlag zur Anpassung der Vergütung. Auf Basis des vorstehend beschriebenen Verfahrens erfolgte auf Initiative des Aufsichtsrats der Vorschlag an die ordentliche Hauptversammlung am 30. Juni 2022 zur Änderung der Aufsichtsratsvergütung, den die Hauptversammlung mit Tagesordnungspunkt 8 mehrheitlich angenommen hat. Der Aufsichtsrat hat dabei die Angemessenheit und Üblichkeit seiner Vergütung durch einen unabhängigen externen Vergütungsexperten überprüfen lassen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Analyse wurden die Festvergütung aller Mitglieder, einschließlich der Festvergütung des Aufsichtsratsvorsitzenden und seines Stellvertreters, sowie die Vergütung für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Prüfungsausschuss angemessen angehoben. Die Bestandteile und die Struktur der Aufsichtsratsvergütung blieben im Übrigen unverändert.

### **Bestandteile, Höhe und Struktur der Aufsichtsratsvergütung**

Nach den diesjährig angepassten und in der Satzung festgelegten Regelungen erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 70.000 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats sowie sein Stellvertreter erhalten für den mit ihrer Tätigkeit verbundenen höheren Organisations- und Verwaltungsaufwand sowie ihre besondere Verantwortung für die erfolgreiche und effiziente Zusammenarbeit des Gesamtgremiums eine erhöhte Vergütung. Die feste jährliche Vergütung beträgt für den Vorsitzenden 175.000 Euro und für den Stellvertreter 140.000 Euro. Jede Mitgliedschaft und jeder Vorsitz in Ausschüssen des Aufsichtsrats wird mit Blick auf die Bedeutung der Ausschussarbeit und den erhöhten Vorbereitungs- und Arbeitsaufwand zusätzlich vergütet. Damit wird der Empfehlung in Ziffer G.17 DCGK entsprochen. Dabei wird, was die Höhe dieser zusätzlichen Vergütung anbelangt, zwischen dem Prüfungsausschuss und den anderen Ausschüssen differenziert. Jedes Mitglied des Prüfungsausschusses erhält eine zusätzliche feste jährliche Vergütung in Höhe von 25.000 Euro und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses eine solche in Höhe von 50.000 Euro. Jedes Mitglied eines anderen Ausschusses erhält eine zusätzliche feste jährliche Vergütung in Höhe von 20.000 Euro und jeder Vorsitzende eines anderen Ausschusses eine solche in Höhe von 40.000 Euro.

Die Aufsichtsratsvergütung bestimmt sich bereits für die Zeit ab dem 1. Juli 2022 nach dem wie vorstehend geänderten § 13 der Satzung, nachdem die vorstehende Satzungsänderung am 18. August 2022 in das Handelsregister eingetragen und damit wirksam geworden ist.

Genauere Angaben zur Vergütungsstruktur und zur Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder sowie zur Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder gemäß § 162 AktG finden sich im **►Vergütungsbericht**.

### **D&O-Versicherung**

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) abgeschlossen mit einem gemäß § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG für den Vorstand angemessenen Selbstbehalt, welcher den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Die Prämien hierfür übernimmt die Gesellschaft.

### **Aktionär:innen und Hauptversammlung**

Die Aktionär:innen nehmen ihre Mitverwaltungs- und Kontrollrechte in der Hauptversammlung wahr, die satzungsgemäß der Vorsitzende des Aufsichtsrats leitet. Jede Aktie der Scout24 SE gewährt eine Stimme. Die Aktionär:innen haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung selbst auszuüben oder es durch eine:n Bevollmächtigte:n ihrer Wahl bzw. eine:n Stimmrechtsvertreter:in der Gesellschaft ausüben zu lassen. Der Vorstand ist ermächtigt, vorzusehen, dass auch Aktionär:innen ohne Anwesenheit am Ort der Hauptversammlung an dieser teilnehmen und ihre Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können (Online-Teilnahme) oder ihre Stimmen, ohne an der Versammlung teilzunehmen, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation abgeben dürfen (Briefwahl). Der Vorstand ist auch ermächtigt, Bestimmungen zum Umfang und zum Verfahren der Online-Teilnahme und der Briefwahl zu treffen. Dies ist in der Einberufung der Hauptversammlung bekannt zu machen. Jede:r Aktionär:in ist berechtigt, an der



Hauptversammlung teilzunehmen, dort das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und Auskunft über Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstands der Tagesordnung erforderlich ist.

Die ordentliche Hauptversammlung der Scout24 SE fand am 30. Juni 2022 in München statt. Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1, Abs. 6 Satz 1 und Abs. 8 Satz 2 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie vom 27. März 2020, das zuletzt durch Art. 15 des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Aufbauhilfe 2021“ und zur vorübergehenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wegen Starkregenfällen und Hochwassern im Juli 2021 sowie zur Änderung weiterer Gesetze (Aufbauhilfegesetz 2021 – AufbhG 2021) vom 10. September 2021 geändert wurde (nachfolgend „Covid-19-Gesetz“), hatte der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats entschieden, dass die Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten (mit Ausnahme der Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft) als virtuelle Hauptversammlung abgehalten wird und die Aktionär:innen ihre Stimmen in der Hauptversammlung insbesondere auch im Wege der elektronischen Kommunikation abgeben. Die Hauptversammlung fand unter physischer Anwesenheit des Versammlungsleiters, von Mitgliedern des Vorstands, der Stimmrechtsvertreter:innen der Gesellschaft und von Herrn Frank Lutz sowie Frau Dr. Elke Frank als weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie dem mit der Niederschrift der Hauptversammlung beauftragten Notar Prof. Dr. Hartmut Wicke, München, im Haus der Bayerischen Wirtschaft, Conference Center, Max-Joseph-Str. 5, 80333 München, Deutschland, statt. Die weiteren, nicht physisch anwesenden Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen im Wege der Bild- und Tonübertragung an der Hauptversammlung teil.

Die Stimmrechtsausübung der Aktionär:innen erfolgte ausschließlich im Wege der Briefwahl oder durch Vollmachtserteilung an den:die von der Gesellschaft benannte:n Stimmrechtsvertreter:in. Die Einladung wurde gemäß den gesetzlichen Anforderungen fristgerecht im Bundesanzeiger bekannt gemacht und enthielt unter anderem die Tagesordnung mit den Beschlussvorschlägen der Verwaltung sowie die Bedingungen für die Teilnahme an der ordentlichen Hauptversammlung und die Ausübung des Stimmrechts. Alle gesetzlich vorgeschriebenen Dokumente standen ab dem Zeitpunkt der Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung auf der Website der Scout24 SE zur Verfügung. Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung veröffentlichte die Scout24 SE dort auch die Abstimmungsergebnisse. Insgesamt waren auf der ordentlichen Hauptversammlung 69,02 % des Grundkapitals der Scout24 SE vertreten.

### **Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte**

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, sonstige Personen mit Führungsaufgaben, die regelmäßig Zugang zu Insiderinformationen der Gesellschaft haben und zu wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen befugt sind, sowie bestimmte Personen, die in einer engen Beziehung zu den vorgenannten stehen, sind nach Artikel 19 der Marktmissbrauchsverordnung gesetzlich verpflichtet, Erwerb und Veräußerung von Scout24-Aktien und von sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Derivaten, ab einem Betrag von mehr als 20.000 Euro im Kalenderjahr gegenüber der Scout24 SE offenzulegen. Mitteilungen über entsprechende Geschäfte haben wir unter anderem im Internet unter [www.scout24.com/investoren/finanzmitteilungen/directors-dealings](https://www.scout24.com/investoren/finanzmitteilungen/directors-dealings) veröffentlicht.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden der Gesellschaft (einschließlich der Zeit vor dem Formwechsel der AG) insgesamt drei solcher Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Aufsichtsrats, des Vorstands und sonstigen Personen mit Führungsaufgaben mitgeteilt.

### **Transparenz**

Die Aktien der Scout24 SE sind im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Die Gesellschaft unterliegt damit hohen gesetzlichen und börsenrechtlichen Transparenzvorschriften. Insbesondere berichtet die Scout24 SE über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns in deutscher und englischer Sprache in Form von Jahres- und Zwischenfinanzberichten, Quartalsmitteilungen, quartalsweisen Telefonkonferenzen für Analysten und Presse inklusive Webcast



und dessen Replay, Unternehmenspräsentationen, Ad-hoc-, Unternehmens- und IR-Mitteilungen sowie Marketingmitteilungen.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022 und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie die beiden Quartalsmitteilungen zum 31. März 2022 und 30. September 2022 wurden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Der Einzelabschluss der Scout24 SE für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) erstellt.

Der Konzernabschluss und der Einzelabschluss der Scout24 SE wurden vom Abschlussprüfer geprüft sowie vom Aufsichtsrat gebilligt.





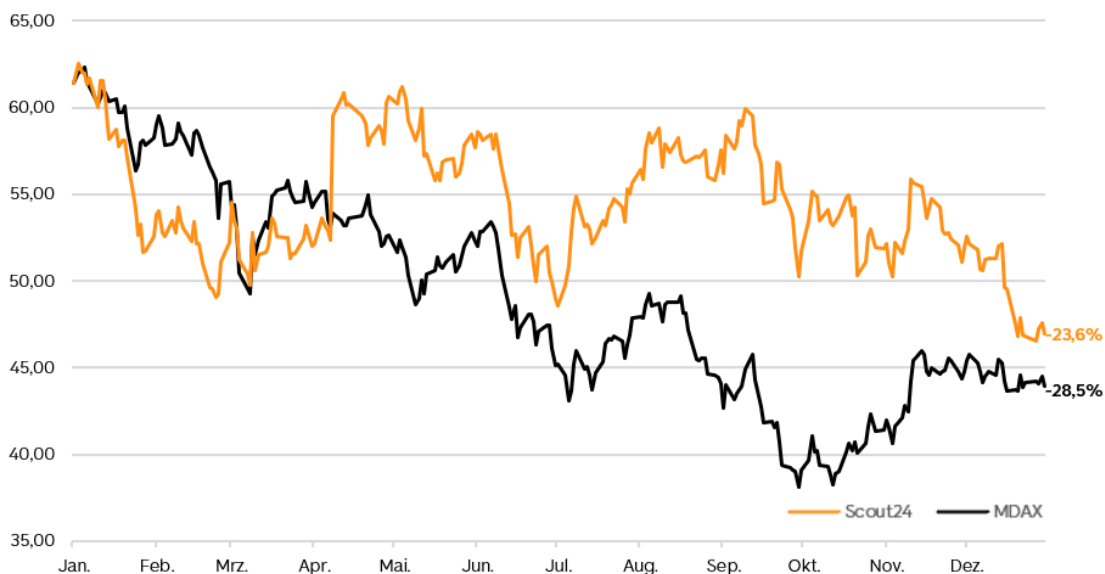
## Investor Relations

### Entwicklung des Kapitalmarkts

Das Börsenjahr 2022 stand weitgehend im Zeichen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine und dessen Folgen für die Weltwirtschaft, insbesondere die Inflations- und Zinsentwicklung. Bereits im zweiten Halbjahr 2021 hatte die Kombination der immer noch gestörten Lieferketten und expansiver Konjunkturpolitik zu wachsenden Inflations- und Zinssorgen geführt und die Börsen belastet. Diese Entwicklung setzte sich am Anfang des Jahres 2022 fort und wurde durch den Beginn des Kriegs Ende Februar nochmals dramatisch verschärft. Rasant steigende Energie- und Nahrungsmittelpreise trieben die Inflation weiter an und zwangen die Notenbanken zu einer deutlich schnelleren Straffung der Geldpolitik als zu Jahresbeginn noch erwartet. Mit mehrfachen deutlichen Leitzinserhöhungen versuchten sie der Lage Herr zu werden. Eine Reaktion, die sich am breiten Markt bereits frühzeitig in Form von steigenden Kredit- und Hypothekenzinsen bemerkbar gemacht hatte. Die steigenden Zinsen machten nicht nur risikobehaftete Anlagen wie Aktien, insbesondere aus dem Immobilien- und Technologiebereich, deutlich unattraktiver. Sie ließen zusätzlich auch wieder verstärkte Konjunktursorgen aufkommen – sogar das Schreckensszenario der Stagflation wurde diskutiert. Zahlreiche Märkte befanden sich daher bis Ende September in einem kontinuierlichen Abwärtstrend. In den Monaten Oktober und November sorgten erste Entspannungszeichen bei Inflation und Zinsen für eine kräftige Erholungsrally. Diese wurde aber Mitte Dezember von den Notenbanken mit weiteren restriktiven Aussagen zur künftigen Geldpolitik jäh beendet, was in den letzten Handelstagen nochmals zu deutlichen Kursverlusten führte.

### Die Scout24-Aktie

#### Kursverlauf der Scout24-Aktie (in Euro, indexiert)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> CapIQ per 31. Dezember 2022.



Die Scout24-Aktie musste in diesem gerade auch für Anbieter von Online-Geschäftsmodellen schwierigen Marktumfeld deutliche Verluste hinnehmen. Aufgrund der häufig hohen Bewertungen gelten diese Aktien als besonders zinsensibel. Vor diesem Hintergrund erreichte die Aktie bereits am 3. Januar ihr Jahreshoch von 62,56 Euro. Anhaltend gute Geschäftszahlen, fortgesetzte Aktienrückkäufe, Anhebungen der Jahresprognose und positive Analysteneinschätzungen gaben dem Kurs im Verlauf aber immer wieder Unterstützung, sodass die Kursverluste im Vergleich zum Gesamtmarkt lange Zeit deutlich eingegrenzt werden konnten. Analystenstimmen bezeichneten Scout24 sogar als „Fels in der Brandung“. Deutlichen Auftrieb erhielt die Scout24-Aktie zudem im April durch neuerliche Übernahmespekulationen, die den Kurs fast wieder auf Vorjahresniveau steigen ließen. Aus Branchenkreisen war verlautet, dass mehrere Finanzinvestoren Interesse an einer Übernahme des Unternehmens hätten. Analyst:innen sahen darin ihre Einschätzung bestätigt, dass es in der Branche vermehrt zu Übernahmen kommen werde, und bezeichneten Scout24 in diesem Zusammenhang als sehr attraktives Unternehmen. Die so erreichte Outperformance konnte die Aktie lange Zeit beibehalten, ehe die für Investor:innen enttäuschenden Aussagen zur weiteren Zinspolitik der Notenbanken die Kurse von Technologie- und Online-Unternehmen nochmals unter Druck setzten. Dabei erreichte die Scout24-Aktie am 27. Dezember auch ihr Jahrestief von 46,56 Euro. Das Börsenjahr beendete die Scout24-Aktie bei einem Kurs von 46,93 Euro mit einem Jahresverlust von 23,6 % und landete damit zwischen ihren Vergleichsindizes DAX und MDAX, die im selben Zeitraum Rückgänge von 12,4 % und 28,5 % verzeichneten.

|   |               |
|---|---------------|
| Eröffnungskurs am 03.01.2022 in Euro                          | 61,74         |
| Jahreshöchstwert am 03.01.2022 in Euro                        | 62,56         |
| Jahrestief am 27.12.2022 in Euro                              | 46,56         |
| Schlusskurs am 30.12.2022 in Euro                             | 46,93         |
| Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag in Stück <sup>1</sup> | 199.324,91    |
| Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag in Euro <sup>1</sup>  | 10.841.741,56 |

<sup>1</sup> Basierend auf elektronischem Handel auf Xetra und Parketthandel an regionalen Börsen; Durchschnitt über 52 Wochen

### 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 Scout24 Mitglied im Auswahlindex MDAX. Zudem ist Scout24 Gründungsmitglied des am 4. März 2020 gestarteten DAX 50 ESG und wurde am 29. Mai 2020 in den viel beachteten MSCI Germany Index aufgenommen.

|   |  |
|---|--|
| Aktiengattung                                     | Namensaktien (ohne Nennwert)   |
| Umsatzstärkste Handelsplätze                      | Xetra, LSE, BATS Trading Europe, Tradegate   |
| Weitere regionale Handelsplätze                   | Frankfurter Wertpapierbörse, Regionalbörsen in Stuttgart, Düsseldorf, Berlin, München, Hamburg, Hannover |
| Transparenz-Level der Frankfurter Wertpapierbörse | Prime Standard   |
| ISIN/WKN  | DE000A12DM80/A12DM8  |
| Kürzel  | G24  |
| Bloomberg   | G24:GR   |
| Thomson Reuters                                   | G24n.DE  |
| Spezialist  | Oddo Seydler   |
| Designated Sponsor                                | Baader Bank  |
| Gesamtaktienanzahl zum 31.12.2022                 | 80.200.000 (davon 6.647.814 eigene Aktien)   |
| Marktkapitalisierung zum 30.12.2022               | 3.457,7 Mio. Euro (ohne eigene Aktien)   |

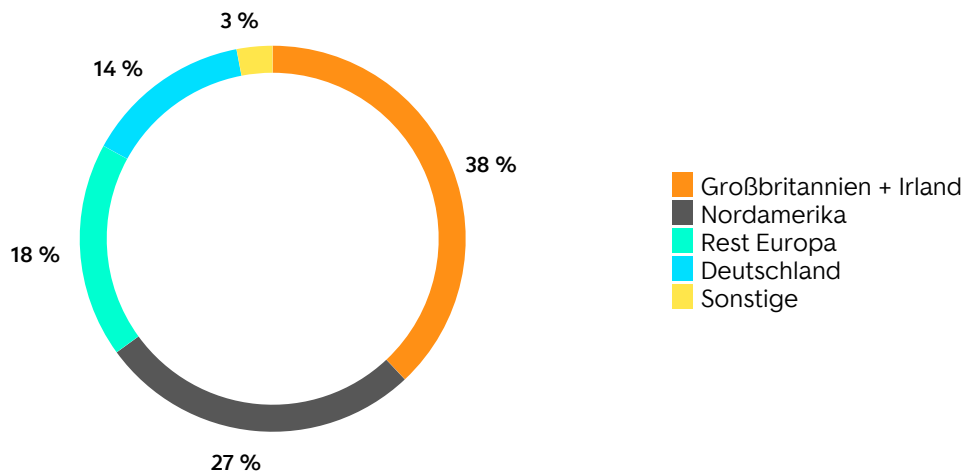
### Aktionärsstruktur

Vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen Aktienrückkäufe und Kapitalherabsetzungen stellte sich die Aktionärsstruktur der Scout24 SE zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

| Aktionär       | Aktienanzahl      | in %          |
|----------------|-------------------|---------------|
| Eigene Anteile | 6.647.814         | 8,29 %        |
| Streubesitz    | 73.552.186        | 91,71 %       |
| <b>Gesamt</b>  | <b>80.200.000</b> | <b>100,00</b> |

Der Streubesitz von 91,71 % wird im Wesentlichen von institutionellen Aktionär:innen gehalten. Die Informationen der uns vorliegenden Aktionärshebung zum Stichtag 31. Dezember 2022 decken die Verteilung dieses Streubesitzes zu rund 97 % ab. Institutionelle Aktionär:innen aus Großbritannien und Irland stellen mit 38 % den größten Anteil dar, gefolgt von institutionellen Aktionär:innen aus Nordamerika (27 %), Deutschland (14 %) und dem restlichen Kontinentaleuropa (18 %).

#### AKTIENANTEILE NACH REGIONEN



Quelle: Aktionärsidentifizierung IHS Markit zum Stichtag 31. Dezember 2022

### Aktienrückkäufe

Im Rahmen des Verkaufs von AutoScout24 im Jahr 2020 hat der Vorstand einen Plan zur Kapitalrückführung mittels eines öffentlichen Rückkaufangebots und diverser Aktienrückkaufprogramme an die Aktionär:innen formuliert, der auch im Jahr 2022 konsequent fortgesetzt wurde. Im November 2021 startete ein Rückkaufprogramm mit einem Volumen von bis zu 200 Mio. Euro. Der Rückkauf endete am 15. Februar 2022. Hierbei wurden 3.456.442 Aktien zu einem Durchschnittskurs von 56,78 Euro am Markt erworben, was zum Zeitpunkt des Rückkaufs 4,1 % des Grundkapitals entsprach. Darüber hinaus wurde im März 2022 ein weiteres Aktienrückkaufprogramm gestartet. Im Zeitraum vom 8. März 2022 bis 13. Dezember 2022 wurden 6.523.247 Aktien im Wert von 349.104.497 Euro und zu einem Durchschnittskurs von 53,52 Euro zurückgekauft. Zum Ende des Jahres hielten wir insgesamt 6.647.814 eigene Aktien, was einem Anteil von 8,29 % am Grundkapital (80.200.000 Aktien) entsprach. Weitere Informationen zu den Aktienrückkaufprogrammen finden sich unter [www.scout24.com/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm](https://www.scout24.com/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm). Zusammen mit den Aktienrückkäufen aus den Vorjahren haben wir somit rund 2,18 Mrd. Euro an Kapital an unsere Aktionär:innen zurückgeführt.



| Zeitraum                | Aggregiertes Volumen in Stück | Gesamtvolumen in Euro |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 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           |
| <b>Gesamt</b>           | <b>34.066.151</b>             | <b>2.179.538.899</b>  |

## Kommunikation mit Investor:innen

Die Scout24 SE pflegt einen stetigen, offenen und transparenten Dialog mit dem Kapitalmarkt. Während am Jahresanfang unsere Investor-Relations-(IR-)Aktivitäten nahezu ausschließlich virtuell stattfanden, konnten wir im weiteren Jahresverlauf wieder zunehmend in Präsenz auf Investor:innen zugehen. Im Geschäftsjahr 2022 fanden Investorengespräche in Form von Einzel- und Gruppengesprächen, Telefonaten, organisierten Roadshows durch Broker und Konferenzen statt. Im Laufe des Jahres 2022 besuchten der Vorstand und das Investor-Relations-Team 14 nationale und internationale Konferenzen sowie zahlreiche Einzelveranstaltungen. Im Februar 2022 wurde darüber hinaus an zwei Tagen gemeinsam mit unserem Aufsichtsratsvorsitzenden und stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden eine Governance Roadshow mit institutionellen Anleger:innen organisiert. Neben diesem direkten Austausch mit Investor:innen erläutern wir unsere Strategie, unsere Geschäftsentwicklung und die entsprechenden Finanzinformationen regelmäßig im Rahmen unserer quartalsweisen Finanzberichterstattung. Darüber hinaus können sich Investor:innen jederzeit ein umfassendes Bild von Scout24 mit Hilfe unserer Investor-Relations-Webseite unter [www.scout24.com/investor-relations](https://www.scout24.com/investor-relations) machen. Hier sind neben unseren Finanzberichten, Finanzmitteilungen und wichtigen Terminen/Veranstaltungen auch zahlreiche Informationen zur Scout24-Aktie, zu unserer Nachhaltigkeitsstrategie und zur Corporate Governance bei Scout24 verfügbar.

Die Hauptversammlung am 30. Juni 2022 fand zum dritten Mal in Folge als rein virtuelle Veranstaltung statt. Die Reden von Aufsichtsrat und Vorstand wurden öffentlich im Internet live übertragen, angemeldete Aktionär:innen konnten die gesamte Hauptversammlung über einen geschützten Internetservice verfolgen. Insgesamt waren dabei gut 69 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Scout24 SE vertreten. Alle Beschlussvorlagen wurden mit großen Mehrheiten angenommen. Dazu gehörten insbesondere die Dividende von 0,85 Euro je Aktie, die Erneuerung der Ermächtigung für weitere Aktienrückkäufe, die Billigung des ersten aktienrechtlichen Vergütungsberichts sowie die Anpassung der Aufsichtsratsvergütung. Weiterhin hat die Hauptversammlung Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 SE für das Geschäftsjahr 2021 mit deutlicher Mehrheit entlastet. Nähere Informationen zu unserer Hauptversammlung 2022 sind auf unserer Webseite unter [www.scout24.com/investoren/hauptversammlung](https://www.scout24.com/investoren/hauptversammlung) verfügbar.

## Kommunikation mit Analyst:innen

Zusätzlich zu den IR-Aktivitäten des Unternehmens können Investor:innen auf die Einschätzungen und Empfehlungen unabhängiger Analyst:innen zurückgreifen. Die Scout24 SE wurde, Stand 31. Dezember 2022, von 17 Analyst:innen/Brokerhäusern begleitet. Dies stellt eine anhaltend hohe Wahrnehmung der Scout24-Aktie an den Kapitalmärkten sicher. Auch mit dieser Zielgruppe, die für uns als Multiplikator agiert, pflegten wir über das Geschäftsjahr 2022 verteilt einen intensiven Austausch in Einzelgesprächen. Eine Auflistung der kommentierenden Banken und Wertpapierhäuser, die regelmäßig Analysen, Studien und Empfehlungen zu Scout24 bzw. zur Scout24-Aktie veröffentlichen, findet sich unter [www.scout24.com/investor-relations/aktie/analysten](https://www.scout24.com/investor-relations/aktie/analysten). Darüber hinaus haben wir im Zuge der Veröffentlichung der Finanzergebnisse pro Quartal eine Analysten-

Telefonkonferenz abgehalten, in der CEO und CFO über das abgelaufene Quartal berichteten und für Fragen zur Verfügung standen.

# Zusammengefasster Lagebericht

des Scout24-Konzerns und der  
Scout24 SE



## Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Wesentliche Kennzahlen</b>  | <b>40</b> |
| <b>Grundlagen des Konzerns</b>   | <b>41</b> |
| Geschäftstätigkeit   | 41        |
| Strategie  | 42        |
| Organisation und Konzernstruktur   | 43        |
| Steuerungssystem und Steuerungsgrößen                                      | 45        |
| Forschung und Entwicklung  | 46        |
| Hinweis zur nichtfinanziellen Berichterstattung                            | 47        |
| Mitarbeiter:innen  | 47        |
| <b>Wirtschaftsbericht</b>  | <b>49</b> |
| Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen               | 49        |
| Geschäftsverlauf Konzern   | 53        |
| Ertragslage  | 56        |
| Vermögenslage  | 59        |
| Finanzlage   | 60        |
| Geschäftsentwicklung Segmente  | 63        |
| Gesamtaussage  | 65        |
| <b>Risiko- und Chancenbericht</b>  | <b>66</b> |
| Gesamtaussage zur Risiko- und Chancenlage                                  | 66        |
| Risiko- und Chancenmanagementsystem  | 67        |
| Detailbetrachtung der Risikosituation                                      | 70        |
| Detailbetrachtung der Chancensituation                                     | 77        |
| <b>Prognosebericht</b>   | <b>81</b> |
| Markt- und Branchenerwartungen   | 81        |
| Unternehmenserwartungen  | 81        |
| <b>Sonstige Angaben</b>  | <b>83</b> |
| Übernahmerelevante Angaben gemäß §§ 289a und 315a HGB                      | 83        |
| <b>Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 SE</b> | <b>87</b> |
| Geschäftstätigkeit der Scout24 SE  | 87        |
| Lage der Scout24 SE  | 88        |
| Risiko- und Chancenbericht der Scout24 SE                                  | 91        |



## Wesentliche Kennzahlen

| In Mio. Euro<br>falls nicht anders angegeben                                     | GJ 2022       | GJ 2021       | Änderung       |
|--|---------------|---------------|----------------|
| <b>Konzernumsatzerlöse</b>   | <b>447,5</b>  | <b>389,0</b>  | <b>+15,0 %</b> |
| davon Professional   | 291,2         | 262,7         | +10,8 %        |
| davon Private  | 121,5         | 94,6          | +28,5 %        |
| davon Media & Other  | 34,8          | 31,8          | +9,7 %         |
| <b>Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit<sup>1</sup></b>            | <b>251,1</b>  | <b>222,8</b>  | <b>+12,7 %</b> |
| davon Professional   | 176,2         | 168,8         | +4,4 %         |
| davon Private  | 62,7          | 43,1          | +45,4 %        |
| davon Media & Other  | 12,2          | 10,9          | +11,7 %        |
| <b>Konzern-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit<sup>2</sup> in %</b> | <b>56,1 %</b> | <b>57,3 %</b> | <b>-1,2 Pp</b> |
| davon Professional   | 60,5 %        | 64,3 %        | -3,7 Pp        |
| davon Private  | 51,6 %        | 45,6 %        | 6,0 Pp         |
| davon Media & Other  | 34,9 %        | 34,3 %        | 0,6 Pp         |
| <b>Konzern-EBITDA<sup>3</sup></b>  | <b>230,6</b>  | <b>200,8</b>  | <b>+14,8 %</b> |
| Ergebnis nach Steuern (fortgeführtes Geschäft)                                   | 123,5         | 90,5          | +36,5 %        |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert, fortgeführtes Geschäft) in Euro                 | 1,59          | 1,03          | +54,3 %        |
| Durchschnittliche Anzahl Aktien in Mio. Stück                                    | 77,8          | 88,1          | -11,6 %        |
| Investitionsausgaben   | 34,4          | 31,4          | +9,6%          |
| davon aktivierte Eigenleistungen   | 28,7          | 26,6          | +8,0 %         |
| Aktivierte Eigenleistungen in % vom Umsatz                                       | 6,4 %         | 6,8 %         | -0,4 Pp        |

<sup>1</sup> Das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit entspricht dem Konzern-EBITDA, bereinigt um nichtoperative Effekte. Hierunter fallen im Wesentlichen Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung, M&A-Aktivitäten (realisiert und unrealisiert), Reorganisation sowie sonstige nichtoperative Effekte.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Das Konzern-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.

Einen Überblick über unsere aktuellen und historischen Finanzkennzahlen auf Gruppen- und Segmentebene stellen wir ab diesem Jahr auch im Tabellen-Format (xlsx) unter [www.scout24.com/investor-relations/finanzberichte-praesentationen](https://www.scout24.com/investor-relations/finanzberichte-praesentationen) zur Verfügung.





## Grundlagen des Konzerns

### Geschäftstätigkeit

#### Kund:innen und Produkte

Scout24 betreibt den führenden digitalen Marktplatz ImmoScout24. Mit fast 20 Mio. Nutzer:innen pro Monat auf der Website oder in der App ist ImmoScout24 der Marktführer für die digitale Immobilienvermarktung und -suche. Eine Vielzahl von Immobiliensuchenden trifft hier auf ein großes Angebot an digitalen Anzeigen (Listings), welche von Immobilienmakler:innen (auch Hausverwaltungen) und Immobilieneigentümer:innen veröffentlicht werden. Je vielfältiger und abwechslungsreicher das Angebot, desto häufiger und länger wird der digitale Marktplatz besucht (Traffic).

Die Anzeigen für den Verkauf oder die Vermietung von Immobilien werden im Rahmen von Rahmenverträgen (**Mitgliedschaften**) oder als Einzelauftrag (**Pay-per-Ad**) durch gewerbliche und private Kund:innen bei ImmoScout24 gebucht. Mit entsprechenden Zusatzprodukten (Verkäufer-Leads) unterstützen wir Makler:innen bei der Mandatsakquise. Immobilienentwicklern helfen wir mit unserer **Standortanalyse** bei der Entscheidung, wo und was gebaut werden soll. Potenziellen Immobilienkäufer:innen vermitteln wir auf Wunsch eine **Finanzierungsberatung**. Mit unseren Plus-Produkten (**MieterPlus** und **KäuferPlus**) bieten wir Immobiliensuchenden die Möglichkeit, schneller und effizienter ihre Wunschimmobilie zu finden. Vermieter:innen können über **Vermietet.de** mit ihren Mieter:innen in Kontakt treten und ihren Immobilienbestand verwalten sowie Nebenkostenabrechnungen erstellen.

Folgende drei Kundengruppen sind auf unserem digitalen Marktplatz aktiv:

- **Immobilienmakler:innen**<sup>2</sup>
- **Immobilieneigentümer:innen**
- **ImmobilienSuchende**

Zusatzprodukte, die unsere gewerblichen Kund:innen über die Vermarktung von Immobilien hinaus beziehen können, sind insbesondere:

- **Realtor Lead Engine (RLE):** Produkt zur Akquise von Immobilienverkaufsmandaten → für die Kontaktvermittlung zahlt der:die Makler:in uns einen Preis pro Lead
- **immoverkauf24:** Produkt zur Akquise von Immobilienverkaufsmandaten → der:die Makler:in zahlt uns nach erfolgreicher Verkaufstransaktion einen Teil der Maklerprovision
- **Mortgage Lead Engine (MLE):** Produkte zur Baufinanzierung im Pay-per-Lead-Modell
- **BaufiTeam GmbH (seit Mai 2022):** Kundenberatung im Rahmen von Bau- und Immobilienfinanzierung → Provisionsteilung nach erfolgreichem Abschluss der Finanzierung
- **FLOWFACT und Propstack:** CRM-Software-Lösungen für Immobilienmakler:innen → die Bezahlung erfolgt teilweise als Teil des Mitgliedschaftsvertrags, teilweise in einem Lizenzmodell, teilweise in einem Software-as-a-Service-Bezahlmodell

Das auf ImmoScout24 zur Verfügung gestellte Immobilienangebot richtet sich in der Regel an Privatkund:innen, die Immobilien entweder zum Kauf oder zur Miete suchen und so entsprechenden „Traffic“ auf ImmoScout24 auslösen. Um die Suche zu erleichtern, bieten wir folgende Produkte an:

- **MieterPlus:** exklusive Anzeigen mit vorzeitiger Kontaktaufnahme, Zusatzinformationen und Chancenermittlung, digitaler Bewerbermappe für Mietsuchende inklusive Bonitätsauskunft → Mindestvertragslaufzeit des Abos beträgt 2 Monate

<sup>2</sup> Auch Hausverwaltungen, Finanzpartner, Immobilienentwickler und Fertighausanbieter.



- **KäuferPlus:** exklusive Anzeigen mit vorzeitiger Kontaktaufnahme, Chancenanalyse für jedes Kaufobjekt, kostenloser Immobilienbewertung, digitaler Dokumentenmappe für Kaufsuchende inklusive Bonitätsauskunft und Käuferzertifikat  
→ Mindestvertragslaufzeit des Abos beträgt 3 Monate

Für private Vermieter:innen (Immobilien Eigentümer:innen) bieten wir folgendes Zusatzprodukt an:

- **Vermietet.de:** cloudbasierte Softwarelösung, die private Vermieter:innen bei der digitalen Miet- und Objektverwaltung unterstützt

## Segmentstruktur

Gemäß der am Kapitalmarkttag im Dezember 2021 vorgestellten Wachstumsstrategie berichten wir seit dem Geschäftsjahr 2022 in den drei Segmenten: „Professional“, „Private“ und „Media & Other“ (anstelle von „Residential Real Estate“, „Business Real Estate“ und „Media & Other“). Dies geschieht in Anlehnung an die dort präsentierte mittelfristige Wachstumsstrategie, die sich noch stärker an den Bedürfnissen unserer privaten und gewerblichen Kund:innen orientiert. Die vorherige Segmentierung war dagegen primär an der Art der Immobilien (Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien) ausgerichtet. Das Segment „Media & Other“ bleibt in seiner Zusammensetzung im Wesentlichen gleich. Die bisher separat berichteten Holding-Umsätze werden dem Segment „Media & Other“ zugeordnet, die Kosten werden auf alle neuen Segmente umsatzbasiert umgelegt. Die jeweiligen Segmentumsätze und das zugehörige EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit stammen von verschiedenen Kundengruppen, die von uns verschiedene Produkte für verschiedene Zielmärkte beziehen.

| Segmente ab 2022         | Kundengruppen   | Produkte / Zahlweise  |
|--------------------------|---|---|
| <b>Professional</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residential Real Estate Partner</li> <li>• Business Real Estate Partner</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abos: Mitgliedschaften mit/ohne Verkäufer-Leads (RLE, immoverkauf24)</li> <li>• Pay-per-Ad-Listings</li> <li>• Sonstige: Mortgage-Leads</li> </ul> |
| <b>Private</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobiliensuchende</li> <li>• Immobilieneigentümer:innen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abos: MieterPlus, KäuferPlus, Vermietet.de</li> <li>• Pay-per-Ad-Listings</li> <li>• Sonstige: Relocation-Leads, Bonitätsprüfung</li> </ul>        |
| <b>Media &amp; Other</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werbetreibende (Dritte), die Werbeflächen auf ImmoScout24 buchen</li> <li>• Nutzer:innen von ImmoScout24 Österreich</li> <li>• FLOWFACT- und Propstack-Kund:innen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werbeanzeigen</li> <li>• ImmoScout24-Österreich-Produkte</li> <li>• Makler-CRM-Software</li> </ul>   |

## Strategie

Mit dem oben genannten Produktangebot wollen wir Immobilientransaktionen und damit die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in Deutschland und Österreich digitaler und effizienter machen. So entsteht ein **digitales Ökosystem für Immobilien**, welches unseren gewerblichen und privaten Kund:innen, ob Maklerbüro, Hausverwaltung, Finanzierungsberatung, Verkäufer:in, Vermieter:in, Eigentümer:in oder Suchende:r, einen echten Mehrwert bietet. Neben Anzeigen zur Vermarktung von Immobilien bieten wir vermehrt digitale Produkte entlang der gesamten Transaktion – wie Verkauf, Kauf, Finanzierung, Vermietung, Anmietung oder Management von Immobilien – an. Dadurch gewinnen wir mehr Informationen über die inserierten Immobilienobjekte und erhöhen die Transparenz für alle Marktteilnehmer:innen.

Mit dieser Strategie adressieren wir den jeweiligen Provisionspool des Immobilientransaktions-Marktes und des Immobilienfinanzierungs-Marktes sowie entsprechende private Verbrauchermärkte. Dieses signifikante **Marktpotenzial** wollen wir sowohl durch unser vorhandenes Produktportfolio, durch Produktinnovationen und -weiterentwicklungen als auch durch Unternehmenszukäufe erschließen, um unser profitables Wachstum fortzusetzen. Dazu kommt unser Anspruch,



**Nachhaltigkeit** und gesellschaftliche Verantwortung stärker in unser tägliches Handeln zu integrieren und auch dadurch unseren Unternehmenswert zu steigern.

## Organisation und Konzernstruktur

### Leitung und Kontrolle

Die Steuerung der Scout24-Gruppe erfolgt durch die Scout24 SE mit Sitz in München, Deutschland.<sup>3</sup> Unternehmensgegenstand der Scout24 SE ist der Erwerb, das Halten und Verwalten und die Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen im In- und Ausland, die auf dem Gebiet der Online- und Internetdienstleistungen tätig sind beziehungsweise im Bereich der Immobilienwirtschaft Dienstleistungen erbringen. Zu diesen Dienstleistungen zählen insbesondere solche zur Vermittlung oder zur Verwaltung von Immobilien oder damit zusammenhängenden oder verwandten Geschäftszwecken, Die Scout24 SE erbringt als Holding-Gesellschaft mit Konzernleitungsfunktion sämtliche hierzu gehörigen Tätigkeiten wie insbesondere die Geschäftsführung und die Erbringung von Dienst- und Beratungsleistungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die Betätigung auf den oben genannten Unternehmensgegenständen.

Die Verantwortung für die Strategie und die Steuerung des Konzerns obliegt dem Vorstand der Scout24 SE. Er setzte sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt zusammen:

| Name                 | Funktion                 | Mitglied des Vorstands seit | Ende Beststellungszeitraum |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Tobias Hartmann      | Chief Executive Officer  | 19. November 2018           | 31. Dezember 2025          |
| Dr. Dirk Schmelzer   | Chief Financial Officer  | 18. Juni 2019               | 30. Juni 2026              |
| Dr. Thomas Schroeter | Chief Product Officer    | 6. Dezember 2018            | 27. Januar 2023            |
| Ralf Weitz           | Chief Commercial Officer | 6. Dezember 2018            | 31. Dezember 2025          |

Die Arbeitsweise, die Zusammensetzung und die Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Kapitel **Bericht des Aufsichtsrats** des Geschäftsberichts 2022 erläutert.

Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Anreiz- und Bonussysteme werden im Vergütungsbericht erläutert. Dieser wird ebenfalls am 23. März 2022 veröffentlicht und ist unter [www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance/verguetungssystem](https://www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance/verguetungssystem) 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 sowohl Teil des Geschäftsberichts als auch auf unserer Website unter [www.scout24.com/investoren/corporate-governance](https://www.scout24.com/investoren/corporate-governance) abrufbar.

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

| Name                  | Funktion                                | Mitglied des ELT seit |
|-----------------------|---|-----------------------|
| Rowena Patrao         | Chief Technology Officer                | 1. Juli 2021          |
| Dr. Christian Ronge   | General Counsel                         | 1. Juli 2021          |
| Dr. Claudia Viehweger | Chief People and Sustainability Officer | 1. Juni 2021          |

Zusammen bildeten diese sieben Personen im Geschäftsjahr 2022 die Geschäftsleitung (Executive Leadership Team – ELT).

<sup>3</sup> Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft befindet sich seit Februar 2023 in Berlin, Deutschland.



Zum Geschäftsjahr 2023 traten diverse organisatorische Änderungen in Kraft: Rowena Patrao, Chief Technology Officer, hat die Scout24 SE zum 31. Dezember 2022 verlassen. Ebenso hat Dr. Thomas Schroeter, Vorstand der Scout24 SE und Geschäftsführer der Immobilien Scout GmbH, zum 27. Januar 2023 einvernehmlich sein Amt niedergelegt. Im Zuge der organisatorischen Änderungen wird Ralf Weitz in seiner neuen Rolle als Chief Product & Technology Officer (CPTO) die Bereiche von Dr. Thomas Schroeter und Rowena Patrao im Vorstand der Scout24 SE übernehmen. Als neuer CPTO wird er die Produkt-, Marketing-, Tech- und Data-Organisationen unter einem Dach verantworten und führen. Gleichzeitig trat Dr. Gesa Crockford am 1. Januar 2023 dem Scout24 Executive Leadership Team bei, nachdem sie bereits seit 1. April 2022 als Geschäftsführerin der Immobilien Scout GmbH tätig ist.

Eine weitere organisatorische Änderung trat bereits zum 15. Juni 2022 in Kraft: Im Zuge der Erweiterung ihres Tätigkeitsfelds wurde Dr. Claudia Viehwegers Titel von Chief Human Resource Officer (CHRO) zu Chief People & Sustainability Officer (CPSO) angepasst.

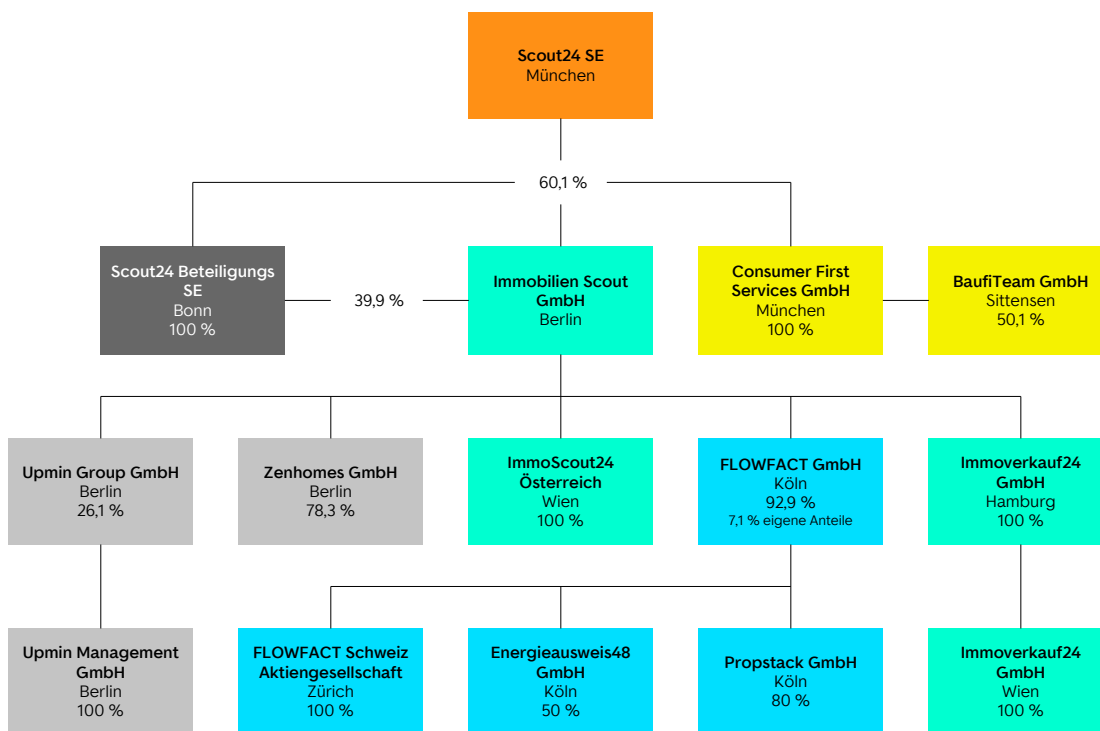
### Konzernstruktur

Im Berichtszeitraum fanden folgende Veränderungen in der organisatorischen Konzernstruktur statt:

Die Consumer First Services GmbH, München, hat am 9. Mai 2022 50,1 % der Geschäftsanteile an der BaufiTeam GmbH (vormals BaufiTeam GmbH & Co. KG) mit Sitz in Sittensen erworben. Die **BaufiTeam GmbH** berät Kund:innen im Rahmen von Baufinanzierungen. Die Aktivitäten von BaufiTeam werden entsprechend in das Segment Professional von Scout24 integriert.

Die nachfolgende Darstellung gibt (in vereinfachter Form) einen Überblick über die direkten und indirekten Beteiligungen der Scout24 SE zum 31. Dezember 2022:

#### ORGANIGRAMM (VEREINFACHT)





Eine vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 SE findet sich im Konzernanhang als Teil des Kapitels ▶**5.10. Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 SE nach § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB.**

## Steuerungssystem und Steuerungsgrößen

Für Zwecke der Unternehmenssteuerung hat Scout24 verschiedene finanzielle und nichtfinanzielle Steuerungsgrößen definiert, mit denen der Erfolg der Strategieumsetzung messbar wird.

### Finanzielle Steuerungsgrößen

Dabei stellen **Umsatz** und **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit 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**.

### Nichtfinanzielle Steuerungsgrößen

Wie am Kapitalmarkttag im Dezember 2021 kommuniziert und weiter oben im Kapitel ▶**Strategie** erläutert, orientieren sich die Geschäftsaktivitäten der Scout24-Gruppe seit 2022 noch stärker an den Bedürfnissen unserer privaten und gewerblichen Kund:innen. Hieraus resultierten die Re-segmentierung in die folgenden drei Segmente und die Beobachtung folgender nichtfinanzieller Steuerungsgrößen:

- **Anzahl unserer Professional-Kund:innen<sup>4</sup>:** Makler:innen, Hausverwaltungen, Immobilienentwickler, Fertighausanbieter, Finanzpartner im Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt, die Immobilienobjekte über uns vermarkten und Neugeschäft über uns akquirieren
- **Anzahl unserer Private-Kund:innen:** Immobiliensuchende und Immobilieneigentümer:innen, die private Anzeigen schalten, unsere Plus-Produkte sowie die Vermietet.de-Plattform nutzen

Dazu analysieren wir die durchschnittlichen monatlichen Umsatzerlöse (Average Revenue per User – ARPU), die wir mit diesen Kund:innen erzielen:

- **Professional ARPU:** Professional-Subscription-Umsatz aus Mitgliedschaften und Zusatzprodukten der Periode dividiert durch durchschnittliche Kern-Kund:innen-Anzahl, weiterhin dividiert durch die Anzahl der Perioden-Monate
- **Private ARPU:** Private-Subscription-Umsatz der Periode dividiert durch durchschnittliche Kund:innen-Anzahl, weiterhin dividiert durch die Anzahl der Perioden-Monate

Schließlich messen wir bestimmte Marktplatz-Aktivitäten auf ImmoScout24 und ziehen sie als wichtige nichtfinanzielle Steuerungsgrößen heran. Dazu gehören:

- **Anzahl Listings** als Durchschnittswert der monatlich aktiven Listings über den Betrachtungszeitraum
- **monatliche Anzahl der Nutzer:innen auf der ImmoScout24-Website und ImmoScout24-App:** monatliche Einzelbesuche auf ▶[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) über Desktop und App, unabhängig davon, wie oft das Portal in diesem Monat besucht wird, und unabhängig davon, wie viele verschiedene Zugänge genutzt werden
- **Anzahl der Sessions:** durchschnittliche monatliche Anzahl der Sitzungen von Nutzer:innen auf der ImmoScout24-Plattform über Desktop, mobile Endgeräte und Apps

<sup>4</sup> Es handelt sich hier um Abonnement-Kund:innen exklusive der Kund:innen, die ein Einzellistingprodukt (PPA-Produkt) über ImmoScout24 beziehen.

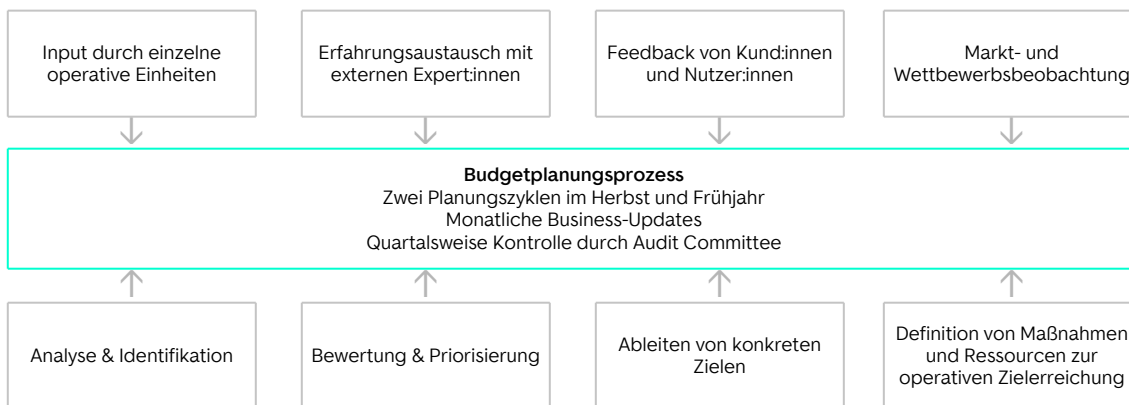


Im Rahmen der nachhaltigen Unternehmensentwicklung haben wir weitere Nachhaltigkeitskennzahlen bestimmt, deren Entwicklung in unserer nichtfinanziellen Erklärung unter [www.scout24.com/nachhaltigkeit](http://www.scout24.com/nachhaltigkeit) einsehbar ist.

### Steuerungssystem

Grundlage der Konzernsteuerung sind ein jährlicher Budgetprozess, ein systemgesteuerter Zielerreichungsprozess (Objectives and Key Results – OKR) sowie regelmäßige Strategiemeetings auf Vorstands- und ELT-Ebene. So wird die Umsetzung der Konzernstrategie anhand von Einzelzielen gemessen sowie die finanziellen und nichtfinanziellen Steuerungsgrößen geplant und überwacht.

#### BUDGETPLANUNGSPROZESS



Jeweils im Herbst wird das Budget für das Folgejahr geplant, im Vorstand und im ELT in verschiedenen Planungsrounds abgestimmt und zum Jahresende hin vom Aufsichtsrat formal genehmigt. Im Frühjahr wird der Jahresplan auf Basis der Ist-Zahlen des ersten Quartals, wo nötig und sinnvoll, angepasst. Im Budgetplanungsprozess legen wir einen besonderen Fokus auf die oben genannten Steuerungsgrößen. Kosten werden auf Kostenstellenebene geplant. Daraus leiten wir die entsprechenden Margengrößen ab. Die OKRs werden auf Konzernebene jeweils für ein Jahr festgelegt, innerhalb der Organisation arbeiten wir in Viermonatszyklen. Im OKR-Prozess 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 (zum Beispiel durch Segment-, Kunden-, Journey-, Produktverantwortliche) erläutert. Im Rahmen dieser Business-Updates werden Plan-Ist-Vergleiche vorgenommen und bei Abweichungen weitere Analysen oder geeignete Korrekturmaßnahmen eingeleitet. Wenn sinnvoll, werden einzelne Ziele und damit zusammenhängende Initiativen aus dem OKR-Prozess besprochen. Die aktuelle Ertragslage wie auch die Budgetplanung werden dem Aufsichtsrat quartalsweise in den jeweiligen Sitzungen zur Kontrolle und Überwachung vorgestellt.

### Forschung und Entwicklung

Innovationen und die Weiterentwicklung unserer digitalen Produkte sind ein elementarer Bestandteil unserer Strategie. So sorgen wir dafür, dass die Prozesse rund um den Kauf/Verkauf, die Anmietung/Vermietung und das Management von Immobilien in Deutschland und Österreich weiter digitalisiert werden.

Wir entwickeln unsere Produkte in enger Abstimmung mit unseren Kund:innen zunächst in einer Testumgebung. Nachdem wir sie auf unserem digitalen Marktplatz zur Verfügung gestellt haben, werden sie kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Dieser iterative Prozess ermöglicht es, die entwickelten Produkte schnell und trotzdem mit geringem Risiko verfügbar zu machen.



Auch in diesem Jahr konnten wir diverse Produktinitiativen vorantreiben:

- **Gründung der Inhouse-Agentur LOFT – Marketing Services** → Marketing- und Vertriebslösungen (Design, Online- und Offline-Marketing und datenbasierte Optimierungen); marketingstrategische Umsetzung sämtlicher transaktionsbasierter Geschäfte von Neubauprojekten bei ImmoScout24
- Das Angebot an **Finanzierungsleads** innerhalb der Mortgage Lead Engine (MLE) wurde ergänzt durch Buchungen für Finanzierungsberater:innen auf Provisionssteilungsbasis
- **MieterPlus: Integration unseres Partners Mieterengel** → Live-Sessions für Immobiliensuchende mit Themenschwerpunkten zu Mieterschutz und Nebenkostenabrechnungen

Der gesamte Forschungs- und Entwicklungsaufwand (F&E-Aufwand) der Scout24-Gruppe belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 53,0 Mio. Euro und war damit 20,9 % höher als im Vorjahr (43,9 Mio. Euro). Hierin sind sowohl eigene Personalkosten als auch Kosten für externe Entwicklungsdienstleister enthalten. Zusätzlich zur IT-Entwicklung sind auch Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten in der Produktentwicklung berücksichtigt. Insgesamt 28,7 Mio. Euro bzw. 54,2 % (2021: 26,6 Mio. Euro bzw. 60,5 %) der Entwicklungskosten wurden gemäß IAS 38 aktiviert. Setzt man die aktivierten Eigenleistungen ins Verhältnis zum Umsatz, ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 eine Kapitalisierungsquote von 6,4 % (2021: 6,8 %). Der absolute Anstieg gegenüber dem Vorjahr hat primär mit der Weiterentwicklung von Vermietet.de und entsprechender Aktivierung zu tun.

## Hinweis zur nichtfinanziellen Berichterstattung

Für uns ist Erfolg nicht nur eine Frage von Leistung, sondern basiert auch auf einem ausgeprägten Wertebewusstsein. Deshalb gehört Nachhaltigkeit genauso zu unserer Unternehmenskultur wie Innovation, Verantwortungsbewusstsein und Integrität. Unser Anspruch ist es, in unseren Geschäftstätigkeiten stets das gesellschaftliche und soziale Umfeld sowie die Umwelt mit in den Blick zu nehmen. Weitere Informationen zu unserer Nachhaltigkeitsstrategie stellen wir in einem separaten zusammengefassten nichtfinanziellen Bericht nach § 289b Abs. 1 und 3 HGB sowie § 315b Abs. 1 und 3 HGB zur Verfügung. Dieser wird gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht auf unserer Website unter [www.scout24.com/nachhaltigkeit](https://www.scout24.com/nachhaltigkeit) veröffentlicht.

## Mitarbeiter:innen<sup>5</sup>

Zum 31. Dezember 2022 waren 960 Mitarbeiter:innen bei uns beschäftigt (31. Dezember 2021: 913<sup>6</sup>); davon entfällt die Mehrheit, nämlich 50 %, auf ImmoScout24 Deutschland, 21 % waren bei der Scout24 SE angestellt. Über die gesamte Belegschaft gerechnet, belief sich die Frauenquote auf 43 % im Jahr 2022 (2021: 41 %).

<sup>5</sup> Die Zahlen und Angaben in diesem Abschnitt sind ungeprüft.

<sup>6</sup> Die Angaben zum 31.12.2021 wurden angepasst. Während die Anzahl der Mitarbeiter:innen im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 ohne die Mitarbeiter:innen der Akquisitionen Propstack und vermietet.de dargestellt wurde, sind diese nun in den Werten inkludiert. BauFiTeam ist nicht enthalten.



|   | GJ 2022    | GJ 2021    | Veränderung |
|---|------------|------------|-------------|
| <b>Mitarbeiter:innen Scout24-Gruppe<sup>1</sup></b> | <b>960</b> | <b>913</b> | <b>+47</b>  |
| <b>davon ImmoScout24</b>                            | <b>483</b> | <b>483</b> | <b>0</b>    |
| davon Frauen  | 219        | 209        | +10         |
| davon Vollzeit                                      | 419        | 422        | -3          |
| <b>davon Scout24 SE</b>                             | <b>205</b> | <b>182</b> | <b>+23</b>  |
| davon Frauen  | 89         | 79         | +10         |
| davon Vollzeit                                      | 188        | 170        | +18         |
| <b>davon sonstige Gesellschaften<sup>2</sup></b>    | <b>272</b> | <b>247</b> | <b>+25</b>  |
| davon Frauen  | 107        | 90         | +17         |
| davon Vollzeit                                      | 249        | 222        | +27         |

<sup>1</sup> Angaben in FTE; eventuelle Abweichungen der Summen ergeben sich aufgrund von Rundungen.

<sup>2</sup> FLOWFACT, Propstack, ImmoScout24 Österreich, Immoverkauf24, Zenhomes; ohne BaufiTeam.





## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Auswirkungen der derzeitigen Krisen auf Scout24

##### Auswirkungen von Covid-19 deutlich verringert

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Geschäft der Scout24-Gruppe haben sich im Geschäftsjahr 2022 deutlich abgemildert. Trotz teilweise höherer Inzidenzen als im Vorjahr hat sich das öffentliche Leben weitgehend normalisiert. Dazu hat insbesondere die starke Immunisierung der Bevölkerung durch Impfung bzw. überstandene Infektionen beigetragen. Signifikante Kontaktbeschränkungen, die das Geschäft unserer Kund:innen oder unseren eigenen Geschäftsbetrieb betroffen hätten, gab es vor diesem Hintergrund nicht. Ebenso haben sich beispielsweise krankheits- und kinderbetreuungsbedingte Ausfälle von Mitarbeiter:innen reduziert, wozu auch etablierte Schutzmaßnahmen und Home-Office-Möglichkeiten beigetragen haben.

Entsprechend gering haben wir das Covid-19-Risiko in unserer Risikoeinschätzung bewertet. Allerdings darf auch das Risiko neuer Virusvarianten, die erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen mit sich bringen können, weiterhin nicht ausgeschlossen oder unterschätzt werden, wenngleich diesem auch von namhaften Virologen und anderen Gesundheitsexperten nur eine geringe Wahrscheinlichkeit beigemessen wird.

##### Auswirkungen des Ukraine-Kriegs

Für die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs verweisen wir auf den nachstehenden Abschnitt **▶Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**.

##### Klimabezogene Themen<sup>7</sup>

Im Zuge der diesjährigen Validierung unserer Wesentlichkeitsanalyse wurde überprüft, inwiefern aktuelle Entwicklungen im Jahr 2022, etwa Trends im Marktumfeld, Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen oder auch der eigenen Konzernstruktur sowie -strategie, Auswirkungen auf die bis dato identifizierten wesentlichen Themen haben. Eine höhere Einstufung in Bezug auf die Geschäftsrelevanz ergab sich dabei unter anderem für das Thema "Energie". Die Neubewertung des Themas Energie ist primär durch die Energiekrise mit steigenden Energiepreisen und potenziellen Engpässen als Folge des Krieges in der Ukraine begründet. Wir adressieren dieses Thema im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie mit dem Ziel die klimabezogenen Auswirkungen auf Scout24 zu begrenzen. Darüber hinaus wurden am Berliner Standort weitere Energie-Einsparungspotentiale identifiziert und zusätzliche Maßnahmen zur Ressourcenschonung umgesetzt. Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit bei Scout24 finden sich in der nichtfinanziellen Erklärung, die gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht auf unserer Website unter **▶www.scout24.com/nachhaltigkeit** veröffentlicht wird.

#### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir den weit überwiegenden Teil unserer Konzernumsatzerlöse (96,9 %) in Deutschland erwirtschaftet, und zwar über unseren digitalen Marktplatz ImmoScout24. Daher bezieht sich die folgende gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Betrachtung primär auf Deutschland.

Im Sog der weltweiten Entwicklungen, allen voran der Krieg in der Ukraine, hat sich auch das Umfeld für die deutsche Wirtschaft im Jahresverlauf deutlich verschlechtert. Nachdem zu Jahresbeginn noch ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,6 %<sup>8</sup> erwartet worden war, ging die Bundes-

<sup>7</sup> Die Angaben in diesem Abschnitt sind ungeprüft.

<sup>8</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Jahreswirtschaftsbericht, Stand Januar 2022.



regierung in ihrer Herbstprojektion nur noch von 1,4 %<sup>9</sup> Wachstum aus. Expertenschätzungen vom Dezember 2022 bewegten sich zwischen 1,5 % und 1,9 % Wachstum.<sup>10</sup>

Auch im Geschäftsjahr 2022 waren die globalen Lieferketten immer noch nicht wieder voll funktionsfähig. Wiederkehrende Lockdowns, beispielsweise im Rahmen der chinesischen Null-Covid-Strategie, haben die Situation um weltweite Lieferengpässe sogar weiter verschärft. Das starke Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hatte sich bereits zu Jahresbeginn in steigenden Rohstoffpreisen und hohen Inflationsraten niedergeschlagen. Durch den Krieg zwischen Russland und der Ukraine hat sich die Lage nochmals zugespitzt. Die Preise für Energie, Nahrungsmittel, Baustoffe und auch andere Rohstoffe haben sich verteuert und trieben die Inflation in lange nicht mehr gekannte Höhen bis hinein in den zweistelligen Bereich.

Dies hatte auch Folgen für die Geldpolitik. Der Krieg in der Ukraine hat die globale Wirtschaftsordnung nachhaltig verändert und die hohe Inflation drohte zu einem langfristigen Problem zu werden. Um dem entgegenzuwirken, haben Notenbanken weltweit eine wesentlich schnellere und deutlichere Abkehr von der expansiven Geldpolitik der vergangenen Jahre vollzogen als ursprünglich geplant. Am Markt wurde diese Zinswende bereits vorweggenommen. Lagen die Bauzinsen zu Jahresbeginn (je nach Laufzeit) noch zwischen 1,0 % und 1,5 %, so haben sie sich im Jahresverlauf in der Spitze auf über 4,0 %<sup>11</sup> erhöht und lagen auch zum Jahresende nur unwesentlich niedriger.

Die Scout24-Gruppe war von diesen Entwicklungen zunächst unmittelbar wenig betroffen, da sich Rohstoff-Beschaffungskosten bei dem digitalen Geschäftsmodell in Grenzen halten und Energiekosten zwar steigen, für das laufende Jahr aber fix vorverhandelt worden waren. Aufgrund des sehr niedrigen Verschuldungsgrads von Scout24 wirken sich auch steigende Zinsen nur marginal aus. Bei Lohn- und Gehaltszahlungen erwarten wir direkte Auswirkungen durch die Inflation. Mittelbare Auswirkungen ergeben sich durch die weiter unten geschilderten Verhaltensanpassungen bei unseren Kund:innen.

### **Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts<sup>12</sup>**

Wie in den Kapiteln **►Geschäftstätigkeit** und **►Strategie** beschrieben, liegt das Hauptaugenmerk von Scout24 inzwischen auf der Digitalisierung weiterer Schritte entlang von Immobilientransaktionen über die reine Immobilienanzeige hinaus. Als adressierbaren Markt nehmen wir daher nicht nur das Marketingbudget unserer Kund:innen in den Blick. Vielmehr betrachten wir den gesamten Provisions-Pool der Immobilienmakler:innen, nämlich ca. 8,9 Mrd. Euro (ca. 6,5 Mrd. Euro<sup>13</sup> für den Kauf/Verkauf von Wohnimmobilien, ca. 1,3 Mrd. Euro<sup>14</sup> für die Anmietung/Vermietung von Wohnimmobilien, ca. 1,1 Mrd. Euro<sup>15</sup> für Gewerbeimmobilien). Dazu kommt der Provisions-Pool von Finanzierungsvermittler:innen in Höhe von 2,8 Mrd. Euro.<sup>16</sup> Schließlich sind auch Privatkund:innen bereit, für Produkte zu zahlen, die ihnen die Suche nach ihrer Wunschimmobilie erleichtern.

Der Provisions-Pool steht in Relation zum gesamten deutschen Immobilientransaktions-Markt. Im Bereich Kauf/Verkauf fanden nach Einschätzung von GEWOS im Jahr 2022 Transaktionen im Volumen von ca. 304 Mrd. Euro statt.<sup>17</sup> Davon entfielen 217,6 Mrd. Euro (2021: 231,7 Mrd. Euro) bzw. 592.500 Transaktionen (2021: 627.800) auf Wohnimmobilien und 57,3 Mrd. Euro (2021: 66,6 Mrd. Euro) bzw. 49.500 Transaktionen (2021: 52.600) auf Gewerbeimmobilien (jeweils ohne Bauland). Der hiermit

<sup>9</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Eckwerte der Herbstprojektion 2022, 12.10.2022.

<sup>10</sup> tagesschau.de, Konjunkturprognosen für Deutschland, Stand 23.12.2022.

<sup>11</sup> Interhyp, Zinsentwicklung in der Baufinanzierung, Abfrage am 23.06.2022

<sup>12</sup> Die Werte aus dem letztjährigen Geschäftsbericht für das Jahr 2021 entsprachen Prognosen, die nun an den Ist-Stand angeglichen wurden. Daher ist kein Vergleich möglich.

<sup>13</sup> Von Destatis-Pressemitteilung Nr. 370 vom 23.09.2019 (Wert für 2017), Destatis-Pressemitteilung Nr. 281 vom 29.07.2020 (Wert für 2019) und GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH – IMA info 2020 abgeleitet.

<sup>14</sup> Von Destatis-Pressemitteilung Nr. 370 vom 23.09.2019 (Wert für 2017) und BBSR-Onlinepublikation Nr. 02/2015 abgeleitet.

<sup>15</sup> Colliers Deutschland, Bürovermietungs- und Investitions-Marktbericht 2019/20 und Scout24-eigene Analysen.

<sup>16</sup> Deutsche Bundesbank, 03.02.2022, Immobilienkredite für private Haushalte (Wert für 2021) und Scout24-eigene Analysen.

<sup>17</sup> GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH – IMA info 2022 | Immobilienmarkt Deutschland; Gesamtzahl beinhaltet: Wohnimmobilien inklusive Wohnbauland, Gewerbeimmobilien inklusive Gewerbe- und Industrieland; Zahl für Wohnimmobilien beinhaltet: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen; Zahl für Gewerbeimmobilien beinhaltet die bebauten Objekte.



zusammenhängende Immobilienfinanzierungs-Markt machte ca. 268 Mrd. Euro aus.<sup>18</sup> Der in Deutschland sehr wichtige Mietmarkt lässt sich wie folgt beziffern: Von den ca. 43,1 Mio. Wohneinheiten in Deutschland<sup>19</sup> sind bei einer vergleichsweise geringen Wohneigentumsquote von rund 47 %<sup>20</sup> ca. 23 Mio. Wohneinheiten vermietet. Davon befinden sich rund 60 %, das heißt ca. 14 Mio. Wohneinheiten, in den Händen von privaten Vermieter:innen. Wir gehen davon aus, dass in Deutschland etwa 3,2 Mio.<sup>21</sup> Miettransaktionen im Jahr stattfinden.

### Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum bei einem gleichzeitig geringen Angebot gekennzeichnet. Bereits im Jahr 2021 fehlten in Deutschland etwa 630.000 Wohnungen<sup>22</sup>. Gleichzeitig wohnen ca. 8,6 Mio. Menschen in überbelegten Wohnungen,<sup>23</sup> was einerseits den städtischen Raum und andererseits vorrangig Singles sowie Alleinerziehende und deren Kinder betrifft. Die Schwierigkeit liegt dabei weniger in der Zahl zu bauender neuer Wohneinheiten als in deren räumlicher Verteilung, da Wohnraum vor allem in den Städten benötigt wird. Preissteigerungen und die Flüchtlingsbewegungen infolge des Ukraine-Kriegs haben die Situation weiter verschärft. Das Wohnungsbauziel des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ von jährlich 400.000 Einheiten, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen,<sup>24</sup> wurde im Jahr 2022 voraussichtlich deutlich verfehlt, was vorrangig auf langwierige Genehmigungsverfahren, Materialknappheit, stark steigende Preise sowie den Fachkräftemangel zurückgeführt werden kann.

Die Rahmenbedingungen am Markt für Wohnimmobilien haben sich seit Jahresbeginn deutlich geändert. Steigende Zinsen, hohe Inflation und verschlechterte Konjunkturaussichten drücken die Kaufnachfrage. Für Selbstnutzer:innen wird Wohneigentum unter den genannten Rahmenbedingungen zunehmend unerschwinglicher, Immobilieninvestor:innen nehmen aufgrund der gestiegenen Unsicherheiten, erhöhten Zinsen und hohen Kaufpreise eine abwartende Haltung ein.

Gemäß den vorgenannten GEWOS-Daten sind in diesem Wohnimmobilienmarkt die Transaktionsumsätze – bei einer rückläufigen Zahl von Transaktionen (-5,6 % von 2021 auf 2022) – um deutliche 6,1 %, zurückgegangen. Diese Dynamik bei Wohnimmobilien wird auch durch das ImmoScout24-WohnBarometer bestätigt: Es zeigt eine deutliche Verschiebung von Kaufobjekten in Richtung Mietmarkt.

### Gewerbeimmobilienmarkt

Auch im Gewerbeimmobilienmarkt hat sich das Klima gegenüber dem Vorjahr deutlich verschlechtert. Zwar hielten sich Büroimmobilien im Vergleich zu den anderen Immobilienkategorien noch relativ gut, die Preiserwartungen sind jedoch auch in diesem Bereich deutlich negativ, was sich auch entsprechend auf die Kaufbereitschaft auswirkte.<sup>25</sup> Insgesamt profitierte das Segment offenbar von der stabilen Beschäftigungslage, speziell in unternehmensnahen Dienstleistungsbereichen, und tendenziell länger laufenden Mietverträgen. Hohe Inflation, steigende Energiepreise und wirtschaftliche Unsicherheit belasteten besonders den Einzelhandel und damit auch Einzelhandelsvermieter. Entsprechend stark haben sich die Preiserwartungen in diesem Bereich verschlechtert, was in diesem Fall allerdings die Kaufbereitschaft sogar tendenziell befördert hat.

Gemäß den vorgenannten GEWOS-Daten waren die Transaktionszahlen (-5,9 %) und die Transaktionsumsätze (-14,0 %) in diesem Gewerbeimmobilien-Marktumfeld im Jahr 2022 spürbar rückläufig.

<sup>18</sup> Deutsche Bundesbank, Neugeschäftsvolumina Banken / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Stand: 06.01.2023 (12-Monatszeitraum bis 11/2022).

<sup>19</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 318 vom 28.07.2022.

<sup>20</sup> Statistisches Bundesamt, Eigentümerquote nach Bundesländern vom 26.05.2020.

<sup>21</sup> Gemäß Deutsche-Post-Adress-Umzugsstudie 2021 (Seite 3) ziehen über 8 Mio. Menschen jedes Jahr um; geht man davon aus, dass ein Umzug mit durchschnittlich 2,5 Personen durchgeführt wird, ergibt sich eine Zahl von etwa 3,2 Mio. Miettransaktionen pro Jahr.

<sup>22</sup> IG Bau, Defizit von 630.000 Wohnungen sitzt neuer Bundesregierung im Nacken vom 27.05.2021.

<sup>23</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N 067 vom 17.11.2022.

<sup>24</sup> SPD, Olaf Scholz plant Bündnis für bezahlbaren Wohnraum vom 10.06.2021.

<sup>25</sup> ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Winterdepression in der Immobilienwirtschaft, 21.12.2022.



Die inflations- und zinsbedingten strukturellen Verschiebungen im Markt – von Kauf zu Miete, von Verkäufermarkt zu Käufermarkt – führen zu einem erhöhten maklerseitigen Vermarktungs- und Dienstleistungsbedarf und wirken sich damit positiv auf die Geschäftsentwicklung der Scout24-Gruppe aus. Die nachlassende Nachfrage nach Kaufimmobilien bedeutet, dass es für die Verkäufer:innen bzw. deren Makler:innen schwieriger wird, geeignete Kaufinteressent:innen zu finden und ihre Preisvorstellungen durchzusetzen. Dies erhöht den Bedarf an Marketingaktivitäten und somit gleichermaßen die Relevanz der Plattform. Die Entwicklung zu einem Käufermarkt zeigt sich auch in einer erhöhten Anzahl an Anzeigen auf der Plattform sowie längeren Standzeiten der Verkaufsanzeigen. Darüber hinaus beobachten wir eine gestiegene Nachfrage nach Produkten, die die Visibilität der Anzeigen steigern. Diese Zusatzprodukte sind insbesondere für Projektentwickler interessant, deren Vorverkäufe und Vorvermietungen ebenfalls bereits rückläufig sind. Die fortbestehende Angebotslücke, gekoppelt mit verstärkter Nachfrage nach Mietobjekten, wiederum facht den ohnehin schon großen Wettbewerb unter Mietinteressent:innen noch mehr an. Damit gewinnen unsere an Immobiliensuchende gerichteten Plus-Produkte weiter an Bedeutung. Steigende Zinsen erschweren zwar neue Immobilienfinanzierungen und drücken damit die Nachfrage. Sie lassen aber auch die Finanzierungsberatung und -vermittlung insbesondere bei Anschlussfinanzierungen wichtiger werden.

### Wettbewerbssituation

Wie im Kapitel ▶**Geschäftstätigkeit** erläutert, nehmen wir mit unserem digitalen Marktplatz ImmoScout24, gemessen an der Anzahl der Listings und der Nutzeraktivität, eine führende Marktposition in Deutschland ein. Gleichzeitig sehen wir uns im Geschäft mit unseren drei Kundengruppen mit verschiedenen Wettbewerber:innen, wie unten erläutert, konfrontiert.

Der Vorstand ist dabei zuversichtlich, dass ImmoScout24 seine starke Marktposition in dem beschriebenen Wettbewerbsumfeld halten und sogar weiterentwickeln kann. Denn wir haben den Anspruch, für unsere Kund:innen die zentrale Anlaufstelle für alle Fragen rund um Kauf/Verkauf, Anmietung/Vermietung und Management von Immobilien zu sein. Hierzu wollen wir unser führendes Produktangebot weiter optimieren sowie fortlaufend in unsere starke Marke investieren. So werden wir die Digitalisierung des Immobilienmarkts in Deutschland und Österreich weiter vorantreiben.

### **Immobilienmakler:innen**

Die nächstgrößten deutschen Wettbewerber bei der Ansprache dieser Kundengruppe sind die Immowelt Group und eBay Kleinanzeigen. Die **Immowelt Group** gehört zum Axel-Springer-Konzern, der unter anderem durch den Finanzinvestor KKR gehalten wird. Immowelt ist ebenfalls ein vertikal organisierter Marktplatz mit Fokus auf Immobilienanzeigen. **eBay Kleinanzeigen** gehört seit der im Juni 2021 erfolgten Übernahme zur börsennotierten Adevinta ASA mit Sitz in Oslo (Norwegen). Adevinta betreibt mehrheitlich horizontal operierende digitale Plattformen für Kleinanzeigen und versucht mit seiner Finanzkraft die Entwicklung von eBay Kleinanzeigen in Deutschland zu beschleunigen. eBay Kleinanzeigen agiert als horizontal organisierter Marktplatz. Neben Immobilien werden diverse andere Produkte und Dienstleistungen digital vermarktet. Das mit uns konkurrierende Immobilien-Angebot wurde bisher eher von Privatkund:innen als von Makler:innen genutzt. Mit einer zielgerichteten Werbekampagne und speziellen Angebotspaketen für gewerbliche Immobilienkund:innen hat sich eBay Kleinanzeigen im Jahr 2022 verstärkt auf Immobilienmakler:innen fokussiert. **Willhaben.at**, ebenfalls Teil der Adevinta ASA, ist unser größter Wettbewerber im Geschäft mit Immobilienmakler:innen in Österreich.

Auch der **Immobilienverband Deutschland IVD** Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. („IVD“) steht teilweise mit uns im Wettbewerb. Dazu nahm der Verband 2015 ein eigenes Immobilienportal (ivd24) in Betrieb, in das nur qualifizierte und verbandsgeprüfte IVD-Mitglieder Inserate einstellen dürfen. Die Plattform ist werbefrei und auf die Darstellung der Immobilien fokussiert. Dabei bietet sie konkurrierende Dienstleistungen wie eine Vergleichsfunktion, Expertensuche, Immobilienbewertung etc. an.



Ebenso bietet die **Hypoport-Gruppe** mit ihren Marktplätzen wie Dr. Klein Wowi Finanz AG, Hypoport B.V., FIO SYSTEMS AG oder Value AG verschiedene konkurrierende Dienstleistungen rund um die Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien an.

Mit den Tochtergesellschaften FLOWFACT und Propstack bieten wir Makler:innen eine cloudbasierte Software an, mit denen sie ihre Geschäftsprozesse effizienter gestalten können. Der größte Wettbewerber ist hier die Firma **onOffice GmbH**, die ebenfalls eine CRM-Software-Lösung für Immobilienmakler:innen anbietet.

### Immobilien Eigentümer:innen

Bei der direkten Ansprache verkaufswilliger Immobilieneigentümer:innen zählen sogenannte **hybride Makler** wie McMakler und Homeday zu unseren Konkurrenten. Gleichzeitig zählen sie aber auch zu unseren Kunden, wenn sie Verkäufer-Leads von uns erwerben und wenn sie ImmoScout24 zur Vermarktung nutzen. Hybride Makler kombinieren eigene Softwarelösungen mit der Kompetenz klassischer Makler:innen. Ähnliches gilt für die bereits erwähnten **klassischen Maklerunternehmen**, die aufgrund ihrer Größe und überregionalen Bekanntheit direkt um Eigentümer:innen werben können. Wir beobachten zunehmend, dass große Maklerunternehmen großes Interesse daran zeigen, Immobilieneigentümer:innen frühzeitig auf digitalem Wege anzusprechen und zu akquirieren.

Mit Vermietet.de bieten wir Dienstleistungen für Eigentümer:innen zur professionellen Verwaltung ihrer vermieteten Immobilien an. Hier stehen wir im Wettbewerb mit der **Eigenverwaltung**, zum Beispiel mittels selbsterstellter Excel-Dateien, sowie mit **gewerblichen Hausverwaltungen**.

### Immobilien suchende

Neben den oben genannten Marktplatzangeboten der Immowelt Group, der Hypoport-Gruppe, von eBay Kleinanzeigen und Willhaben.at sehen wir auch die Immobilienangebote von und auf **sozialen Netzwerken** wie Facebook und Instagram als wettbewerbsrelevant an.

Zudem versuchen auch zahlreiche **PropTech- und FinTech-Start-ups**, die Produkte und Dienstleistungen entlang der Immobilientransaktion anbieten, im Markt Fuß zu fassen. Diese konkurrieren dabei sowohl mit uns als auch mit Immobilienmakler:innen und anderen beteiligten Dienstleister:innen. In Deutschland ist es bisher jedoch noch keinem dieser Start-ups gelungen, signifikante Marktanteile zu erobern.

## Geschäftsverlauf Konzern

Mit einem Konzern-Umsatzwachstum um 15,0 % auf 447,5 Mio. Euro (2021: 389,0 Mio. Euro) im Geschäftsjahr 2022 konnten wir an die starke Umsatzdynamik des letzten Geschäftsjahres sowohl auf Gruppen- als auch auf Segmentebene anknüpfen. Im Zuge unserer strategischen Weiterentwicklung hin zu einer digitalen Immobilien-Transaktionsplattform bieten wir neben Anzeigen zur Vermarktung von Immobilien auch Produkte an, die Immobilientransaktionen digitaler und effizienter machen. Durch unsere breit diversifizierte Produktpalette generieren wir eine attraktive, nachhaltige Wachstumsdynamik. Die inflations- und zinsbedingten strukturellen Verschiebungen im Markt führten im vergangenen Jahr zu einem erhöhten Vermarktungs- und Dienstleistungsbedarf und wirkten sich damit positiv auf die Produktnachfrage von Makler:innen und Privatpersonen aus.

Mit dieser Entwicklung haben wir die konkretisierte Prognose eines Umsatzwachstums am oberen Ende der Bandbreite von 14 % bis 15 % voll erfüllt. Die ursprüngliche Jahresprognose war von einem Umsatzwachstum in einer Bandbreite von 11 % bis 12 % ausgegangen, welche bereits im Mai 2022 auf das obere Ende hin konkretisiert wurde.

Die Umsätze des Segments **Professional** stiegen um 10,8 % auf 291,2 Mio. Euro (2021: 262,7 Mio. Euro). Damit hat das Segment die im März 2022 im Rahmen der Jahresberichterstattung angegebene Prognose von 10 % bis 12 % erfüllt. Das Segment **Private** verzeichnete im Geschäftsjahr 2022 einen starken Umsatzanstieg um 28,5 % auf 121,5 Mio. Euro (2021: 94,6 Mio. Euro) und lag damit aufgrund



einer marktbedingt starken Nachfrage nach Plus-Produkten deutlich über der Umsatzwachstumsprognose von 12 % bis 14 %. Die Umsätze des Segments **Media & Other** stiegen von 31,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2021 um 9,7 % auf 34,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2022 an, was etwas unter der Jahresprognose von 12 % bis 14 % liegt.

Das Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit betrug 251,1 Mio. Euro, was einem Anstieg von 12,7 % gegenüber dem Vorjahreswert entspricht (2021: 222,8 Mio. Euro). Entsprechend der konkretisierten Prognose sollte das Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit zwischen 11 % und 12 % wachsen, was damit übertroffen wurde. Die Konzern-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit lag vor dem Hintergrund der angekündigten Zukunftsinvestitionen 1,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (2021: 57,3 %) und erreichte 56,1 %.

## **Wichtige Ereignisse mit Einfluss auf finanzielle Kennzahlen**

### **Aktienrückkäufe**

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir Aktienrückkäufe im Volumen von 483,1 Mio. Euro durchgeführt, insgesamt 3.400.000 Scout24-Aktien eingezogen und das Grundkapital entsprechend herabgesetzt. Mit Stand vom 31. Dezember 2022 betrug das Grundkapital demnach 80.200.000 Euro, eingeteilt in ebenso viele Stückaktien (Stand 31. Dezember 2021: 83.600.000 Euro). Die Anzahl der eigenen Aktien belief sich zu diesem Stichtag auf 6.647.814 Stück, was 8,29 % des Grundkapitals entsprach. Ausführlichere Informationen zu unseren Aktienrückkäufen finden sich im Kapitel **Investor Relations** in diesem Geschäftsbericht.

### **Dividendenausschüttung**

Am 5. Juli 2022 zahlte die Gesellschaft auf Basis des entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses vom 30. Juni 2022 eine Dividende in Höhe von 66,4 Mio. Euro (Vorjahr: 68,5 Mio. Euro) an die dividendenberechtigten Aktionär:innen aus. Aufgrund der vorangegangenen Aktienrückkäufe konnte der ursprüngliche Dividendenvorschlag vom März 2022 von 0,84 Euro auf 0,85 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie angehoben werden (2021: 0,82 Euro).

### **Refinanzierung**

Im ersten Halbjahr 2022 hat die Scout24 SE ihren Kreditvertrag aus dem Jahr 2018, zuletzt bestehend aus einem befristeten Darlehen (Term Loan) in Höhe von 100 Mio. Euro und zwei nicht in Anspruch genommenen revolvingenden Kreditlinien (Revolving Facilities Agreement) in Höhe von 597,5 Mio. Euro, durch eine neue Finanzierung abgelöst. So haben wir im Mai 2022 mit einem Konsortium aus acht Banken einen Vertrag über eine revolvingende Kreditfazilität (Revolving Credit Facility – RCF) in Höhe von 400 Mio. Euro abgeschlossen. Diese hat eine Laufzeit von fünf Jahren (mit zweimaliger Verlängerungsoption von jeweils einem Jahr). Darüber hinaus beinhaltet sie eine auf unsere Nachhaltigkeitsstrategie abgestimmte ESG-Komponente.

### **Auflösung des Wertpapierspezialfonds**

Im Juni 2022 wurde das Spezialfondsmandat aufgrund rückläufiger Kursentwicklungen auf den Aktien- und Zinsmärkten und im Hinblick auf die Finanzierung des 350-Mio.-Euro-Aktienrückkaufprogramms aufgelöst. Insgesamt haben wir im Jahr 2022 durch die Wertpapieranlagen ein Finanzergebnis in Höhe von -14,0 Mio. Euro erzielt. Diese Finanzaufwendungen sind nunmehr realisiert. Scout24 hatte den Spezialfonds nach dem Verkauf von AutoScout24 im April 2020 mit einem anfänglichen Volumen von 1,5 Mrd. Euro aufgelegt. Er diente zur Verwahrung der Erlöse bis zur geplanten Kapitalrückführung. Das Volumen wurde schrittweise reduziert und für das öffentliche Rückkaufangebot im April 2021, die Aktienrückkaufprogramme im Jahr 2021 und 2022 und die Rückzahlung des Term Loans im Mai 2022 verwendet. Trotz der im Jahr 2022 rückläufigen Kursentwicklungen und deren Auswirkungen auf den Spezialfonds waren die Anlagen der AutoScout24-Verlaufserlöse im Fonds gegenüber einem Bankguthaben im negativen Zinsumfeld insgesamt vorteilhaft.



### Mitarbeiteraktienprogramm

Seit September 2022 können Scout24-Mitarbeiter:innen im Rahmen eines neu aufgelegten Aktienprogramms (ESPP) an der Wertentwicklung der Scout24-Aktie teilhaben. Scout24 ermöglicht seinen Mitarbeiter:innen damit zu attraktiven Konditionen Miteigentümer:innen des Unternehmens zu werden und langfristig am Unternehmenserfolg zu partizipieren. Insgesamt haben sich 35 % der berechtigten Mitarbeiter:innen am Aktienprogramm beteiligt.

### Akquisition und Integration der BaufiTeam GmbH

Im Mai 2022 haben wir die mehrheitliche Übernahme der BaufiTeam GmbH vollzogen. BaufiTeam berät Kund:innen im Rahmen von Bau- und Immobilienfinanzierungen. So werden über diese Marke Finanzierungsmandate mit Provisionsteilung abgewickelt. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres haben wir BaufiTeam sowohl markenseitig als auch operativ integriert.

### Entwicklung von Listings und Traffic

Wir messen die Aktivitäten auf ImmoScout24 unter anderem über die Anzahl der Inserate („Listings“) und die Nutzungs-/Besuchszahlen („Traffic“).

|   | GJ 2022 | GJ 2021 | Änderung |
|---|---------|---------|----------|
| ImmoScout24.de (IS24) Listings <sup>1</sup>                 | 390.639 | 366.074 | +6,7 %   |
| IS24 monatliche Nutzer:innen Desktop (in Mio.) <sup>2</sup> | 14,7    | 15,6    | -6,0 %   |
| IS24 monatliche Nutzer:innen App (in Mio.) <sup>2</sup>     | 4,4     | 4,5     | -2,3 %   |
| IS24 monatliche Sessions (in Mio.) <sup>3</sup>             | 100,9   | 101,8   | -0,9 %   |

<sup>1</sup> Quelle: ImmoScout24.de; Listings in Deutschland (Durchschnitt der Monatsend-Stichtage der Periode).

<sup>2</sup> Monatliche Einzelbesucher:innen auf ImmoScout24.de (Durchschnitt der einzelnen Monate), unabhängig davon, wie oft sie den Marktplat in einem Monat besuchen. Quelle: interne Messung mit Hilfe von Google Analytics.

<sup>3</sup> 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:die Nutzer:in mindestens 30 Minuten inaktiv ist. Quelle: interne Messung mit Hilfe von Google Analytics.

Vor dem Hintergrund der Marktlage im Jahr 2022, die unter anderem durch Anstiege von Inflation und Zinssätzen gezeichnet war, haben wir eine Zunahme von Verkaufsinseraten bei gleichzeitig rückläufigen Mietinseraten beobachtet. Dies ist ein Zeichen für eine teilweise Verschiebung der Nachfrage vom Kauf zur Miete. Das steigende Angebot an Verkaufsobjekten führt dazu, dass immer mehr Makler:innen die ImmoScout24-Plattform für Vermarktungsdienstleistungen nutzen, und die Zunahme von Mietsuchenden erhöht die Nachfrage nach Plus-Produkten. Die aktuelle Marktlage bestätigt, dass Scout24 mit einer vermarktungsstarken Plattform und einem breiten Produktangebot hervorragend aufgestellt ist. Entsprechend wirkt sich das aktuelle Marktumfeld auch positiv auf die finanziellen Kennzahlen von Scout24 aus.

Infolge des Ukraine-Kriegs und seiner zunehmend spürbaren wirtschaftlichen Auswirkungen war die Nutzung unseres Marktplatzes (Traffic, gemessen in monatlichen Nutzer:innen) insgesamt leicht rückläufig. Die marktbedingt steigenden Mietpreise in Kombination mit einem rückläufigen Angebot an preisgünstigen Mietobjekten auf der Plattform ließen die Nutzung des Marktplatzes sinken. Wesentlich stärkeren Einfluss auf die Nutzungszahlen des Marktplatzes hatten darüber hinaus veränderte Datenweiterleitungsrichtlinien. Der Traffic, gemessen in monatlichen Besuchen (Sessions), entwickelte sich im Quartalsvergleich leicht rückläufig, aber auf vergleichbarem Niveau.



## Ertragslage

### Umsatz und Gesamtleistung

| In Mio. Euro                                | GJ 2022      | GJ 2021      | Änderung       |
|---|--------------|--------------|----------------|
| <b>Konzernumsatzerlöse</b>                  | <b>447,5</b> | <b>389,0</b> | <b>+15,0 %</b> |
| Aktivierete Eigenleistungen                 | 28,7         | 26,6         | +8,0 %         |
| Aktivierete Eigenleistungen in % vom Umsatz | 6,4 %        | 6,8 %        | -0,4 Pp        |
| Sonstige betriebliche Erlöse                | 1,6          | 2,5          | -34,9 %        |
| <b>Gesamtleistung</b>                       | <b>477,9</b> | <b>418,1</b> | <b>+14,3 %</b> |

Unsere **Konzernumsatzerlöse** sind im Geschäftsjahr 2022 um 15,0 % auf 447,5 Mio. Euro gestiegen. Folgende Wachstumstreiber haben hierzu beigetragen:

- Durch Listenpreisanpassungen und Upgrades der Mitgliedschaften mit mehr Vermarktungskapazität in Verbindung mit weiterhin steigenden Kund:innen-Zahlen konnten wir den Umsatz des Kerngeschäfts mit Makler:innen-Mitgliedschaften um 9,2 % auf 221,6 Mio. Euro (2021: 202,9 Mio. Euro) steigern.
- Trotz der marktbedingt leicht abgeschwächten Dynamik des Verkäufer-Leads-Geschäfts im Jahresverlauf konnte dieser Wachstumstreiber wesentlich zum Umsatzwachstum beitragen. Insgesamt legte das Geschäft mit den Verkäufer-Leads im Jahr 2022 um 17,3 % auf 38,6 Mio. Euro (2021: 32,9 Mio. Euro) zu. Davon entfielen unter anderem 26,5 Mio. Euro auf das ImmoScout24-Realtor-Lead-Engine-(RLE-)Geschäft und 11,8 Mio. Euro auf das provisionsbasierte Immoverkauf24-Mandatsgeschäft.
- Inflations- und zinsbedingt entwickelte sich das Baufinanzierungsgeschäft leicht abgeschwächt. (2022: +4,6 %). Demgegenüber steigt im aktuellen Zinsumfeld der Bedarf an vorqualifizierten Finanzierungsmandaten sowie an entsprechender Beratungskompetenz.
- Unser stärkster Wachstumstreiber war im Geschäftsjahr 2022 das Geschäft mit Plus-Produkt-Abos, das mit 59,1 Mio. Euro (2021: 38,8 Mio. Euro) zum Jahresumsatz beitrug, was einem Zuwachs von 52,2 % entspricht. Neben einer stark steigenden Kund:innen-Zahl (2022: +49,1 %) profitiert das Geschäft von verlängerten Laufzeiten für MieterPlus und KäuferPlus sowie von einer besseren Paywall-Effizienz.
- Während die Umsätze noch geplant niedrig waren, konnte Vermietet.de die Anzahl der registrierten Einheiten von rund 505.000 zum 31. Dezember 2021 um 108,3 % auf über eine Million Einheiten zum Ende des vierten Quartals mehr als verdoppeln. Hier wirkte sich die fortschreitende Integration mit ImmoScout24 positiv aus.

Die Unternehmen Zenhomes GmbH (Vermietet.de) und Propstack GmbH (Propstack), deren mehrheitliche Anteile im Jahr 2021 erworben wurden, sind in den Zahlen des Vorjahres gar nicht oder nur teilweise enthalten. Gleiches gilt für die im Mai 2022 erworbene BaufiTeam GmbH.

Die **aktivierten Eigenleistungen** stiegen im Geschäftsjahr 2022 um 8,0 %. Dieser Anstieg ergibt sich aus IT- und Produktentwicklungen für Innovationen und Optimierungen, welche unsere zukünftige Wachstumsstrategie unterstützen. Konkrete Beispiele hierfür sind im Kapitel **Forschung und Entwicklung** genannt. Das Verhältnis der aktivierten Eigenleistungen zu den Umsätzen (**Kapitalisierungsquote**) lag im Geschäftsjahr 2022 bei 6,4 % im Vergleich zu 6,8 % im Vorjahr, also auf leicht gesunkenem Niveau.

Zusammen mit den **sonstigen betrieblichen Erlösen** von 1,6 Mio. Euro (2021: 2,5 Mio. Euro) erhöhte sich die **Gesamtleistung** mit 14,3 % proportional zum Umsatz.





## Kostenentwicklung

Die Summe der operativen Kosten stieg im Geschäftsjahr mit 16,8 % geringer als im Vorjahr (2021: 17,9 %) Dies hat einerseits mit dem erfreulich skalierenden Kerngeschäft mit Makler:innen-Mitgliedschaften und andererseits mit gedrosselten Investitionen zu tun, die im Gesamtjahr 2022 rund 7,6 % der operativen Effekte ausmachten. Insgesamt entfielen im bisherigen Jahresverlauf 17,2 Mio. Euro der Zusatzkosten auf geplante Zukunftsinvestitionen in die Wachstumstreiber.

| in Mio. Euro   | GJ 2022 | GJ 2021 | Änderung |
|--|---------|---------|----------|
| <b>Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b> | 225,1   | 192,8   | +16,8 %  |
| davon Personalaufwand  | 92,2    | 82,6    | +11,7 %  |
| davon Marketingaufwand                                       | 50,7    | 36,3    | +39,4 %  |
| davon IT-Aufwand   | 21,4    | 18,1    | +18,4 %  |
| davon Einkaufskosten   | 28,6    | 26,6    | +7,7 %   |
| davon sonstige betriebliche Aufwendungen                     | 32,3    | 29,2    | +10,4 %  |

Der den operativen Kosten zugeordnete **Personalaufwand** stieg insgesamt um 11,7 %. Dieser Anstieg ist hauptsächlich mit den oben genannten personellen Aufstockungen innerhalb von Vermietet.de sowie mit Vertriebsprovisionen und regulären Gehaltssteigerungen zu erklären.

Unser **Marketingaufwand**, der ebenfalls den operativen Kosten zugeordnet wird, stieg im Jahresvergleich um 39,4 %. Die wesentlichen Gründe dafür waren die genannten Wachstumsinvestitionen in das Leads-Geschäfts, die übrigen Wachstumstreiber und eine im dritten Quartal 2022 gestartete TV-Kampagne sowie weitere Online-Marketingmaßnahmen.

Der betriebliche **IT-Aufwand** nahm im Geschäftsjahr 2022 um 18,4 % zu, was sich durch die Integration von Vermietet.de sowie durch höhere AWS-Kosten (Amazon Web Services) erklären lässt. Letztere stiegen infolge von Währungseffekten sowie erhöhter Datenverarbeitung.

Die **Einkaufskosten** stiegen um 7,7 %, was primär mit der in die stark nachgefragten Plus-Produkte integrierten Bonitätsprüfung zu tun hat. Des Weiteren sind die Einkaufskosten für Eigentümer- und Finanzierungsleads gestiegen. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um 10,4 %, was hauptsächlich auf gestiegene externe Personalkosten und auf die Zunahme der Forderungsausfälle gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen ist. Die Forderungsausfälle stiegen nach der Normalisierung im Vorjahr um 0,3 Mio. Euro.

## Ergebnisentwicklung

| In Mio. Euro                       | GJ 2022 | GJ 2021 | Änderung |
|------------------------------------|---------|---------|----------|
| <b>EBITDA (unbereinigt)</b>        | 230,6   | 200,8   | +14,8 %  |
| Abschreibungen und Wertminderungen | -42,3   | -63,1   | -33,0 %  |
| <b>Betriebsergebnis – EBIT</b>     | 188,3   | 137,7   | +36,7 %  |
| <b>Finanzergebnis</b>              | -14,0   | -5,0    | -178,7 % |
| Ertragsteuern                      | -50,8   | -42,1   | +20,6 %  |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>       | 123,5   | 90,5    | +36,5 %  |

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Kostenentwicklungen stieg das **(unbereinigte) EBITDA des Konzerns**<sup>26</sup> um 14,8 % auf 230,6 Mio. Euro (2021: 200,8 Mio. Euro).

Die Position **Abschreibungen und Wertminderungen** verminderte sich um 20,8 Mio. Euro, was hauptsächlich mit dem Wegfall der Abschreibung des ImmoScout24-Kundenstamms zu tun hat. Insgesamt entfielen 9,8 Mio. Euro (2021: 33,3 Mio. Euro) auf Abschreibungen immaterieller Vermögens-

<sup>26</sup> Das (unbereinigte) EBITDA des Konzerns ist analog zur Darstellung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung definiert als das Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen sowie ggf. vorhandenen Wertminderungen und Wertaufholungen.



werte, die im Rahmen von Kaufpreisallokationen identifiziert und bilanziert wurden (PPA-Abschreibungen). Davon entfielen 4,9 Mio. Euro auf eine Wertminderung der FLOWFACT-Marke (siehe Kapitel ▶4.5. **Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte**). Darüber hinaus haben sich Wertminderungen aus selbsterstellter Software ergeben (4,3 Mio. Euro), wovon 1,0 Mio. Euro FLOWFACT zuzuordnen sind. Der restliche Betrag stammt aus weiteren immateriellen Vermögensgegenständen der ImmoScout24. Der restliche Anteil planmäßiger Abschreibungen (inklusive Abschreibungen aus Leasing nach IFRS 16 in Höhe von 7,8 Mio. Euro) betrug 28,2 Mio. Euro (2021: 24,2 Mio. Euro), die sich im Wesentlichen aus Planabschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände ergaben (20,4 Mio. Euro).

Infolge der beschriebenen Abnahme der Abschreibungen und Wertminderungen stieg das **Konzern-EBIT** um 36,7 % im Jahr 2022. Das negative **Finanzergebnis** hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf -14,0 Mio. Euro verschlechtert. Dies hängt im Wesentlichen mit der Verwaltung unserer Liquidität zusammen, die aufgrund rückläufiger Kursentwicklungen auf den Aktien- und Zinsmärkten erstmals eine negative Rendite erzielt hat. Aufgrund der Liquidierung des Wertpapierspezialfonds im Juni 2022 sind diese Finanzaufwendungen nunmehr realisiert. Durch die gleichzeitig niedrigeren Abschreibungen konnten wir dennoch ein steigendes **Ergebnis nach Steuern** erzielen. Im Berichtsjahr war die Steuerquote mit 29,1 % auf einem geringeren Niveau als im Vorjahr mit 31,7 %.

Setzt man das Ergebnis nach Steuern in Beziehung zur reduzierten volumengewichteten durchschnittlichen Aktienanzahl von 77.806.579 Stück für das Geschäftsjahr 2022, ergibt sich ein deutlich höheres (unverwässertes) **Ergebnis je Aktie** von 1,59 Euro (2021: 1,03 Euro; Aktienstückzahl: 88.059.505).

#### **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (ooEBITDA)**

Das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** ergibt sich aus der Bereinigung des EBITDA um **nichtoperative Effekte** wie Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung, M&A-Aktivitäten und Reorganisation. Diese sanken insgesamt um 6,7 %. Kostensenkend wirkte ein Rückgang der anteilsbasierten Vergütung und M&A Aktivitäten. Kostensteigernd wirkten sich insbesondere Aufwendungen für Reorganisation aus. Die jeweiligen Entwicklungen der Einzelpositionen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

| In Mio. Euro   | GJ 2022       | GJ 2021       | Änderung       |
|--|---------------|---------------|----------------|
| <b>(Unbereinigtes) Konzern-EBITDA</b>                        | <b>230,6</b>  | <b>200,8</b>  | <b>+14,8 %</b> |
| Nichtoperative Effekte                                       | 20,5          | 22,0          | -6,7 %         |
| davon anteilsbasierte Vergütung                              | 7,7           | 10,7          | -27,3 %        |
| davon M&A-Aktivitäten  | 6,2           | 6,9           | -9,8 %         |
| davon Reorganisation   | 4,1           | 2,5           | +61,9 %        |
| davon sonstige nichtoperative Effekte                        | 2,5           | 1,9           | +28,8 %        |
| <b>EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>            | <b>251,1</b>  | <b>222,8</b>  | <b>+12,7 %</b> |
| <b>EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit in %</b> | <b>56,1 %</b> | <b>57,3 %</b> | <b>-1,2 Pp</b> |

Die verbleibenden operativen Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (siehe Tabelle Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit) sind im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 16,8 % auf 225,1 Mio. Euro gestiegen (2021: 192,8 Mio. Euro). Im Laufe des Jahres nahm die Dynamik aufgrund von Skaleneffekten sowie der oben erwähnten gedrosselten Zukunftsinvestitionen ab. Die operativen Kosten entwickelten sich unter Berücksichtigung der im Rahmen des Kapitalmarkttags angekündigten Investitionen für das Jahr 2022 überproportional zu den Umsatzerlösen, sodass die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit im Vorjahresvergleich um 1,2 Prozentpunkte auf 56,1 % sank.



## Vermögenslage

### BILANZ AKTIVA (VERKÜRZT)

| In Mio. Euro                                       | 2022           | 2021           | Veränderung    |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                 | <b>83,4</b>    | <b>619,5</b>   | <b>-86,5 %</b> |
| davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 39,1           | 120,0          | -67,4 %        |
| davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 30,6           | 23,2           | +32,1 %        |
| davon finanzielle Vermögenswerte                   | 3,3            | 468,1          | -99,3 %        |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                 | <b>1.797,2</b> | <b>1.801,9</b> | <b>-0,3 %</b>  |
| davon Geschäfts- oder Firmenwert                   | 784,7          | 782,3          | +0,3 %         |
| davon Marken                                       | 866,7          | 872,8          | -0,7 %         |
| davon sonstige immaterielle Vermögenswerte         | 73,3           | 67,6           | +8,4 %         |
| davon Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen     | 47,0           | 51,0           | -7,7 %         |
| davon Sachanlagen                                  | 13,2           | 15,6           | -15,4 %        |
| davon finanzielle Vermögenswerte                   | 11,7           | 10,9           | +7,5 %         |
| <b>Bilanzsumme</b>                                 | <b>1.880,6</b> | <b>2.421,4</b> | <b>-22,3 %</b> |

Die gesamten **kurzfristigen Vermögenswerte** der Scout24-Gruppe beliefen sich zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf 83,4 Mio. Euro und lagen damit 86,5 % bzw. 536,0 Mio. Euro unter dem Bestand vom 31. Dezember 2021 in Höhe von 619,5 Mio. Euro.

Die **Forderungen aus Lieferung und Leistung** sind zum einen aufgrund der positiven Umsatzentwicklung und zum anderen aufgrund der aktuellen Marktsituation um 7,4 Mio. Euro angestiegen.

Die Reduzierung unserer Konzern-Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2022 hängt weitgehend mit den in diesem Zeitraum durchgeführten Aktienrückkäufen im Gegenwert von 483,1 Mio. Euro sowie Schuldentilgungen zusammen. Diese wurden größtenteils durch Mittel finanziert, die zuvor in einem Wertpapierspezialfond angelegt und unter den **liquiden Mitteln sowie den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten** verbucht waren, die sich dementsprechend minderten. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 waren keine Mittel mehr (31. Dezember 2021: 465,1 Mio. Euro) in Wertpapierspezialfonds angelegt (siehe Kapitel **Wichtige Ereignisse mit Einfluss auf finanzielle Kennzahlen**).

Die **langfristigen Vermögenswerte** betragen zum 31. Dezember 2022 insgesamt 1.797,2 Mio. Euro und lagen somit auf dem Vorjahresniveau von 1.801,9 Mio. Euro.

Die Veränderung beruhte im Wesentlichen auf dem Erwerb der BaufiTeam GmbH mit einem Firmenwert von 2,3 Mio. Euro und sonstigen immateriellen Vermögenswerten von 1,7 Mio. Euro. Hauptsächlich ergibt sich die Veränderung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte aber aus selbsterstellter Software (+2,8 Mio. Euro) und weiteren selbst erstellten Vermögenswerten, die sich in Entwicklung befinden (+4,8 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten sich Abschreibungen auf Technologien in Höhe von 2,7 Mio. Euro aus. Weitere Informationen finden sich im Kapitel **Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**. Die FLOWFACT-Abschreibung um 5,8 Mio. Euro wirkte sich gegenläufig auf die Position **Marken** aus. Die FLOWFACT-Abschreibung setzt sich dabei aus Abschreibungen auf die Marke (5,5 Mio. Euro) und Abschreibungen auf den Kundenstamm zusammen (0,3 Mio. Euro).

Die **Bilanzsumme** hat sich insgesamt um 540,8 Mio. Euro auf 1.880,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (31. Dezember 2021: 2.421,4 Mio. Euro) verkürzt.



## Finanzlage

### Entwicklung der Kapitalstruktur

#### BILANZ PASSIVA (VERKÜRZT)

| In Mio. Euro   | 2022           | 2021           | Veränderung    |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>                  | <b>177,8</b>   | <b>141,1</b>   | <b>+26,0 %</b> |
| davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 18,4           | 17,2           | +6,9 %         |
| davon finanzielle Verbindlichkeiten                    | 108,7          | 65,2           | +66,5 %        |
| davon Leasingverbindlichkeiten                         | 9,7            | 9,0            | +7,3 %         |
| davon sonstige Rückstellungen                          | 8,6            | 22,8           | -62,4 %        |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>                  | <b>354,4</b>   | <b>506,8</b>   | <b>-30,1 %</b> |
| davon finanzielle Verbindlichkeiten                    | 17,4           | 164,9          | -89,5 %        |
| davon Leasingverbindlichkeiten                         | 48,9           | 54,2           | -9,7 %         |
| davon sonstige Rückstellungen                          | 8,8            | 6,3            | +41,0 %        |
| davon passive latente Steuern                          | 278,2          | 280,5          | -0,8 %         |
| <b>Eigenkapital</b>                                    | <b>1.348,5</b> | <b>1.773,5</b> | <b>-24,0 %</b> |
| davon gezeichnetes Kapital                             | 80,2           | 83,6           | -4,1 %         |
| davon Kapitalrücklage                                  | 198,5          | 195,1          | +1,7 %         |
| davon Gewinnrücklage                                   | 1.425,4        | 1.566,1        | -9,0 %         |
| davon eigene Anteile                                   | -356,6         | -72,1          | +394,3 %       |
| <b>Bilanzsumme</b>                                     | <b>1.880,6</b> | <b>2.421,4</b> | <b>-22,3 %</b> |

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** stiegen insgesamt um 26,0 % auf 177,8 Mio. Euro zum 31. Dezember 2022 (31. Dezember 2021: 141,1 Mio. Euro).

Dies lässt sich im Wesentlichen durch den in obiger Tabelle dargestellten Anstieg der **kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten** um 43,4 Mio. Euro erklären, der sich unter anderem aus einer revolving Kreditfazilität (Revolving Credit Facility – RCF) von 50 Mio. Euro und einer weiteren flexiblen Geldhandelslinie über 15 Mio. Euro zusammensetzt. Einen gegenteiligen Effekt hatte die teilweise Tilgung des Schuldscheindarlehens um 57 Mio. Euro, was die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten im Jahr 2022 reduzierte. Das Schuldscheindarlehen belief sich nach der vorgenannten Tilgung zum 31. Dezember 2022 auf 37,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 94,5 Mio. Euro). Der Rückgang der **sonstigen Rückstellungen** lässt sich primär auf LTIP-Auszahlungen zurückführen.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** gingen von 506,8 Mio. Euro zum 31. Dezember 2021 um 152,4 Mio. Euro auf 354,4 Mio. Euro zum 31. Dezember 2022 zurück. Die starke Reduktion der langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf die komplette Rückzahlung des Term Loans mit 100 Mio. Euro und einer Fristigkeitsveränderung im Zuge des noch ausstehenden Schuldscheindarlehens von langfristig zu kurzfristig in Höhe von 35,5 Mio. Euro zurückzuführen.

Die **passiven latenten Steuern** entfallen im Wesentlichen auf die Kaufpreisallokationen und haben sich gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2021 nur marginal verändert.

Die Summe der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten betrug zum 31. Dezember 2022 184,7 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 293,3 Mio. Euro). Bereinigt um die Position „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ belief sich die Nettoverschuldung<sup>27</sup> zum 31. Dezember 2022 auf 145,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 173,3 Mio. Euro). Hieraus ergibt sich ein Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2022 von 0,58 : 1 (31. Dezember 2021: 0,78 : 1)<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> Summe der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (inklusive Leasingverbindlichkeiten), vermindert um liquide Mittel.  
<sup>28</sup> Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate



Berücksichtigt man zum Stichtag 31. Dezember 2022 zusätzlich noch die finanziellen Vermögenswerte (im Vorjahr enthielt die Position noch im Wesentlichen die liquidierbaren Anlagen in Wertpapierspezialfonds), ergibt sich hier eine Nettoverschuldung (unter Einbezug der kurz- und langfristigen finanziellen Vermögenswerte) in Höhe von 130,6 Mio. Euro (2021: Nettofinanzüberschuss von 305,6 Mio. Euro).

Das **Eigenkapital** sank aufgrund der im Berichtszeitraum durchgeführten Aktienrückkäufe und Kapitalherabsetzungen um 425,1 Mio. Euro auf 1.348,5 Mio. Euro zum 31. Dezember 2022 (31. Dezember 2021: 1.773,5 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 71,7 % (31. Dezember 2021: 73,2 %).

### Finanzschulden und Kreditlinien

Wie im Kapitel **Wichtige Ereignisse mit Einfluss auf finanzielle Kennzahlen** beschrieben, haben wir im zweiten Quartal mit einem Bankenkonsortium eine neue revolvingende Kreditlinie (Revolving Credit Facility – RCF) in Höhe von 400 Mio. Euro aufgelegt. Diese war zum 31. Dezember 2022 mit einem Volumen von 50 Mio. Euro gezogen. Zum 31. Dezember 2021 hatte die Verbindlichkeit aus unserem alten Konsortialkreditvertrag (Term and Revolving Facilities Agreement – RFA) noch 100 Mio. Euro betragen. Diese haben wir, wie bereits erwähnt, vollständig aus liquiden Mitteln zurückgezahlt. Das Schuldscheindarlehen belief sich nach der vorgenannten Tilgung zum 31. Dezember 2022 auf 37,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 94,5 Mio. Euro).

Der Zinssatz für unter der neuen Kreditlinie gezogenen Fazilitäten basiert auf dem EURIBOR plus einer Zinsmarge von aktuell 40 Basispunkten, welche an den Verschuldungsgrad geknüpft ist und eine auf unsere Nachhaltigkeitsstrategie abgestimmte ESG-Komponente enthält. Der EURIBOR ist nach unten bei 0,0 % begrenzt. Die neue Kreditlinie beinhaltet keine Covenants. Der im Geschäftsjahr 2018 begebene Schuldschein beinhaltete Tranchen mit Laufzeiten von drei bis sechs Jahren und sowohl fixe als auch variable Zinssätze, wobei die variablen Tranchen bereits vollständig getilgt wurden. Für den Schuldschein gelten ebenfalls keine Covenants, allerdings besteht für die Investoren bei einer Überschreitung des Verschuldungsgrads von 3,25 : 1 ein Anspruch auf Zinserhöhung.

Darüber hinaus schlossen wir im zweiten Quartal einen Rahmenkreditvertrag für Geldhandelsgeschäfte in Höhe von bis zu 75 Mio. Euro, welcher jederzeit kündbar ist. Die Zinsen werden bei Ziehung vereinbart. Zum 31. Dezember 2022 bestehen Geldhandelsgeschäfte in Höhe von 15 Mio. Euro.

### Außerbilanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden außerbilanzielle Verpflichtungen (siehe auch **5.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen** im Anhang) in einer Gesamthöhe von 63,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 61,5 Mio. Euro). Diese bestehen insbesondere aus Verpflichtungen aus Wartungs- und Dienstleistungsverträgen in Höhe von 15,9 Mio. Euro (2021: 16,5 Mio. Euro) sowie den in Anspruch genommenen Cloud-Dienstleistungen in Höhe von 31,5 Mio. Euro (2021: 36,2 Mio. Euro). Hinzugekommen sind Verpflichtungen aus Bestellobligo im Rahmen der Einführung eines neue ERP-Systems und sonstige Abnahmeverpflichtungen in Höhe von 6,6 Mio. Euro.

### Aktienrückkäufe

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir Aktienrückkäufe im Volumen von 483,1 Mio. Euro durchgeführt, insgesamt 3.400.000 Scout24-Aktien eingezogen und das Grundkapital entsprechend herabgesetzt. Stand 31. Dezember 2022 betrug das Grundkapital demnach 80.200.000 Euro, eingeteilt in ebenso viele Stückaktien (Stand 31. Dezember 2021: 83.600.000 Euro). Die Anzahl der eigenen Aktien belief sich zu diesem Stichtag auf 6.647.814 Stück, was 8,29 % des Grundkapitals entsprach. Ausführlichere Informationen zu unseren Aktienrückkäufen finden sich unter **Wichtige Ereignisse mit Einfluss auf finanzielle Kennzahlen** weiter oben im Wirtschaftsbericht sowie im Kapitel **Investor Relations** in diesem Geschäftsbericht.



## 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 2022 wie im Vorjahr jederzeit über genügend Liquidität, um allen fälligen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

## Dividende

Unsere Dividendenpolitik sieht vor, jährlich zwischen 30 % und 50 % des bereinigten Nettogewinns<sup>29</sup> an unsere Aktionär:innen auszuschütten. Damit sollen sie angemessen am Erfolg des Unternehmens beteiligt werden. Am 5. Juli 2022 schüttete die Scout24 SE für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 0,85 Euro pro Stammaktie an ihre Aktionär:innen aus (2021 für 2020: 0,82 Euro). Dies entsprach 50 % (2021 für 2020: 50 %) des bereinigten Nettogewinns und einer Ausschüttungssumme von 66,4 Mio. Euro (2020: 68,5 Mio. Euro).

Für das Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat eine Dividende in Höhe von 1,00 Euro pro Stammaktie (auf Basis von 73.552.186 dividendenberechtigten Aktien ohne eigene Aktien zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Scout24 SE) vorgeschlagen. Dies entspricht 50 % des bereinigten Nettogewinns und einer Ausschüttungssumme von 73,6 Mio. Euro. Die Dividende kommt nach der Hauptversammlung 2023 zur Auszahlung.

## Cashflows

| In Mio. Euro   | 2022          | 2021            | Veränderung   |
|--|---------------|-----------------|---------------|
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit fortgeführter Aktivitäten       | 161,9         | 142,6           | +13,6%        |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten | 0,0           | -7,3            | -100,0%       |
| <b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>                          | <b>161,9</b>  | <b>135,3</b>    | <b>+19,7%</b> |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit fortgeführter Aktivitäten         | 411,9         | 1.012,1         | -59,3%        |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten   | 0,0           | 0,0             | -%            |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                            | <b>411,9</b>  | <b>1.012,1</b>  | <b>-59,3%</b> |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit fortgeführter Aktivitäten        | -654,8        | -1.205,1        | +45,7%        |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten  | 0,0           | 0,0             | -%            |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                           | <b>-654,8</b> | <b>-1.205,1</b> | <b>+45,7%</b> |
| Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente         | -80,9         | -57,7           | -40,4%        |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang      | 120,0         | 177,7           | -32,5%        |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b> | <b>39,1</b>   | <b>120,0</b>    | <b>-67,4%</b> |

Die Steigerung des **Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit** im Jahresvergleich erklärt sich insbesondere durch die positive Geschäftsentwicklung des operativen Geschäfts, was sich ebenfalls im verbesserten EBITDA widerspiegelt.

Im Jahr 2021 resultierte der hohe positive **Cashflow aus Investitionstätigkeit** im Wesentlichen aus Auszahlungen aus dem Wertpapierspezialfonds, die zur Finanzierung der Aktienrückkäufe verwendet wurden. Wie bereits erwähnt, wurde dieser Fonds, von einem niedrigeren Niveau startend, vollständig aufgelöst, was zu einem geringeren Cashflow aus Investitionstätigkeit führte.

Der negative **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist im Wesentlichen auf die Auszahlungen im Rahmen der durchgeführten Aktienrückkäufe und der Tilgung von Darlehen zurückzuführen.

<sup>29</sup> Bereinigt um reguläre Anpassungen (PPA-Abschreibungen, Finanzergebniseffekte, Steuern), nicht operative Effekte (Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung, M&A-Aktivitäten, Reorganisation) sowie Sondereffekte aus der AutoScout24-Transaktion (Veräußerungserlös und Spezialfondseffekte).



Infolge der oben beschriebenen Sachverhalte nahmen die verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 80,9 Mio. Euro ab.

## Geschäftsentwicklung Segmente

### Segment Professional

Im Geschäftsjahr 2022 trug das Professional-Geschäft mit 65,1 % (2021: 67,5 %) zu den Konzernumsätzen bei. Dabei stiegen die Professional-Umsätze mit einem besonders starken vierten Quartal um 10,8 % auf 291,2 Mio. Euro (2021: 262,7 Mio. Euro).

| In Mio. Euro   | GJ 2022      | GJ 2021      | Änderung       |
|--|--------------|--------------|----------------|
| <b>Professional Umsatz gesamt</b>                                    | <b>291,2</b> | <b>262,7</b> | <b>+10,8 %</b> |
| Subscription Umsatz  | 260,1        | 235,8        | +10,3 %        |
| davon aus Mitgliedschaften   | 221,6        | 202,9        | +9,2 %         |
| davon aus Verkäufer-Leads  | 38,6         | 32,9         | +17,3 %        |
| Pay-per-Ad-Umsatz  | 14,9         | 12,0         | +24,5 %        |
| Sonstiger Umsatz   | 16,1         | 14,9         | +7,9 %         |
| Anzahl Kund:innen <sup>1</sup> (Periodendurchschnitt)                | 21.157       | 20.489       | +3,3 %         |
| Professional ARPU <sup>2</sup> (Euro/Monat)                          | 1.025,0      | 959,0        | +6,8 %         |
| <b>Professional EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>       | <b>176,2</b> | <b>168,8</b> | <b>+4,4 %</b>  |
| Professional EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (in %) | 60,5 %       | 64,3 %       | -3,7 Pp        |

<sup>1</sup> ImmoScout24-Kund:innen, die am Monatsletzten einen kostenpflichtigen Vertrag, der zur Vermarktung von mehr als einem Objekt berechtigt, sowie Immoverkauf24-Kund:innen (dedupliziert), die in der Berichtsperiode eine Verkaufstransaktion abgeschlossen haben (Monatsendstände geteilt durch Anzahl Perioden-Monate). Die Werte für das Jahr 2021 sind ungeprüft.

<sup>2</sup> Perioden-Umsatz dividiert durch durchschnittliche Kund:innen-Anzahl, weiterhin dividiert durch die Anzahl Perioden-Monate. Die ARPU-Werte für 2021 sind ungeprüft.

Der **Subscription-Umsatz**, der mit unseren gewerblichen Kernkund:innen erzielt wird, stieg um 10,3 % auf 260,1 Mio. Euro. Davon entfielen 221,6 Mio. Euro auf unser Kerngeschäft mit Makler:innen-Mitgliedschaften, das um 9,2 % im Jahresvergleich gewachsen ist. Dies ist primär auf eine weiterhin steigende Kund:innen-Zahl sowie Listenpreisanpassungen und laufende Upgrades in höherwertige Mitgliedschaften sowohl bei Residential- als auch Commercial-Makler:innen zurückzuführen.

Trotz der marktbedingt abgeschwächten Dynamik des **Verkäufer-Leads-Geschäfts** im Jahresverlauf konnte der Wachstumstreiber wesentlich zum Umsatzwachstum beitragen. Insgesamt legte das Geschäft mit den Verkäufer-Leads im Vorjahresvergleich um 17,3 % auf 38,6 Mio. Euro zu. Davon entfielen 26,5 Mio. Euro auf das ImmoScout24-Realtor-Lead-Engine-(RLE-)Geschäft und 11,8 Mio. Euro auf das provisionsbasierte Immoverkauf24-Mandatsgeschäft. Die geringere Wachstumsdynamik im Gesamtjahr 2022 geht mit dem gedrosselten Kauf von Verkäufer-Leads vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen sinkenden Nachfrage nach Kaufobjekten einher. Insbesondere in diesem Marktumfeld gewinnen unsere ImmoScout24-Plattform und unsere diversifizierte Produktpalette noch mehr an Bedeutung, weswegen wir auch neue Maklerkund:innen für uns gewinnen konnten (Q4<sup>30</sup>: +4,3 %; 2022: +3,3 %). Der **Professional ARPU** stieg unterproportional zum Subscription-Umsatz, da wir auch neue Kund:innen mit niedrigerem Umsatzvolumen gewinnen konnten.

Über das gesamte Geschäftsjahr hinweg konnten wir ein anziehendes Einzel-Listing-Geschäft und damit verbunden steigende **Pay-per-ad-Listing-Umsätze** verzeichnen (Q4<sup>31</sup>: +35,6 %; 2022: +24,5 %). Diese Entwicklung setzte sich im letzten Quartal des Jahres fort. Die höheren (bezahlten) Buchungen in 2022 sind ein weiteres Zeichen dafür, dass unsere Vermarktungslösungen für Makler:innen im aktuellen Marktumfeld an Attraktivität zunehmen.

Der **sonstige Umsatz** des Segments Professional, der aus der Vermittlung von Baufinanzierungs-Leads stammt, stieg einerseits aufgrund unserer Maßnahmen zur Verbesserung der Lead-Qualität,

<sup>30</sup> Alle Angaben im Abschnitt Geschäftsentwicklung Segmente, die das vierte Quartal betreffen, sind ungeprüft.

<sup>31</sup> Alle Angaben im Abschnitt Geschäftsentwicklung Segmente, die das vierte Quartal betreffen, sind ungeprüft.



andererseits aufgrund des anlaufenden Transaktions- und Beratungsgeschäfts. Die aktuelle Zinsentwicklung führte jedoch zu einer leicht nachlassenden Wachstumsdynamik im Geschäft mit dem direkten Verkauf von Finanzierungs-Leads (Mortgage Lead Engine – MLE).

Das in der Tabelle dargestellte **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** des Segments Professional entwickelte sich wie erwartet unterproportional zum Umsatz, was mit den geplanten Wachstumsinvestitionen zu tun hat.

### Segment Private

Das Segment Private trug im Geschäftsjahr 2022 mit 27,2 % (2021: 24,3 %) zu den Konzernumsätzen der Scout24-Gruppe bei. Es verzeichnete im Geschäftsjahr 2022 einen starken Umsatzanstieg um 28,5 % auf 121,5 Mio. Euro (2021: 94,6 Mio. Euro) und lag damit aufgrund einer marktbedingt starken Nachfrage nach Plus-Produkten deutlich über dem Vorjahr.

| in Mio. Euro  | GJ 2022 | GJ 2021 | Änderung |
|---|---------|---------|----------|
| <b>Private Umsatz gesamt</b>                                    | 121,5   | 94,6    | +28,5 %  |
| Subscription Umsatz   | 60,1    | 39,4    | +52,4 %  |
| Pay-per-Ad-Umsatz   | 42,7    | 34,5    | +23,6 %  |
| Sonstiger Umsatz  | 18,8    | 20,6    | -8,9 %   |
| Anzahl Kund:innen <sup>1</sup> (Periodendurchschnitt)           | 304.019 | 203.961 | +49,1 %  |
| Private ARPU <sup>2</sup> (Euro/Monat)                          | 16,5    | 16,1    | +2,2 %   |
| <b>Private EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>       | 62,7    | 43,1    | +45,4 %  |
| Private EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (in %) | 51,6 %  | 45,6 %  | 6,0 Pp   |

<sup>1</sup> Plus-Produkt-Abonent:innen sowie zahlende Vermietet.de-Kund:innen (Monatsendstände geteilt durch Anzahl Perioden-Monate). Die Werte für das Jahr 2021 sind ungeprüft.

<sup>2</sup> Perioden-Umsatz dividiert durch durchschnittliche Kund:innen-Anzahl, weiterhin dividiert durch die Anzahl Perioden-Monate. Die ARPU-Werte für das Jahr 2021 sind ungeprüft.

Grund für die signifikante Zunahme des **Subscription-Umsatzes** ist die marktbedingt starke Erhöhung der zahlenden Abo-Kund:innen bei verbesserter Paywall-Effizienz, also einem gezielteren Einsatz von Bezahlschranken vor Anzeigen. Unsere Plus-Produkte erreichten im Juni erstmals die Rekordzahl von 300.000 Abonent:innen (2022: +49,1 %). Der **Private ARPU** stieg um 2,2 %, was auf Preisanpassungen zurückzuführen ist. Auch im Segment Private konnten wir im Jahr 2022 einen starken Anstieg der **Pay-per-Ad-Umsätze** beobachten (Q4: +37,9 %; 2022: +23,6 %). Gründe hierfür waren, dass private Inserent:innen im aktuellen Marktumfeld von Anfang an die Bezahlösung zur schnelleren Vermarktung wählten und länger laufende Anzeigen von der kostenfreien auf die bezahlte Variante umgebucht wurden.

Der **sonstige Umsatz** des Private Segments, der aus der Vermittlung von Umzugsmandaten sowie dem Verkauf von Bonitätsprüfungen stammt, ging im Vorjahresvergleich zurück.

Das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** des Segments Private stieg – trotz der fortgesetzten Wachstumsinvestitionen in Vermietet.de – überproportional zum Segmentumsatz. Dies hat mit Skaleneffekten im Plus-Produkt-Abogeschäft sowie mit dem Wachstum des hoch profitablen Pay-per-Ad-Geschäfts zu tun.





## Media & Other

Das kleinste Segment Media & Other trug im Geschäftsjahr 2022 mit einem Anteil von 7,8 % (2021: 8,2 %) zu den Konzernumsätzen bei. Die Segmentumsätze konnten im Jahresvergleich um 9,7 % auf 34,82 Mio. Euro zulegen.

| in Mio. Euro   | GJ 2022 | GJ 2021 | Änderung |
|--|---------|---------|----------|
| Media & Other Umsätze  | 34,82   | 31,75   | +9,7 %   |
| Media & Other EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit       | 12,16   | 10,89   | +11,7 %  |
| Media & Other EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit | 34,9 %  | 34,3 %  | +0,6 Pp  |

Das ImmoScout24-Österreich-Geschäft verzeichnete mit einer Umsatzsteigerung von 15,0 % ein starkes Wachstum. Ebenso stieg das Werbegeschäft mit Dritten um 8,0 % an. FLOWFACT verzeichnete mit dem CRM-Software-Geschäft aufgrund der noch laufenden Umstellung des Bezahlmodells von Lizenzen auf Software-as-a-Service mit 11,1 % rückläufige Umsätze. Seit August 2021 trägt auch die neu akquirierte Propstack mit ihrem cloudbasierten CRM-Produkt für kleinere Maklerunternehmen zur Umsatzentwicklung des Segments Media & Other bei. Die **EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** des Segments Media & Other stieg mit dieser Umsatzentwicklung im Jahr 2022 um 0,6 Prozentpunkte auf 34,9 %.

## Gesamtaussage

Die Scout24-Gruppe profitiert weiterhin von ihrer breit diversifizierten Produktpalette und konnte in einem schwierigen Marktumfeld auch im Geschäftsjahr 2022 erneut an die starke Umsatzdynamik des Vorjahres anknüpfen. Die inflations- und zinsbedingten strukturellen Verschiebungen im Markt führen zu einem erhöhten Vermarktungs- und Dienstleistungsbedarf und wirken sich damit positiv auf die Produktnachfrage von Makler:innen und Privatpersonen aus. So konnte die Scout24-Gruppe in ihrem Kerngeschäft die Zahl der gewerblichen Kund:innen um weitere 3,3 % auf etwa 21.200 ausbauen. Wesentliche Wachstumstreiber waren in diesem Umfeld das Geschäft mit Makler:innen-Mitgliedschaften in einem schwieriger werdenden Kaufmarkt, die Mieter-Plus-Produkte in einem angespannten Mietmarkt sowie private und gewerbliche Einzellistings (Pay-per-Ad). Entsprechend stiegen die Konzern-Umsatzerlöse im Vorjahresvergleich um 15,0 % auf 447,5 Mio. Euro (2021: 389,0 Mio. Euro) und erreichten damit das obere Ende der konkretisierten Prognose eines Umsatzwachstums von 14 % bis 15 %.

Das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit verbesserte sich um 12,7 % auf 251,1 Millionen Euro (2021: 222,8 Mio. Euro) und konnte trotz erneut umfangreicher Investitionen in die strategische Weiterentwicklung hin zu einer digitalen Immobilientransaktions-Plattform die Prognose (11 % bis 12 %) sogar übertreffen. Die zugehörige Marge lag bei 56,1 % (2021: 57,3 %) und im vierten Quartal erstmals wieder über Vorjahresniveau.

Auch unsere Bilanz zeigt eine Fokussierung auf ImmoScout24 und damit auf unsere Ökosystem-Strategie im deutschen und österreichischen Immobilienmarkt. Die Erlöse aus dem Verkauf von AutoScout24 waren zum Ende des Geschäftsjahres 2022 größtenteils an unsere Aktionär:innen zurückgeführt. Primär aufgrund der Aktienrückkäufe im Volumen von über 2 Mrd. Euro in den vergangenen Jahren hat sich unsere Bilanzsumme insgesamt von 2,4 Mrd. Euro auf 1,9 Mrd. Euro verkürzt. Die niedrigere Stückzahl umlaufender Aktien wirkt sich positiv auf unser Ergebnis pro Aktie aus.

Das Geschäftsjahr 2022 unterstreicht einmal mehr die hohe Widerstandskraft des Scout24-Geschäftsmodells und die erfolgreiche Umsetzung unserer Wachstumsstrategie. Das diversifizierte Scout24-Angebotsportfolio rund um die gesamte Immobilientransaktion besitzt hohe Relevanz in den unterschiedlichsten Marktkonstellationen. Insgesamt bietet die Ökosystem-Strategie ein signifikantes, nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial, welches durch unseren Fokus auf Umwelt, Soziales, eine gute Unternehmenskultur und -führung zusätzlich gestützt wird.



## Risiko- und Chancenbericht

Scout24 begegnet fortwährend Risiken und Chancen, die sowohl negativen als auch positiven 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 finanzielle, operative, strategische, externe und Compliance-bezogene Risiken identifiziert, analysiert, bewertet und gesteuert. Gleichzeitig sorgen wir mit unserem Chancenmanagement dafür, Chancen rechtzeitig zu erkennen und zu nutzen. Ziel ist es, eine Balance zwischen Wachstum und Rendite einerseits und den damit verbundenen Risiken andererseits zu schaffen. Das Risiko- und Chancenmanagement unterstützt somit die Umsetzung der Unternehmensstrategie.

Um Risiken und Chancen frühzeitig identifizieren und aktiv und bewusst mit ihnen umgehen zu können, setzen wir ein Dokumentations-, Steuerungs- und Kontrollsystem ein. Im Folgenden stellen wir diejenigen Risiken und Chancen dar, die in der Risikomatrix als kritisch und wesentlich und für Scout24 relevant bzw. in der Chancenmatrix als sehr gut und solide bewertet sind. Sowohl die Risiken als auch die Chancen werden jeweils absteigend in ihrer Relevanz für Scout24 erläutert.

### Gesamtaussage zur Risiko- und Chancenlage

#### Risikolage

Insgesamt hat sich die Risikolage von Scout24 im Geschäftsjahr 2022 verbessert. Die Gesamtrisikosituation, gemessen am Gesamtnettoschadenerwartungswert aller Risiken, ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig und die bestehenden Risiken sind weiterhin beherrschbar. Das Gefährdungspotenzial ist mehrfach durch das vorhandene Eigenkapital abgedeckt und insgesamt überschaubar. Es werden keine Risiken gesehen, welche bestandsgefährdend für die Existenz von Scout24 sein könnten.

Scout24 ist weiterhin makroökonomischen Risiken ausgesetzt, zu denen die Risiken aus dem Ukraine-Krieg, der Verbraucherpreisinflation und den durch steigende Zinsen zunehmenden Finanzierungskosten gehören. Die aktuelle Entwicklung ist mit Unsicherheiten verbunden, sodass wir die Auswirkungen auf unser Geschäft künftig weiter überwachen und stetig beurteilen, um gegebenenfalls weitere risikomindernde Maßnahmen zu ergreifen. In der Systematik unseres Risikomanagements schätzen wir diese Risiken als „kritisch“ ein.

Als Digitalunternehmen haben der Datenschutz und die Datensicherheit eine wesentliche Priorität in unserer täglichen Arbeit. Dabei bestehen die Risiken im Datenschutz bei der technischen Absicherung und Erhebung personenbezogener Daten unserer Kund:innen und Mitarbeiter:innen sowie bei der Datensicherheit insbesondere darin, die Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit unserer Daten sicherzustellen. Diese Risiken sehen wir als „wesentlich“ an und haben entsprechende Maßnahmen implementiert, um ihnen entgegenzuwirken.

Der Betrieb des Online-Marktplatzes beinhaltet Risiken aus der Nutzung von IT und in Bezug auf die Sicherheit unserer IT-Infrastruktur. Diese Risiken schätzen wir als „tolerierbar“ ein, da wir in vielfältige Aktivitäten zum Schutz unserer Onlineplattform und IT-Infrastruktur investieren. Das Ziel dabei ist, für unsere Nutzer:innen jederzeit zuverlässig erreichbar zu sein und dauerhaft verlässliche Informationen zur Verfügung zu stellen. Die Investitionen in die Sicherheit und den Schutz unserer Daten, unserer Systeme und unserer IT-Infrastruktur führen zu deren kontinuierlicher Verbesserung und dem Schließen möglicher Sicherheitsschwachstellen.

Die Veränderungen im Markt- und Wettbewerbsumfeld sind relevant für die Betrachtung der Gesamtrisikolage. Scout24 steht in engem Wettbewerb mit seinen Mitbewerber:innen, wodurch es zu wettbewerbsrechtlichen Risiken kommen kann. Unter anderem durch neu geschaffene Maßnahmen



wie die internen Prozessoptimierungen wurden diese als nun „moderat“ eingestuften Risiken reduziert.

ImmoScout24 wird weiterhin durch die börsennotierte Adevinta ASA, die international einer der größten Anbieter von Online-Anzeigenportalen ist, einem höheren Wettbewerbsdruck ausgesetzt. ImmoScout24 konkurriert darüber hinaus nicht nur mit direkten Wettbewerber:innen, sondern auch mit hybriden Makler:innen und sozialen Netzwerken (siehe Kapitel „Wettbewerbssituation“). Dies kann zukünftig zu einem schärferen Preis- oder auch Konditionenwettbewerb führen und birgt für ImmoScout24 als deutschlandweit führenden Marktplatz für digitale Immobilienanzeigen das „moderate“ Risiko, Marktanteile zu verlieren.

### Chancenlage

Die Gesamtchancenlage von Scout24 hat sich positiv entwickelt. Externe Faktoren wie die fortlaufende Verschiebung hin zum Online-Immobilienmarkt unterstützen die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells. Wir erwarten, dass durch die kontinuierliche Optimierung und Erweiterung unseres Produktportfolios sowie eine starke Fokussierung auf unser Kerngeschäft zusätzliches Umsatz- und Ertragspotenzial geschaffen werden kann.

Weitere Chancen liegen in der hohen Markenbekanntheit von ImmoScout24 und den hohen Besucherzahlen. Diese bieten eine solide Basis für eine weiterhin starke Positionierung und die Etablierung zusätzlicher Produkte und Dienstleistungen.

## **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. Mit Hilfe 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 Risk Management eingerichtet, die gruppenweit die Systeme zum Risikomanagement sowie das interne Kontrollsystem integriert und steuert. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den Risikoverantwortlichen der (Markt-)Segmente, Zentralbereiche (Functions) und Beteiligungen, die 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 internes Kontrollsystem kombiniert und durch unterstützende Prüfungsaktivitäten der internen Revision ergänzt. Die Wirksamkeit wird durch die Abteilung Risk Management und in Stichproben auch durch Prüfungen der internen Revision kontrolliert.

### Rahmenwerk

Die grundsätzliche Ausgestaltung des Risikomanagementsystems von Scout24 orientiert sich an dem international anerkannten Rahmenwerk „COSO Enterprise Risk Management Framework“ des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Dieses Rahmenwerk verknüpft das gruppenweite Risikomanagement mit dem internen Kontrollsystem (IKS), welches gleichfalls auf dem COSO-Rahmenwerk basiert. 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 Scout24 in seinem Risikomanagementsystem die wechselseitig miteinander verknüpften Grundelemente Risikokultur, Ziele der Maßnahmen, Organisation der Maßnahmen, Risikoidentifizierung, -bewertung, -steuerung, und -kommunikation sowie Überwachung und Verbesserung des Risikomanagementsystems gemäß dem Prüfungsstandard 981 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (kurz IDW PS 981).

### **Identifikation und Bewertung von Risiken und Chancen**

Scout24 bewertet die für die Unternehmensentwicklung der Gruppe maßgeblichen Risiken und Chancen im Rahmen des jährlichen Planungs- und Steuerungsprozesses (siehe auch Kapitel ▶**Steuerungssystem**). Dabei werden zur Unterstützung der Finanzplanung Markt- und Wettbewerbsbeobachtungen durchgeführt und die für die Gruppe relevanten internen und externen Risiken und Chancen bewertet. Die zum Zeitpunkt der Planung aktuelle Einschätzung der Risiken und Chancen wird jeweils unterjährig in zusätzlichen Aktualisierungen des Risiko- und Chanceninventars erneut verifiziert, sodass eine quartalsweise Beurteilung der Risiken und Chancen für Scout24 erfolgt. Daraus folgt das periodische Reporting für den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Aktuelle Risiken und Chancen sowie deren Auswirkungen auf das Unternehmen werden darüber hinaus in quartalsweisen Sitzungen des ELT, mit dem Aufsichtsrat sowie in regelmäßig stattfindenden Budget- und Strategie- sowie Ergebnismeetings diskutiert.

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 Gesellschaft bedeutsam sind, indem sie die Gesellschaft am Erreichen ihrer Ziele hindern könnten. Dabei bleiben auch steuerliche Risiken und Risiken aus Zinsänderungen nicht unberücksichtigt.

Scout24 gliedert seine Risiken nach externen, finanziellen, operativen, strategischen und Compliance-Risiken – den sogenannten Risikofeldern. Die Bewertung der Risiken erfolgt nach quantitativen Parametern, der Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenhöhe.

Das Chancenmanagement ist primär darauf ausgerichtet, Geschäftspotenziale innerhalb des Ökosystems für Immobilien in Deutschland und Österreich und 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.

Einen wesentlichen Bestandteil des internen Überwachungssystems der Gesellschaft bilden das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem sowie das IKS. Durch Anwendung des oben genannten COSO-Rahmenwerks und das effektive Zusammenwirken von Risikomanagementsystem und IKS sollen die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit sowie die Vollständigkeit und Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sichergestellt werden. Dabei umfassen das rechnungslegungsbezogene Risikomanagement und das IKS organisatorische Regelungen und Maßnahmen zur Erkennung und zum Umgang mit den Risiken der Finanzberichterstattung.

Folgende Elemente des Risikomanagementsystems und des IKS sehen wir als wesentlich an:

- Verfahren zur Identifikation, Beurteilung und Dokumentation aller wesentlichen rechnungslegungsrelevanten Unternehmensprozesse und Risikofelder inklusive dazugehöriger Schlüsselkontrollen; diese umfassen Prozesse des Finanz- und Rechnungswesens und operative Unternehmensprozesse, die wesentliche Informationen für die Aufstellung des Jahres- und Konzernabschlusses einschließlich des Lageberichts bereitstellen;

- im Geschäftsjahr 2023 ist eine Weiterentwicklung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie des operativen internen Kontrollsystems in den operativen Geschäftsprozessen jenseits der Rechnungslegung zu einem umfassenden internen Kontrollsystem von Scout24 geplant;
- prozessintegrierte Kontrollen (IT-gestützte Kontrollen und Zugriffsbeschränkungen, Berechtigungskonzepte, vor allem beim rechnungslegungsbezogenen IT-System, Vieraugenprinzip, Funktionstrennung);
- standardisierte und dokumentierte Finanzbuchhaltungsprozesse;
- gruppenweite Vorgaben zur Bilanzierung in Form von Bilanzierungsrichtlinien und Meldeprozessen;
- regelmäßige Informationen an die konsolidierten Gesellschaften über aktuelle Entwicklungen die Rechnungslegung und den Abschlusserstellungsprozess betreffend sowie einzuhaltende Meldefristen.

### **Risikoprävention und Sicherstellung der Compliance**

Risikoprävention ist ein wesentliches Element des Risikomanagementsystems 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 unserer Risk-Management-Richtlinie („Risk Management Policy & Manual“) festgelegt. Der dort definierte Risikomanagementprozess, für den die Abteilung Risk Management zuständig ist, sichert die standardisierten Verfahren zur Beurteilung, Analyse und Berichterstattung von Risiken sowie die implementierten Steuerungsmaßnahmen. Der Risikomanagementprozess bietet konsistente, vergleichbare und transparente Informationen und unterstützt so wichtige Entscheidungsfindungen.

### **Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme**<sup>32</sup>

Das interne Kontrollsystem, das Risikomanagementsystem sowie das Compliance-Management-System unterliegen sowohl einer prozessintegrierten als auch einer prozessunabhängigen Überwachung. Die Verantwortung für die prozessintegrierte Überwachung obliegt den relevanten Konzernfunktionen und dezentralen Einheiten. Die Interne Revision ist für die prozessunabhängige Überwachung der Systeme verantwortlich.

Die Interne Revision prüft regelmäßig das Risikomanagementsystem in allen wesentlichen Belangen auf Angemessenheit und Wirksamkeit in Anlehnung an relevante Standards wie den DIIR-Revisionsstandard Nr. 2: „Prüfung des Risikomanagementsystems durch die Interne Revision“.

Außerdem wird auch die Wirksamkeit des Compliance-Management-Systems in allen wesentlichen Belangen regelmäßig durch die Interne Revision geprüft. So wird die Anwendung der Compliance-Regelungen im Unternehmen beispielsweise in Form von Mitarbeiter:innen-Befragungen sichergestellt.

Die prozessunabhängige Überwachung des internen Kontrollsystems umfasst die Prüfung wesentlicher Kontrollen entlang ausgewählter Geschäftsprozesse auf Ebene der Konzernfunktionen und dezentralen Einheiten. Basis ist ein bei Bedarf situativ aktualisierter und risikoorientierter Prüfungsplan der Internen Revision.

Hierbei identifizierte wesentliche Feststellungen in den Systemen wurden zeitnah behoben, sodass auf Basis der Erkenntnisse aus den vorgenannten Überwachungsmaßnahmen der Geschäftsführung keine Anhaltspunkte vorliegen, welche die Angemessenheit und Wirksamkeit des Compliance-Management-Systems, des Risikomanagementsystems sowie der vorhandenen Elemente des im weiteren Ausbau befindlichen internen Kontrollsystems in Frage stellen würden.

<sup>32</sup> Lageberichtsfremde Angaben, die von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind.



## Detailbetrachtung der Risikosituation

Am Beginn des Risikomanagementprozesses steht die Identifikation wesentlicher Risiken. Dabei werden Risiken, die eine bestimmte Wesentlichkeitsgrenze überschreiten oder eine gewisse Dringlichkeit darstellen, an den Vorstand berichtet. Für das Identifizieren, Erfassen, Melden und regelmäßige Updates der Risiken sind dezentrale, entsprechend geschulte Risiko-Assessoren in den einzelnen Unternehmenseinheiten verantwortlich. Die Risiko-Assessoren kategorisieren die Risiken nach einem konzernweit geltenden Katalog (Cluster) und dokumentieren ihre Ergebnisse regelmäßig in der Risk-Management-Software. Die Risiken werden durch die ebenfalls dezentralen Risiko-Approver für ihre Bereiche geprüft und freigegeben. Auf diese Art wird für jedes Risiko das Vieraugenprinzip sichergestellt. Ein unterjähriges Reporting orientiert sich an spezifischen Ausprägungen und basiert auf moderierten Risk Assessments und entsprechend regelmäßigen Aktualisierungen durch die Fachbereiche. Als Frühwarnindikatoren werden quartalsweise Veränderungen des Risikoinventars verwendet.

Die darauffolgende Risikobewertung erfolgt unter Berücksichtigung der potenziellen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie geschätzter Eintrittswahrscheinlichkeiten als „gering“, „tolerierbar“, „moderat“, „wesentlich“ oder „kritisch“. Die Grundlage für die Bewertung der Risiken bilden quantitative Parameter, das heißt die Eintrittswahrscheinlichkeit in % 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 (12, 24 und 36 Monate), jeweils für die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potenzielle Schadenhöhe.

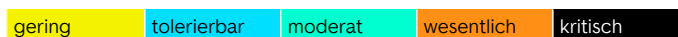
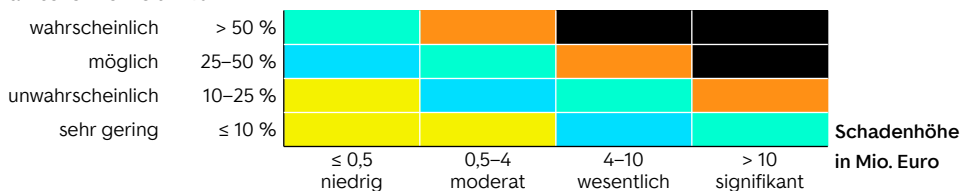
Die identifizierten Risiken werden nach der Brutto-Netto-Methode bewertet. In einem ersten Schritt werden im Rahmen der Bruttobetrachtung die potenzielle Schadenhöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit zunächst ohne Berücksichtigung der implementierten Maßnahmen und/oder Kontrollen zur Verringerung der 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 abschätzbar zu machen.

Die Risiken werden nachfolgend mit ihrem Netto-Schadenerwartungswert dargestellt. Dieser ergibt sich durch das Zusammentreffen der beiden Bewertungsgrößen potenzielle Schadenhöhe (x-Achse) und Eintrittswahrscheinlichkeit (y-Achse), jeweils auf Basis der Nettobetrachtung. Die Skalen sind in nachfolgender Risikomatrix dargestellt.

### RISIKOMATRIX

Eintrittswahrscheinlichkeit in %



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. Um die Risiken langfristig zu mitigieren, das heißt, ihre möglichen Auswirkungen in Form ihrer potenziellen Schadenhöhe oder ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit zu reduzieren, werden entsprechende Maßnahmen und/oder Kontrollen entwickelt und implementiert.

Die definierten Maßnahmen und Kontrollen werden gemeinsam mit den Risiken im Rahmen des unterjährigen Risk Reportings an die Geschäftsführung aktualisiert. Darüber hinaus werden Risiken, die zwischen zwei Berichtsperioden identifiziert werden und deren potenzielles Schadenausmaß einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der Gruppe haben könnte, ad hoc an die Geschäftsführung und gegebenenfalls an den Aufsichtsrat gemeldet.

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 Risikomanagements 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. Die Analyse der Risikotragfähigkeit hat dabei zu keiner Anpassung oder nicht gegebenen Tragfähigkeit geführt.

### **Gesamtrisikosituation, Risikofelder und Risikocluster**

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



## BEWERTUNG RISIKOFELDER

|          |  | Gewichtete Eintrittswahrscheinlichkeit <sup>1</sup> | Erwartete Schadenhöhe <sup>1</sup> | Netto-Schaden-erwartungswert <sup>1</sup> | Veränderung gegenüber Vorjahr |
|----------|--|---|------------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Externe Risiken</b>                               |   |                                    |   |                               |
| 1.1      | Volkswirtschaftliche Risiken                         | wahrscheinlich                                      | signifikant                        | <b>kritisch</b>                           | ↑                             |
| 1.2      | Regionale und spezifische Länderrisiken              | sehr gering   | niedrig                            | gering                                    | =                             |
| 1.3      | Rechtliches Umfeld                                   | sehr gering   | signifikant                        | moderat                                   | =                             |
| 1.4      | Wettbewerb und Markt                                 | unwahrscheinlich                                    | signifikant                        | <b>wesentlich</b>                         | ↑                             |
| 1.5      | Lieferanten  | sehr gering   | niedrig                            | gering                                    | =                             |
| 1.6      | Arbeitsmarkt   | sehr gering   | niedrig                            | gering                                    | =                             |
| 1.7      | Öffentlichkeit                                       | unwahrscheinlich                                    | niedrig                            | gering                                    | =                             |
| 1.8      | Natur und Umwelt                                     | sehr gering   | wesentlich                         | tolerierbar                               | =                             |
| 1.9      | Covid-19   | sehr gering   | signifikant                        | moderat                                   | =                             |
| <b>2</b> | <b>Finanzielle Risiken</b>                           |   |                                    |   |                               |
| 2.1      | Finanzberichterstattung, Organisation und Qualität   | sehr gering   | signifikant                        | moderat                                   | =                             |
| 2.2      | Finanzmanagement                                     | sehr gering   | niedrig                            | gering                                    | =                             |
| 2.3      | Finanzkennzahlen                                     | sehr gering   | moderat                            | gering                                    | ↓                             |
| <b>3</b> | <b>Operationelle Risiken</b>                         |   |                                    |   |                               |
| 3.1      | Personal   | möglich   | moderat                            | moderat                                   | =                             |
| 3.2      | Werbung und Marke                                    | sehr gering   | wesentlich                         | tolerierbar                               | ↓                             |
| 3.3      | Dienstleister:innen, sonstige Geschäftspartner:innen | sehr gering   | niedrig                            | gering                                    | ↓                             |
| 3.4      | Kundinnen  | unwahrscheinlich                                    | wesentlich                         | moderat                                   | ↑                             |
| 3.5      | Management und Administration                        | sehr gering   | moderat                            | gering                                    | ↓                             |
| 3.6      | Beschaffung  | sehr gering   | moderat                            | gering                                    | =                             |
| 3.7      | IT-Risiken   | sehr gering   | wesentlich                         | tolerierbar                               | ↓                             |
| 3.8      | Projektmanagement                                    | sehr gering   | niedrig                            | gering                                    | ↓                             |
| 3.9      | Produktmanagement und Prozesse                       | unwahrscheinlich                                    | moderat                            | tolerierbar                               | ↓                             |
| 3.10     | Kommunikation  | sehr gering   | moderat                            | gering                                    | =                             |
| <b>4</b> | <b>Strategische Risiken</b>                          |   |                                    |   |                               |
| 4.1      | Strategische Ausrichtung                             | unwahrscheinlich                                    | wesentlich                         | moderat                                   | ↑                             |
| 4.2      | Vertrieb, Marketing und Marke                        | sehr gering   | niedrig                            | gering                                    | ↓                             |
| <b>5</b> | <b>Compliance-Risiken</b>                            |   |                                    |   |                               |
| 5.1      | Code of Conduct                                      | sehr gering   | niedrig                            | gering                                    | =                             |
| 5.2      | Datenschutz und Datensicherheit                      | sehr gering   | signifikant                        | <b>wesentlich</b>                         | =                             |
| 5.3      | Korruption und Betrug                                | unwahrscheinlich                                    | moderat                            | tolerierbar                               | ↓                             |
| 5.4      | (Wirtschafts-)Strafrecht                             | wahrscheinlich                                      | niedrig                            | moderat                                   | ↑                             |
| 5.5      | Wettbewerbsrecht                                     | unwahrscheinlich                                    | wesentlich                         | moderat                                   | ↓                             |
| 5.6      | Immaterialgüterrecht                                 | möglich   | moderat                            | tolerierbar                               | =                             |
| 5.7      | Arbeits- und Sozialversicherungsrecht                | unwahrscheinlich                                    | moderat                            | gering                                    | =                             |
| 5.8      | Geldwäsche   | unwahrscheinlich                                    | niedrig                            | gering                                    | =                             |
| 5.9      | Know-how-Abfluss                                     | unwahrscheinlich                                    | niedrig                            | gering                                    | ↓                             |
| 5.10     | Umweltrecht  | sehr gering   | niedrig                            | gering                                    | =                             |
| 5.11     | Dokumentationspflichten                              | sehr gering   | niedrig                            | gering                                    | =                             |
| 5.12     | Kapitalmarktrecht                                    | sehr gering   | moderat                            | gering                                    | =                             |

<sup>1</sup> Bezogen auf das Geschäftsjahr 2023.

↓ Rückgang; ↑ Anstieg; = unverändert





Im vergangenen Jahr hat sich die weltwirtschaftliche und geopolitische Situation aufgrund verschiedener Faktoren deutlich verschlechtert. Dies birgt große Unsicherheiten, die sich noch weiter verstärken könnten.

Die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die mit dem Krieg in der Ukraine verbundenen politischen und wirtschaftlichen Folgen wie Sanktionen und Gegenmaßnahmen, sowie die aktuelle Inflation und Zinspolitik beeinflussen das Immobilienmarktgeschehen auch in 2023 verstärkt. Das Risikocluster „volkswirtschaftliche Risiken“, das im Vorjahr als „gering“ eingestuft wurde, betrachten wir daher nunmehr als „kritisch“. Um diesem Risiko zu begegnen, wurden unterschiedliche zusätzliche Überwachungs- und Analyseverfahren implementiert.

Für 2023 schätzen wir die Risiken aus den zukünftigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie unverändert zum Vorjahr mit signifikanter Schadenhöhe, aber sehr geringer Eintrittswahrscheinlichkeit als „moderat“ ein. Die durch die Pandemie ausgelösten neuen Gegebenheiten haben wir weitestgehend in unseren Planungen und Prognosen berücksichtigt (siehe auch die Ausführungen dazu im Kapitel **►Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**). Entsprechend gering haben wir das Covid-19-Risiko bewertet und es dem Risikotyp „externe Risiken“ untergeordnet (vormals unter „Spezialrisiken“). Dennoch schließen wir erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen durch weitere neue Virusvarianten nicht aus.

Die Risikocluster, die aus heutiger Sicht die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Scout24 wesentlich beeinflussen könnten, werden im Folgenden näher erläutert. Dies betrifft die Risikocluster, die mit einem Netto-Schadenerwartungswert von „kritisch“ oder „wesentlich“ bewertet wurden, sowie relevante operationelle und finanzielle Risiken. Weitere Risiken, die unsere Geschäftstätigkeit beeinflussen könnten, sind uns derzeit nicht bekannt oder wir schätzen sie als nicht substantiell ein.

## **Externe Risiken**

### **1.1 Volkswirtschaftliche Risiken**

Bereits seit 2021 befindet sich die Inflation in Deutschland auf einem hohen Niveau, und sie verstärkte sich im Jahr 2022 durch den Krieg in der Ukraine weiter. Aufgrund der Teuerungsrate im Euroraum wurde erstmals seit 2011 der Leitzins durch die Europäische Zentralbank (EZB) wieder erhöht, um das laut Stabilitätskriterien der Währungsunion gesetzte Ziel, einen moderaten Anstieg des Preisniveaus im Vergleich zum Vorjahr sicherzustellen, zu erreichen. In 2023 besteht das Risiko, dass die EZB den Leitzins erneut stark anhebt. Die Auswirkungen des steigenden Zinsniveaus auf die Finanzierungskosten von Scout24 schätzen wir aufgrund eines wahrscheinlichen Eintritts trotz eines vergleichsweise niedrigen Verschuldungsgrads als substantiell ein. Bei Lohn- und Gehaltszahlungen, IT-Kosten sowie sonstigen Betriebskosten, wie zum Beispiel Mietaufwendungen, besteht ebenfalls ein substantielles Risiko steigender Kosten durch die Inflation. Durch zusätzliche finanzielle Belastungen für unsere Kund:innen besteht zudem das Risiko höherer Forderungsausfälle.

Wie im Kapitel **►Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts** beschrieben, werden die Auswirkungen der Verschiebung der Nachfrage von Kaufobjekten zum Mietmarkt auch in den nächsten Jahren spürbaren Einfluss auf unser Geschäftsmodell haben. Während diese Entwicklung als kritisch zu bewertende Risiken für unsere Umsatzentwicklung im Bereich des Verkäufer-Leads-Geschäfts birgt, schätzen wir den Einfluss auf die weitere Geschäftsentwicklung der übrigen Geschäftsbereiche insgesamt eher positiv ein (siehe Näheres dazu in der **►Detailbetrachtung der Chancensituation**).

Um den genannten Risiken kostenseitig entgegenzuwirken, wurden in den Bereichen Einkauf und Personal unterschiedliche Maßnahmen initiiert. Um flexibel auf die neuen Gegebenheiten des Marktes reagieren zu können, wurden zudem unterschiedliche Überwachungs- und Analyseverfahren implementiert. Insgesamt schätzen wir die bestehenden volkswirtschaftlichen Risiken als „kritisch“ ein.



Den volkswirtschaftlichen Risiken stehen jedoch auch Chancen gegenüber, sodass wir die Gesamtsituation insgesamt als beherrschbar einstufen.

#### 1.4 Wettbewerb und Markt

Scout24 ist in einem wettbewerbsintensiven Umfeld tätig, das sich ständig weiterentwickelt. Auch im Geschäftsjahr 2022 war dieses Umfeld geprägt von Veränderungen, welche Einfluss auf die Teilnehmer:innen des Immobilienmarkts haben können und auch auf das Markt- und Wettbewerbsumfeld, in dem sich Scout24 bewegt.

Wettbewerbsrisiken sieht sich Scout24 hauptsächlich gegenüber den nächstgrößten Wettbewerbern, der Immowelt Group sowie eBay Kleinanzeigen, ausgesetzt. Horizontal organisierte Anzeigenportale wie eBay Kleinanzeigen nutzen ihren großen Nutzer:innen-Kreis und ihre Daten, um eine starke Kund:innen-Basis zu vergleichsweise geringen Kosten zu etablieren. Mit der Übernahme von eBay Kleinanzeigen Mitte 2021 durch die börsennotierte Adevinata ASA mit Sitz in Norwegen sieht sich Scout24 weiterhin mit dem Risiko eines künftig weiter verschärften Wettbewerbs konfrontiert.

Aggressive Wettbewerbsstrategien, um bewusst Marktanteile zulasten der Profitabilität zu erobern, bergen für Scout24 das Risiko sinkender Listing- sowie sinkender Marktanteile und/oder dasjenige, Umsätze zu verlieren oder nicht steigern zu können. Ein moderates Risiko besteht insbesondere darin, dass Anzeigen für Immobilienverkäufe bei ImmoScout24 abnehmen und die Marktführerschaft an die Immowelt Group oder eBay Kleinanzeigen verloren gehen könnte. Mit neuen Produktentwicklungen und speziellen Angeboten für unsere Kund:innen begegnet ImmoScout24 diesem Risiko zuversichtlich.

Zudem konkurrieren wir auch mit hybriden Makler:innen und sozialen Netzwerken sowie anderen Wettbewerber:innen am Markt, wie beispielsweise Wirtschaftsauskunfteien, und steigen in einen noch schärferen Preis- oder auch Konditionenwettbewerb ein (siehe auch Kapitel **Wettbewerbssituation**). Für Scout24 begründet dies einerseits das Risiko eines höheren Wettbewerbsdrucks, insbesondere im Privatkund:innen-Bereich, andererseits das Risiko des Verlusts beispielsweise von Maklerkund:innen. Um diesen Risiken zu begegnen, arbeitet Scout24 kontinuierlich an der fortlaufenden Weiterentwicklung und Diversifizierung der Produkte und Leistungen sowie der Funktionalität des Online-Marktplatzes.

Bereits in der Vergangenheit haben einzelne Internetbrowser begonnen, Drittanbieter-Cookies nicht mehr zuzulassen. Zukünftig werden weitere Internetbrowser folgen und Anbieter eigene Datenschutzmodi veröffentlichen. Der Wegfall von Cookies und eindeutigen Identifikatoren wird Auswirkungen auf unsere programmatische Geschäftstätigkeit wie auch auf das Direktmarketing haben, weshalb wir alternative Identifikatoren identifiziert haben und segmentspezifisch die programmatischen Einnahmen überwachen.

Mit dem Risiko eines Rückgangs der Marktdurchdringung könnte die Attraktivität unseres Marktplatzes für unsere Nutzer:innen-Gruppen und damit auch unsere Möglichkeit, unsere Leistungen zu monetarisieren, nachlassen. Infolgedessen könnte unser Geschäft beeinträchtigt werden und unser Umsatz und Ertrag zurückgehen.

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. Wir behalten die Entwicklungen des Markts auch weiterhin genau im Blick.

Nach Analyse der Risiken auf Einzelrisikoebene schätzen wir diese zusammengefasst als „wesentlich“, aber beherrschbar ein.



## **Operationelle Risiken**

### **3.1 Personal**

Scout24 legt besonderen Wert auf qualifizierte Mitarbeitende und Führungskräfte. Personalrisiken können aus der Fluktuation von Mitarbeitenden in Schlüsselfunktionen entstehen. Durch verschiedene Maßnahmen, unter anderem eine starke Unternehmenskultur, wird dem gezielt entgegengesteuert, sodass das Risiko insgesamt als moderat und somit beherrschbar eingeschätzt wird.

### **3.7 IT-Risiken**

Aus der Geschäftstätigkeit von Scout24 ergeben sich Risiken aus der Nutzung von IT und in Bezug auf die Sicherheit der IT-Infrastruktur aller Segmente. Diese Risiken schätzen wir als tolerierbar ein und investieren in vielfältige Aktivitäten zum Schutz unserer Plattform und IT-Infrastruktur.

Die Onlineplattform ImmoScout24 muss für unsere Nutzer:innen zuverlässig erreichbar sein und dauerhaft verlässliche Informationen zur Verfügung stellen. Dabei sind wir kontinuierlich dem Risiko ausgesetzt, dass Systeme ausfallen und unsere Produkte und Dienstleistungen für unsere Nutzer:innen nicht erreichbar wären. Dies könnte einerseits durch den Ausfall einzelner Systeme oder IT-Services erfolgen, wenn beispielsweise nötige Updates ausbleiben oder Systeme nicht regelmäßig aktualisiert werden. 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, nutzen wir hochverfügbare Cloud-Dienstleister und führen sogenannte Multi-Region-Storage-Backups durch. So sorgen zusätzliche Backups in verschiedenen Regionen für eine geringere Anfälligkeit sowie für Sicherheit und Stabilität unserer Cloud-Umgebung.

Auch für die Mitarbeiter:innen von Scout24 müssen die intern genutzten Systeme, Programme, Tools und Softwares zuverlässig zur Verfügung stehen. Um dies zu gewährleisten, werden über Service Line Agreements entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den IT-Dienstleister:innen definiert und Redundancy Measures mit den einzelnen Anbieter:innen getroffen. Um das Zugangsrisiko bei geschäftskritischen Systemen und Diensten zu minimieren, werden auch hier sogenannte Asset Management Control Systems genutzt und Sicherheitsmaßnahmen durchgeführt.

Das Risiko eines nicht autorisierten Zugriffs durch Dritte auf die Cloud-Infrastruktur von Scout24 besteht beispielsweise in Form eines gezielten Hackerangriffs. Um dem entgegenzuwirken, bestehen Genehmigungsprozesse für den Zugriff auf die Cloud-Umgebung, eine Cyber-Versicherung sowie die Möglichkeit für Kund:innen von Scout24, ihre Daten mit einem mehrstufigen Zugriffsschutz zu schützen.

Wir schätzen die bestehenden IT-Risiken allesamt als beherrschbar ein. Die Investitionen in die Sicherheit und den Schutz unserer Daten und Systeme sowie unserer Onlineplattform und IT-Infrastruktur führen zu deren kontinuierlicher Verbesserung und dem Schließen möglicher Sicherheitsschwachstellen. Scout24 arbeitet permanent daran, die bewerteten IT-Risiken weiter zu reduzieren.

## **Compliance-Risiken**

### **5.2 Datenschutz und Datensicherheit**

Die Zuverlässigkeit und die Sicherheit der Informationstechnologie sind von größter Bedeutung. Ein weltweiter Anstieg von Bedrohungen für die Informationssicherheit ist jedoch zu verzeichnen. Insbesondere gehen wir dabei von Datenmanipulation oder Datendiebstahl aus. Eine besondere Bedrohung sehen wir in Phishing-Mails oder Malware, mit denen versucht wird, die Anmeldedaten von Mitarbeiter:innen abzugreifen, um Mitarbeiter:innen-Konten zu kompromittieren und auf für Scout24 wesentliche Systeme zuzugreifen. Es besteht dabei das Risiko, dass sich Angreifer:innen Zugang zu unternehmensinternen Daten verschaffen, auch über Diebstahl oder den Verlust von Firmengeräten, und dass ein kompromittiertes Konto längere Zeit oder komplett unentdeckt bleibt. Über



rollenbasierte Zugangskontrollen mit unterschiedlichen Authentifizierungsmechanismen wird eine Zugriffssteuerung und -kontrolle von Dateien und Diensten vorgenommen. Des Weiteren werden Workshops zum Thema Informationssicherheit durchgeführt und eine Richtlinie zur Informationssicherheit implementiert. Gleiches gilt für Sicherheitslücken auf unserer Plattform. Denn auch diese ist dem Risiko betrügerischer Inserate zwecks Begehen von Einzahlungsbetrug oder Identitätsdiebstahl ausgesetzt. Durch spezielle Software und Schwachstellenmanagement können Sicherheitslücken identifiziert und geschlossen werden und durch spezielle Konfigurationen unserer IT-Systeme schützen wir uns vor möglichen Angriffen von außen.

Es besteht das Risiko, dass Mitarbeiter:innen Zugriffsrechte nicht richtig vergeben oder nicht rechtzeitig entziehen und damit unberechtigte Zugriffe auf unternehmensinterne Daten durch (ehemalige) Mitarbeiter:innen oder (ehemalige) externe Dritte gewährt werden. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, sind ein Information-Security-Management und ein Change-Management-System sowie entsprechende Richtlinien implementiert. Ein Berechtigungsmanagement verwaltet, dokumentiert und kontrolliert die (De-)Aktivierung von Benutzer:innen.

Für die Einhaltung der Datenschutzgesetze nutzen wir eine Consent-Management-Plattform, um die Zustimmung unserer Nutzer:innen bezüglich der Sammlung und Handhabung von personenbezogenen Daten zu kontrollieren. Für den Schutz personenbezogener Daten binden wir unseren Datenschutzbeauftragten insbesondere in die Produktgestaltung mit ein und schulen unsere Mitarbeiter:innen für das Thema Datensicherheit.

Wir haben im Geschäftsjahr 2022 unser Datenschutzmanagementsystem zur Beachtung der maßgeblichen Datenschutzgesetze einschließlich der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) entsprechend den geltenden Anforderungen weiter fortentwickelt, um einem möglichen Risiko des Verstoßes entgegenzuwirken. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit geschäftsnotwendiger Daten ist ein Information-Security-Management-System mit definierten Rollen und Verantwortlichkeiten implementiert, welches auch sicherstellt, dass Daten in unterschiedliche Wesentlichkeitsstufen kategorisiert werden, um von den geschäftsnotwendigen Daten Backups zu erstellen. Über diese Backups stellen wir sicher, dass bei Systemausfällen die schnellstmögliche Rückkehr in einen regulären Betrieb möglich ist.

Der Datenschutz und die Datensicherheit gehören zu den wesentlichen Risikoclustern, werden nach Implementierung aller genannten Maßnahmen jedoch als beherrschbar eingestuft.

## 5.5 Wettbewerbsrecht

Scout24 steht in engem Wettbewerb mit seinen Mitbewerbern, wodurch es zu wettbewerbsrechtlichen Risiken kommen kann. Durch interne Prozessoptimierungen wurden Maßnahmen geschaffen, die diese als moderat eingestuften Risiken minimieren sollen.

Die Compliance-Risiken werden nach Implementierung aller genannten Maßnahmen ebenfalls als beherrschbar eingestuft.

## Finanzielle Risiken

### 2.1 Finanzberichterstattung, Organisation und Qualität

Im Rahmen der Finanzberichterstattung besteht ein als moderat bewertetes Risiko bei der Kapitalisierung von Entwicklungsaufwendungen, wiederum bestehend aus Eigen- und Fremdleistungen in der Produktentwicklung. Hierbei werden Entwicklungsstunden von Scout24-Mitarbeiter:innen und Entwicklungspartner:innen kapitalisiert und über drei Jahre abgeschrieben. Das Risiko besteht in einer fehlerhaften Kapitalisierung dem Grunde oder der Höhe nach, was zu einer falschen Darstellung in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung führen kann. Dies kann durch eine unzureichende Dokumentation und eine fehlerhafte Kalkulation der Wirtschaftlichkeit der zu kapitalisierenden Projekte verursacht werden. Jede Aktivierung wird daher genau bewertet und überprüft. Es existieren eine klare Prozessbeschreibung und ein Regelwerk für die Einreichung von Projekten für die Kapitalisierung durch den Fachbereich.



Würden Finanzdaten falsch oder inkorrekt veröffentlicht werden oder etwa aufgrund technischer Probleme wie eines Systemausfalls, nicht funktionierender Finanzsysteme oder Schnittstellen zwischen den Finanzsystemen nicht verfügbar sein oder stünden Managementberichte nicht zur Verfügung, so besteht das Risiko eines Vertrauensverlusts. Durch Systemschwachstellen kann es zudem zu unbefugter Veröffentlichung vertraulicher Finanzkennzahlen oder nichtfinanzieller Kennzahlen kommen. Um dem Risiko eines Vertrauensverlusts bezüglich der Finanzberichterstattung von Scout24 entgegenzuwirken, sind Maßnahmen wie Kontrollen und die Wartung der Steuerungsprozesse, genaue Überprüfungen der gemachten Angaben, Autorisierungskonzepte und die Überwachung des Abschlussprozesses am Monatsende sowie die Automatisierung von Schnittstellen implementiert.

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.

Scout24 hat zum Stichtag ca. 1,7 Mrd. Euro an immateriellen Vermögenswerten aktiviert. Die Werthaltigkeit dieser Vermögenswerte unterliegt einer ständigen Prüfung auf potenzielle Wertminderungen, das heißt auf Sachverhalte, die die Werthaltigkeit nachhaltig negativ beeinflussen und außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich machen können. Hierzu erfolgen eine regelmäßige Finanzplanung und -bewertung, eine quartalsweise Analyse der Finanzberichte, Testings bezüglich möglicher Wertminderungen des Firmenwerts sowie das Beobachten und Analysieren möglicher Trigger-Events hinsichtlich der Wertminderung immaterieller Vermögenswerte. Unter Berücksichtigung einer zwar hohen quantitativen Auswirkung, aber einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit wird dieses Risiko für Scout24 auf Einzelrisikoebene als nicht kritisch eingestuft.

Die bestehenden finanziellen Risiken sind durch die genannten Maßnahmen und Kontrollen allesamt beherrschbar. Auch die bestehenden steuerlichen Risiken sind nicht wesentlich und werden als gering eingeschätzt.

### **Fazit zur Gesamtrisikosituation**

Insgesamt werden die Risiken zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts als begrenzt bewertet. Die Gesamtrisikolage ist beherrschbar. Gegenüber der Berichterstattung zum Jahresabschluss am 31. Dezember 2021 hat sich die Gesamtrisikolage, gemessen am Gesamt-Netto-Schadenerwartungswert aller Risiken, in der Summe verbessert.

Es sind keine Risiken erkennbar, die zu einer signifikanten und dauerhaften Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Scout24 führen könnten oder gar als bestandsgefährdend anzusehen wären.

### **Detailbetrachtung der Chancensituation**

Das Management von Chancen ist bei uns dezentral in Segmenten organisiert und wird von der Abteilung Group Strategy & Business Development unterstützt. Die Abteilung steht in engem Kontakt mit den einzelnen operativen Einheiten und behält so einen detaillierten Überblick über die Geschäftssituation und die sich daraus ergebenden Entwicklungspotenziale. Zudem dienen Markt- und Wettbewerbsanalysen sowie der Erfahrungsaustausch mit externen Experten als wichtige Quellen, um Wachstumsmöglichkeiten für Scout24 zu identifizieren.

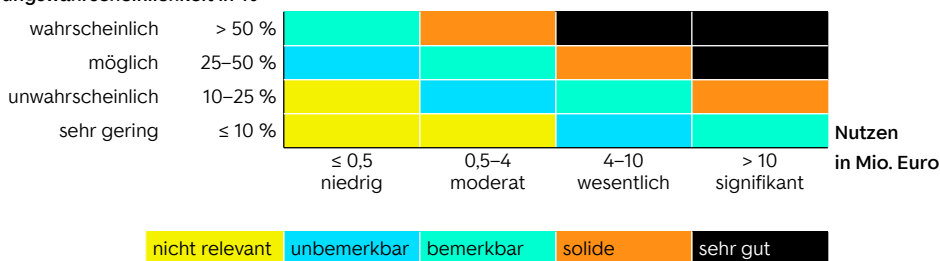
Strategische Chancen von übergeordneter Bedeutung – wie Strategieanpassungen oder mögliche Akquisitionen und Partnerschaften – werden auf Vorstandsebene behandelt. Das geschieht im Rahmen des jährlichen Budgetprozesses, bei aktuellen Themen in den turnusmäßigen Vorstandssitzungen. Für diese Themen werden in der Regel separate Chancen-Risiko-Analysen entwickelt und zur Entscheidung gestellt.

Die Bewertung der identifizierten Chancen erfolgt unter Berücksichtigung des erwarteten Nutzens sowie einer geschätzten Eintrittswahrscheinlichkeit. Der Zeithorizont zur Einschätzung der Chancen beträgt jeweils zwölf Monate für einen gesamten Betrachtungszeitraum von drei Jahren. Betrachtet werden jeweils die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der zu erwartende Nutzen. Im Gegensatz zur Risikobewertung werden Chancen nach qualitativen Merkmalen bewertet. Folgende Bandbreiten wurden hierfür festgelegt:

- sehr gut: Existenzfördernde Chancen unterstützen die erfolgreiche Weiterentwicklung der Scout24-Gruppe oder einzelner Beteiligungen.
- solide: Gute Chancen haben signifikanten Einfluss auf die Reputation, das Geschäftsmodell, die Liquidität, das Vermögen und das Ergebnis.
- bemerkbar: Gute Chancen haben merklichen Einfluss auf die Reputation, das Geschäftsmodell, die Liquidität, das Vermögen und das Ergebnis.
- unbemerkbar: Kleine Chancen haben geringen Einfluss auf die Reputation, das Geschäftsmodell, die Liquidität, das Vermögen und das Ergebnis.
- nicht relevant: Sehr niedrige Chancen haben so gut wie keinen Einfluss auf die Reputation, das Geschäftsmodell, die Liquidität, das Vermögen und das Ergebnis.

#### CHANCENMATRIX

Realisierungswahrscheinlichkeit in %



Chancen werden nicht – wie beim Risikomanagement – nach der Brutto-Netto-Methode bewertet. Maßnahmen zur Unterstützung der Verwirklichung von Chancen werden nicht gesondert inventarisiert oder berichtet.

#### Gesamtchancensituation, Chancenfelder und Chancencluster

Die Aussichten für das Unternehmen werden trotz der aktuellen Marktunsicherheiten für 2023 als positiv eingeschätzt. In den kommenden Jahren sehen wir viele Möglichkeiten, das Unternehmen erfolgreich weiterzuentwickeln. Besonders relevant sind dabei die Chancen, die in den Kategorien „sehr gut“ und „solide“ eingestuft sind. Dies sind jedoch nicht die einzigen Chancen, die wir operativ nutzen werden.

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

**BEWERTUNG CHANCENFELDER**

|          |   | Eintrittswahrscheinlichkeit | Quantitative Auswirkung | Chancenbewertung | Veränderung gegenüber Vorjahr |
|----------|---|-----------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Externe Chancen</b>  |                             |                         |                  |                               |
| 1.1      | Höherer „Share of Wallet“ durch die fortlaufende Verschiebung zu Online                                   | möglich                     | moderat                 | bemerkbar        | =                             |
| <b>2</b> | <b>Operative Chancen</b>  |                             |                         |                  |                               |
| 2.1      | Wertsteigerung durch Leistungsverbesserung sowie Erweiterung um zusätzliche Produkte und Dienstleistungen | wahrscheinlich              | signifikant             | sehr gut         | =                             |
| 2.2      | Verlagerung des Schwerpunkts von 3rd Party Media auf das Geschäft mit unseren Kernkund:innen              | unwahrscheinlich            | wesentlich              | bemerkbar        | +                             |
| <b>3</b> | <b>Strategische Chancen</b>   |                             |                         |                  |                               |
| 3.1      | Geschäftsfördernde Kooperationen  | möglich                     | gering                  | unbemerkbar      | =                             |
| 3.2      | Wertsteigerung durch erfolgreiche M&A-Transaktionen   | wahrscheinlich              | wesentlich              | sehr gut         | =                             |

↓ Rückgang; ↑ Anstieg; = unverändert; + neu

**Operative Chancen****Wertsteigerung durch Leistungsverbesserung sowie Erweiterung um zusätzliche Produkte und Dienstleistungen**

Das Jahr 2022 war von geopolitischen und marktwirtschaftlichen Veränderungen, wie dem Krieg in der Ukraine, Engpässen in den Lieferketten und einer hohen Inflation geprägt. Die Erhöhung der Leitzinsen hat zu ansteigenden Baufinanzierungszinsen geführt, wodurch eine Verschiebung vom Verkäufer- hin zum Käufermarkt herbeigeführt wurde. Dies führte zu leicht sinkenden Immobilienpreisen im zweiten Halbjahr und einer erhöhten Mietnachfrage. Die hohe Nachfrage nach unseren B2B- und B2C-Produkten in einem sich verändernden Marktumfeld untermauert die Resilienz und die Relevanz unserer Plattform. Makler:innen sehen sich einem höheren Wettbewerbsdruck ausgesetzt und benötigen deshalb zusätzliche Unterstützung bei der Lead-Generierung und Vermarktung von Immobilien. Private Nutzer:innen hingegen schätzen die personalisierte, einfache und reibungslose Benutzer:innen-Erfahrung beim Prozess rund um die Immobilientransaktion. Wir arbeiten kontinuierlich an der Optimierung und Erweiterung unseres Produktportfolios, um unseren Kund:innen den größtmöglichen Mehrwert zu bieten. Zusätzlich fokussieren wir uns darauf, interne Effizienzen zu steigern.

Aufgrund dieser Entwicklungen schätzen wir die Gesamtchancenlage als positiv ein.

**Strategische Chancen****Wertsteigerung durch erfolgreiche Mergers-&Acquisitions-Transaktionen**

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung von ImmoScout24 sehen wir weitere Chancen, unsere Marktführerschaft auszubauen, insbesondere durch den Zukauf von Unternehmen. Bereits in der Vergangenheit konnten wir durch relevante Käufe unser Produktangebot erweitern. Die strategischen Akquisitionen, wie immoverkauf24 (Produkt zur Akquise von Immobilienverkaufsmandaten), Vermietet.de (End-to-End-Vermietungsportal) und Propstack (Makler:innen-CRM), stehen exemplarisch für die innovative Weiterentwicklung des Produktportfolios und die zunehmende Partizipation an Immobilientransaktionen. Wir erwarten in Zukunft weitere Chancen, das Produktangebot durch relevante Mergers-&Acquisition-Transaktionen zu erweitern. Insbesondere im Bereich datengetriebener und innovativer nachhaltiger Geschäftsmodelle sehen wir Potenziale für neue Wachstumsfelder für die Unternehmensgruppe.

Wir schätzen daher die Gesamtchancenlage als positiv ein.



### **Fazit zur Gesamtchancensituation**

Die Chancenlage hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und wird weiterhin als positiv betrachtet. Das anpassungsfähige Geschäftsmodell von Scout24 zeigt, dass wir auch im Jahr 2023 in der Lage sein werden, Veränderungen am Markt zu nutzen, um unsere strategischen Ziele umzusetzen und zusätzliche Umsatz- und Ertragspotenziale zu heben.





## Prognosebericht

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über unsere Erwartungen für das Geschäftsjahr 2023 bei Umsetzung unserer Wachstumsstrategie und vor dem Hintergrund der aktuellen Krisen- sowie Markt- und Branchenlage.

### Markt- und Branchenerwartungen

Die Preissteigerungen und die Energieknappheit infolge des Ukraine-Kriegs werden die deutsche Wirtschaft auch im kommenden Jahr belasten. Während im Dezember 2022 unter Experten noch ein breiter Konsens bestand, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 in eine Rezession rutscht,<sup>33</sup> rechnet die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2023<sup>34</sup> mittlerweile wieder mit einem geringen Wachstum des BIP von 0,2 %.

Die grundlegende Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt wird sich dabei voraussichtlich auch im Jahr 2023 nicht wesentlich ändern. Wie im Kapitel **Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts** beschrieben, ist der Bereich der Wohnimmobilien durch eine große Angebotslücke gekennzeichnet, die sich kurzfristig nicht schließen lässt. Die Wohnungsbauziele der Bundesregierung sind durch die Folgen des Kriegs sowie den großen Fachkräftemangel in Deutschland sogar weiterhin gefährdet. Der starke Nachfrageüberhang mit allen Konsequenzen für die Beteiligten einer Immobilientransaktion stellt diese vor große Herausforderungen. Unsere mittelfristige Strategie zielt darauf ab, genau diese Herausforderungen noch stärker zu adressieren – mit entsprechenden Produktangeboten sowohl für unsere gewerblichen wie auch unsere privaten Kund:innen. Die aktuelle Marktlage, die von relativ hohen Immobilienpreisen in Verbindung mit der sinkenden Kaufkraft potenzieller Käufer:innen sowie einer starken Nachfrage nach Mietobjekten geprägt ist, dürfte sich auch im Geschäftsjahr 2023 als positiv für das Geschäft von Scout24 erweisen.

Die fortschreitende Digitalisierung der gesamten Immobilientransaktion bietet für uns nicht nur kurzfristiges, sondern auch beträchtliches mittel- bis langfristiges Wachstumspotenzial. Denn unser Plan ist es, den gesamten Prozess rund um den Kauf/Verkauf, die Anmietung/Vermietung und das Management von Immobilien weiter zu digitalisieren und zu monetarisieren (siehe auch Kapitel **Strategie**). Der digitale Marktplatz ImmoScout24 ist durch die seit Jahren unter Beweis gestellte hohe Innovationskraft, eine führende Marktposition, die hohe Markenbekanntheit und die beträchtliche Nutzerreichweite im deutschen Markt hervorragend positioniert, um diesen Rückenwind zu nutzen.

### Unternehmenserwartungen

#### Geschäftsentwicklung Konzern

Das Geschäftsjahr 2022 unterstreicht einmal mehr die hohe Widerstandskraft des Scout24-Geschäftsmodells und die erfolgreiche Umsetzung unserer Wachstumsstrategie. Das diversifizierte Scout24-Angebotsportfolio rund um die gesamte Immobilientransaktion besitzt hohe Relevanz in den unterschiedlichsten Marktkonstellationen. Insgesamt bietet die Ökosystem-Strategie ein signifikantes, nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial, welches durch unseren Fokus auf Umwelt, Soziales, eine gute Unternehmenskultur und -führung zusätzlich gestützt wird.

Die aktuellen Entwicklungen im deutschen Immobilienmarkt wirken sich weiterhin positiv auf die Scout24-Produktnachfrage und damit die Umsatzentwicklung aus. Die Relevanz der ImmoScout24-Plattform und die Vermarktungskapazitäten des Produktangebots haben im aktuellen Marktumfeld an Bedeutung gewonnen. So konnten wir, nach einer umsatzstarken ersten Jahreshälfte, die gute Umsatzdynamik auch im weiteren Jahresverlauf 2022 fortsetzen.

<sup>33</sup> tagesschau.de, Konjunkturprognosen für Deutschland, Stand: 23.12.2022.

<sup>34</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Jahreswirtschaftsbericht 2023, Januar 2023.

Trotz der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht der Vorstand davon aus, dass sich die Wachstumsdynamik im Jahr 2023 im Rahmen folgender Prognose für das Gesamtjahr fortsetzt:

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet Scout24 erneut mit zweistelligen Wachstumsraten bei Umsatz und EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit.

Auf dieser Basis plant Scout24 im Geschäftsjahr 2023 ein Konzern-Umsatzwachstum von 12 % und ein überproportionales Wachstum des Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von 13 %. Das Hauptaugenmerk liegt dabei insgesamt auf der Steigerung des Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und der zugehörigen Marge.

### **Mittelfristiger Ausblick**

Unsere Wachstumsstrategie geht von einem nachhaltigen Wachstum auch in den Folgejahren nach 2022 aus. Ab 2023 sollte sich auch das Ergebniswachstum wieder beschleunigen, wenn die Höhe der Investitionen zurückgefahren wird und sich erste Skaleneffekte einstellen. Auf diese Weise schaffen wir nicht nur für unsere Aktionär:innen Werte, sondern auch für unsere Kund:innen, die von einem erweiterten, an der Immobilientransaktion ausgerichteten Produktangebot profitieren. Schließlich sorgen wir auch dafür, dass der Immobilienmarkt selbst digitaler und effizienter wird, zum Vorteil aller an einer Immobilientransaktion Beteiligten.



## Sonstige Angaben

### Übernahmerelevante Angaben gemäß §§ 289a und 315a HGB

Dargestellt werden die Angaben gemäß § 289a und § 315a HGB zum 31. Dezember 2022.

#### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Scout24 SE beträgt 80.200.000 Euro. Es ist eingeteilt in 80.200.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von 1,00 Euro. 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 rund 6.647.814 eigene Aktien, aus denen ihr gemäß § 71b AktG keine Rechte zustehen.

Scout24-Aktien, die an teilnehmende Mitarbeiter:innen (Teilnehmende) in Deutschland unter dem Mitarbeiteraktienprogramm ausgegeben werden, welches im Geschäftsjahr 2022 eingeführt wurde, unterliegen einer zweijährigen Haltefrist, gerechnet ab der Einbuchung in das jeweilige Verwahrddepot des:der Teilnehmenden, welche am 28. September 2022 erfolgte. 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 wurden 17.373 Aktien an Mitarbeiter:innen in Deutschland ausgegeben.

Für Teilnehmende in Österreich beträgt die Haltefrist fünf Jahre ab Ende des Kalenderjahres, in dem die Gewährung erfolgte. Teilnehmende in Österreich 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. In diesem Fall entfällt die Steuerfreiheit für den ihnen gewährten Discount. Im Geschäftsjahr wurden 964 Aktien an Mitarbeiter:innen in Österreich ausgegeben.

#### Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Zum 31. Dezember 2022 waren uns 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 Arbeitnehmer:innen

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

#### Ernennung und Abberufung der Vorstandsmitglieder, Satzungsänderungen

Die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder erfolgt gemäß § 6 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 32,28 Mio. Euro 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 10 %-Grenze 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 Aktienaussgabe, festzulegen.

Das Grundkapital ist um bis zu 10.760.000 Euro durch Ausgabe von bis zu 10.760.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht, § 4 Abs. 7 der Satzung. 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 21. Juni 2018 bis zum 20. Juni 2023 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 21. Juni 2018 bis zum 20. Juni 2023 ausgegebenen oder garantierten Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) Verpflichteten ihre Options- bzw. Wandlungspflicht erfüllen (einschließlich des Falls, dass die Scout24 SE in Ausübung eines Tilgungswahlrechts bei Endfälligkeit ganz oder teilweise anstelle 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 30. Juni 2022 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 80.200.000 Euro. Diese Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen einmal oder mehrmals ausgeübt werden und gilt bis zum 29. Juni 2027.

Der Erwerb eigener Aktien darf (1) über die Börse 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), welches das zum 16. Juli 2018 unterzeichnete Term and Revolving Facilities Agreement (RFA) ablöste.

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 Kreditgeber:innen 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.

Eine weitere wesentliche Vereinbarung des Konzerns, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels steht, ist das zum 28. März 2018 platzierte Schuldscheindarlehen. Ein Kontrollwechsel liegt vor, wenn ein:e Anteilseigner:in mehr als 50 % der Anteile erwirbt. Das Schuldscheindarlehen ermöglicht es den einzelnen Darlehensgeber:innen im Falle eines Kontrollwechsels, ihren Anteil an dem Schuldscheindarlehen innerhalb einer vorgesehenen Frist von zehn Tagen nach Bekanntwerden des Sachverhalts vorzeitig zu kündigen.

#### **Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmer:innen 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.

Gegenstand des Unternehmens sind gemäß § 2 der Satzung der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen im In- und Ausland, unabhängig von ihrer Rechtsform, die auf dem Gebiet der Online- und Internetdienstleistungen tätig sind und/oder im Bereich der Immobilienwirtschaft Dienstleistungen online und/oder offline erbringen, insbesondere zur Vermittlung oder zur Verwaltung von Immobilien oder damit zusammenhängenden oder verwandten Geschäftszwecken, sowie die Vornahme sämtlicher Maßnahmen, die zum Tätigkeitsbereich einer Holdinggesellschaft mit Konzernleitungsfunktion gehören, insbesondere die Geschäftsführung und die Erbringung von Beratungsleistungen gegen Entgelt gegenüber verbundenen Unternehmen, sowie die Betätigung auf dem Gebiet der vorgenannten Dienstleistungen im In- und Ausland.

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 2022 und im Vorjahresvergleich wird anhand nachfolgender verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt:

#### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (KURZFASSUNG)

| In Mio. Euro                                       | GJ 2022      | GJ 2021      | ± in %        |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Umsatzerlöse                                       | 60,8         | 53,4         | 13,9 %        |
| Sonstige betriebliche Erträge                      | 2,6          | 4,2          | -38,1 %       |
| Materialaufwand                                    | -9,0         | -8,9         | 1,1 %         |
| Personalaufwand                                    | -36,2        | -34,3        | 5,5 %         |
| Abschreibungen                                     | -2,1         | -2,0         | 5,0 %         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                 | -49,5        | -39,0        | 26,9 %        |
| Erträge aus Gewinnabführungen                      | 221,6        | 186,0        | 19,1 %        |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 0,0          | 0,0          | n/a           |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge               | 0,6          | 5,0          | -88,0 %       |
| Aufwendungen aus Verlustübernahme                  | 0,0          | -4,2         | -100,0 %      |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                   | -3,1         | -3,5         | -11,4 %       |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag               | -52,1        | -49,5        | 5,3 %         |
| Latente Steuern                                    | -0,8         | -3,0         | -73,3 %       |
| Ergebnis nach Steuern                              | 132,7        | 104,1        | 27,5 %        |
| <b>Jahresüberschuss</b>                            | <b>132,7</b> | <b>104,1</b> | <b>27,5 %</b> |

Die Umsatzerlöse haben sich im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 7,4 Mio. Euro auf 60,8 Mio. Euro erhöht. Dies ist insbesondere bedingt durch gestiegene Umsätze aus der internen Leistungsverrechnung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Mio. Euro auf 2,6 Mio. Euro verringert, was auf reduzierte Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen ist.

Die Personalaufwendungen haben sich um 1,9 Mio. auf 36,2 Mio. Euro im Jahr 2022 erhöht. Im Wesentlichen ist der Anstieg bedingt durch Neueinstellungen, Gehaltserhöhungen sowie Bonuszahlungen. Die Scout24 SE beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 ohne die oberen Führungskräfte im Jahresdurchschnitt 205 Mitarbeiter:innen (2021: 196).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vorjahresvergleich um 10,5 Mio. Euro auf 49,5 Mio. Euro erhöht. Davon entfallen 8,9 Mio. Euro auf Buchverluste aus dem Anteilsverkauf des Wertpapierspezialfonds. Weiterhin sind die IT-Kosten um 2,8 Mio. Euro gestiegen, was im Wesentlichen durch die vermehrte Nutzung von Cloud-Plattformen bedingt ist. Die Raumkosten haben sich aufgrund von Mieterhöhungen sowie gestiegener Energiekosten um 1,0 Mio. Euro erhöht sowie die Gebühren um 0,8 Mio. Euro, was auf Transaktionskosten aus der Refinanzierung zurückzuführen ist. Die Rechts- und Beratungskosten haben sich dagegen um 3,4 Mio. Euro verringert. Im Vorjahr waren insbesondere Beratungskosten im Rahmen des umfangreichen Aktienrückkaufprogramms enthalten, welche im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht angefallen sind.

Die Erträge aus Gewinnabführungen betragen im Geschäftsjahr 221,6 Mio. Euro (2021: 186,0 Mio. Euro). Der Ertrag des abgelaufenen Geschäftsjahres beinhaltet die Abführung der Immobilien Scout GmbH sowie Scout24 Beteiligungs SE.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 Mio. Euro auf 52,1 Mio. Euro gestiegen.





Im Geschäftsjahr 2022 wurden 0,8 Mio. Euro latente Steueraufwendungen erfasst (2021: 3,0 Mio. Euro). Die Veränderung der temporären Differenzen resultiert im Wesentlichen aus den LTIP-Rückstellungen.

Der Jahresüberschuss beträgt für das Geschäftsjahr 2022 132,7 Mio. Euro und hat sich gemäß den vorstehend beschriebenen Entwicklungen um 28,6 Mio. Euro erhöht. Der gestiegene Wert des abgelaufenen Geschäftsjahres ergibt sich insbesondere aufgrund von Erträgen aus Gewinnabführungen.

### Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der Scout24 SE im Geschäftsjahr 2022 und im Vorjahresvergleich wird anhand nachfolgender verkürzter Bilanz dargestellt:

#### **BILANZ AKTIVA (KURZFASSUNG)**

| In Mio. Euro                                    | 31.12.2022     | 31.12.2021     | ± in %         |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände               | 0,1            | 0,2            | -50,0 %        |
| Sachanlagen                                     | 11,5           | 13,3           | -13,5 %        |
| Finanzanlagen                                   | 1.777,7        | 1.778,0        | - %            |
| <b>Anlagevermögen</b>                           | <b>1.789,3</b> | <b>1.791,5</b> | <b>-0,1 %</b>  |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen      | 2,2            | 1,4            | 57,1 %         |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen        | 239,3          | 201,7          | 18,6 %         |
| Sonstige Vermögensgegenstände                   | 3,4            | 2,4            | 41,7 %         |
| Sonstige Wertpapiere                            | 0,0            | 482,3          | -100,0 %       |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 34,8           | 88,7           | -60,8 %        |
| <b>Umlaufvermögen</b>                           | <b>279,8</b>   | <b>776,4</b>   | <b>-64,0 %</b> |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>               | <b>6,1</b>     | <b>4,9</b>     | <b>24,5 %</b>  |
| <b>Summe Aktiva</b>                             | <b>2.075,1</b> | <b>2.572,8</b> | <b>-19,3 %</b> |

In den Finanzanlagen sind die Beteiligungen an der Immobilien Scout GmbH, der Scout24 Beteiligungs SE sowie der Consumer First Services GmbH enthalten.

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

Die sonstigen Wertpapiere beinhalteten im Vorjahr kurzfristige Anlagen im Rahmen eines Wertpapierspezialfonds in Höhe von 482,3 Mio. Euro. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die verbliebenen Anteile komplett veräußert.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten verringerten sich von 88,7 Mio. Euro auf 34,8 Mio. Euro, was primär mit den im Jahr 2022 durchgeführten Aktienrückkäufen sowie mit der Tilgung des Term Loans zu begründen ist.

**BILANZ PASSIVA (KURZFASSUNG)**

| In Mio. Euro  | 31.12.2022     | 31.12.2021     | ± in %         |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Ausgegebenes Kapital                                | 73,6           | 82,4           | -10,7 %        |
| Gezeichnetes Kapital                                | 80,2           | 83,6           | -4,1 %         |
| Nennbetrag eigener Anteile                          | -6,6           | -1,2           | 450,0 %        |
| Kapitalrücklage                                     | 197,7          | 194,3          | 1,7 %          |
| Andere Gewinnrücklage                               | 0,0            | 215,2          | -100,0 %       |
| Bilanzgewinn  | 1.407,6        | 1.602,7        | -12,2 %        |
| <b>Eigenkapital</b>                                 | <b>1.678,9</b> | <b>2.094,6</b> | <b>-19,8 %</b> |
| <b>Rückstellungen</b>                               | <b>25,9</b>    | <b>36,1</b>    | <b>-28,3 %</b> |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 103,0          | 197,0          | -47,7 %        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 3,2            | 2,4            | 33,3 %         |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 246,4          | 226,6          | 8,7 %          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 4,9            | 5,0            | -2,0 %         |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                            | <b>357,5</b>   | <b>431,0</b>   | <b>-17,1 %</b> |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                   | <b>2,7</b>     | <b>1,8</b>     | <b>50,0 %</b>  |
| <b>Passive latente Steuern</b>                      | <b>10,1</b>    | <b>9,3</b>     | <b>8,6 %</b>   |
| <b>Summe Passiva</b>                                | <b>2.075,1</b> | <b>2.572,8</b> | <b>-19,3 %</b> |

Das Eigenkapital reduzierte sich um 415,7 Mio. Euro auf 1.678,9 Mio. Euro. Im Jahr 2022 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von 66,4 Mio. Euro (2021: 68,5 Mio. Euro), und der Rückkauf eigener Aktien (8.860.858 Stück in 2022; 4.040.709 Stück in 2021) führte ebenfalls zu einem Rückgang des Eigenkapitals.

Die Rückstellungen sind im Jahr 2022 auf 25,9 Mio. Euro (2021: 36,1 Mio. Euro) gesunken. Der Rückgang in den sonstigen Rückstellungen war bedingt durch Auszahlungen aus dem LTIP (18,9 Mio. Euro).

Die Verbindlichkeiten sind von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 246,4 Mio. Euro (2021: 226,6 Mio. Euro) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 103,0 Mio. Euro geprägt (2021: 197,0 Mio. Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind um 19,8 Mio. Euro auf 246,4 Mio. Euro gestiegen. Im Wesentlichen resultiert dies aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Cash-Pool-Verträgen um 24,6 Mio. Euro auf 246,0 Mio. Euro (2021: 221,4 Mio. Euro).

Die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergibt sich aus der Tilgung von Schuldscheinen in Höhe von 57,0 Mio. Euro (2021: 57,5 Mio. Euro) sowie der vollständigen Tilgung des Term Loans in Höhe von 100 Mio. Euro. Erhöhend wirken sich Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme von Kreditlinien in Höhe von 65,0 Mio. Euro aus.

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 3,4 Mio. Euro (2021: 4,2 Mio. Euro) mit den passiven latenten Steuern in Höhe von 13,5 Mio. Euro (2021: 13,5 Mio. Euro) entsteht ein Passivüberhang in Höhe von 10,1 Mio. Euro (2021: 9,3 Mio. Euro). 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 des Scout24-Konzerns sind somit auch als Zusammenfassung der künftigen Entwicklung mit ihren Risiken und Chancen der Scout24 SE anzusehen.

München, den 9. März 2023  
Scout24 SE

Der Vorstand

**Tobias Hartmann**

**Dr. Dirk Schmelzer**

**Ralf Weitz**

# Konzernabschluss



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| In Tsd. Euro  | Erläuterungen    | 2022           | 2021           |
|---|------------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse  | 3.1.             | 447.539        | 389.042        |
| Aktivierte Eigenleistungen  | 3.2.             | 28.702         | 26.572         |
| Sonstige betriebliche Erlöse  | 3.3.             | 1.633          | 2.508          |
| <b>Gesamtleistung</b>   |                  | <b>477.874</b> | <b>418.121</b> |
| Personalaufwand   | 3.4.             | -107.322       | -97.650        |
| Marketingaufwand  | 3.5.             | -50.692        | -36.373        |
| IT-Aufwand  | 3.6.             | -21.941        | -18.320        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | 3.7.             | -67.324        | -64.937        |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertminderungen – EBITDA<sup>1</sup></b> |                  | <b>230.595</b> | <b>200.842</b> |
| Abschreibungen und Wertminderungen  | 4.5.; 4.6.; 4.7. | -42.300        | -63.105        |
| <b>Betriebsergebnis – EBIT</b>  |                  | <b>188.294</b> | <b>137.737</b> |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen                                   | 3.8.             | -889           | -248           |
| Finanzerträge   | 3.9.             | 15.432         | 19.403         |
| Finanzaufwendungen  | 3.10.            | -28.515        | -24.169        |
| <b>Finanzergebnis</b>   |                  | <b>-13.973</b> | <b>-5.014</b>  |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>   |                  | <b>174.322</b> | <b>132.723</b> |
| Ertragsteuern   | 3.11.            | -50.791        | -42.130        |
| <b>Ergebnis fortgeführter Aktivitäten nach Steuern</b>                              |                  | <b>123.531</b> | <b>90.593</b>  |
| Ergebnis nicht fortgeführter Aktivitäten nach Steuern                               |                  | -              | -96            |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  |                  | <b>123.531</b> | <b>90.497</b>  |
| <b>Davon entfallen auf:</b>   |                  |                |                |
| <b>Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens</b>                                   |                  | <b>123.531</b> | <b>90.497</b>  |
| Davon: fortgeführte Aktivitäten, nach Steuern                                       |                  | 123.531        | 90.593         |
| Davon: nicht fortgeführte Aktivitäten, nach Steuern                                 |                  | -              | -96            |

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

### ERGEBNIS JE AKTIE

| In Euro  | Erläuterung  | 2022        | 2021        |
|--|--------------|-------------|-------------|
| <b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>                        | <b>3.12.</b> | <b>1,59</b> | <b>1,03</b> |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern, fortgeführte Aktivitäten       |              | 1,59        | 1,03        |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern, nicht fortgeführte Aktivitäten |              | 0,00        | -0,00       |
| <b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>                          | <b>3.12.</b> | <b>1,59</b> | <b>1,03</b> |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern, fortgeführte Aktivitäten       |              | 1,59        | 1,03        |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern, nicht fortgeführte Aktivitäten |              | 0,00        | -0,00       |

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

| In Tsd. Euro  | Erläuterungen | 2022           | 2021          |
|---|---------------|----------------|---------------|
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  | 3.12.         | <b>123.531</b> | <b>90.497</b> |
| Summe der Posten, die nicht in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden                        |               | -              | -             |
| Posten, die anschließend möglicherweise in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:           |               |                |               |
| Währungsumrechnungsdifferenzen  | 4.15.         | 28             | 10            |
| Summe der Posten, die anschließend möglicherweise in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden  |               | 28             | 10            |
| <b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>  |               | <b>28</b>      | <b>10</b>     |
| <b>Gesamtergebnis</b>   |               | <b>123.559</b> | <b>90.507</b> |
| <b>Davon entfallen auf:</b>   |               |                |               |
| Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens  |               | 123.559        | 90.507        |
| <b>Gesamtergebnis</b>   |               | <b>123.559</b> | <b>90.507</b> |
| <b>Den Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens zustehender Anteil des Gesamtergebnisses, resultierend aus:</b> |               |                |               |
| fortgeführten Aktivitäten   |               | 123.559        | 90.603        |
| nicht fortgeführten Aktivitäten   |               | -              | -96           |
|   |               | <b>123.559</b> | <b>90.507</b> |

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.



## Konzern-Bilanz

### AKTIVA

| In Tsd. Euro  | Erläuterungen | 2022             | 2021             |
|---|---------------|------------------|------------------|
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                  |               | <b>83.438</b>    | <b>619.488</b>   |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente        | 4.1.          | 39.085           | 120.009          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen          | 4.2.          | 30.604           | 23.175           |
| Finanzielle Vermögenswerte                          | 4.3.          | 3.268            | 468.129          |
| Ertragsteuerforderungen                             | 3.11.         | 43               | 7                |
| Sonstige Vermögenswerte                             | 4.4.          | 10.439           | 8.168            |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                  |               | <b>1.797.183</b> | <b>1.801.949</b> |
| Geschäfts- oder Firmenwert                          | 4.5.          | 784.668          | 782.346          |
| Marken  | 4.5.          | 866.680          | 872.839          |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte                | 4.5.          | 73.268           | 67.621           |
| Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen            | 4.6.          | 47.010           | 50.953           |
| Sachanlagen   | 4.7.          | 13.212           | 15.625           |
| Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen | 4.8.          | 674              | 1.704            |
| Finanzielle Vermögenswerte                          | 4.3.          | 11.667           | 10.851           |
| Aktive latente Steuern                              | 3.11.         | 4                | 4                |
| Sonstige Vermögenswerte                             | 4.4.          | 0                | 6                |
| <b>Bilanzsumme</b>                                  |               | <b>1.880.621</b> | <b>2.421.437</b> |

### PASSIVA

| In Tsd. Euro  | Erläuterungen | 2022             | 2021             |
|---|---------------|------------------|------------------|
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>                           |               | <b>177.754</b>   | <b>141.068</b>   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                | 4.9.          | 18.399           | 17.211           |
| Finanzielle Verbindlichkeiten                                   | 4.10.         | 108.659          | 65.245           |
| Leasingverbindlichkeiten  | 4.6.          | 9.693            | 9.034            |
| Sonstige Rückstellungen   | 4.11.         | 8.591            | 22.832           |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten                                   | 3.11.         | 3.036            | 1.532            |
| Vertragsverbindlichkeiten                                       | 4.12.         | 12.248           | 10.209           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                      | 4.13.         | 17.128           | 15.004           |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>                           |               | <b>354.400</b>   | <b>506.840</b>   |
| Finanzielle Verbindlichkeiten                                   | 4.10.         | 17.365           | 164.861          |
| Leasingverbindlichkeiten  | 4.6.          | 48.945           | 54.202           |
| Sonstige Rückstellungen   | 4.11.         | 8.833            | 6.263            |
| Passive latente Steuern   | 3.11.         | 278.178          | 280.527          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                      | 4.13.         | 1.078            | 988              |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>4.15.</b>  | <b>1.348.466</b> | <b>1.773.530</b> |
| Gezeichnetes Kapital  |               | 80.200           | 83.600           |
| Kapitalrücklage   |               | 198.533          | 195.133          |
| Gewinnrücklage  |               | 1.425.431        | 1.566.051        |
| Sonstige Rücklagen  |               | 921              | 893              |
| Eigene Anteile (6.647.814 Stück, Vorjahr 1.205.293 Stück)       |               | -356.618         | -72.147          |
| <b>Eigenkapital der Eigentümer:innen des Mutterunternehmens</b> |               | <b>1.348.466</b> | <b>1.773.530</b> |
| <b>Bilanzsumme</b>  |               | <b>1.880.621</b> | <b>2.421.437</b> |

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

In Tsd. Euro

|  | Erklärung | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklage   | Sonstige Rücklage | Eigene Anteile  | Eigenkapital der Anteilseigner:innen | Konzern-Eigenkapital |
|--|-----------|----------------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Stand vom 01.01.2021</b>            |           | 105.700              | 173.033         | 3.049.733        | 883               | -515.534        | 2.813.815                            | 2.813.815            |
| Währungsumrechnungsdifferenzen         |           | -                    | -               | -                | 10                | -               | 10                                   | 10                   |
| Ergebnis nach Steuern                  |           | -                    | -               | 90.497           | -                 | -               | 90.497                               | 90.497               |
| <b>Gesamtergebnis</b>                  |           | -                    | -               | <b>90.497</b>    | <b>10</b>         | -               | <b>90.507</b>                        | <b>90.507</b>        |
| Dividende                              |           | -                    | -               | -68.481          | -                 | -               | -68.481                              | -68.481              |
| Kapitalherabsetzung                    |           | -22.100              | 22.100          | -1.505.698       | -                 | 1.505.698       | -                                    | -                    |
| Erwerb eigener Anteile                 |           | -                    | -               | -                | -                 | -1.062.311      | -1.062.311                           | -1.062.311           |
| <b>Stand vom 31.12.2021/01.01.2022</b> |           | <b>83.600</b>        | <b>195.133</b>  | <b>1.566.051</b> | <b>893</b>        | <b>-72.147</b>  | <b>1.773.530</b>                     | <b>1.773.530</b>     |
| Währungsumrechnungsdifferenzen         |           | -                    | -               | -                | 28                | -               | 28                                   | 28                   |
| Ergebnis nach Steuern                  |           | -                    | -               | 123.531          | -                 | -               | 123.531                              | 123.531              |
| <b>Gesamtergebnis</b>                  |           | -                    | -               | <b>123.531</b>   | <b>28</b>         | -               | <b>123.559</b>                       | <b>123.559</b>       |
| Dividende                              | 4.15.     | -                    | -               | -66.391          | -                 | -               | -66.391                              | -66.391              |
| Kapitalherabsetzung                    | 4.15.     | -3.400               | 3.400           | -197.768         | -                 | 197.768         | -                                    | -                    |
| Erwerb eigener Anteile                 | 4.15.     | -                    | -               | -                | -                 | -483.239        | -483.239                             | -483.239             |
| Ausgabe eigener Anteile                | 4.15.     | -                    | -               | 8                | -                 | 1.000           | 1.009                                | 1.009                |
| <b>Stand vom 31.12.2022</b>            |           | <b>80.200</b>        | <b>198.533</b>  | <b>1.425.431</b> | <b>921</b>        | <b>-356.618</b> | <b>1.348.466</b>                     | <b>1.348.466</b>     |

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.





## Konzern-Kapitalflussrechnung

| In Tsd. Euro  | Erläuterung    | 2022           | 2021             |
|---|----------------|----------------|------------------|
| <b>Ergebnis fortgeführter Aktivitäten nach Steuern</b>  |                | <b>123.531</b> | <b>90.593</b>    |
| Abschreibungen und Wertminderungen  | 4.5; 4.6; 4.7. | 42.300         | 63.105           |
| Ertragsteueraufwand   | 3.11.          | 50.791         | 42.130           |
| Finanzerträge   | 3.9.           | -15.432        | -19.403          |
| Finanzaufwendungen  | 3.10.          | 28.515         | 24.169           |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Anteilen  | 3.8.           | 889            | 248              |
| Ergebnis aus Abgängen immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen  |                | 25             | 33               |
| Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge  |                | -570           | -62              |
| Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Aktiva, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind        |                | -9.693         | -4.362           |
| Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Passiva, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind |                | 5.439          | 7.301            |
| Veränderung der Rückstellungen  |                | -11.671        | -11.189          |
| Gezahlte Ertragsteuern  |                | -52.202        | -49.995          |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit fortgeführter Aktivitäten  |                | 161.923        | 142.567          |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten  |                | -              | -7.288           |
| <b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>   |                | <b>161.923</b> | <b>135.279</b>   |
| Auszahlungen für den Erwerb immaterieller Vermögenswerte inklusive selbsterstellter und in Entwicklung befindlicher immaterieller Vermögenswerte                      | 4.5.           | -28.702        | -26.643          |
| Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen   | 4.7.           | -900           | -2.541           |
| Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen  |                | 130            | 26               |
| Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte  |                | -1.000         | -961.607         |
| Einzahlungen aus Abgängen finanzieller Vermögenswerte   |                | 446.127        | 2.044.262        |
| Auszahlungen für Investitionen in at Equity bilanzierte Anteile   |                | -              | -1.593           |
| Einzahlungen aus Investitionen in at Equity bilanzierte Anteile   |                | 4              | -                |
| Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener liquider Mittel   |                | -1.446         | -47.029          |
| Erhaltene Zinsen  |                | 351            | 8.551            |
| Auszahlungen für in Vorjahren erworbene Tochterunternehmen  |                | -2.682         | -1.297           |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit fortgeführter Aktivitäten  |                | 411.882        | 1.012.126        |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten  |                | -              | -                |
| Davon Nettoeinzahlungen aus der Veräußerung nicht fortgeführter Aktivitäten   |                | -              | -                |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>   |                | <b>411.882</b> | <b>1.012.126</b> |



| In Tsd. Euro   | Erläuterung | 2022            | 2021              |
|--|-------------|-----------------|-------------------|
| Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten   | 4.10.       | 65.000          | 130.000           |
| Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten  | 4.10.       | -57.000         | -187.500          |
| Rückzahlung mittel- und langfristiger Finanzverbindlichkeiten                                      | 4.10.       | -100.000        | -                 |
| Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten   | 4.6.        | -9.425          | -7.772            |
| Einzahlungen aus Leasingforderungen aus Untermietverhältnissen                                     | 4.6.        | 1.481           | 1.337             |
| Gezahlte Zinsen  |             | -3.674          | -10.614           |
| Auszahlungen für Finanzierungskosten   |             | -1.172          | -                 |
| Gezahlte Dividenden  | 4.15.       | -66.391         | -68.481           |
| Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile  | 4.15.       | -484.216        | -1.062.039        |
| Einzahlung aus der Ausgabe eigener Anteile   | 4.15.       | 642             | -                 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit fortgeführter Aktivitäten                                      |             | -654.756        | -1.205.071        |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten                                |             | -               | -                 |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>5.1.</b> | <b>-654.756</b> | <b>-1.205.071</b> |
| Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelbestands fortgeführter Aktivitäten                  |             | 27              | 10                |
| <b>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>                                |             | <b>-80.925</b>  | <b>-57.654</b>    |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>                             |             | <b>120.009</b>  | <b>177.663</b>    |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>                               |             | <b>39.085</b>   | <b>120.009</b>    |
| Abzüglich zur Veräußerung stehender Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende  |             | -               | -                 |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende aus fortgeführten Aktivitäten</b> |             | <b>39.085</b>   | <b>120.009</b>    |

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.

# Anhang zum Konzernabschluss



## Inhalt

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>1.</b> | <b>Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung</b> | <b>102</b> |
| 1.1.      | Informationen zum Unternehmen   | 102        |
| 1.2.      | Grundlagen der Abschlusserstellung  | 102        |
| 1.3.      | Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und Covid-19                         | 103        |
| 1.4.      | Neue Rechnungslegungsvorschriften   | 103        |
| 1.5.      | Grundsätze der Konsolidierung   | 104        |
| 1.6.      | Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten                        | 107        |
| 1.7.      | Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung                                   | 108        |
| <b>2.</b> | <b>Veränderungen im Konsolidierungskreis</b>                                | <b>121</b> |
| 2.1.      | Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode                                  | 121        |
| 2.2.      | Unternehmenserwerbe in Vorperioden  | 122        |
| <b>3.</b> | <b>Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>                | <b>123</b> |
| 3.1.      | Umsatzerlöse  | 123        |
| 3.2.      | Aktiviertete Eigenleistungen  | 124        |
| 3.3.      | Sonstige betriebliche Erlöse  | 124        |
| 3.4.      | Personalaufwand und Mitarbeiter:innen-Zahl                                  | 124        |
| 3.5.      | Marketingaufwand  | 124        |
| 3.6.      | IT-Aufwand  | 125        |
| 3.7.      | Sonstige betriebliche Aufwendungen  | 125        |
| 3.8.      | Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen                             | 125        |
| 3.9.      | Finanzerträge   | 125        |
| 3.10.     | Finanzaufwendungen  | 126        |
| 3.11.     | Ertragsteuern   | 127        |
| 3.12.     | Ergebnis je Aktie   | 130        |
| <b>4.</b> | <b>Erläuterungen zur Konzernbilanz</b>                                      | <b>131</b> |
| 4.1.      | Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente                                | 131        |
| 4.2.      | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                  | 131        |
| 4.3.      | Finanzielle Vermögenswerte  | 132        |
| 4.4.      | Sonstige Vermögenswerte   | 133        |
| 4.5.      | Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte                 | 134        |
| 4.6.      | Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen              | 137        |
| 4.7.      | Sachanlagevermögen  | 140        |
| 4.8.      | Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen                         | 140        |
| 4.9.      | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                            | 141        |
| 4.10.     | Finanzielle Verbindlichkeiten   | 141        |
| 4.11.     | Sonstige Rückstellungen   | 143        |
| 4.12.     | Vertragsverbindlichkeiten   | 144        |
| 4.13.     | Sonstige Verbindlichkeiten  | 144        |
| 4.14.     | Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                                      | 144        |
| 4.15.     | Eigenkapital  | 144        |
| <b>5.</b> | <b>Sonstige Erläuterungen</b>   | <b>149</b> |
| 5.1.      | Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung                              | 149        |
| 5.2.      | Angaben zu Finanzinstrumenten   | 150        |
| 5.3.      | Anteilsbasierte Vergütung   | 161        |
| 5.4.      | Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen                    | 166        |
| 5.5.      | Segmentberichterstattung  | 170        |
|           | <b>Scout24   Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht 2022</b>              | <b>100</b> |

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 5.6.  | Sonstige finanzielle Verpflichtungen                                 | 172 |
| 5.7.  | Eventualverbindlichkeiten  | 172 |
| 5.8.  | Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers                   | 172 |
| 5.9.  | Ereignisse nach der Berichtsperiode                                  | 173 |
| 5.10. | Aufstellung des Anteilsbesitzes SE nach § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB | 174 |
| 5.11. | Corporate Governance Kodex   | 174 |
| 5.12. | Tag der Freigabe der Veröffentlichung                                | 174 |

# Anhang zum Konzernabschluss

## 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 seit dem 1. Oktober 2015 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Mit Eintragung im Handelsregister der Gesellschaft vom 15. Oktober 2021 wurde die Umwandlung der Scout24 AG in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea – SE) wirksam. Gemeinsam mit ihren direkten sowie indirekten Tochtergesellschaften bildet die Scout24 SE die Scout24-Gruppe (nachfolgend auch „Scout24“ oder „Gruppe“).

Die Scout24 SE ist ein deutsches Digitalunternehmen und betreibt den führenden digitalen Marktplatz ImmoScout24. Mit diesem digitalen Marktplatz für Wohn- und Gewerbeimmobilien bringt Scout24 seit über 20 Jahren erfolgreich Eigentümer:innen, Makler:innen sowie Mieter:innen und Käufer:innen zusammen. Seit 2012 ist ImmoScout24 darüber hinaus auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv. Damit Immobilientransaktionen in Zukunft größtenteils digital ablaufen können, entwickelt ImmoScout24 kontinuierlich neue Produkte und baut ein Ökosystem für Miete, Kauf und Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich auf. Weiterführende Informationen zu Geschäftstätigkeit und Strategie finden sich im **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), 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).

Scout24 hat alle zum 31. Dezember 2022 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Bezüglich der Anwendung neuer bzw. geänderter Standards und Interpretationen wird auf Erläuterung **1.4. Neue Rechnungslegungsvorschriften** verwiesen.

Den Abschlüssen der in den Konzern einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, zugrunde.

Das Geschäftsjahr für alle in den Konzern einbezogenen Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Alle Gesellschaften einschließlich der assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (at Equity bilanzierte Unternehmen) werden jeweils auf Basis des von ihnen aufgestellten Abschlusses zum 31. Dezember 2022 für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2022 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 aufgestellt, welcher die Berichtswährung ist. Die Zahlenangaben erfolgen, soweit nicht anders vermerkt, grundsätzlich in Tsd. Euro. Die dargestellten Tabellen und Angaben können rundungsbedingte Differenzen enthalten.

### 1.3. Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und Covid-19

Infolge des Kriegs in der Ukraine stiegen im Geschäftsjahr 2022 die Energiepreise, die Inflation und das Zinsniveau. Für Details verweisen wir auf das Kapitel **►Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen** im Lagebericht. Die Abschätzung der zukünftigen Entwicklungen sowie deren Auswirkungen auf die Bilanzierung sind durch erhöhte Schätzungsunsicherheiten und einen gestiegenen Bedarf an Ermessensentscheidungen geprägt.

Im Rahmen der Bewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind erwartete Kreditausfälle zu berücksichtigen. Bei der Schätzung der zukünftigen Kreditausfälle gehen neben historischen Ausfallraten auch zukünftige Informationen ein. Um der wirtschaftlichen Unsicherheit und möglichen Verschlechterungen der Bonität unserer Kund:innen Rechnung zu tragen, gehen wir im Vergleich zur Vergangenheit erhöhten Ausfallraten aus. Diese haben wir entsprechend bei der Risikovorsorge für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen berücksichtigt. Mehr Details zu den Abwertungsraten finden sich in den Erläuterungen zu **►4.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**. Auch im Vorjahr hatten wir aufgrund der Covid-19-Pandemie erhöhte Ausfallraten angenommen.

Aktualisierte Erwartungen zur Umsatz- und Kostenentwicklung sind entsprechend in die Planung von Cashflows eingegangen. Darüber hinaus hat das höhere Zinsniveau zu einem im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen risikolosen Zins und damit insgesamt gestiegenen Kapitalkosten geführt. Beide Effekte haben insbesondere Eingang in die Werthaltigkeitstests der Geschäfts- und Firmenwerte sowie der Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer gefunden, wobei keine Wertminderungen gemäß IAS 36 identifiziert wurden. Vergleiche die Erläuterungen zu **►Wertminderungen** im Konzern-Anhang.

Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Bilanzierung und Bewertung im Geschäftsjahr 2022 sind jedoch insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Geschäft der Scout24-Gruppe haben sich im Geschäftsjahr 2022 deutlich abgemildert. Detaillierte Angaben finden sich im Lagebericht im Kapitel **►Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen**. Entsprechend haben sich für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 keine wesentlichen Covid-19-bedingten Einflüsse auf die Bilanzierung und Bewertung ergeben.

### 1.4. 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 2022 für die Scout24 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Die sich aus der erstmaligen Anwendung ergebenden Effekte werden nachfolgend beschrieben. Die ab dem 1. Januar 2022 erstmals anzuwendenden Standards sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:



| Standards/Interpretationen   | Auswirkungen                                       |
|--|--|
| Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept (herausgegeben am 14. Mai 2020)                        | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| Änderungen an IAS 16 in Bezug auf Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung (herausgegeben am 14. Mai 2020) | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| Änderungen an IAS 37 in Bezug auf belastende Verträge (herausgegeben am 14. Mai 2020)                      | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018–2020) (herausgegeben am 14. Mai 2020)                       | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |

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

Im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurden folgende vom IASB bereits verabschiedeten neuen bzw. geänderten Rechnungslegungsnormen nicht berücksichtigt, weil eine Verpflichtung zur Anwendung noch nicht gegeben war:

| Standards/ Interpretationen |   | Verpflichtender Anwendungszeitpunkt gemäß EU ab Geschäftsjahren beginnend am oder nach <sup>1</sup> | Auswirkungen                                       |
|-----------------------------|---|---|--|
| IAS 1                       | Änderungen an IAS 1 zur Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig (herausgegeben am 23. Januar 2020)   | Übernahme durch EU ausstehend   | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| IAS 1                       | Änderungen an IAS 1 zur Klassifizierung von langfristigen Verbindlichkeiten mit Vereinbarungen (herausgegeben am 31. Oktober 2022)  | Übernahme durch EU ausstehend   | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| IAS 1, Practice Statement 2 | Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ einschließlich Änderungen an dem Practice Statement 2 „Making Materiality Judgements“ (herausgegeben am 12. Februar 2021) | 1. Januar 2023  | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| IAS 8                       | Änderungen an IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehlern“ (herausgegeben am 12. Februar 2021)                          | 1. Januar 2023  | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| IAS 12                      | Änderungen an IAS 12 bezüglich „Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction“ (herausgegeben am 7. Mai 2021)                            | 1. Januar 2023  | Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| IFRS 16                     | Änderungen an IFRS 16: Leasingverbindlichkeiten in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion (herausgegeben am 22. September 2022)   | Übernahme durch EU ausstehend   | Keine Relevanz                                     |
| IFRS 17, IFRS 9             | Änderung an IFRS 17 zur Möglichkeit der Anwendung des „classification overlay approach“ (herausgegeben am 9. Dezember 2021)   | 1. Januar 2023  | Keine Relevanz                                     |
| IFRS 17                     | Versicherungsverträge (herausgegeben am 18. Mai 2017)   | 1. Januar 2023  | Keine Relevanz                                     |
| IFRS 17                     | Änderungen an IFRS 17 (herausgegeben am 25. Juni 2020)  | 1. Januar 2023  | Keine Relevanz                                     |

<sup>1</sup> Stand per 31. Januar 2023 gemäß EFRAG EU Endorsement Status Report.





## 1.5. Grundsätze der Konsolidierung

### Konsolidierungskreis

Tochterunternehmen sind Gesellschaften, die direkt oder indirekt von der Scout24 SE beherrscht werden. Beherrschung (Control) 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 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.

Gemeinsame Vereinbarungen, bei der zwei oder mehr Parteien die gemeinschaftliche Führung über eine Aktivität ausüben, sind entweder als gemeinschaftliche Tätigkeit oder als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit ist dadurch gekennzeichnet, dass die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte an den der Vereinbarung zuzurechnenden Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden haben.

Bei einem Gemeinschaftsunternehmen besitzen die an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien (Partnerunternehmen) hingegen Rechte am Nettovermögen der Gesellschaft.

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

| Anzahl  | 2022      | 2021      |
|---|-----------|-----------|
| <b>Scout24 SE und vollkonsolidierte Tochtergesellschaften</b> |           |           |
| Inland  | 9         | 9         |
| Ausland   | 3         | 3         |
| <b>At Equity bewertete Unternehmen</b>                        |           |           |
| Inland  | 2         | 2         |
| Ausland   | -         | -         |
| <b>Nichtkonsolidierte Tochtergesellschaften</b>               |           |           |
| Inland  | -         | -         |
| Ausland   | -         | -         |
| <b>Summe</b>  | <b>14</b> | <b>14</b> |

Eine vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes von Scout24 findet sich in Erläuterung **5.10. Aufteilung des Anteilsbesitzes der Scout24 SE**.

### Konsolidierungsmethoden

Tochterunternehmen 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 Tochterunternehmen. 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 ►1.7. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung).

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 eines Tochterunternehmens werden die bis dahin einbezogenen Vermögenswerte und Schulden sowie ein dem Tochterunternehmen zuzuordnender Geschäfts- oder Firmenwert mit dem Veräußerungserlös verrechnet.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen 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 oder Gemeinschaftsunternehmens 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 bzw. Gemeinschaftsunternehmen 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. Die anteiligen Ergebnisse, die aus Anteilen an at Equity bilanzierten Unternehmen resultieren, werden ergebniswirksam 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. Nichtmonetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet wurden, werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet. Darüber hinaus sind nichtmonetäre Posten, welche zu ihrem beizulegenden Zeitwert in einer Fremdwährung bewertet werden, zu dem Kurs umzurechnen, der am Tag der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts gültig war.

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.

Die der Währungsumrechnung zugrundeliegenden Wechselkurse sind nachfolgend abgebildet:

| Ein Euro in Fremdwährungseinheiten | 2022   | 2021   |
|------------------------------------|--------|--------|
| <b>Schweiz</b>                     |        |        |
| Stichtagskurs CHF                  | 0,9847 | 1,0331 |
| Durchschnittskurs CHF              | 1,0047 | 1,0813 |

## 1.6. 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 und die Klassifizierung von Finanzinstrumenten getroffen. Ferner erfolgten Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Klassifizierung von kurzfristigen Finanzanlagen als finanziellen Vermögenswerten oder Zahlungsmitteläquivalenten und im Zusammenhang mit der Einstufung des Unternehmens als Prinzipal oder Agent im Hinblick auf den Ausweis von Umsatzerlösen.

Wesentliche (zukunftsgerichtete) Annahmen und Schätzungen werden für die Bemessung der variablen Kaufpreisbestandteile bzw. Kaufpreisallokationen im Rahmen von Unternehmenserwerben sowie für die Prüfung des Vorliegens einer möglichen Wertminderung bei Vermögenswerten, die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte zum Zwecke der Reallokation von Geschäfts- und Firmenwerten, die Bewertung von Anteilen an assoziierten Unternehmen, die Bemessung der erwarteten Kreditausfälle bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die Bilanzierung sowie Bewertung von Rückstellungen, insbesondere der Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütungen, 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 sowohl im abgelaufenen als auch im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden Optionsvereinbarungen getroffen, deren Ansatz und Bewertung in erheblichem Umfang mit Einschätzungen durch die Gesellschaft verbunden 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 sowie der Nutzungsdauern der erworbenen immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen ist mit Annahmen verbunden. Die Bewertung immaterieller Vermögenswerte basiert in hohem Maße auf prognostizierten Cashflows und Diskontierungsraten. Die tatsächlichen Cashflows können von den bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte zugrunde gelegten Cashflows signifikant abweichen, was zu anderen

Werten und Wertminderungen führen kann. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Rahmen der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung Geschäfts- und Firmenwerte von 2.322 Tsd. Euro (Vorjahr: 69.595 Tsd. Euro) und identifizierbare sonstige immaterielle Vermögenswerte von 1.960 Tsd. Euro (Vorjahr: 15.451 Tsd. Euro) erfasst. Detaillierte Angaben finden sich in Erläuterung ▶ **2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode.**

### Wertminderungen der Geschäfts- oder Firmenwerte

Im aktuellen Geschäftsjahr weist die Konzernbilanz der Scout24 SE Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 784.668 Tsd. Euro (Vorjahr: 782.346 Tsd. Euro) aus. In Übereinstimmung mit der unten dargelegten Bilanzierungsmethode werden Geschäfts- oder Firmenwerte mindestens einmal jährlich und zusätzlich, wenn Anzeichen für eine mögliche Wertminderung vorliegen, einem Wertminderungstest unterzogen. Dabei werden die Geschäfts- oder Firmenwerte zunächst einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit oder einer Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet und auf Basis zukunftsorientierter Annahmen auf Werthaltigkeit getestet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine Schätzung der voraussichtlichen künftigen Cashflows der 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 ▶ **4.5. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte** beschrieben.

### Wertminderungen der Marken

Die Konzernbilanz von Scout24 weist zum 31. Dezember 2022 einen Markenwert in Höhe von 866.680 Tsd. Euro (Vorjahr: 872.839 Tsd. Euro) aus.

Für die wesentliche Marke ImmoScout24 wurde im Geschäftsjahr 2022 eine unbestimmte Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Daher wurde die Marke im Geschäftsjahr 2022 nicht planmäßig abgeschrieben. Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer werden grundsätzlich mindestens einmal jährlich und zusätzlich, so wie alle Marken, wenn Anzeichen für eine mögliche Wertminderung vorliegen, einem Wertminderungstest unterzogen. Der Buchwert der Marke ImmoScout24 wird aufgrund der Eigenschaft als gemeinschaftlicher Vermögenswert (Corporate Asset) den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Professional, Private und Media & Other zugeordnet und zusammen mit den Geschäfts- oder Firmenwerten einer Wertminderungsprüfung auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten unterzogen. Für die zahlungsmittelgenerierende Einheit FLOWFACT bestand im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund einer Strategieänderung ein Wertminderungsbedarf, der sich vor allem auf die Marke FLOWFACT auswirkte. Details hierzu werden in Erläuterung ▶ **4.5. 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 (ooEBITDA-Wachstumsziele) sowie die Annahmen hinsichtlich der Fluktuation. Für detaillierte Angaben wird auf Erläuterung ▶ **5.3. Anteilsbasierte Vergütung** verwiesen.



## 1.7. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Im Folgenden werden die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze dargestellt.

### Unternehmenszusammenschlüsse

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 Anschaffungskosten des Erwerbs 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-Method). 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.

Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs werden aufwandswirksam erfasst.

### Finanzinstrumente

#### 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 GuV umgliedert 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, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden („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. Die Folgebewertung bestimmt sich nach ihrer Klassifizierung. Entsprechend ihrer üblichen Klassifizierung als „amortised cost“ werden Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte gemäß der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

#### Folgebewertung

Die Folgebewertung von Finanzinstrumenten ist weiterhin abhängig von der Klassifizierung. Dabei erfolgt die Bewertung zu i) fortgeführten Anschaffungskosten, ii) erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder iii) erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis. Für Instrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, kommt die Effektivzinsmethode zum Tragen.

i) Fortgeführte Anschaffungskosten: finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

ii) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert: Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

iii) Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert: Finanzinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Die einzelnen bei Scout24 vorhandenen Kategorien lassen sich wie folgt spezifizieren:



### **Kategorie: finanzielle Vermögenswerte/Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden**

Finanzinstrumente werden dieser Kategorie zugeordnet, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- i) Finanzinstrumente werden innerhalb eines Geschäftsmodells gehalten, welches darin besteht, diese im Bestand zu halten und die damit verbundenen vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen.
- ii) 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 i) in das Geschäftsmodell "Handel" eingeordnet, das Kriterium ii) nicht erfüllt oder die Fair-Value-Option ausgeübt, so erfolgt die Bewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Erfolgt die Einordnung in das Geschäftsmodell „Halten und Verkaufen“ und ist das Kriterium ii) erfüllt, so erfolgt die Klassifizierung in erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert.

### **Kategorie: Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden**

Wertpapiere, für die zum Bewertungsstichtag keine notierten Marktpreise vorliegen, werden 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 ähnlichen Laufzeiten und ähnlichem Bonitätsrating, die in aktiven Märkten gehandelt werden, angepasst um etwaige Risikofaktoren.

### **Kategorie: Finanzinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden**

Darüber hinaus besteht ein Wahlrecht für Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden. So können diese sowohl erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis (OCI) als auch erfolgswirksam in der GuV ausgewiesen werden. Scout24 übt das Wahlrecht aus, Investitionen in Eigenkapitalinstrumente anderer Unternehmen, die nicht nach der Equity-Methode bilanziert werden, als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu klassifizieren.

### **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.

Wertminderungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich anhand des Lifetime-Expected Credit Loss ermittelt und erfasst.

Der Standard sieht vor, die über die gesamte Restlaufzeit erwarteten Verluste ab dem Zeitpunkt der Erfassung der Forderungen zu berücksichtigen. Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. Dies erfordert erhebliche Ermessensentscheidungen bezüglich der Frage, inwieweit die erwarteten Kreditausfälle durch Veränderungen bei den wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst werden. Diese Einschätzung wird auf Grundlage gewichteter Wahrscheinlichkeiten bestimmt. Annahmen über zukünftige Entwicklungen werden in der Bewertung berücksichtigt.

IFRS 9 ermöglicht die Anwendung eines vereinfachten Wertminderungsmodells, welches für alle finanziellen Vermögenswerte, unabhängig von der Kreditqualität, eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit bedingt. Für kurzfristige Forderungen entspricht der erwartete Verlust der nächsten zwölf Monate ohnehin dem erwarteten Verlust der Restlaufzeit. Für langfristige Forderungen mit Laufzeit über einem Jahr wird ebenfalls das vereinfachte Modell angewendet. Auf Basis historischer Forderungsausfälle der vergangenen drei Jahre werden für verschiedene Laufzeitbänder Ausfallraten ermittelt und anschließend auf den jeweiligen offenen Forderungsbestand der Laufzeitbänder angewendet.

Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte ist wertgemindert 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.

### Dividendenerträge

Dividendenerträge aus finanziellen Vermögenswerten werden mit der Entstehung des Rechtsanspruchs des Konzerns erfolgswirksam unter den Finanzerträgen ausgewiesen.

### 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 verfügt zum Abschlussstichtag über kein Engagement in finanziellen Vermögenswerten, die übertragen, aber nicht vollständig ausgebucht wurden.





### Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Bankguthaben, Schecks, Kassenbestände und kurzfristige Einlagen mit Restlaufzeiten von nicht mehr als drei Monaten, gerechnet vom Erwerbszeitpunkt. Die Bewertung erfolgt zu Nennwerten, die aufgrund ihrer kurzfristigen Fälligkeit ihren Zeitwerten entsprechen.

### Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert. Ausgenommen hiervon sind assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die zuvor als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.

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. Ein bilanzierter Geschäfts- oder Firmenwert wird im Buchwert des at Equity bilanzierten Unternehmens ausgewiesen. Unrealisierte Zwischenergebnisse aus Transaktionen mit at Equity bilanzierten Unternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung anteilig eliminiert, soweit die zugrundeliegenden Sachverhalte wesentlich sind.

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. Sofern die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen sind, erfolgt eine entsprechende erfolgswirksame Zuschreibung.

Die Abschlüsse der at Equity bilanzierten Beteiligungen werden grundsätzlich nach konzern-einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

### Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- oder Firmenwert)

Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- oder Firmenwert) 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, soweit die Voraussetzungen des IAS 38 kumulativ erfüllt sind, aktiviert. Relevant sind dabei folgende Kriterien:

- Die Fertigstellung des immateriellen Vermögenswerts kann technisch so weit realisiert werden, dass er genutzt oder verkauft werden kann.
- Die Gruppe beabsichtigt, den immateriellen Vermögenswert fertigzustellen und ihn zu nutzen oder zu verkaufen.
- Die Gruppe ist fähig, den immateriellen Vermögenswert zu nutzen oder zu verkaufen.
- Art und Weise, wie der immaterielle Vermögenswert voraussichtlich einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzielen wird; die Gruppe kann unter anderem die Existenz eines Markts 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 Gruppe verfügt über adäquate technische, finanzielle und sonstige Ressourcen, sodass die Entwicklung abgeschlossen werden kann und der immaterielle Vermögenswert genutzt oder verkauft werden kann.
- Die Gruppe 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.

Wenn die Erwartungen von den bisherigen Schätzungen abweichen, werden die entsprechenden Änderungen gemäß IAS 8 als Änderungen von Schätzungen erfasst.

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.

Die voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern sind wie folgt:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Marken                                      | Unbestimmt <sup>1</sup> |
| Kundenstämme                                | 5–20 Jahre              |
| Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte | 3 Jahre                 |
| Sonstige Konzessionen, Rechte und Lizenzen  | 3–10 Jahre              |

<sup>1</sup> 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 zugrundeliegenden 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.

Wenn die Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer in Höhe von 862 Mio. Euro stattdessen mit einer bestimmten Nutzungsdauer von zehn Jahren seit dem Erwerb abgeschrieben worden wären, würden die Abschreibungen 86,2 Mio. Euro jährlich betragen.

Kundenstämme beinhalten bestehende Kundenbeziehungen, insbesondere mit gewerblichen Kund:innen wie Immobilienmakler:innen, die erworben wurden. Diese Kundenbeziehungen haben eine angenommene Nutzungsdauer von fünf bis 20 Jahren.

Erworbene Software, sonstige Konzessionen, Rechte und Lizenzen werden als technologiebasierte immaterielle Vermögenswerte in der Kaufpreisallokation ausgewiesen.

Gewinne bzw. Verluste aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und den Buchwerten der immateriellen Vermögenswerte ermittelt und unter der Position „Sonstige betriebliche Erlöse“ im Falle eines Gewinns bzw. unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ im Falle eines Verlusts in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.



### 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. Geschäfts- oder Firmenwerte werden auf Wertminderungen getestet, indem der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bzw. der Einheiten („carrying amount“) mit ihrem erzielbaren Betrag („recoverable amount“) verglichen wird. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten („fair value less cost of disposal“) und dem Nutzungswert eines Vermögenswerts („value in use“). 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. Wenn der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten höher ist als der Buchwert, ist es nicht notwendig, den Nutzungswert zu berechnen; der Vermögenswert ist dann nicht wertgemindert. 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.

### 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.

Die Abschreibungsdauern richten sich nach der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer und stellen sich konzerneinheitlich wie folgt dar:

|  |            |
|--|------------|
| Einbauten in gemieteten Räumen                     | 10 Jahre   |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3–15 Jahre |

Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen werden zum Zeitpunkt der Entstehung als Aufwand erfasst.

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. In einem solchen Fall erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36. Eine Wertminderung erfolgt in der Höhe, in welcher der Restbuchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Gegebenenfalls wird die Restnutzungsdauer entsprechend angepasst.



Sind die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen, werden diese Vermögenswerte erfolgswirksam zugeschrieben, wobei diese Wertaufholung nicht den Buchwert übersteigen darf, der sich ergeben hätte, wenn in früheren Perioden keine Wertminderung erfasst worden wäre.

Gewinne bzw. Verluste aus Abgängen von Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und den Buchwerten der Sachanlagen ermittelt und unter der Position „Sonstige betriebliche Erlöse“ im Falle eines Gewinns bzw. unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ im Falle eines Verlusts in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### **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.

### **Pensionsrückstellungen 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 Mitarbeiter:innen aus den laufenden und vorherigen Geschäftsjahren zu begleichen. Im Gegensatz hierzu schreiben leistungsorientierte Pläne typischerweise einen Betrag an Pensionsleistungen fest, den ein:e Mitarbeiter:in bei Renteneintritt erhalten wird und der in der Regel von einem oder mehreren Faktoren wie Alter, Dienstzeit und Gehalt abhängig ist. Derzeit gibt es im Scout24-Konzern keine leistungsorientierten Verpflichtungen.

### **Eventualverbindlichkeiten und nicht bilanzierte vertragliche Verpflichtungen**

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.

### **Eventualforderungen**

Eventualforderungen entstehen aus ungeplanten oder unerwarteten Ereignissen, durch die dem Unternehmen die Möglichkeit eines Zuflusses von wirtschaftlichem Nutzen entsteht. Eventualforderungen werden im Anhang angegeben, wenn der Zufluss eines wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist. Wenn der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens so gut wie sicher ist, erfolgt der bilanzielle Ansatz.

### **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.

### **Eigene Aktien**

Erfolgen durch die Gesellschaft Rückkäufe von Stammaktien, werden diese in der Bilanz unter dem Posten „Eigene Anteile“ ausgewiesen und offen vom Eigenkapital abgesetzt; erfolgt eine Einziehung eigener Aktien, vermindern sich die Posten „Gezeichnetes Kapital“ und „Gewinnrücklagen“ um den entsprechenden Betrag. Dem Erwerb eigener Aktien direkt zurechenbare Transaktionskosten,

gemindert um damit verbundene Steuervorteile, werden ebenfalls unter dem Posten „Eigene Anteile“ ausgewiesen.

### **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 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.

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.

Sowohl laufende als auch latente Steuern werden entsprechend ihrer Entstehung den fortgeführten bzw. nicht fortgeführten Aktivitäten zugeordnet.

Latente Steueransprüche und -schulden werden saldiert, sofern diese gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen und ein einklagbares Recht zur Aufrechnung vorliegt.

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 wie zum Beispiel 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 bspw. zu versteuerndem Einkommen und steuerlich ungenutzten Verlustvorträgen vorliegen, werden diese gemäß IFRIC 23 erfasst und mittels der bestmöglichen Schätzung passiviert. Für das aktuelle Geschäftsjahr ergeben sich, wie im Vorjahr, daraus keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Scout 24-Gruppe.



### **Anteilsbasierte Vergütungen**

Die Gesellschaft verfügt derzeit über zwei Management- bzw. Mitarbeiter:innen-Beteiligungsprogramme, die gemäß IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“ als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich bilanziert werden. Dementsprechend ist der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeiter:innen erbrachten Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die gewährte Barabgeltung erfolgswirksam als Aufwand sowie als Rückstellung zu erfassen. Da der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeiter:innen erbrachten Arbeitsleistungen jedoch nicht verlässlich ermittelt werden kann, ist bei Gewährung von Eigenkapitalinstrumenten für die Bewertung der beizulegende Zeitwert der Eigenkapitalinstrumente zum Gewährungszeitpunkt heranzuziehen. Der Wert der zu bilanzierenden Rückstellung bei einer Barabgeltung ist zu jedem Bilanzstichtag neu zu bestimmen.

Weiterhin verfügt die Gesellschaft über ein Mitarbeiter:innen-Beteiligungsprogramm, in dessen Rahmen bereits im Besitz der Gesellschaft befindliche Scout24-Aktien (eigene Anteile) zu einem gegenüber der Börse vergünstigten Preis erworben werden können. Dieses Mitarbeiter:innen-Beteiligungsprogramm wird gemäß IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“ als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente bilanziert. Dementsprechend ist der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeiter:innen 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 Mitarbeiter:innen erbrachten Arbeitsleistungen jedoch nicht verlässlich ermittelt werden kann, ist für die Bewertung der beizulegende Zeitwert der Eigenkapitalinstrumente zum Gewährungszeitpunkt heranzuziehen.

### **Kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer:innen**

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 vom Arbeitnehmer erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen, und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

### **Leasing**

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 zugrundeliegende 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 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 aufgezinnt und um geleistete Leasingzahlungen reduziert. In der Folge ist das Nutzungsrecht planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abzuschreiben.



Die voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern sind wie folgt:

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Nutzungsrechte Gebäude         | 3–10 Jahre |
| Nutzungsrechte Fahrzeuge       | 2–4 Jahre  |
| Nutzungsrechte EDV-Anlagen     | 3–4 Jahre  |
| Nutzungsrechte Büroausstattung | 3–4 Jahre  |

Die Aufwendungen für Leasingverhältnisse stellen Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte (Right-of-Use Assets) und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis dar.

Der Scout24-Konzern hat im Jahr 2020 eine Unterleasingvereinbarung abgeschlossen, in der er als Unterleasinggeber auftritt. Ein Leasinggeber unterscheidet jedes Leasingverhältnis danach, ob es sich um eine Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarung handelt. Der Konzern hat die Einstufung des Untermietvertrags auf Grundlage des Nutzungsrechts und nicht des zugrundeliegenden Vermögenswerts vorgenommen und ist zu dem Schluss gekommen, dass es sich nach IFRS 16 um ein Finanzierungsleasingverhältnis handelt. 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.

#### Grundsätze der Erlösrealisierung

Der Scout24-Konzern erwirtschaftet seine Umsatzerlöse mit der Erbringung von Dienstleistungen, insbesondere der Schaltung von Onlineanzeigen, der Generierung von Geschäftskontakten („Leads“) sowie der Bereitstellung von Werberaum mit Geschäftskund:innen („Partner“) und Privatkund:innen („Consumer“).

Die Erlöserfassung nach IFRS 15 erfolgt mit Erfüllung der Leistungsverpflichtung bzw. dem Übergang der Kontrolle. Umsätze werden abzüglich Umsatzsteuern, Erlösschmälerungen sowie Gutschriften ausgewiesen. Die zugrundeliegenden Schätzungen des Konzerns basieren auf historischen Werten unter Berücksichtigung der Art des Kunden bzw. der Kundin, der Transaktion sowie der jeweiligen Besonderheiten der Vereinbarung.

Bei den Umsatzerlösen aus dem Schalten von Onlineanzeigen handelt es sich ganz überwiegend um zeitraumbezogene Leistungsverpflichtungen, die pro rata bilanziert werden, da der Nutzen der Kund:innen gleichmäßig verteilt ist. Der Scout24-Konzern bietet Leistungen auch im Bundle (zum Beispiel Insertion verbunden mit weiteren Komponenten wie Platzierung eines Firmenlogos und Bereitstellung von Marktdaten) an, es handelt sich dabei jedoch ausschließlich um Dienstleistungen, die über den gleichen Zeitraum (in der Regel monatlich) abgerechnet werden, sodass sich selbst bei Vorliegen separierbarer Leistungsverpflichtungen aus der Allokation der Gegenleistung nach Einzelveräußerungspreisen keine Auswirkung auf Höhe und Zeitpunkt der Umsatzrealisation ergibt. Provisionen aus der Herstellung und Vermittlung von Geschäftskontakten („Leads“) werden entsprechend den vermittelten Transaktionen realisiert. Umsatzerlöse aus Werbeflächen werden in Abhängigkeit von der Art des Werbevertrags in denjenigen Perioden erfasst, in denen die Werbung geschaltet oder dargestellt wird. 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.

Erlöse aus der Einräumung zeitlich befristeter Nutzungsüberlassung von Softwarelizenzen werden rätierlich über den Zeitraum der Nutzungsüberlassung realisiert. Überwiegen die Charakteristika eines Verkaufs, erfolgt eine sofortige Erlösrealisierung. Umsätze aus Serviceerbringung werden rätierlich über die Laufzeit der Leistungserbringung realisiert. Auf Basis geleisteter Stunden abzurechnende Dienstleistungsverträge werden in Abhängigkeit von den erbrachten Leistungen realisiert.

Die Zahlungsbedingungen der Geschäftsmodelle sind weitestgehend kurzfristig ausgestaltet. Wesentliche Finanzierungskomponenten im Sinne des IFRS 15 bestehen nicht.

#### **Finanzierungserträge und -aufwendungen**

Finanzierungserträge 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.

#### **Ergebnis je Aktie**

Das unverwässerte Ergebnis je Anteil wird berechnet als Konzernjahresergebnis, welches den Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens zusteht, dividiert durch den gewichteten Durchschnitt ausstehender Stammanteile. Eigene Anteile verringern die Anzahl der umlaufenden Stammanteile. Für die Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Anteil wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Anteile um die maximale Anzahl aller potenziell verwässernden Anteile angepasst.

#### **Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und nicht fortgeführte Aktivitäten**

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese Bedingung wird nur dann als erfüllt angesehen, wenn der langfristige Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand sofort zur Veräußerung verfügbar ist und die Veräußerung hochwahrscheinlich ist. Die Geschäftsführung muss sich zu einer Veräußerung verpflichtet haben. Dabei muss davon ausgegangen werden, dass der Veräußerungsvorgang innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird.

Langfristige Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind, werden zu dem niedrigeren Betrag ihres ursprünglichen Buchwerts und des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten bewertet.

Für den Fall, dass sich der Konzern zu einer Veräußerung verpflichtet hat, die mit einem Verlust der Beherrschung über ein Tochterunternehmen einhergeht, werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden dieses Tochterunternehmens als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, sofern die oben genannten Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Nicht fortgeführte Aktivitäten sind abgrenzbare Geschäftsbereiche, die entweder bereits veräußert wurden oder zur Veräußerung vorgesehen sind. Die Vermögenswerte und Schulden von zur Veräußerung vorgesehenen Aktivitäten stellen Veräußerungsgruppen dar, die nach den gleichen Prinzipien wie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte zu bewerten und darzustellen sind. Die Erträge und Aufwendungen nicht fortgeführter Aktivitäten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung – nach dem Ergebnis fortgeführter Geschäftsbereiche – in einer Position als Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. Entsprechende Veräußerungsergebnisse sind im Ergebnis nicht fortgeführter Aktivitäten enthalten. Die Vorjahreswerte der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung werden entsprechend angepasst.

#### **Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass das Unternehmen die mit der Zuwendung verbundenen Bedingungen erfüllen wird und dass die Zuwendung gewährt werden wird. Die Erfassung erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung im Verlauf der Perioden, in denen das Unternehmen die entsprechenden Aufwendungen, welche die Zuwendungen der öffentlichen Hand kompensieren sollen, ergebnismindernd erfasst.



## 2. Veränderungen im Konsolidierungskreis

### 2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode

#### Erwerb von BaufiTeam GmbH

Die Consumer First Services GmbH, München, hat am 9. Mai 2022 50,1 % der Eigenkapitalanteile an der BaufiTeam GmbH (vormals BaufiTeam GmbH & Co. KG) mit Sitz in Sittensen erworben. Der Kaufpreis zum Erwerb von 50,1 % der Anteile betrug 1.530 Tsd. Euro und wurde zum Zeitpunkt des formalen und rechtlichen Abschlusses der Transaktion (Closing) in bar gezahlt.

Weiterhin wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausübbare Put- und Call-Optionen vereinbart, um die übrigen 49,9 % der Eigenkapitalanteile an der BaufiTeam GmbH vom Minderheitsgesellschafter zu erwerben. Da Scout24 aus den Optionen eine unbedingte Verpflichtung zum Erwerb der Anteile hat, resultiert aus der Anwendung der Anticipated-Acquisition-Methode zum 9. Mai 2022 ein fiktiver vollständiger Erwerb aller Anteile der Gesellschaft. Der aus der vorläufigen Bewertung resultierende beizulegende Zeitwert der Verpflichtung zum Erwerb der weiteren 49,9 % der Eigenkapitalanteile betrug zum Erwerbszeitpunkt 2.244 Tsd. Euro und ist Teil der Gegenleistung. Zum 31. Dezember 2022 beträgt der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeit 1.352 Tsd. Euro und wird unter den langfristigen sowie kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die BaufiTeam GmbH berät Kund:innen im Rahmen von Baufinanzierungen. Die Aktivitäten von BaufiTeam werden entsprechend in das Segment Professional von Scout24 integriert.

Zum 31. Dezember 2022 ergibt sich aus der Transaktion im Wesentlichen ein immaterieller Vermögenswert auf Basis von Kundenbeziehungen sowie ein immaterieller Vermögenswert auf Basis eines Wettbewerbsverbots. Der restliche Differenzbetrag zwischen der Gegenleistung und dem Buchwert des erworbenen Nettovermögens wurde auf den Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 2.322 Tsd. Euro 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 ImmoScout24-Geschäft resultiert. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Professional zugeordnet und ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Gegenleistung für BaufiTeam GmbH sowie die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammen:

#### KENNZAHLEN: ERWERB DER BAUFITEAM GMBH

| In Tsd. Euro   | 09.05.2022   |
|--|--------------|
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente   | 1.530        |
| Beizulegender Zeitwert der Anteile in Put-Optionen   | 2.244        |
| <b>Gegenleistung</b>   | <b>3.774</b> |
| <b>Identifizierte Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt</b>                         |              |
| Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und sonstige langfristige Vermögenswerte              | 2.152        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Vermögenswerte          | 232          |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente   | 84           |
| Passive latente Steuern  | -581         |
| Leasingverbindlichkeiten und sonstige langfristige Verbindlichkeiten                           | -172         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | -263         |
| <b>Identifiziertes Nettovermögen</b>   | <b>1.452</b> |
| Geschäfts- oder Firmenwert   | 2.322        |
| <b>Gesamtes erworbenes Nettovermögen</b>   | <b>3.774</b> |

Die Bruttobeträge der vertraglichen Forderungen entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen. Der beizulegende Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt beträgt dabei 224 Tsd. Euro und wird gesamtheitlich als einbringbar angesehen. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 167 Tsd. Euro wurden aufwandswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Seit der Erstkonsolidierung zum 1. Mai 2022 hat die BaufiTeam GmbH Umsatzerlöse in Höhe von 469 Tsd. Euro und ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von minus 119 Tsd. Euro zur Gewinn- und Verlustrechnung beigetragen. Wäre BaufiTeam bereits seit dem 1. Januar 2022 konsolidiert worden, hätte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 775 Tsd. Euro und ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von minus 19 Tsd. Euro erwirtschaftet.

## 2.2. Unternehmenserwerbe in Vorperioden

Die Immobilien Scout GmbH, Berlin, hat am 11. Mai 2021 75 % der Eigenkapitalanteile an der Zenhomes GmbH mit Sitz in Berlin erworben (für Details zu dieser Transaktion wird auf den Geschäftsbericht 2021 verwiesen). Im Rahmen dieser Transaktion wurden unter anderem Put- und Call-Optionen vereinbart, um die übrigen 25 % der Eigenkapitalanteile an der Zenhomes GmbH vom Minderheitsgesellschafter zu erwerben. Da Scout24 aus den Optionen eine unbedingte Verpflichtung zum Erwerb der Anteile hat, resultiert aus der Anwendung der Anticipated-Acquisition-Methode zum 11. Mai 2021 die Bilanzierung eines fiktiven vollständigen Erwerbs aller Anteile der Gesellschaft. Der aus der Bewertung resultierende beizulegende Zeitwert der Verpflichtung zum Erwerb der weiteren 25 % der Eigenkapitalanteile betrug zum Erwerbszeitpunkt 26.456 Tsd. Euro und ist Teil der Gegenleistung. Zum 31. Dezember 2022 beträgt der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeit 15.172 Tsd. Euro (für Details siehe Erläuterung **► 5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**).

Weiterhin erfolgte im Geschäftsjahr 2022 vertragsgemäß die Auszahlung des vereinbarten Einbehalts an den Verkäufer (1.966 Tsd. Euro).

Die FLOWFACT GmbH, Köln, hat am 29. Juli 2021 80 % der Eigenkapitalanteile an der Propstack GmbH mit Sitz in Berlin erworben (für Details zu dieser Transaktion wird auf den Geschäftsbericht 2021 verwiesen). Im Rahmen dieser Transaktion wurden unter anderem Put- und Call-Optionen vereinbart, um die übrigen 20 % der Eigenkapitalanteile an der Propstack GmbH von den Minderheitsgesellschaftern zu erwerben. Da Scout24 aus den Optionen eine unbedingte Verpflichtung zum Erwerb der Anteile hat, resultiert aus der Anwendung der Anticipated-Acquisition-Methode zum 29. Juli 2021 ein vollständiger Erwerb aller Anteile der Gesellschaft. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung zum Erwerb der weiteren 20 % der Eigenkapitalanteile betrug zum Erwerbszeitpunkt 2.978 Tsd. Euro und ist Teil der Gegenleistung. Zum 31. Dezember 2022 wird die Kaufpreisverbindlichkeit mit einem beizulegenden Zeitwert von 5.647 Tsd. Euro unter den langfristigen sowie kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen (für Details siehe Erläuterung **► 5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**).



### 3. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1. Umsatzerlöse

Der Scout24-Konzern hat sich auf die Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich (für weitere Erläuterungen siehe ▶5.5. **Segmentberichterstattung**) fokussiert. Die Umsatzerlöse werden im Wesentlichen mit der Schaltung von Onlineanzeigen, der Generierung von Geschäftskontakten („Leads“) sowie der Bereitstellung von Werberaum mit Geschäftskund:innen („Partner“) und Privatkund:innen („Consumer“) generiert.

#### Aufgliederung von Erlösen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Kategorien:

| In Tsd. Euro         | 2022           | 2021<br>(angepasst) <sup>1</sup> |
|----------------------|----------------|----------------------------------|
| Professional         | 291.184        | 262.729                          |
| Private              | 121.536        | 94.573                           |
| Media & Other        | 34.820         | 31.740                           |
| <b>Summe Konzern</b> | <b>447.539</b> | <b>389.042</b>                   |

<sup>1</sup> Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend der erfolgten Resegmentierung angepasst (siehe Erläuterung 5.5. Segmentberichterstattung).

#### Vertragssalden

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Verbindung mit IFRS 15 bilanzierten Salden:

| In Tsd. Euro                               | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 30.604     | 23.175     |
| Vertragsverbindlichkeiten                  | 12.248     | 10.209     |

Im Zusammenhang mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Nettowertminderungen in Höhe von 1.412 Tsd. Euro (im Vorjahr: Erlöse aus der Auflösung von Wertminderungen von 1.261 Tsd. Euro) erfasst.

Die Vertragsverbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus im Voraus erfolgter Fakturierung und haben sich wie folgt entwickelt:

| In Tsd. Euro                                      | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Stand 1. Januar</b>                            | <b>10.209</b> | <b>8.950</b>  |
| In der Berichtsperiode abgegrenzt                 | 130.843       | 102.493       |
| In der Berichtsperiode erfolgswirksam vereinnahmt | 128.803       | 101.234       |
| <b>Stand 31. Dezember</b>                         | <b>12.248</b> | <b>10.209</b> |

Es haben sich keine signifikanten Änderungen in den bilanzierten Salden ergeben.

#### Verbleibende Leistungsverpflichtungen

Die verbleibenden Leistungsverpflichtungen betreffen Verträge mit einer erwarteten ursprünglichen Vertragslaufzeit von maximal einem Jahr beziehungsweise sind mit einem festen Stundensatz abzurechnen. Insofern werden, wie nach IFRS 15 zulässig, keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2022 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. Der Gesamtbetrag in Höhe von 28.702 Tsd. Euro (Vorjahr: 26.572 Tsd. Euro) entfällt mit 12.015 Tsd. Euro (Vorjahr: 11.838 Tsd. Euro) auf das Segment Professional, mit 9.381 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.265 Tsd. Euro) auf das Segment Private und mit 7.307 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.470 Tsd. Euro) auf das Segment Media & Other. Der Gesamtbetrag der Forschungs- und Entwicklungskosten, die im Geschäftsjahr für die fortgeführten Aktivitäten als Aufwand erfasst wurden, beträgt 24.327 Tsd. Euro (Vorjahr: 17.295 Tsd. Euro).

## 3.3. Sonstige betriebliche Erlöse

Die sonstigen betrieblichen Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

| In Tsd. Euro  | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Erlöse aus Forschungszulage   | 899          | 0            |
| Erlöse aus ausgebuchten Forderungen                                     | 167          | 134          |
| Erlöse aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen         | 40           | 1.931        |
| Erlöse aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen | 13           | 21           |
| Sonstige  | 514          | 422          |
| <b>Summe</b>  | <b>1.633</b> | <b>2.508</b> |

## 3.4. Personalaufwand und Mitarbeiter:innen-Zahl

Der Personalaufwand für die fortgeführten Aktivitäten setzt sich wie folgt zusammen:

| In Tsd. Euro              | 2022            | 2021           |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| Löhne und Gehälter        | -84.999         | -73.827        |
| Soziale Abgaben           | -12.464         | -11.704        |
| Altersversorgung          | -2.115          | -1.460         |
| Anteilsbasierte Vergütung | -7.744          | -10.658        |
| <b>Summe</b>              | <b>-107.322</b> | <b>-97.650</b> |

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten im Verlauf des Geschäftsjahres teilt sich wie folgt auf:

| Mitarbeiteranzahl    | 2022         | 2021       |
|----------------------|--------------|------------|
| Obere Führungskräfte | 3            | 3          |
| Angestellte          | 1.043        | 992        |
| <b>Summe</b>         | <b>1.046</b> | <b>995</b> |



### 3.5. Marketingaufwand

Die Marketingaufwendungen für die fortgeführten Aktivitäten setzen sich wie folgt zusammen:

| In Tsd. Euro          | 2022           | 2021           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Werbekosten – online  | -41.714        | -31.472        |
| Werbekosten – offline | -8.978         | -4.902         |
| <b>Summe</b>          | <b>-50.692</b> | <b>-36.373</b> |

### 3.6. IT-Aufwand

Der IT-Aufwand für die fortgeführten Aktivitäten setzt sich wie folgt zusammen:

| In Tsd. Euro                   | 2022           | 2021           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| EDV-Dienstleistungen           | -11.927        | -9.066         |
| Lizenzen/Software as a Service | -9.616         | -8.695         |
| Sonstige EDV-Kosten            | -398           | -558           |
| <b>Summe</b>                   | <b>-21.941</b> | <b>-18.320</b> |

### 3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen für die fortgeführten Aktivitäten setzen sich wie folgt zusammen:

| In Tsd. Euro  | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Aufwand für bezogene Leistungen                     | -26.565        | -24.224        |
| Fremde Dienstleistungen                             | -20.242        | -20.811        |
| Rechts- und Beratungskosten                         | -3.500         | -6.179         |
| Sonstige personalbedingte Kosten                    | -3.247         | -2.480         |
| Sonstige Raumkosten                                 | -2.832         | -2.004         |
| Kommunikation                                       | -1.612         | -1.527         |
| Wertberichtigung für und Ausbuchung von Forderungen | -1.619         | -804           |
| Reisekosten   | -912           | -464           |
| Kfz-Kosten  | -262           | -342           |
| Sonstige  | -6.534         | -6.104         |
| <b>Summe</b>  | <b>-67.324</b> | <b>-64.937</b> |

### 3.8. Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen

Das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen.

| In Tsd. Euro                | 2022        | 2021        |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Energieausweis48 GmbH, Köln | 12          | -24         |
| Upmin Group GmbH, Berlin    | -902        | -225        |
| <b>Summe</b>                | <b>-889</b> | <b>-248</b> |



### 3.9. Finanzerträge

Finanzerträge umfassen nachfolgende Positionen:

| In Tsd. Euro  | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| Erträge aus derivativen Finanzinstrumenten                  | 14.194        | 720           |
| Zinserträge Dritte  | 666           | 5.553         |
| Zinsertrag aus Leasing                                      | 281           | 303           |
| Erträge aus Abgängen von at Equity bilanzierten Unternehmen | 137           | -             |
| Kursgewinne aus Finanzierung                                | 70            | 33            |
| Kursgewinne aus Investitionen                               | 63            | 12.549        |
| Dividendenerträge aus Investitionen                         | 21            | 245           |
| <b>Summe</b>  | <b>15.432</b> | <b>19.403</b> |

Die Erträge aus derivativen Finanzinstrumenten resultieren im Wesentlichen aus der erfolgswirksamen Anpassung der bedingten Kaufpreisverbindlichkeiten (für Details siehe [▶5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten](#)) und Gewinne durch Devisengeschäfte. Durch die vollständige Liquidierung des Spezialfonds zum 30. Juni 2022 gingen sowohl die Kursgewinne aus Investitionen als auch die Zinserträge mit Dritten stark zurück. Der Verkauf von Anteilen an der Upmin Group GmbH führte zu einem Ertrag aus Abgang von at Equity bilanzierten Unternehmen. Der Zinsertrag aus Leasing resultiert aus der Untervermietung von angemieteten Büroräumen am Münchener Standort. Für Details siehe Erläuterung [▶4.6. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen](#).

### 3.10. Finanzaufwendungen

Finanzaufwendungen fortgeführter Aktivitäten umfassen nachfolgende Positionen:

| In Tsd. Euro                                    | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Kursverluste aus Investitionen                  | -18.834        | -7.758         |
| Zinsaufwand Dritte                              | -6.192         | -12.071        |
| Aufwendungen aus derivativen Finanzinstrumenten | -2.184         | -1.740         |
| Zinsaufwand aus Leasing                         | -699           | -739           |
| Sonstige Finanzaufwendungen                     | -495           | -1.766         |
| Kursverluste aus Finanzierungen                 | -110           | -94            |
| <b>Summe</b>                                    | <b>-28.515</b> | <b>-24.169</b> |

Der Zinsaufwand gegenüber Dritten resultiert aus den unter dem Schulscheindarlehen, der Revolving Credit Facility (RCF) und dem Term and Revolving Facilities Agreement (RFA) aufgenommenen Verbindlichkeiten sowie aus der Vereinnahmung der Anschaffungsnebenkosten mittels der Effektivzinsmethode im Zusammenhang mit diesen Verbindlichkeiten. Für Details siehe Erläuterung [▶4.10. Finanzielle Verbindlichkeiten](#). Die Position „Kursverluste aus Investitionen“ resultiert vor allem aus den Wertpapieranlagen des zum 30. Juni 2022 liquidierten Spezialfonds. Die sonstigen Finanzaufwendungen stellen den Aufwand aus der Verwaltung des Wertpapier-spezialfonds dar. Aufwendungen aus derivativen Finanzinstrumenten betreffen im Wesentlichen die Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten. Für weitere Informationen siehe Erläuterungen [▶2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode](#), [▶2.2. Unternehmenserwerbe in Vorperioden](#) und [▶5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten](#).



### 3.11. Ertragsteuern

Die Scout24 SE ist Organträger einer ertragsteuerlichen Organschaft. Die Gesellschaften Immobilien Scout GmbH, FLOWFACT GmbH, Consumer First Services 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.

| In Tsd. Euro   | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| Laufender Steueraufwand für Gewinne der Periode                | -54.624        | -50.976        |
| Laufender Steuerertrag aus Vorjahren                           | 903            | 359            |
| <b>Summe laufender Steueraufwand</b>                           | <b>-53.721</b> | <b>-50.617</b> |
| Latenter Steuerertrag aufgrund der Änderung von Steuersätzen   | 172            | 584            |
| Latenter Steuerertrag aufgrund zeitlicher Buchungsunterschiede | 1.467          | 7.674          |
| Latenter Steuerertrag aufgrund von Verlustvorträgen            | 1.291          | 229            |
| <b>Summe latenter Steuerertrag</b>                             | <b>2.930</b>   | <b>8.487</b>   |
| <b>Summe Ertragsteuern</b>                                     | <b>-50.791</b> | <b>-42.130</b> |

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 2022 wie im Vorjahr 15,0 %, der darauf anzuwendende Solidaritätszuschlag 5,5 %. Der Gewerbesteuersatz hat sich aufgrund geänderter gewerbesteuerlicher Zerlegungsbeträge auf 14,746 % geändert (Vorjahr: 14,765 %). Damit ergibt sich für 2022 ein Konzernsteuersatz von 30,57 % (Vorjahr 30,59 %).

Bei einer ausländischen Tochtergesellschaft konnte ein Verlust in Höhe von 23 Tsd. Euro (Vorjahr: 554 Tsd. Euro) genutzt werden. Der tatsächliche Ertragsteueraufwand mindert sich dadurch in Höhe von 6 Tsd. Euro (Vorjahr: 139 Tsd. Euro).

Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Steueraufwand im Konzern stellen sich wie folgt dar:

| In Tsd. Euro   | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b> | <b>174.322</b> | <b>132.723</b> |
| Erwarteter Steueraufwand 2022: 30,57 % (2021: 30,59 %)                   | -53.292        | -40.600        |
| Effekte aus der Steuersatzänderung                                       | 172            | 584            |
| Aperiodische Steuern   | 3.375          | 543            |
| Steuerfreie Erträge  | 378            | 107            |
| Nicht abziehbare Aufwendungen  | -137           | -1.458         |
| Permanente Differenzen   | 1.096          | 507            |
| Steuereffekte aus Spezial-Investmentfonds                                | 0              | 275            |
| Steuereffekte aus Verlustvorträgen                                       | -2.247         | -1.998         |
| Steuereffekte aus Hinzurechnungen und Kürzungen für lokale Steuern       | -302           | -341           |
| Anpassungen des Steuerbetrags an den abweichenden nationalen Steuersatz  | 92             | 127            |
| Sonstige   | 74             | 124            |
| Effektiver Steueraufwand   | -50.791        | -42.130        |
| <b>Effektiver Steuersatz aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>      | <b>29,1 %</b>  | <b>31,7 %</b>  |

Der Steuerertrag aus der Steuersatzänderung in Höhe von 172 Tsd. Euro ergibt sich im Wesentlichen aus der Neubewertung von passiven latenten Steuern infolge der genannten Reduktion des

inländischen Gewerbesteuersatzes. Zusätzlich hat sich der nominelle Körperschaftsteuersatz in Österreich auf 24 % (Vorjahr: 25 %) geändert.

Aperiodische Steuern setzen sich aus latenten Steuererträgen in Höhe von 2.472 Tsd. Euro sowie tatsächlichen Steuererträgen in Höhe von 903 Tsd. Euro zusammen. Der aperiodische latente Steuerertrag ergibt sich im Wesentlichen aus der Veränderung von temporären Differenzen auf Ebene des Spezialfonds. Der tatsächliche Steuerertrag resultiert hauptsächlich aus den vorläufig erstellten Steuererklärungen 2021 für den Organkreis.

Der Effekt aus den steuerfreien Erträgen ist im Wesentlichen auf die gewährte Forschungszulage zurückzuführen.

Der Effekt aus den nicht abziehbaren Aufwendungen ist im Wesentlichen auf die Aufsichtsratsvergütungen zurückzuführen.

Die Veränderung der permanenten Differenzen ist hauptsächlich auf die Unterschiede in den finanziellen Kaufpreisverbindlichkeiten zwischen der IFRS- und der Steuerbilanz sowie die Entkonsolidierung des Spezialfonds zurückzuführen.

Die Steuereffekte aus Verlustvorträgen in Höhe von 2.247 Tsd. Euro sind im Wesentlichen auf den Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf die laufenden Verluste einer inländischen Tochtergesellschaft zurückzuführen.

Die Effekte bei den lokalen Steuern sind auf die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Finanzierungsentgelten bei der Scout24 SE zurückzuführen.

Die Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten stellen sich zu den Bilanzstichtagen wie folgt dar:

| In Tsd. Euro                  | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ertragsteuerforderungen       | 43         | 7          |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten | 3.036      | 1.532      |

Im Zusammenhang mit Transaktionskosten für den Erwerb eigener Anteile wurde ein laufender Steueranspruch in Höhe von 75 Tsd. Euro erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Die latenten Steueransprüche haben sich wie folgt entwickelt:

| In Tsd. Euro   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| <b>Anfangsbestand der Periode</b>                                  | <b>4</b>   | <b>568</b> |
| Änderung Konsolidierungskreis                                      | 0          | 0          |
| Ergebniswirksam erfasst in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 0          | -564       |
| Im sonstigen Ergebnis erfasst                                      | 0          | 0          |
| <b>Endbestand der Periode</b>                                      | <b>4</b>   | <b>4</b>   |

Die latenten Steuerschulden haben sich wie folgt entwickelt:





| In Tsd. Euro   | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Anfangsbestand der Periode</b>  | <b>280.527</b> | <b>287.712</b> |
| Änderung Konsolidierungskreis  | 582            | 1.866          |
| Umgliederung in Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten | 0              | 0              |
| Ergebniswirksam erfasst in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                               | -2.930         | -9.051         |
| Im sonstigen Ergebnis erfasst  | 0              | 0              |
| <b>Endbestand der Periode</b>  | <b>278.178</b> | <b>280.527</b> |

Die latenten Steuerschulden resultieren hauptsächlich aus den Kaufpreisallokationen. Darauf wurden unter Berücksichtigung von Abschreibungen zum 31. Dezember 2022 passive latente Steuern in Höhe von 270.243 Tsd. Euro (Vorjahr: 272.815 Tsd. Euro) bilanziert, von denen 263.476 Tsd. Euro (Vorjahr: 263.682 Tsd. Euro) auf die Immobilien Scout GmbH entfallen.

Der Bestand an aktiven und passiven latenten Steuern auf zeitliche Bewertungsunterschiede und steuerliche Verlustvorträge ist folgenden Positionen zuzuordnen:

| In Tsd. Euro  | 31.12.2022              |                                 | 31.12.2021              |                                 |
|---|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
|   | Latente Steueransprüche | Latente Steuerverbindlichkeiten | Latente Steueransprüche | Latente Steuerverbindlichkeiten |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>  | <b>0</b>                | <b>266</b>                      | <b>0</b>                | <b>1.970</b>                    |
| Marken  | 0                       | 265.016                         | 0                       | 266.982                         |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen | 256                     | 36.461                          | 275                     | 35.924                          |
| Sachanlagen   | 0                       | 10                              | 0                       | 15                              |
| Finanzanlagen   | 0                       | 2.788                           | 0                       | 2.626                           |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>  | <b>256</b>              | <b>304.275</b>                  | <b>275</b>              | <b>305.547</b>                  |
| Sonstige Rückstellungen   | 3.088                   | 0                               | 3.979                   | 0                               |
| Sonstige Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten                     | 3.542                   | 156                             | 3.182                   | 176                             |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>   | <b>6.630</b>            | <b>156</b>                      | <b>7.161</b>            | <b>176</b>                      |
| Sonstige Rückstellungen   | 435                     | 0                               | 303                     | 0                               |
| Sonstige Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten                     | 14.963                  | 6                               | 16.416                  | 0                               |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>   | <b>15.398</b>           | <b>6</b>                        | <b>16.719</b>           | <b>0</b>                        |
| <b>Verlust-/Zinsvorträge</b>  | <b>4.245</b>            | <b>0</b>                        | <b>3.015</b>            | <b>0</b>                        |
| Saldierung  | -26.525                 | -26.525                         | -27.166                 | -27.166                         |
| <b>Bilanzansatz</b>   | <b>4</b>                | <b>278.178</b>                  | <b>4</b>                | <b>280.527</b>                  |

Die latenten Steueransprüche aus Verlust-/Zinsvorträgen beziehen sich auf die steuerlichen Verlustvorträge der inländischen 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:

| In Tsd. Euro  | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge</b>                | <b>36.764</b> | <b>25.487</b> |
| davon für Zwecke der latenten Steueransprüche angesetzt       | 13.792        | 9.825         |
| davon für Zwecke der latenten Steueransprüche nicht angesetzt | 22.972        | 15.662        |
| <b>Gewerbesteuerliche Verlustvorträge</b>                     | <b>36.763</b> | <b>25.443</b> |
| davon für Zwecke der latenten Steueransprüche angesetzt       | 13.833        | 9.866         |
| davon für Zwecke der latenten Steueransprüche nicht angesetzt | 22.930        | 15.577        |

Für steuerliche Verlustvorträge der ausländischen Tochtergesellschaften in Höhe von 1.327 Tsd. Euro (Vorjahr: 777 Tsd. Euro) wurden hingegen keine latenten Steueransprüche angesetzt, da zu deren Nutzung keine ausreichenden zu versteuernden Einkünfte erwartet werden. Diese steuerlichen Verlustvorträge verfallen nach sieben Jahren.

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften in Höhe von 11.830 Tsd. Euro (Vorjahr: 11.878 Tsd. Euro) 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. Die temporären Differenzen ergeben sich aufgrund des Unterschieds zwischen dem steuerlichen Beteiligungsbuchwert des Mutterunternehmens und dem anteiligen IFRS-Eigenkapital der Tochtergesellschaften. Bei Ausschüttung oder Verkauf der Beteiligung wären die Erträge zu 95 % steuerfrei.

### 3.12. Ergebnis je Aktie

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des unverwässerten und verwässerten Ergebnisses je Stammaktie, das auf die Gesellschafter:innen des Mutterunternehmens entfällt:

|   |                  | 2022           | 2021          |
|---|------------------|----------------|---------------|
| <b>Ergebnis, das auf Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfällt</b>                  | <b>Tsd. Euro</b> | <b>123.531</b> | <b>90.497</b> |
| davon aus fortgeführten Aktivitäten   |                  | 123.531        | 90.593        |
| davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten   |                  | —              | -96           |
| <b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie</b> | <b>Anzahl</b>    |                |               |
| Unverwässert  |                  | 77.806.579     | 88.059.505    |
| Verwässert  |                  | 77.806.579     | 88.059.505    |
| <b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>   | <b>Euro</b>      | <b>1,59</b>    | <b>1,03</b>   |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern, fortgeführte Aktivitäten                                      |                  | 1,59           | 1,03          |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern, nicht fortgeführte Aktivitäten                                |                  | 0,00           | -0,00         |
| <b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>   | <b>Euro</b>      | <b>1,59</b>    | <b>1,03</b>   |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern, fortgeführte Aktivitäten                                      |                  | 1,59           | 1,03          |
| Ergebnis je Aktie nach Steuern, nicht fortgeführte Aktivitäten                                |                  | 0,00           | -0,00         |

Die Ermittlung der durchschnittlichen Anzahl der Aktien erfolgte unter Berücksichtigung des Erwerbs eigener Anteile in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 (siehe Erläuterung **4.15. Eigenkapital**).



## 4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4.1. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Bankguthaben sowie Kassenbestände in Höhe von 39.085 Tsd. Euro (Vorjahr: 120.009 Tsd. Euro).

### 4.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen.

| In Tsd. Euro  | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---|---------------|---------------|
| Forderungen gegen Dritte                                    | 30.604        | 22.954        |
| Forderungen gegen assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen | 0             | 221           |
| <b>Summe</b>  | <b>30.604</b> | <b>23.175</b> |

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte. Für die Ermittlung der Abwertungsraten wird auf Erläuterung [▶1.7. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung](#) sowie auf Erläuterung [▶1.3. Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und Covid-19](#) verwiesen.

| Werte per 31.12.2022<br>In Tsd. Euro | Bruttobuchwert | Wert-<br>berichtigung | Beeinträchtigte<br>Bonität | Abwertungsrate<br>(gewichteter<br>Durchschnitt) |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|---|
| Nicht überfällig                     | 8.878          | -38                   | Nein                       | 0,45 %  |
| 1 bis 30 Tage überfällig             | 12.755         | -47                   | Nein                       | 0,43 %  |
| 31 bis 90 Tage überfällig            | 5.001          | -147                  | Nein                       | 3,49 %  |
| Mehr als 90 Tage überfällig          | 5.192          | -990                  | Ja                         | 22,99 %   |
| <b>Summe</b>                         | <b>31.826</b>  | <b>-1.223</b>         | <b>-</b>                   | <b>-</b>  |

| Werte per 31.12.2021<br>In Tsd. Euro | Bruttobuchwert | Wert-<br>berichtigung | Beeinträchtigte<br>Bonität | Abwertungsrate<br>(gewichteter<br>Durchschnitt) |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|---|
| Nicht überfällig                     | 6.135          | -49                   | Nein                       | 0,79 %  |
| 1 bis 30 Tage überfällig             | 11.238         | -77                   | Nein                       | 0,81 %  |
| 31 bis 90 Tage überfällig            | 3.486          | -122                  | Nein                       | 4,12 %  |
| Mehr als 90 Tage überfällig          | 2.846          | -505                  | Ja                         | 20,91 %   |
| <b>Summe</b>                         | <b>23.706</b>  | <b>-752</b>           | <b>-</b>                   | <b>-</b>  |

Die Abwertungsraten werden auf Nettoforderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten, das heißt exklusive Mehrwertsteuer, angewendet. Zudem werden die Abwertungsraten nicht auf Forderungen aus Barter-Umsätzen in Höhe von 58 Tsd. Euro (Vorjahr: 60 Tsd. Euro) angewendet, da nicht mit einem Ausfall aus Tauschgeschäften zu rechnen ist.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:



| In Tsd. Euro                             |               |
|--|---------------|
| <b>Stand zum 01.01.2021</b>              | <b>-2.669</b> |
| Zugänge Konsolidierungskreis             | -15           |
| Abgänge Konsolidierungskreis             | -             |
| Verbrauch                                | 355           |
| Nettoneubewertung der Wertberichtigungen | 1.577         |
| Währungsdifferenzen                      | 0             |
| <b>Stand zum 31.12.2021 / 01.01.2022</b> | <b>-752</b>   |
| Zugänge Konsolidierungskreis             | -1            |
| Abgänge Konsolidierungskreis             | -             |
| Verbrauch                                | 113           |
| Nettoneubewertung der Wertberichtigungen | -583          |
| Währungsdifferenzen                      | -             |
| <b>Stand zum 31.12.2022</b>              | <b>-1.223</b> |

Die Neubewertung der Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt auf Basis der Verlustraten des Expected-Credit-Loss-Modells. Die hierdurch 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.

### 4.3. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich zu den jeweiligen Bilanzstichtagen wie folgt zusammen:

| In Tsd. Euro                           | 31.12.2022    | 31.12.2021     |
|--|---------------|----------------|
| <b>Kurzfristig</b>                     |               |                |
| Forschungszulage                       | 1.109         | —              |
| Forderungen aus Leasingvereinbarungen  | 1.578         | 1.378          |
| Debitorische Kreditoren                | 273           | 227            |
| Transaktionskosten Darlehen            | 257           | 269            |
| Mietkautionen                          | 28            | 827            |
| Forderungen aus Aktienrückkaufprogramm | -             | 303            |
| Wertpapiere                            | -             | 465.124        |
| Sonstige Forderungen                   | 22            | -              |
| <b>Summe</b>                           | <b>3.268</b>  | <b>468.129</b> |
| <b>Langfristig</b>                     |               |                |
| Forderungen aus Leasingvereinbarungen  | 7.272         | 7.967          |
| Mietkautionen                          | 2.253         | 2.258          |
| Darlehen an assoziierte Unternehmen    | 1.000         | -              |
| Transaktionskosten Darlehen            | 862           | 622            |
| Sonstige                               | 280           | 5              |
| <b>Summe</b>                           | <b>11.667</b> | <b>10.851</b>  |

Die Forschungszulage betrifft Ansprüche der Scout24 SE gemäß Forschungszulagengesetz (FZulG).

Die Forderungen aus Leasingvereinbarungen bestehen gegenüber der AutoScout24 GmbH, an die angemietete Büroräume am Münchener Standort untervermietet werden. Für Details siehe Erläuterung ▶ **4.6. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen.**

Das Darlehen an assoziierte Unternehmen betrifft ein Wandeldarlehen, welches an die Upmin Group GmbH (vormals Upmin Holding GmbH) in Höhe von 1.000 Tsd. Euro ausgegeben wurde. Für Details

siehe Erläuterung ▶ **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten** und Erläuterung ▶ **5.4. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen.**

Die im Geschäftsjahr 2021 bilanzierten Wertpapiere betreffen die Anlagen im Rahmen des Scout24-Spezialfonds. Für Details siehe Erläuterung ▶ **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten.**

#### 4.4. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich zu den jeweiligen Bilanzstichtagen wie folgt zusammen:

| In Tsd. Euro                          | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Kurzfristig</b>                    |               |              |
| Rechnungsabgrenzung                   | 9.500         | 7.414        |
| Geleistete Anzahlungen                | 69            | 31           |
| Steuern, die keine Ertragsteuern sind | 13            | 11           |
| Sonstige                              | 857           | 711          |
| <b>Summe</b>                          | <b>10.439</b> | <b>8.168</b> |
| <b>Langfristig</b>                    |               |              |
| Sonstige                              | –             | 6            |
| <b>Summe</b>                          | <b>–</b>      | <b>6</b>     |

Die kurzfristigen Rechnungsabgrenzungen betreffen im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr im Wesentlichen Vorauszahlungen auf zeitlich begrenzte Lizenzgebühren und Leistungen durch die Scout24 SE. Die Erhöhung der Vorauszahlungen in der Berichtsperiode betrifft im Wesentlichen AWS sowie Cloud Services.

In der Berichtsperiode sowie im Vorjahr betrafen die Steuern, die keine Ertragsteuern sind, Umsatzsteuererstattungsansprüche sowie Vorauszahlungen.

## 4.5. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte

| In Tsd. Euro   | Geschäfts- oder Firmenwerte | Marken         | Selbst erstellte Software | Konzessionen, Rechte und Lizenzen | Kundenstamm <sup>1</sup> | Immaterielle Vermögenswerte in Entwicklung | sonstige immaterielle Vermögenswerte | Zwischensumme sonstige immaterielle Vermögenswerte | Summe            |
|--|-----------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|--|------------------|
| <b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>          |                             |                |                           |                                   |                          |  |                                      |  |                  |
| <b>Stand vom 01.01.2021</b>                          | <b>712.892</b>              | <b>877.944</b> | <b>51.699</b>             | <b>61.819</b>                     | <b>233.236</b>           | <b>21.461</b>                              |                                      | <b>368.215</b>                                     | <b>1.959.051</b> |
| Zugänge Konsolidierungskreis                         | 69.736                      | 1.635          | -                         | 11.466                            | 803                      | -  |                                      | 12.269   | 83.640           |
| Abgänge Konsolidierungskreis                         | -                           | -              | -                         | -                                 | -                        | -  |                                      | -  | -                |
| Zugänge  | -                           | -              | 919                       | 71                                | -                        | 25.652                                     |                                      | 26.643   | 26.643           |
| Abgänge  | -                           | -              | -                         | -36                               | -                        | -  |                                      | -36  | -36              |
| Umbuchungen  | -                           | -              | 19.311                    | 31                                | -                        | -19.342                                    |                                      | -  | -                |
| <b>Stand vom 31.12.2021/01.01.2022</b>               | <b>782.628</b>              | <b>879.579</b> | <b>71.929</b>             | <b>73.352</b>                     | <b>234.038</b>           | <b>27.772</b>                              |                                      | <b>407.091</b>                                     | <b>2.069.299</b> |
| Zugänge Konsolidierungskreis                         | 2.322                       | -              | -                         | -                                 | 1.795                    | -  | 164                                  | 1.960  | 4.282            |
| Abgänge Konsolidierungskreis                         | -                           | -              | -                         | -                                 | -                        | -  |                                      | -  | -                |
| Zugänge  | -                           | -              | -                         | -                                 | -                        | 28.702                                     |                                      | 28.702   | 28.702           |
| Abgänge  | -                           | -              | -                         | -68                               | -                        | -30  |                                      | -98  | -98              |
| Umbuchungen  | -                           | -              | 23.912                    | -                                 | -                        | -23.912                                    |                                      | -  | -                |
| <b>Stand vom 31.12.2022</b>                          | <b>784.950</b>              | <b>879.579</b> | <b>95.841</b>             | <b>73.284</b>                     | <b>235.834</b>           | <b>32.532</b>                              | <b>164</b>                           | <b>437.655</b>                                     | <b>2.102.185</b> |
| <b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen</b> |                             |                |                           |                                   |                          |  |                                      |  |                  |
| <b>Stand vom 01.01.2021</b>                          | <b>-282</b>                 | <b>-592</b>    | <b>-38.548</b>            | <b>-58.613</b>                    | <b>-195.902</b>          | <b>-</b>                                   | <b>-</b>                             | <b>-293.063</b>                                    | <b>-293.937</b>  |
| Zugänge Konsolidierungskreis                         | -                           | -              | -                         | -                                 | -                        | -  | -                                    | -  | -                |
| Abgänge Konsolidierungskreis                         | -                           | -              | -                         | -                                 | -                        | -  | -                                    | -  | -                |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen)                  | -                           | -519           | -12.887                   | -2.475                            | -31.044                  | -  | -                                    | -46.407  | -46.926          |
| Zugänge (Wertminderungen)                            | -                           | -5.630         | -                         | -                                 | -                        | -  | -                                    | -  | -5.630           |
| Abgänge  | -                           | -              | -                         | -                                 | -                        | -  | -                                    | -  | -                |
| <b>Stand vom 31.12.2021/01.01.2022</b>               | <b>-282</b>                 | <b>-6.741</b>  | <b>-51.435</b>            | <b>-61.089</b>                    | <b>-226.946</b>          | <b>-</b>                                   | <b>-</b>                             | <b>-339.470</b>                                    | <b>-346.493</b>  |
| Zugänge Konsolidierungskreis                         | -                           | -              | -                         | -                                 | -                        | -  | -                                    | -  | -                |
| Abgänge Konsolidierungskreis                         | -                           | -              | -                         | -                                 | -                        | -  | -                                    | -  | -                |
| Planmäßige Abschreibungen                            | -                           | -1.219         | -16.804                   | -2.943                            | -914                     | -  | -20                                  | -20.681  | -21.900          |
| Wertminderungen                                      | -                           | -4.940         | -4.305                    | -                                 | -                        | -  | -                                    | -4.305   | -9.244           |
| Abgänge  | -                           | -              | -                         | 68                                | -                        | -  | -                                    | 68   | 68               |
| Umbuchungen  | -                           | -              | -                         | -                                 | -                        | -  | -                                    | -  | -                |
| <b>Stand vom 31.12.2022</b>                          | <b>-282</b>                 | <b>-12.899</b> | <b>-72.543</b>            | <b>-63.963</b>                    | <b>-227.861</b>          | <b>-</b>                                   | <b>-20</b>                           | <b>-364.387</b>                                    | <b>-377.569</b>  |
| <b>Buchwerte</b>                                     |                             |                |                           |                                   |                          |  |                                      |  |                  |
| <b>Stand zum 31.12.2021</b>                          | <b>782.346</b>              | <b>872.839</b> | <b>20.494</b>             | <b>12.263</b>                     | <b>7.092</b>             | <b>27.772</b>                              | <b>-</b>                             | <b>67.621</b>                                      | <b>1.722.806</b> |
| <b>Stand zum 31.12.2022</b>                          | <b>784.668</b>              | <b>866.680</b> | <b>23.298</b>             | <b>9.321</b>                      | <b>7.973</b>             | <b>32.532</b>                              | <b>145</b>                           | <b>73.268</b>                                      | <b>1.724.616</b> |

<sup>1</sup> Der Kundenstamm hat eine Restnutzungsdauer von fünf bis 18 Jahren.

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 betreffen den Erwerb der BaufiTeam GmbH, die der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Professional zugeordnet wird. Für Details siehe Erläuterung **2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**.

Drei Marken der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Professional und eine Marke der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Media & Other werden über ihre jeweilige spezifische Nutzungsdauer abgeschrieben, für welche positive Zahlungsmittelzuflüsse erwartet werden. Zum 31. Dezember 2022 bestand für die zahlungsmittelgenerierende Einheit FLOWFACT aufgrund einer Strategieänderung Wertminderungsbedarf. Im Zuge dessen wurde die Marke komplett abgeschrieben sowie eine selbsterstellte Software, die voraussichtlich nicht mehr genutzt wird, in Höhe von 1.044 Tsd. Euro wertgemindert. Zum 31. Dezember 2022 beträgt der Buchwert der Marken mit bestimmter Nutzungsdauer 4.980 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.650 Tsd. Euro).

Der Marke ImmoScout24 wird eine unbestimmte Nutzungsdauer zugeordnet, weil erwartet wird, dass aus ihr positive Zahlungszuflüsse über einen unbestimmten Zeitraum resultieren. Die Marke FLOWFACT ist Bestandteil des Segments Media & Other und wurde bis zum 31. Dezember 2021 einer unbestimmten Nutzungsdauer zugeordnet; hinsichtlich des Segmentergebnisses wird auf den Konzern-Lagebericht verwiesen.

| In Tsd. Euro      | Marken zum 31.12.2022 | Marken zum 31.12.2021 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Marke ImmoScout24 | 861.700               | 861.700               |
| Marke FLOWFACT    | 0                     | 5.489                 |
| <b>Summe</b>      | <b>861.700</b>        | <b>867.189</b>        |

### Wertminderungstests

Grundsätzlich werden Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer mindestens einmal jährlich einem Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 auf Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten der entsprechenden zahlungsmittelgenerierenden Einheit analog der in Erläuterung **1.7. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung** beschriebenen Vorgehensweise unterzogen. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten wurde als erzielbarer Betrag ermittelt („Level 3“).

Gemäß der beim Kapitalmarkttag im Dezember 2021 vorgestellten Wachstumsstrategie wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 die Segmentstruktur angepasst und die vorherigen Segmente (Residential Real Estate, Business Real Estate und Media & Other) in die drei Segmente Professional, Private und Media & Other überführt. Aufgrund dieser Reorganisation der operativen Segmente nach IFRS 8 wurde auch der Geschäfts- und Firmenwert der beiden alten Segmente Residential Real Estate und Business Real Estate auf die aktuellen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Professional und Private zum 1. Januar 2022 allokiert. Das operative Segment Media & Other bleibt hiervon unberührt. Die Reallokation ist als Anhaltspunkt für eine Wertminderung zu behandeln und erforderte daher zusätzlich zum jährlichen Wertminderungstest eine Wertminderungsprüfung. Sowohl zum 31. Dezember 2021 in vorheriger Struktur als auch zum 1. Januar 2022 in neuer Struktur lag keine Wertminderung vor.

| Werte per 31.12.2021 / 01.01.2022<br>In Tsd. Euro (angepasst) <sup>35</sup> | Geschäfts- oder Firmenwert | Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer |
|---|----------------------------|---------------------------------------|
| Zahlungsmittelgenerierende Einheit Professional                             | 510.729                    | 634.809                               |
| Zahlungsmittelgenerierende Einheit Private                                  | 234.440                    | 166.648                               |
| Zahlungsmittelgenerierende Einheit Media & Other                            | 37.177                     | 60.243                                |
| <b>Summe</b>  | <b>782.346</b>             | <b>861.700</b>                        |

Die Marke ImmoScout24 erzeugt keine Zahlungsmittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von anderen Vermögenswerten sind, und wird daher auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit auf Wertminderung getestet. Da die Marke ImmoScout24 zu den künftigen Cashflows aller drei 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 zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verteilt.

<sup>35</sup> Anpassung der zum 30. Juni 2022 berichteten Werte aufgrund überarbeiteter Verteilungsschlüssel.



| Werte per 31.12.2022<br>In Tsd. Euro             | Geschäfts- oder<br>Firmenwert | Marke mit unbestimmter<br>Nutzungsdauer |
|--|-------------------------------|---|
| Zahlungsmittelgenerierende Einheit Professional  | 513.154                       | 634.809                                 |
| Zahlungsmittelgenerierende Einheit Private       | 234.337                       | 166.648                                 |
| Zahlungsmittelgenerierende Einheit Media & Other | 37.177                        | 60.243                                  |
| <b>Summe</b>                                     | <b>784.668</b>                | <b>861.700</b>                          |

| Werte per 31.12.2021<br>In Tsd. Euro                       | Geschäfts- oder<br>Firmenwert | Marken mit unbestimmter<br>Nutzungsdauer |
|--|-------------------------------|--|
| Zahlungsmittelgenerierende Einheit Residential Real Estate | 600.116                       | 600.032                                  |
| Zahlungsmittelgenerierende Einheit Business Real Estate    | 145.053                       | 201.425                                  |
| Zahlungsmittelgenerierende Einheit Media & Other           | 37.177                        | 60.243                                   |
| <b>Summe</b>   | <b>782.346</b>                | <b>861.700</b>                           |

Für die Wertminderungstests der Geschäfts- oder Firmenwerte und Marken zum 31. Dezember 2022 wurde für die Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Professional, Private und Media & Other jeweils ein Kapitalisierungszinssatz nach Steuern (WACC) von 10,72 % (Vorjahr: 7,11 %) angewendet. Der Kapitalisierungszinssatz ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund eines höheren Basiszinses sowie eines höheren Betafaktors gestiegen. Der Diskontierungssatz beruht auf einem Basiszinssatz in Höhe von 2,00 % (Vorjahr: 0,10 %) und einer Marktrisikoprämie in Höhe von 7,50 % (Vorjahr: 7,50 %). Weiterhin werden 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 Leverage von steigenden EBITDA-Margen aus. Der Detailplanungszeitraum beträgt vier Jahre und unterliegt für 2023 der vom Management verabschiedeten und vom Aufsichtsrat freigegebenen Unternehmensplanung; die Detailplanungen für 2024 bis 2026 basieren auf der dem Vorstand vorgestellten Mehrjahresplanung.

Für alle drei zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird im Detailplanungszeitraum mit einem hohen einstelligen bis niedrigen zweistelligen Umsatzwachstum geplant. Für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Professional soll das Wachstum im Wesentlichen aus dem Anstieg des Lead-Business (Realtor Lead Engine und Mortgage Lead Engine) und den wachsenden Umsätzen aus Mitgliedschaften mit unseren Kernmakler:innen entstehen. Für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Private soll das Umsatzwachstum vor allem durch den weiterhin stark wachsenden Consumer-Bereich und die MieterPlus- und KäuferPlus-Produkte erreicht werden. Für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Media & Other wird das Umsatzwachstum zu großen Teilen durch das Wachstum des Geschäfts in Österreich und die Vermarktung unserer CRM-Produkte angetrieben.

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, welcher konsistent mit externen Markteinschätzungen zum Bewertungsstichtag ist.

An den Detailplanungszeitraum schließt sich zur Überleitung auf den nachhaltigen Zahlungsmittelüberschuss eine dreijährige 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 % (Vorjahr: 1,00 %) verwendet.

Zum 31. Dezember 2022 bestand für die Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Professional, Private und Media & Other wie auch im Vorjahr kein Wertminderungsbedarf. Bei den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Professional, Private und Media & Other führt eine für möglich gehaltene Änderung von wesentlichen Annahmen ebenfalls zu keinem Wertminderungsbedarf.





## 4.6. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen

### Leasingvereinbarungen als Leasingnehmer

Scout24 ist eine Unternehmensgruppe von Online-Marktplätzen, daher haben physische Vermögenswerte aus Leasingverträgen lediglich eine unterstützende Funktion für den Geschäftsbetrieb. Die bestehenden Leasingverhältnisse beziehen sich im Wesentlichen auf die Anmietung von Büroräumen, IT-technischer Ausrüstung, sonstiger Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie von Fahrzeugen für ausgewählte Mitarbeiter:innen. Für die Angaben zur Ausübung von Wahlrechten verweisen wir auf Erläuterung **1.7. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung**. Die bilanzielle Entwicklung der Nutzungsrechte nach Klassen im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr wird im Folgenden dargestellt:

| In Tsd. Euro   | Nutzungsrecht<br>Gebäude | Nutzungsrecht<br>Fahrzeuge | Nutzungsrecht<br>EDV-Anlagen | Nutzungsrecht<br>Büro-<br>ausstattung | Summe   |
|--|--------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------|
| <b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>          |                          |                            |                              |                                       |         |
| Stand vom 01.01.2021                                 | 59.956                   | 1.423                      | 212                          | 305                                   | 61.896  |
| Zugänge Konsolidierungskreis                         | 1.272                    | -                          | -                            | -                                     | 1.272   |
| Zugänge  | 756                      | 1.423                      | -                            | 6                                     | 2.185   |
| Abgänge  | -881                     | -1.160                     | -33                          | -                                     | -2.074  |
| Stand vom 31.12.2021/01.01.2022                      | 61.103                   | 1.686                      | 179                          | 311                                   | 63.279  |
| Zugänge Konsolidierungskreis                         | 157                      | -                          | 12                           | -                                     | 169     |
| Zugänge  | 3.792                    | 192                        | 831                          | 4                                     | 4.819   |
| Abgänge  | -1.023                   | -322                       | -                            | -                                     | -1.346  |
| Stand vom 31.12.2022                                 | 64.029                   | 1.556                      | 1.021                        | 315                                   | 66.921  |
| <b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen</b> |                          |                            |                              |                                       |         |
| Stand vom 01.01.2021                                 | -5.188                   | -1.055                     | -46                          | -11                                   | -6.300  |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen)                  | -6.462                   | -604                       | -56                          | -78                                   | -7.200  |
| Abgänge  | -                        | 1.143                      | 33                           | -                                     | 1.176   |
| Stand vom 31.12.2021/01.01.2022                      | -11.650                  | -516                       | -70                          | -89                                   | -12.326 |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen)                  | -7.034                   | -569                       | -145                         | -80                                   | -7.828  |
| Abgänge  | -                        | 243                        | -                            | -                                     | 243     |
| Stand vom 31.12.2022                                 | -18.684                  | -843                       | -215                         | -169                                  | -19.911 |
| <b>Buchwerte</b>                                     |                          |                            |                              |                                       |         |
| Stand zum 31.12.2021                                 | 49.453                   | 1.170                      | 109                          | 222                                   | 50.953  |
| Stand zum 31.12.2022                                 | 45.345                   | 713                        | 806                          | 145                                   | 47.010  |

Die auf die Leasingverhältnisse entfallenden Beträge aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die fortgeführten Aktivitäten sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

| In Tsd. Euro  | 2022   | 2021   |
|---|--------|--------|
| Abschreibungen  | -7.828 | -7.200 |
| Zinsaufwand aus Leasing   | -699   | -739   |
| Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse                      | -195   | -151   |
| Aufwand für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte | -34    | -43    |

Die auf die Leasingverhältnisse entfallenden Beträge aus der Konzern-Kapitalflussrechnung für die fortgeführten Aktivitäten sind in der folgenden Tabelle dargestellt:



| In Tsd. Euro   | 2022           | 2021          |
|--|----------------|---------------|
| Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte | -230           | -194          |
| Gezahlte Zinsen aus Leasing  | -699           | -739          |
| Tilgung von Leasingverbindlichkeiten   | -9.425         | -7.772        |
| <b>Summe</b>   | <b>-10.354</b> | <b>-8.705</b> |

Die Leasingverbindlichkeiten wurden gemäß IFRS 16 zum Erstanwendungszeitpunkt bzw. zum Bereitstellungszeitpunkt mit dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen bewertet. Die Leasingverbindlichkeiten setzten sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

| In Tsd. Euro                         | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Leasingverbindlichkeiten kurzfristig | 9.693         | 9.034         |
| Leasingverbindlichkeiten langfristig | 48.945        | 54.203        |
| <b>Summe</b>                         | <b>58.639</b> | <b>63.237</b> |

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

| In Tsd. Euro   | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Bruttoverbindlichkeiten aus Leasing – Mindestleasingzahlungen</b> |               |               |
| Bis 1 Jahr   | 10.056        | 9.682         |
| 1–3 Jahre  | 18.220        | 17.938        |
| 3–5 Jahre  | 16.733        | 16.244        |
| Über 5 Jahre   | 15.371        | 21.811        |
| <b>Bruttowert Leasing</b>  | <b>60.381</b> | <b>65.674</b> |
| <b>Barwert Leasing</b>   | <b>58.639</b> | <b>63.236</b> |

Die Verteilung der Fristigkeit der Leasingverbindlichkeiten zeigt sich wie folgt:

| In Tsd. Euro | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|--------------|---------------|---------------|
| Bis 1 Jahr   | 9.693         | 9.034         |
| 1–3 Jahre    | 17.362        | 16.953        |
| 3–5 Jahre    | 16.329        | 15.676        |
| Über 5 Jahre | 15.255        | 21.574        |
| <b>Summe</b> | <b>58.639</b> | <b>63.236</b> |

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:



|                                   | Werte per 31.12.2022<br>in Tsd. Euro   | Werte per 31.12.2021<br>in Tsd. Euro   |
|-----------------------------------|--|--|
| <b>Verteilung nach Fälligkeit</b> | <b>Zukünftige Zahlungen<br/>aus nicht sicheren<br/>Verlängerungsoptionen</b> | <b>Zukünftige Zahlungen<br/>aus nicht sicheren<br/>Verlängerungsoptionen</b> |
| Bis 1 Jahr                        | 35   | 39   |
| 1–3 Jahre                         | 417  | 542  |
| 3–5 Jahre                         | 1.360  | 711  |
| Über 5 Jahre                      | 85.980   | 81.809   |
| <b>Summe</b>                      | <b>87.791</b>  | <b>83.100</b>  |

### Leasingvereinbarungen als Leasinggeber

Im Jahr 2020 hat Scout24 eine Leasingvereinbarung zur Untervermietung von angemieteten Büroräumen am Münchener Standort an die AutoScout24 GmbH geschlossen. Aus Leasinggebersicht wird das Unterleasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft.

Die auf das Untermietverhältnis entfallenden Beträge sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

| In Tsd. Euro   | 2022         | 2021         |
|--|--------------|--------------|
| Erhaltene Zinsen aus Leasing                                   | 281          | 303          |
| Einzahlungen aus Leasingforderungen aus Untermietverhältnissen | 1.481        | 1.337        |
| <b>Summe</b>   | <b>1.761</b> | <b>1.640</b> |

Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse der Leasingforderungen dar und zeigt die nach dem Bilanzstichtag zu erhaltenden nicht diskontierten Leasingzahlungen:

| In Tsd. Euro                         | 31.12.2022   | 31.12.2021    |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Bis 1 Jahr                           | 1.822        | 1.640         |
| 1–3 Jahre                            | 3.644        | 3.280         |
| 3–5 Jahre                            | 3.644        | 3.280         |
| Über 5 Jahre                         | 455          | 2.050         |
| <b>Bruttowert Leasingforderungen</b> | <b>9.565</b> | <b>10.250</b> |
| Nicht realisierter Finanzertrag      | 715          | 905           |
| <b>Barwert Leasingforderungen</b>    | <b>8.850</b> | <b>9.345</b>  |
| Leasingforderungen kurzfristig       | 1.578        | 1.378         |
| Leasingforderungen langfristig       | 7.272        | 7.967         |
| <b>Summe</b>                         | <b>8.850</b> | <b>9.345</b>  |

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.



## 4.7. Sachanlagevermögen

| In Tsd. Euro   | Einbauten in gemieteten<br>Räumen | Andere Anlagen, Betriebs-<br>und Geschäftsausstattung | Summe          |
|--|-----------------------------------|---|----------------|
| <b>Anschaftungs- und Herstellungskosten</b>          |                                   |   |                |
| <b>Stand vom 01.01.2021</b>                          | <b>705</b>                        | <b>35.807</b>   | <b>36.512</b>  |
| Zugänge Konsolidierungskreis                         | 54                                | 72  | 126            |
| Abgänge Konsolidierungskreis                         | -                                 | -   | -              |
| Zugänge  | -                                 | 2.541   | 2.541          |
| Abgänge  | -                                 | -368  | -368           |
| Umbuchungen  | 7.233                             | -7.233  | -              |
| <b>Stand vom 31.12.2021/01.01.2022</b>               | <b>7.992</b>                      | <b>30.820</b>   | <b>38.812</b>  |
| Zugänge Konsolidierungskreis                         | -                                 | 23  | 23             |
| Zugänge  | 14                                | 887   | 901            |
| Abgänge  | -                                 | -118  | -118           |
| Umbuchungen  | -                                 | -   | -              |
| <b>Stand vom 31.12.2022</b>                          | <b>8.006</b>                      | <b>31.612</b>   | <b>39.617</b>  |
| <b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen</b> |                                   |   |                |
| <b>Stand vom 01.01.2021</b>                          | <b>-478</b>                       | <b>-19.704</b>  | <b>-20.182</b> |
| Abgänge Konsolidierungskreis                         | -                                 | -   | -              |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen)                  | -37                               | -3.311  | -3.348         |
| Abgänge  | -                                 | 344   | 344            |
| Umbuchungen  | -767                              | 767   | -              |
| <b>Stand vom 31.12.2021/01.01.2022</b>               | <b>-1.283</b>                     | <b>-21.904</b>  | <b>-23.187</b> |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen)                  | -767                              | -2.561  | -3.329         |
| Abgänge  | -                                 | 110   | 110            |
| Umbuchungen  | -                                 | -   | -              |
| <b>Stand vom 31.12.2021</b>                          | <b>-2.050</b>                     | <b>-24.355</b>  | <b>-26.405</b> |
| <b>Buchwerte</b>                                     |                                   |   |                |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>                   | <b>6.709</b>                      | <b>8.916</b>  | <b>15.625</b>  |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>                   | <b>5.956</b>                      | <b>7.256</b>  | <b>13.212</b>  |

Es bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte bei Anschaffungsvorgängen.

## 4.8. Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen

Die in den Konzernabschluss einbezogenen assoziierten Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode mit ihrem anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Übersicht über die assoziierten Unternehmen per 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021:

| Gesellschaftsname     | Sitz der<br>Gesellschaft | Anteils-<br>besitz | Art der<br>Beteiligung        | 31.12.2022<br>Bewertungs-<br>methode | 31.12.2021<br>Bewertungs-<br>methode |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Energieausweis48 GmbH | Köln,<br>Deutschland     | 50,00 %            | Gemeinschafts-<br>unternehmen | Equity                               | Equity                               |
| Upmin Group GmbH      | Berlin,<br>Deutschland   | 26,14 %            | Assoziiertes<br>Unternehmen   | Equity                               | Equity                               |

Die zusammengefassten Finanzinformationen der nicht wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen, angepasst entsprechend der von Scout24 gehaltenen Beteiligungsquote, sind den nachstehenden Tabellen zu entnehmen:



| In Tsd. Euro                       | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Buchwert der Energieausweis48 GmbH | 348        | 336        |

| In Tsd. Euro                           | 2022      | 2021       |
|--|-----------|------------|
| Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten | 12        | -24        |
| Sonstiges Ergebnis                     | -         | -          |
| <b>Gesamtergebnis</b>                  | <b>12</b> | <b>-24</b> |
| Erhaltene Dividenden                   | -         | -          |

Die kumulierten anteiligen Gewinne aus der Equity-Konsolidierung des nicht wesentlichen Gemeinschaftsunternehmens betragen 473 Tsd. Euro (Vorjahr: 461 Tsd. Euro). Beschlüsse der Energieausweis48 GmbH können nur gemeinschaftlich seitens der beiden Partner getroffen werden.

| In Tsd. Euro                  | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Buchwert der Upmim Group GmbH | 325        | 1.369      |

| In Tsd. Euro                           | 2022        | 2021        |
|--|-------------|-------------|
| Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten | -902        | -225        |
| Sonstiges Ergebnis                     | -           | -           |
| <b>Gesamtergebnis</b>                  | <b>-902</b> | <b>-225</b> |
| Erhaltene Dividenden                   | -           | -           |

Die kumulierten anteiligen Verluste aus der Equity-Konsolidierung des nicht wesentlichen Gemeinschaftsunternehmens betragen minus 1.126 Tsd. Euro (Vorjahr: minus 225 Tsd. Euro).

Zum 31. Dezember 2022 betrug die Mitarbeiter:innen-Zahl der at Equity bilanzierten Unternehmen 36 (Vorjahr: 36).

Eventualverbindlichkeiten in Bezug auf die indirekten Anteile von Scout24 an den assoziierten Unternehmen bestehen nicht.

#### 4.9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 18.399 Tsd. Euro (Vorjahr: 17.211 Tsd. Euro) beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten in Höhe von 18.399 Tsd. Euro (Vorjahr: 17.211 Tsd. Euro) und gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von 1 Tsd. Euro (Vorjahr: 1 Tsd. Euro).



## 4.10. Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzten sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

| In Tsd. Euro  | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Kurzfristig</b>                                    |                |                |
| Verbindlichkeiten aus Darlehen                        | 65.500         | 1.223          |
| Schuldscheindarlehen                                  | 35.493         | 56.984         |
| Beizulegender Zeitwert der Anteile in Put-Optionen    | 6.939          | 5.075          |
| Kreditorische Debitoren                               | 701            | 559            |
| Verbindlichkeiten zu verbundenen Unternehmen          | 25             | -              |
| Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | -              | 1.404          |
| <b>Summe</b>  | <b>108.659</b> | <b>65.245</b>  |
| <b>Langfristig</b>                                    |                |                |
| Beizulegender Zeitwert der Anteile in Put-Optionen    | 15.232         | 27.910         |
| Schuldscheindarlehen                                  | 1.999          | 37.467         |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten                      | 135            | -              |
| Verbindlichkeiten aus Darlehen                        | -              | 98.889         |
| Derivative Finanzinstrumente                          | -              | 594            |
| <b>Summe</b>  | <b>17.365</b>  | <b>164.861</b> |

Scout24 hat am 16. März 2018 ein Schuldscheindarlehen über insgesamt 215.000 Tsd. Euro aufgenommen. Das Darlehen setzt sich aus sieben Tranchen (Kupons) mit Laufzeiten von drei bis sechs Jahren zusammen. Je nach Tranche wurden feste oder variable Zinssätze vereinbart. Der feste Zinssatz basiert auf dem Midswap-Satz (ICAP). Der variable Zinssatz basiert auf dem EURIBOR. Beide Zinssätze werden um eine Zinsmarge ergänzt. Im Rahmen der variablen Verzinsung ist der EURIBOR nach unten bei 0,0 % begrenzt. Die Zinsmarge hat für die feste Verzinsung eine Bandbreite von 0,79 % bis 1,60 %. Für die variable Verzinsung liegt eine Bandbreite von 0,75 % bis 0,95 % vor. Sollte das Verhältnis der Nettoverschuldung zum EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit auf über 3,25 steigen, erhöhen sich die Zinsmargen der Schuldscheintranchen um jeweils 0,50 %.

Die Auszahlung des Schuldscheindarlehens erfolgte am 28. März 2018 in voller Höhe. Auf Basis der vereinbarten Zinssätze wurde unter Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten des Schuldscheindarlehens je Tranche ein Effektivzins ermittelt, auf dessen Basis die Transaktionskosten der Tranchen über die Laufzeit amortisiert werden. Im Rahmen des Schuldscheindarlehens wurden keine Sicherheiten gestellt. Im Jahr 2019 wurde eine vorzeitige Tilgung von Schuldscheinen mit fester Verzinsung in Höhe von insgesamt 18.000 Tsd. Euro vorgenommen. Die Schuldscheine mit variabler Verzinsung wurden in voller Höhe (45.000 Tsd. Euro) vorzeitig im ersten Halbjahr 2020 getilgt. Weiterhin wurden 2021 Schuldscheine in Höhe von 57.500 Tsd. Euro und im ersten Halbjahr 2022 in Höhe von 57.000 Tsd. Euro getilgt. Das Schuldscheindarlehen valutiert zum 31. Dezember 2022 nominal mit 37.500 Tsd. Euro (Vorjahr: 94.500 Tsd. Euro).

Des Weiteren schloss Scout24 am 10. Mai 2022 das Facility Agreement über bis zu 400.000 Tsd. Euro in Form eines revolving Darlehens ab. Die Facility dient dem allgemeinen Unternehmenszweck inklusive möglicher Aktienrückkäufe. Das teilweise gezogene Darlehen wird mit einer initialen Marge von 0,4 % plus EURIBOR verzinst. Der EURIBOR ist hierbei auf 0 % gefloort. Das Rückzahlungsdatum des Darlehens ist der 10. Mai 2027. Zum 31. Dezember 2022 wurde das Darlehen in Höhe von 50.000 Tsd. Euro gezogen.

Daneben schloss Scout24 am 18. Mai 2022 einen Rahmenkreditvertrag für Geldhandelsgeschäfte in Höhe von 75.000 Tsd. Euro. Der Rahmenkreditvertrag dient der Finanzierung allgemeiner Unternehmenszwecke. Die Einräumung des Rahmens erfolgt bis auf weiteres. Die Zinsen werden bei Ziehung vereinbart. Zum 31. Dezember 2022 valutiert die Kreditlinie mit 15.000 Tsd. Euro.

Sowohl die Ziehung der Facility als auch die Ziehung des Rahmenkreditvertrags werden zusammen mit noch nicht ausgezahlten Zinsen und Bereitstellungsprovisionen in der Position „Verbindlichkeiten aus Darlehen“ gezeigt.

Das zum 31. Dezember 2021 bestehende Term Loan in Höhe von 100.000 Tsd. Euro wurde im Mai 2022 vollständig getilgt.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen stehen im Zusammenhang mit dem Erwerb von BaufiTeam, Vermietet.de und Propstack. Für Details siehe Erläuterung ▶2.1. **Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**, Erläuterung ▶2.2. **Unternehmenserwerbe in Vorperioden** und Erläuterung ▶5.2 **Angaben zu Finanzinstrumenten**.

#### 4.11. Sonstige Rückstellungen

| In Tsd. Euro                  | Rückstellungen für Prozessrisiken | Reorganisationsrückstellungen | Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung | Sonstige Rückstellungen | Summe         |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--|-------------------------|---------------|
| <b>Stand zum 31.12.2021</b>   | <b>50</b>                         | <b>1.621</b>                  | <b>24.280</b>                                | <b>3.143</b>            | <b>29.094</b> |
| davon kurzfristig             | 50                                | 1.621                         | 19.060                                       | 2.100                   | 22.832        |
| Änderung Konsolidierungskreis | –                                 | –                             | –  | 3                       | 3             |
| Zuführung                     | 4                                 | 1.286                         | 7.570  | 2.439                   | 11.299        |
| Verbrauch                     | –                                 | -1.498                        | -18.959                                      | -2.052                  | -22.510       |
| Auflösung                     | –                                 | -136                          | -262   | -65                     | -464          |
| <b>Stand zum 31.12.2022</b>   | <b>54</b>                         | <b>1.273</b>                  | <b>12.629</b>                                | <b>3.468</b>            | <b>17.423</b> |
| davon kurzfristig             | 54                                | 1.273                         | 5.412  | 1.852                   | 8.591         |

Die Rückstellungen für Prozessrisiken bestehen im Wesentlichen in Verfahrenskosten für den Fall eines gerichtlichen Verfahrens in einer Angelegenheit. Die unterschiedlichen Unsicherheiten hinsichtlich der Höhe dieser Rückstellung wurden ausreichend bemessen.

Die Reorganisationsrückstellungen betreffen sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr Reorganisationsmaßnahmen. Den betreffenden Mitarbeiter:innen wurden Angebote zur Aufhebung ihres Arbeitsverhältnisses unterbreitet, welche größtenteils im Folgejahr zum Tragen kommen.

Die Zuführung bei den Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung resultiert aus den Long-Term Incentive Programmen (LTIP 2018 und LTIP 2021). Der Verbrauch der Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung betrifft das Long-Term Incentive Program 2018 und resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung des Programms. Für Details siehe Erläuterung ▶5.3. **Anteilsbasierte Vergütung**.

Die Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Vermietet.de. Der Verbrauch der sonstigen Rückstellungen betrifft ebenfalls den als Personalaufwand zu bilanzierenden Teil des bedingten Kaufpreises und wurde im Zuge des Erwerbs von weiteren 3,25 % an Vermietet.de ausgezahlt.

Rückstellungen, die nicht schon im Folgejahr zu einem Ressourcenabfluss führen, werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen, die bereits im Vorjahr abgezinst waren, wurden im Berichtszeitraum der Laufzeit entsprechend aufgezinnt. Der Abzinsung liegen Marktzinssätze zugrunde.

Der Vermögensabfluss wird im Wesentlichen – mit dem oben als kurzfristig dargestellten Betrag – innerhalb des nächsten Geschäftsjahres erwartet. Für den als langfristig dargestellten Betrag wird der Vermögensabfluss in Höhe von 8.013 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.443 Tsd. Euro) innerhalb der nächsten zwei bis fünf Jahre und in Höhe von 820 Tsd. Euro (Vorjahr: 820 Tsd. Euro) für den Zeitraum über fünf Jahre erwartet.



## 4.12. Vertragsverbindlichkeiten

Die Vertragsverbindlichkeiten spiegeln in Höhe von 12.248 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.209 Tsd. Euro) die Verpflichtung des Konzerns gegenüber seinen Kund:innen zur Erbringung von Leistungen wider, für die er bereits Zahlungen erhalten hat. Für weitere Ausführungen wird auf Erläuterung ▶ **3.1. Umsatzerlöse** verwiesen.

## 4.13. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zu den jeweiligen Bilanzstichtagen wie folgt zusammen:

| In Tsd. Euro                                  | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Kurzfristig</b>                            |               |               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeiter:innen | 11.413        | 9.120         |
| Steuern, die keine Ertragsteuern sind         | 5.273         | 5.360         |
| Sonstige                                      | 442           | 524           |
| <b>Summe</b>                                  | <b>17.128</b> | <b>15.004</b> |
| <b>Langfristig</b>                            |               |               |
| Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten           | 597           | 528           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeiter:innen | 456           | 411           |
| Sonstige                                      | 26            | 50            |
| <b>Summe</b>                                  | <b>1.078</b>  | <b>988</b>    |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeiter:innen enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bonusvereinbarungen.

## 4.14. Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

In der Gruppe bestehen derzeit betriebliche Altersversorgungen ausschließlich in Form von beitragsorientierten Plänen. Beitragsorientierte Versorgungspläne liegen in Form von Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen vor, deren Höhe sich nach der Dienstzugehörigkeit und dem Gehalt richtet. Die im Inland abzuführenden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung sind als solche beitragsorientierten Pläne zu sehen. 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 im Rahmen der fortgeführten Aktivitäten 6.674 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.204 Tsd. Euro).

Derzeit gibt es im Scout24-Konzern keine leistungsorientierten Verpflichtungen.

## 4.15. Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 31. Dezember 2022 80.200 Tsd. Euro (Vorjahr: 83.600 Tsd. Euro) und ist in 80.200 Tsd. auf den Namen lautende Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1 Euro je Aktie eingeteilt. Die Namensaktien sind voll eingezahlt. Das gezeichnete Kapital steht für eine Ausschüttung nicht zur Verfügung.

Im Februar 2022 wurden 3.400.000 Aktien der Scout24 SE unter Herabsetzung des Grundkapitals eingezogen. Dies entspricht ca. 4,07 % des Grundkapitals vor Einziehung dieser Aktien und der entsprechenden Kapitalherabsetzung. Die eingezogenen Aktien waren auf Basis der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 18. Juni 2020 sowie am 8. Juli 2021 beschlossenen Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien sowie zum Ausschluss des





Bezugsrechts erworben worden. Die Einziehung bedurfte nach Maßgabe der näheren Bestimmungen des am 6. Mai 2020 bzw. am 26. Mai 2021 im Bundesanzeiger veröffentlichten Beschlussvorschlags von Vorstand und Aufsichtsrat zu Punkt 8 bzw. Punkt 9 („Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien sowie zum Ausschluss des Bezugsrechts“) der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung keines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses. Auch die Durchführung der Einziehung bedurfte keines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses.

Zum Bilanzstichtag sind 73.552.186 Aktien im Umlauf befindlich (Vorjahr: 82.394.707).

| Im Umlauf befindliche Aktien | Stück             |
|------------------------------|-------------------|
| <b>Stand zum 01.01.2021</b>  | <b>97.836.291</b> |
| Erwerb eigener Anteile       | -15.441.584       |
| Ausgabe eigener Anteile      | -                 |
| <b>Stand zum 31.12.2021</b>  | <b>82.394.707</b> |
| Erwerb eigener Anteile       | -8.860.858        |
| Ausgabe eigener Anteile      | 18.337            |
| <b>Stand zum 31.12.2022</b>  | <b>73.552.186</b> |

### Genehmigtes Kapital

Durch die ordentliche Hauptversammlung am 18. Juni 2020 wurde ein neues genehmigtes Kapital 2020 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen mit der Möglichkeit zum Bezugsrechtsausschluss geschaffen, welches an die Stelle des satzungsmäßigen genehmigten Kapitals 2015 trat, welches am 3. September 2020 ausgelaufen wäre und mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2020 aufgehoben wurde.

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. Euro zu erhöhen. Den Aktionär:innen ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

### Bedingtes Kapital

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 21. Juni 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft bedingt erhöht. Die Höhe des bedingten Kapitals beträgt 10.760 Tsd. Euro, eingeteilt in 10.760.000 Stückaktien (bedingtes Kapital 2018).

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 21. Juni 2018 ausgegebenen Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente).

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 21. Juni 2018 bis zum 20. Juni 2023 ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder

b) die aus von der Scout24 SE oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Juni 2018 bis zum 20. Juni 2023 ausgegebenen oder garantierten Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) Verpflichteten ihre Options- bzw. Wandlungspflicht erfüllen (einschließlich des Falls, dass die Scout24 SE in Ausübung eines Tilgungswahlrechts bei Endfälligkeit ganz oder teilweise anstelle 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 Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, § 4 der Satzung entsprechend der jeweiligen Inanspruchnahme des bedingten Kapitals und nach Ablauf sämtlicher Options- und Wandlungsfristen zu ändern.

### Eigene Aktien

Dem Vorstand der Gesellschaft wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 8. Juli 2021 bzw. am 30. Juni 2022 die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz erteilt; der Vorstand ist damit ermächtigt, eigene Aktien zu jedem zulässigen Zweck im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen und unter bestimmten Bedingungen zu erwerben.

In Ausnutzung der vorgenannten Ermächtigungen haben am 28. Februar 2022 Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, ein weiteres Aktienrückkaufprogramm aufzulegen. Der Rückkauf in Höhe von bis zu 350 Mio. Euro in einer oder mehreren separaten Tranchen startete am 8. März 2022 und endete am 13. Dezember 2022. Im Rahmen des Rückkaufs wurden bis einschließlich 31. Dezember 2022 6.523.247 Stück eigene Aktien der Gesellschaft erworben. Die angefallenen Transaktionskosten beliefen sich auf 171 Tsd. Euro und wurden, unter Berücksichtigung des auf sie entfallenden Steuereffekts (52 Tsd. Euro), als Abzug vom Eigenkapital bilanziert. Die eigenen Aktien werden zu gesetzlich zulässigen Zwecken zurückerworben.

Zuvor wurden im Rahmen des im November 2021 begonnenen Aktienrückkaufs im Zeitraum vom 3. Januar bis zum Ende des Programms am 15. Februar 2022 2.337.611 Stück eigene Aktien der Gesellschaft erworben. Die angefallenen Transaktionskosten beliefen sich auf 47 Tsd. Euro und wurden, unter Berücksichtigung des auf sie entfallenden Steuereffekts (14 Tsd. Euro), als Abzug vom Eigenkapital bilanziert.

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.

In Ausnutzung der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 18. Juni 2020 sowie vom 8. Juli 2021 hat der Vorstand der Gesellschaft beschlossen, 3.400.000 Stück Aktien, die von der Gesellschaft ebenfalls in Ausnutzung der von der Hauptversammlung am 18. Juni 2020 bzw. am 8. Juli 2021 beschlossenen Ermächtigung erworben wurden, unter Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen. Dies entspricht ca. 4,07 % des Grundkapitals vor Einziehung und Kapitalherabsetzung; für weitere Informationen wird auf den Absatz **Gezeichnetes Kapital** verwiesen.

Die eigenen Aktien wurden bei ihrer Einziehung mit einem gewichteten Durchschnittskurs in Höhe von rund 58,17 Euro je eingezogene Aktie bewertet.

Die Anteile am Unternehmen, die durch das Unternehmen selbst gehalten werden, haben sich wie folgt entwickelt:



| Eigene Anteile              | Stück            | Tranche<br>(in Tsd. Euro) | Transaktionskosten <sup>1</sup><br>(in Tsd. Euro) | Gesamtbetrag<br>(in Tsd. Euro) |
|-----------------------------|------------------|---------------------------|---|--------------------------------|
| Stand zum 01.01.2022        | 1.205.293        | 72.129                    | 18  | 72.147                         |
| Erwerb eigener Anteile      | 8.860.858        | 483.088                   | 152   | 483.239                        |
| Ausgabe eigener Anteile     | -18.337          | -1.000                    | -   | -1.000                         |
| Einziehung eigener Aktien   | -3.400.000       | -197.768                  | -   | -197.768                       |
| <b>Stand zum 31.12.2022</b> | <b>6.647.814</b> | <b>356.449</b>            | <b>169</b>  | <b>356.618</b>                 |

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung des Steuereffekts.

Die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 18. Juni 2020 wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 8. Juli 2021 dahingehend erneuert, dass der Vorstand der Gesellschaft bis zum 7. Juli 2026 ermächtigt wurde, eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die gemäß dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen.

Die von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 18. Juni 2020 erteilte Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG wurde mit Wirksamwerden dieser Ermächtigung vollumfänglich aufgehoben und ersetzt. Hiervon unberührt bleibt die Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 18. Juni 2020 zur Verwendung eigener Aktien der Gesellschaft.

### **Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2022 198.533 Tsd. Euro (Vorjahr: 195.133 Tsd. Euro) und resultiert im Wesentlichen aus Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2014 bzw. dem am 1. Oktober 2015 erfolgten Börsengang. Durch den Börsengang sind der Gesellschaft Erlöse in Höhe von 228.000 Tsd. Euro zugeflossen, von denen 220.400 Tsd. Euro als Agio in die Kapitalrücklage eingestellt wurden. Im Zusammenhang mit dem Börsengang stehende Transaktionskosten reduzieren die Kapitalrücklage um 5.953 Tsd. Euro (nach Abzug von Steuern).

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Geschäftsjahr 2015 erfolgte in Höhe von 98.000 Tsd. Euro eine Umwandlung aus der Kapitalrücklage in das gezeichnete Kapital.

Im handelsrechtlichen Jahresabschluss der Scout24 AG per 31. Dezember 2018 wurde ein Betrag in Höhe von 252.632 Tsd. Euro der Kapitalrücklage entnommen und der Gewinnrücklage zugeführt. Diese Umgliederung wurde im ersten Halbjahr 2019 gleichlautend für den IFRS-Konzernabschluss vorgenommen.

Darüber hinaus beinhaltet die Kapitalrücklage unverändert zum Vorjahr 5.827 Tsd. Euro im Zusammenhang mit in Vorjahren durchgeführten Programmen zur anteilsbasierten Vergütung und dem Ausgleich in eigenen Aktien.

Zum 31. Dezember 2021 erfolgte gemäß § 237 Abs. 5 AktG im Rahmen der Kapitalherabsetzung (Rückkaufangebot; 11.401 Tsd. Euro) eine Dotierung der Kapitalrücklage in Höhe des Nennbetrags der eingezogenen eigenen Anteile. Weiterhin erfolgte eine Dotierung der Kapitalrücklage in Höhe des Nennbetrags der gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 6 AktG erfolgten Einziehung eigener Anteile (jeweils 3.400 Tsd. Euro bzw. 10.699 Tsd. Euro zum 31. Dezember 2022 bzw. 2021).

Von der Kapitalrücklage sind Beträge in Höhe von 197.724 Tsd. Euro (per 31. Dezember 2021: 194.324 Tsd. Euro) zur Ausschüttung gesperrt.

### **Gewinnrücklage**

Die Gewinnrücklage zum Bilanzstichtag beinhaltet die nicht ausgeschütteten Gewinne aus früheren Geschäftsjahren sowie das Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres (per 31. Dezember 2022: 1.425.431 Tsd. Euro; Vorjahr: 1.566.051 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2022 nahm die Scout24 SE auf Basis eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses eine Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 742 Tsd. Euro vor.

### **Sonstige Rücklage**

In der sonstigen Rücklage sind Währungsumrechnungsdifferenzen enthalten (1.101 Tsd. Euro per 31. Dezember 2022; 1.073 Tsd. Euro per 31. Dezember 2021).

Darüber hinaus wurde die sonstige Rücklage zum 31. Dezember 2019 um 180 Tsd. Euro reduziert infolge der vollständigen Wertminderung eines erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts (Salz & Brot Internet GmbH).

### **Dividende**

Im Geschäftsjahr 2022 zahlte die Gesellschaft auf Basis eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses eine Dividende in Höhe von 66.391 Tsd. Euro (Vorjahr: 68.481 Tsd. Euro) an die dividendenberechtigten Aktionär:innen aus, das heißt 0,85 Euro (Vorjahr: 0,82 Euro) je dividendenberechtigter Stückaktie.

Das dividendenberechtigte Grundkapital und damit die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien ergibt sich aus dem Grundkapital der Scout24 SE in Höhe von 80.200.000 Euro, eingeteilt in 80.200.000 Stückaktien, abzüglich der durch die Gesellschaft gehaltenen nicht dividendenberechtigten eigenen Stückaktien (6.647.814 per 31. Dezember 2022).

## 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.

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel.

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 wurden bei der Berechnung bereinigt.

Die Summe der Schulden aus Finanzierungstätigkeit hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt verändert:

| In Tsd. Euro   | 31.12.2021     | Zahlungswirksam | Zahlungsunwirksam               |                     |                              | 31.12.2022     |
|--|----------------|-----------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------|----------------|
|  |                |                 | Änderung beizulegender Zeitwert | Sonstige Änderungen | Zugänge Konsolidierungskreis |                |
| Verbindlichkeiten aus Darlehen   | 194.563        | -157.000        | -                               | 401                 | -                            | 37.964         |
| Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Aktienrückkaufprogrammen | 1.279          | 65.000          | -                               | -1.251              | -                            | 65.028         |
| Derivative Finanzinstrumente   | 594            | -               | -594                            | -                   | -                            | -              |
| Leasingverbindlichkeiten   | 63.236         | -9.425          | -                               | 4.659               | 169                          | 58.639         |
| <b>Summe</b>   | <b>259.672</b> | <b>-101.425</b> | <b>-594</b>                     | <b>3.809</b>        | <b>169</b>                   | <b>161.630</b> |

Weiterhin sind zum 31. Dezember 2022 finanzielle Verbindlichkeiten aus operativer Tätigkeit und Investitionstätigkeit in Höhe von 23.007 Tsd. Euro (Vorjahr: 33.668 Tsd. Euro) bilanziert. Ein wesentlicher Bestandteil davon sind die Kaufpreisverbindlichkeiten, resultierend aus dem Erwerb der Zenhomes GmbH, der Propstack GmbH und der BaufiTeam GmbH.

| In Tsd. Euro   | 31.12.2020     | Zahlungswirksam | Zahlungsunwirksam               |                     |                              | 31.12.2021     |
|--|----------------|-----------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------|----------------|
|  |                |                 | Änderung beizulegender Zeitwert | Sonstige Änderungen | Zugänge Konsolidierungskreis |                |
| Verbindlichkeiten aus Darlehen   | 251.075        | -60.393         | -                               | 3.881               | -                            | 194.563        |
| Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Aktienrückkaufprogrammen | -              | -               | -                               | 1.279               | -                            | 1.279          |
| Derivative Finanzinstrumente   | 1.314          | -               | -719                            | -                   | -                            | 594            |
| Leasingverbindlichkeiten   | 68.450         | -7.772          | -                               | 1.286               | 1.272                        | 63.236         |
| <b>Summe</b>   | <b>320.838</b> | <b>-68.165</b>  | <b>-719</b>                     | <b>6.446</b>        | <b>1.272</b>                 | <b>259.673</b> |



## 5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten

### Buchwerte und beizulegende Zeitwerte

Die folgende Tabelle 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 Bewertungstichtag 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 beiden Berichtsperioden gab es keine Umgliederungen zwischen Level 1 und Level 2.

WERTANSATZ NACH IFRS 9

| In Tsd. Euro  | Bewertungskategorie nach IFRS 9 | Buchwert zum 31.12.2022 | Fortgeführte Anschaffungskosten | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2022 | Level innerhalb der Fair-Value-Hierarchie |
|---|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---|---|---------------------------------------|---|
| <b>Vermögenswerte</b>                                 |                                 |                         |                                 |   |   |                                       |   |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente          | FAAC                            | 39.085                  | 39.085                          | -   | -   | n/a                                   |   |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen            | FAAC                            | 30.604                  | 30.604                          | -   | -   | n/a                                   |   |
| <b>Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte</b>        |                                 | <b>3.268</b>            | <b>3.246</b>                    | <b>-</b>                                  | <b>22</b>                                 |                                       |   |
| Forderungen aus Leasingvereinbarungen                 | n/a                             | 1.578                   | 1.578                           | -   | -   | n/a                                   |   |
| Derivative Finanzinstrumente                          | FAFVTPL                         | 22                      | -                               | -   | 22  | 22                                    | 2   |
| Übrige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte        | FAAC                            | 1.667                   | 1.667                           | -   | -   | 1.667                                 | 2   |
| <b>Langfristige finanzielle Vermögenswerte</b>        |                                 | <b>11.666</b>           | <b>10.661</b>                   | <b>-</b>                                  | <b>1.005</b>                              |                                       |   |
| Forderungen aus Leasingvereinbarungen                 | n/a                             | 7.272                   | 7.272                           | -   | -   | n/a                                   |   |
| Wertpapiere FVTPL                                     | FAFVTPL                         | 5                       | -                               | -   | 5   | 5                                     | 2   |
| Convertible Loan an at Equity bilanzierte Unternehmen | FAFVTPL                         | 1.000                   | -                               | -   | 1.000                                     | 1.000                                 | 3   |
| Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte        | FAAC                            | 3.389                   | 3.389                           | -   | -   | 2.881                                 | 2   |
| <b>Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>             |                                 |                         |                                 |   |   |                                       |   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen      | FLAC                            | 18.399                  | 18.399                          | -   | -   | n/a                                   |   |
| <b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>           |                                 | <b>118.352</b>          | <b>111.413</b>                  | <b>-</b>                                  | <b>6.939</b>                              |                                       |   |
| Leasingverbindlichkeiten                              | n/a                             | 9.693                   | 9.693                           | -   | -   | n/a                                   |   |
| Beizulegender Zeitwert der Anteile in Put-Optionen    | FLFVTPL                         | 6.939                   | -                               | -   | 6.939                                     | 6.939                                 | 3   |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten   | FLAC                            | 101.720                 | 101.720                         | -   | -   | 101.651                               | 2   |
| <b>Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten</b>     |                                 | <b>66.311</b>           | <b>51.079</b>                   | <b>-</b>                                  | <b>15.232</b>                             |                                       |   |
| Leasingverbindlichkeiten                              | n/a                             | 48.945                  | 48.945                          | -   | -   | n/a                                   |   |
| Beizulegender Zeitwert der Anteile in Put-Optionen    | FLFVTPL                         | 15.232                  | -                               | -   | 15.232                                    | 15.232                                | 3   |
| Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten   | FLAC                            | 2.134                   | 2.134                           | -   | -   | 1.907                                 | 2   |



| In Tsd. Euro  | Bewertungskategorie<br>nach IFRS 9 | Buchwert zum<br>31.12.2022 |
|---|------------------------------------|----------------------------|
| Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien   |                                    |                            |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten / Financial Assets Measured at Amortized Cost                                  | FAAC                               | 74.745                     |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten / Financial Liabilities Measured at Amortized Cost                          | FLAC                               | 122.253                    |
| Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert / Financial Assets Measured at Fair Value through Profit or Loss         | FAFVTPL                            | 1.028                      |
| Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert / Financial Liabilities Measured at Fair Value through Profit or Loss | FLFVTPL                            | 22.171                     |

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.

Zum Zwecke der Anlage flüssiger Mittel aus Unternehmensverkäufen hat Scout24 im Jahr 2020 einen Investmentfonds auflegen lassen. Der Investmentfonds wurde als Spezialfonds aufgesetzt und berücksichtigt Investmentstrategie, -ziele sowie -richtlinie der Scout24-Gruppe. Der Spezialfonds wurde bislang vollkonsolidiert in den Konzernabschluss aufgenommen.

Das Fondsvolumen wurde schrittweise reduziert und für das öffentliche Rückkaufangebot im April 2021, die Aktienrückkaufprogramme im Jahr 2021 und 2022 und die Rückzahlung des Term Loans im Mai 2022 verwendet. Danach wurde der Spezialfonds zum 30. Juni 2022 vollständig liquidiert.

Des Weiteren beinhalten die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2022 Forderungen aus Leasingvereinbarungen, kurzfristige Mietkautionen und debitorische Kreditoren. Die zum 31. Dezember 2021 bilanzierte Forderung aus dem Aktienrückkaufprogramm in Höhe von 303 Tsd. Euro wurde im Laufe des ersten Quartals 2022 beglichen. Daneben sind in der Position kurzfristige abgegrenzte Transaktionskosten in Zusammenhang mit der revolving Kreditlinie in Höhe von 257 Tsd. Euro (Vorjahr: 269 Tsd. Euro) enthalten.

In der Position „Langfristige finanzielle Vermögenswerte“ sind im Wesentlichen die der revolving Kreditlinie zugeordneten abgegrenzten Transaktionskosten in Höhe von 862 Tsd. Euro (Vorjahr: 622 Tsd. Euro) sowie langfristige Mietkautionen in Höhe von 2.253 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.258 Tsd. Euro) und langfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen in Höhe von 7.272 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.967 Tsd. Euro) enthalten. Da alle Inputfaktoren direkt oder indirekt beobachtbar sind, werden die Instrumente dem Level 2 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 Kreditrisikoaufschlags, der sich aus Unternehmensanleihen mit entsprechendem Rating ergibt, berechnet.

Weiterhin ist ein im Geschäftsjahr 2022 neu ausgegebenes Wandeldarlehen an die Upmin Group GmbH in Höhe von 1.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) enthalten. Dieses Darlehen wird grundsätzlich gemäß IFRS 9 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet, das heißt, der Wert wird mittels Bewertungsmethoden mit nicht beobachtbaren Daten bestimmt. Eine Neubewertung zum Stichtag ist aus Wesentlichkeitsgründen jedoch unterblieben.

Die zum 31. Dezember 2021 in den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten enthaltenen Verbindlichkeiten aus den im März 2018 emittierten Schuldscheindarlehen in Höhe von 57.000 Tsd. Euro wurden im Geschäftsjahr 2022 vollständig getilgt. Zum 31. Dezember 2022 betragen





die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der verbleibenden Tranche des Schuldscheindarlehens nominal 35.500 Tsd. Euro.

Weiterhin beinhalten die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen in Höhe von 6.939 Tsd. Euro, die in Zusammenhang mit dem Erwerb der BaufiTeam GmbH (für Details siehe ▶**2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**), der Zenhomes GmbH und der Propstack GmbH stehen (für Details siehe Erläuterung ▶**2.2. Unternehmenserwerbe in Vorperioden**). Diese Verbindlichkeiten werden dem Fair-Value-Level 3 zugeordnet. Eine Beschreibung des Sachverhalts ist im Abschnitt ▶**Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen** dargestellt.

Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC) werden mittels der Effektivzinsmethode bewertet. In der Berichtsperiode gab es keine Änderungen in den Bewertungsmethoden. Die zum 31. Dezember 2021 in den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten enthaltenen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem im Juli 2018 abgeschlossenen Darlehen (Term and Revolving Facilities Agreement) wurde im Jahr 2022 vollständig getilgt. Der langfristige Teil des Schuldscheindarlehens valuiert zum 31. Dezember 2022 nominal mit 2.000 Tsd. Euro.

Weiterhin beinhalten die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen in Höhe von 15.232 Tsd. Euro, die in Zusammenhang mit dem Erwerb der BaufiTeam GmbH (für Details siehe ▶**2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**), der Zenhomes GmbH und der Propstack GmbH stehen (für Details siehe Erläuterung ▶**2.2. Unternehmenserwerbe in Vorperioden**). Diese Verbindlichkeiten werden dem Fair-Value-Level 3 zugeordnet. Eine Beschreibung der Akquisitionen ist im Abschnitt ▶**Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen** dargestellt.

Zudem bestehen zum 31. Dezember 2022 keine langfristigen Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten mehr (Vorjahr: 594 Tsd. Euro). Diese resultierten in 2021 aus dem eingebetteten Zinsfloor des Term Loans. Da der Term Loan im Berichtsjahr vollständig getilgt wurde, besteht der eingebettete Zinsfloor zum Stichtag 31. Dezember 2022 nicht mehr.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung der Bilanzpositionen und der Kategorien gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2021, aufgegliedert nach Kategorien und hinsichtlich des beizulegenden Zeitwerts nach Klassen.



WERTANSATZ NACH IFRS 9

| In Tsd. Euro   | Bewer-<br>tungskategorie nach<br>IFRS 9 | Buchwert<br>zum 31.12.2021 | Fortgeführte Anschaf-<br>fungskosten | Erfolgsneutral zum<br>beizulegenden<br>Zeitwert | Erfolgswirksam zum<br>beizulegenden<br>Zeitwert | Beizulegender<br>Zeitwert zum<br>31.12.2021 | Level innerhalb der<br>Fair-Value-Hierarchie |
|--|---|----------------------------|--------------------------------------|---|---|---|--|
| <b>Vermögenswerte</b>                                  |   |                            |                                      |   |   |   |  |
| Zahlungsmittel und<br>Zahlungsmitteläquivalente        | FAAC                                    | 120.009                    | 120.009                              | -   | -   | n/a   |  |
| Forderungen aus Lieferungen<br>und Leistungen          | FAAC                                    | 23.175                     | 23.175                               | -   | -   | n/a   |  |
| <b>Kurzfristige finanzielle<br/>Vermögenswerte</b>     |   | <b>468.129</b>             | <b>3.005</b>                         | <b>-</b>  | <b>465.124</b>                                  |   |  |
| Wertpapiere FVTPL (Level 1)                            | FAFVTPL                                 | 199.230                    | -                                    | -   | 199.230   | 199.230                                     | 1  |
| Wertpapiere FVTPL (Level 2)                            | FAFVTPL                                 | 265.894                    | -                                    | -   | 265.894   | 265.894                                     | 2  |
| Forderungen aus<br>Leasingvereinbarungen               | n/a                                     | 1.378                      | 1.378                                | -   | -   | n/a   |  |
| Forderungen aus<br>Aktienrückkaufprogramm              | FAAC                                    | 303                        | 303                                  | -   | -   | 303   | 2  |
| Übrige kurzfristige<br>finanzielle Vermögenswerte      | FAAC                                    | 1.324                      | 1.324                                | -   | -   | 1.324                                       | 2  |
| <b>Langfristige finanzielle<br/>Vermögenswerte</b>     |   | <b>10.851</b>              | <b>10.851</b>                        | <b>-</b>  | <b>-</b>  |   |  |
| Forderungen aus<br>Leasingvereinbarungen               | n/a                                     | 7.967                      | 7.967                                | -   | -   | n/a   |  |
| Übrige langfristige<br>finanzielle Vermögenswerte      | FAAC                                    | 2.884                      | 2.884                                | -   | -   | 2.538                                       | 2  |
| <b>Eigenkapital<br/>und Verbindlichkeiten</b>          |   |                            |                                      |   |   |   |  |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen    | FLAC                                    | 17.211                     | 17.211                               | -   | -   | n/a   |  |
| <b>Kurzfristige<br/>Finanzverbindlichkeiten</b>        |   | <b>74.279</b>              | <b>69.204</b>                        |   | <b>5.075</b>                                    |   |  |
| Leasingverbindlichkeiten                               | n/a                                     | 9.034                      | 9.034                                | -   | -   | n/a   |  |
| Beizulegender Zeitwert der<br>Anteile in Put-Optionen  | FLFVTPL                                 | 5.075                      | -                                    | -   | 5.075   | 5.075                                       | 3  |
| Sonstige kurzfristige<br>finanzielle Verbindlichkeiten | FLAC                                    | 60.170                     | 60.170                               | -   | -   | 60.909                                      | 2  |
| <b>Langfristige finanzielle<br/>Verbindlichkeiten</b>  |   | <b>219.062</b>             | <b>190.558</b>                       |   | <b>28.504</b>                                   |   |  |
| Derivative<br>Finanzinstrumente                        | FLFVTPL                                 | 594                        | -                                    | -   | 594   | 594   | 2  |
| Leasingverbindlichkeiten                               | n/a                                     | 54.202                     | 54.202                               | -   | -   | n/a   |  |
| Beizulegender Zeitwert der<br>Anteile in Put-Optionen  | FLFVTPL                                 | 27.910                     | -                                    | -   | 27.910  | 27.910                                      | 3  |
| Sonstige langfristige<br>finanzielle Verbindlichkeiten | FLAC                                    | 136.356                    | 136.356                              | -   | -   | 135.478                                     | 2  |



| In Tsd. Euro  | Bewertungskategorie<br>nach IFRS 9 | Buchwert zum<br>31.12.2021 |
|---|------------------------------------|----------------------------|
| Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien   |                                    |                            |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten / Financial Assets Measured at Amortized Cost                                  | FAAC                               | 147.695                    |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten / Financial Liabilities Measured at Amortized Cost                          | FLAC                               | 213.737                    |
| Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert / Financial Assets Measured at Fair Value through Profit or Loss         | FAFVTPL                            | 465.124                    |
| Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert / Financial Liabilities Measured at Fair Value through Profit or Loss | FLFVTPL                            | 33.580                     |

### Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen beinhalten zum 31. Dezember 2022 eine Kaufpreisverbindlichkeit im Zusammenhang mit dem Erwerb der Eigenkapitalanteile in Höhe von 75 % an der Zenhomes GmbH (für Details siehe Erläuterung **2.2. Unternehmenserwerbe in Vorperioden**). Aufgrund der bestehenden Put- und Call-Optionen auf die restlichen 25 % der Eigenkapitalanteile entsteht bei Scout24 eine Verpflichtung zum Erwerb der ausstehenden Anteile. Die aus dem Erwerb entstehende Verpflichtung ist aufgrund einzelner Tranchen in einen kurzfristigen und einen langfristigen Anteil aufzuteilen. Der beizulegende Zeitwert der kurzfristigen Verpflichtung zum 31. Dezember 2022 beträgt 4.770 Tsd. Euro und ist unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen ausgewiesen. In den langfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen ist der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verpflichtung in Höhe von 10.402 Tsd. Euro passiviert. In diesem Zusammenhang wurden 894 Tsd. Euro durch den Erwerb von weiteren 3,25 % beglichen, -1.966 Tsd. Euro durch die Rückzahlung des ausstehenden Holdbacks sowie -11.490 Tsd. Euro durch eine Anpassung des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Periode erfasst.

Des Weiteren beinhalten die langfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen eine Kaufpreisverbindlichkeit im Zusammenhang mit dem Erwerb der verbleibenden 20 % der Eigenkapitalanteile an der Propstack GmbH in Höhe von 3.945 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.463 Tsd. Euro). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 1.702 Tsd. Euro. Die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von 2.184 Tsd. Euro wurde erfolgswirksam in der Periode erfasst. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Kaufpreisverbindlichkeit basiert auf den abgezinsten zukünftigen Zahlungsströmen in Abhängigkeit von der Höhe der Umsatzerlöse und des EBITDA. Zudem basiert die Berechnung auf gewichteten Eintrittswahrscheinlichkeiten der vertraglich vereinbarten Bad-Leaver-Klauseln.

Darüber hinaus bestehen zum 31. Dezember 2022 im Zusammenhang mit den zu unterschiedlichen Zeitpunkten bestehenden Put- und Call-Optionen auf die restlichen 49,9 % der Eigenkapitalanteile an der BaufiTeam GmbH langfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen in Höhe von 885 Tsd. Euro. Weitere 467 Tsd. Euro sind unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen ausgewiesen. Die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von -892 Tsd. Euro wurde erfolgswirksam in der Periode erfasst.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Veränderungen der Instrumente in Stufe 3 für den jeweiligen Berichtszeitraum:



| In Tsd. Euro   | 2022           | 2021          |
|--|----------------|---------------|
| <b>Stand zum Beginn der Periode</b>  | <b>32.985</b>  | <b>1.297</b>  |
| Neu hinzugekommene kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten   | 841            | 5.952         |
| Neu hinzugekommene langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten   | 1.402          | 26.326        |
| Beglichene bedingte Kaufpreisverbindlichkeiten   | -2.860         | -2.175        |
| Gesamtes Ergebnis der Periode, ausgewiesen unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge“  | -10.198        | 1.585         |
| <b>Stand zum Ende der Periode</b>  | <b>22.171</b>  | <b>32.985</b> |
| <b>Veränderung der unrealisierten Verluste der Periode, enthalten in „Gewinne/Verluste aus am Ende der Periode gehaltenen Verbindlichkeiten“</b> | <b>-10.198</b> | <b>1.585</b>  |

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 aus den Call- und Put-Optionen resultierenden Kaufpreisverbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Erwerb der Zenhomes GmbH basiert auf einer Monte-Carlo-Simulation zur Ermittlung der erwarteten zukünftigen Zahlungen. Dabei wurden die Parameter Umsatz, EBIT und die nichtfinanzielle Größe „Units“ simuliert. Zudem wurden Rollover-Optionen des Minderheitsgesellschafters sowie die Risikokosten berücksichtigt. Die Risikokosten wurden dabei mittels der Sharpe Ratio für den TecDAX kalkuliert.

Vertraglich wurden mit den Minderheitsgesellschaftern weitere Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der restlichen 25 % der Eigenkapitalanteile vereinbart, die eine Vergütung für zukünftige Arbeitsleistungen der Minderheitsgesellschaftler darstellen. Dieser Betrag wird daher über die Vertragslaufzeit tranchenanteilig als Rückstellung passiviert (siehe hierzu Kapitel **2.2. Unternehmenserwerbe in Vorperioden**).

Wären für die Inputfaktoren der Berechnungen andere Werte herangezogen worden, hätte sich ein anderer beizulegender Zeitwert ergeben. Diese hypothetischen Abweichungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| In Tsd. Euro   | Sensitivitäten zum 31.12.2022 | Sensitivitäten zum 31.12.2022 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Erhöhung                      | Minderung                     |
| Units – 10 % Veränderung                                 | 256                           | 33                            |
| Umsatz – 10 % Veränderung                                | 256                           | -24                           |
| EBIT – 10 % Veränderung                                  | 256                           | -160                          |
| Korrelation zwischen Units und Umsatz – 10 % Veränderung | 256                           | -677                          |
| Korrelation zwischen Umsatz und EBIT – 10 % Veränderung  | 256                           | 256                           |
| Diskontierungsfaktor – 10 % Veränderung                  | -1.637                        | -688                          |

Durch das vereinbarte Minimum im Kaufpreis verändert sich der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeit nur im untergeordnetem Ausmaß durch die Veränderung der Inputfaktoren an sich. Die Varianz ergibt sich dem gegenüber im Wesentlichen aus den im Kaufpreismechanismus vereinbarten Optionalitäten beziehungsweise der stochastischen Komponente der Berechnung im Rahmen der Monte Carlo-Simulation. Ferner wurde im Rahmen der Berechnung der Sensitivität eine konstante Sharpe Ratio angenommen, was dazu führt, dass sich Änderungen des risikolosen Zinses auf die geforderte Rendite übertragen. Die in der Tabelle dargestellten Ergebnisse sind daher nur eingeschränkt interpretierbar. In den zukünftigen Berichtsperioden erübrigt sich die Analyse der Schätzungssicherheit durch den Erwerb der restlichen Anteile mit Wirkung zum 14. Februar 2023 (für Details siehe **5.9 Ereignisse nach der Berichtsperiode**).

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Kaufpreisverbindlichkeit im Zusammenhang mit dem Erwerb der Propstack GmbH basiert auf den abgezinsten zukünftigen Zahlungsströmen in

Abhängigkeit von der Höhe der Umsatzerlöse und des EBITDA der Jahre 2022 bis 2025. Zudem basiert die Berechnung auf gewichteten Eintrittswahrscheinlichkeiten der vertraglich vereinbarten Bad-Leaver-Klauseln.

Wären für die Inputfaktoren der Berechnungen andere Werte herangezogen worden, hätte sich ein anderer beizulegender Zeitwert ergeben. Diese hypothetischen Abweichungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| In Tsd. Euro   | Sensitivitäten zum 31.12.2022 | Sensitivitäten zum 31.12.2022 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Erhöhung                      | Minderung                     |
| Umsatz – 10 % Veränderung                                | -288                          | 288                           |
| EBITDA – 10 % Veränderung                                | -277                          | 277                           |
| Diskontierungsfaktor – 10 % Veränderung                  | 26                            | -26                           |
| Wahrscheinlichkeiten Bad-Leaver-Event – 10 % Veränderung | 82                            | -82                           |

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Kaufpreisverbindlichkeit im Zusammenhang mit dem Erwerb der BaufiTeam GmbH basiert auf den abgezinsten zukünftigen Zahlungsströmen in Abhängigkeit von dem Net Revenue und dem EBIT der Jahre 2022 bis 2025.

Wären für den Inputfaktor der Berechnungen andere Werte herangezogen worden, hätte sich ein anderer beizulegender Zeitwert ergeben. Diese hypothetischen Abweichungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| In Tsd. Euro                            | Sensitivitäten zum 31.12.2022 | Sensitivitäten zum 31.12.2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Erhöhung                      | Minderung                     |
| Net Revenue – 10 % Veränderung          | -142                          | 149                           |
| EBIT – 10 % Veränderung                 | -18                           | 19                            |
| Diskontierungsfaktor – 10 % Veränderung | 26                            | -29                           |

### Nettogewinne/-verluste

Folgende Zuordnung der Nettogewinne und -verluste zu den Kategorien nach IFRS 9 wurden im Geschäftsjahr vorgenommen:

| In Tsd. Euro  | Bewertungskategorie gemäß IFRS 9 | 2022   | 2021          |
|---|----------------------------------|--|---------------|
|   |                                  | Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten/<br>Financial Assets Measured at Amortized Cost | FAAC          |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten/<br>Financial Liabilities Measured at Amortized Cost  | FLAC                             | -4.777   | -5.012        |
| Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert / Financial Assets and Liabilities Measured at Fair Value through Profit or Loss | FAFVTPL/FLFVTPL                  | -8.266   | 3.077         |
| <b>In der Gewinn- und Verlustrechnung fortgeführter Aktivitäten erfasst</b>   | <b>Total</b>                     | <b>-13.789</b>   | <b>-1.302</b> |

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie „FAAC“ beinhaltet im Wesentlichen Wertberichtigungsaufwand 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, 2.518 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.782 Tsd. Euro).

### 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 entstanden insbesondere im Zusammenhang mit dem aufgelegten und vollkonsolidierten Spezialfonds, der in verzinsliche und nicht verzinsliche Wertpapiere investiert war, sowie durch Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige 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.

Scout24 beurteilt zu jedem Abschlussstichtag, 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 Kund:innen;
- ein Vertragsbruch wie beispielsweise ein Ausfall oder eine Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen;
- eine Restrukturierung eines Darlehens oder Kredits durch den Konzern, die er andernfalls nicht in Betracht ziehen würde;
- die Wahrscheinlichkeit, dass die Kund:innen in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren gehen;
- durch finanzielle Schwierigkeiten bedingtes Verschwinden eines aktiven Markts für ein Wertpapier.

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.

Scout24 wendet gemäß IFRS 9 den vereinfachten Ansatz der „expected credit losses“ auf Basis der lebenslangen erwarteten Verluste für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen an. Die erwarteten Verluste werden auf Basis des historischen Zahlungsverhaltens von Kund:innen ermittelt. Zu jedem Bilanzstichtag wird der erwartete Verlust über die Restlaufzeit als Prozentsatz in Abhängigkeit von der Dauer der Überfälligkeit bestimmt. Die geschätzten erwarteten Kreditausfälle je Zeitband wurden auf Grundlage von Erfahrungen mit tatsächlichen Kreditausfällen der letzten drei Jahre berechnet. Scout24 hat die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle im Hinblick auf die Dauer der Überfälligkeit der Forderungen ermittelt. Für Angaben zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie siehe Erläuterungen **▶1.3. Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und Covid-19** und **▶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, durch die externe Finanzierung im Rahmen des Facility Agreements sowie des Schuldscheindarlehens. 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.

| In Tsd. Euro Stand vom 31.12.2022                | Bis 1 Jahr     | 1–3 Jahre     | 3–5 Jahre     | Über 5 Jahre  | Summe          |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Nichtderivative Finanzinstrumente</b>         | <b>127.040</b> | <b>17.410</b> | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>144.450</b> |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 18.399         | –             | –             | –             | 18.399         |
| Finanzielle Verbindlichkeiten                    | 108.641        | 17.410        | –             | –             | 126.051        |
| <b>Leasingverbindlichkeiten</b>                  | <b>9.693</b>   | <b>17.362</b> | <b>16.329</b> | <b>15.255</b> | <b>58.639</b>  |
| <b>Derivative Finanzinstrumente</b>              | <b>–</b>       | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>–</b>       |

| In Tsd. Euro Stand vom 31.12.2021                | Bis 1 Jahr    | 1–3 Jahre      | 3–5 Jahre     | Über 5 Jahre  | Summe          |
|--|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Nichtderivative Finanzinstrumente</b>         | <b>82.550</b> | <b>163.453</b> | <b>2.000</b>  | <b>–</b>      | <b>248.003</b> |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 17.211        | –              | –             | –             | 17.211         |
| Finanzielle Verbindlichkeiten                    | 65.339        | 163.453        | 2.000         | –             | 230.792        |
| <b>Leasingverbindlichkeiten</b>                  | <b>9.034</b>  | <b>16.952</b>  | <b>15.676</b> | <b>21.574</b> | <b>63.236</b>  |
| <b>Derivative Finanzinstrumente</b>              | <b>506</b>    | <b>121</b>     | <b>–</b>      | <b>–</b>      | <b>626</b>     |

Die vorstehende Tabelle zeigt den zukünftigen undiskontierten Zahlungsmittelabfluss (Zinsen und Tilgung) zu den bestehenden finanziellen Verbindlichkeiten. Die Beträge sind nicht abstimmbare Werte in der Bilanz, einzig die Beträge für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind abstimmbare, da sie aus Gründen der Wesentlichkeit nicht diskontiert werden. Zukünftige

Zahlungsmittelabflüsse, auf Basis variabler Zinssätze, wurden mittels der Anwendung von Forward-Zinssätzen auf Basis der EURIBOR-Zinskurve zum 31. Dezember 2022 ermittelt.

Zur Vermeidung kurzfristiger Liquiditätsrisiken innerhalb der Gruppe besteht zwischen der Scout24 SE und der Mehrzahl ihrer Tochtergesellschaften ein gruppenweites Cash-Pooling. Kurzfristige Geldtransfers innerhalb der Gruppe führen zu niedrigeren Finanzierungskosten in den Tochtergesellschaften.

### 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 plus 100 oder minus 50 Basispunkte, würden sich nachfolgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern ergeben:

| In Tsd. Euro                                     | 31.12.2022                    |             | 31.12.2021                    |             |
|--|-------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
|  | Marktzinsänderung Basispunkte |             | Marktzinsänderung Basispunkte |             |
| <b>Effekt auf das Ergebnis vor Ertragsteuern</b> | <b>-50</b>                    | <b>+100</b> | <b>-50</b>                    | <b>+100</b> |
| Originäre Finanzinstrumente                      | 325                           | -650        | 2.615                         | -15.820     |
| Derivative Finanzinstrumente                     | 0                             | 0           | -645                          | 594         |

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. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden nur bei renommierten Geschäftsbanken mit einem hohen Bonitätsgrad angelegt.

### 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 Aktionär:innen 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 stellt sich die Nettoverschuldung wie folgt dar:

| In Tsd. Euro   | 31.12.2022      | 31.12.2021      |
|--|-----------------|-----------------|
| Finanzielle Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten | -184.663        | -293.341        |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente                     | 39.085          | 120.009         |
| <b>Netto finanzielle Verbindlichkeiten</b>                       | <b>-145.578</b> | <b>-173.331</b> |

Das Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate beträgt 0,58 : 1.

### 5.3. Anteilsbasierte Vergütung

#### Long-Term Incentive Program 2018

Im Juli 2018 führte Scout24 das Long-Term Incentive Program 2018 (LTIP 2018) für Mitglieder des Vorstands und ausgewählte Arbeitnehmer:innen der Scout24-Gruppe ein.

Das LTIP 2018 unterstützt die Bindung von Vorstand und Führungskräften der Scout24-Gruppe mit dem Ziel, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten, und honoriert sowohl die Steigerung der Profitabilität und des Umsatzes als auch die Entwicklung der Scout24-Aktie gegenüber einer Gruppe von ausgewählten Vergleichsunternehmen. Dabei erhalten die ausgewählten Begünstigten virtuelle Scout24-Aktien („Share Units“). Die Bedienung erfolgt in Übereinstimmung mit den Regelungen von IFRS 2 als anteilsbasierte Transaktion mit Erfüllung als Barausgleich („cash-settled transaction“). Zum Bilanzstichtag ist das Programm überwiegend abgewickelt; es verbleibt noch eine Tranche, deren Auszahlung im Geschäftsjahr 2023 erfolgen wird.

Die gewährten Share Units entfallen zu 35 % auf Retention Share Units (RSUs), die einer Anstellungsbedingung unterliegen, und zu 65 % auf Performance Share Units (PSUs), die sowohl einer Anstellungsbedingung als auch Performancebedingungen unterliegen. Die Performancebedingungen bestehen zu je einem Drittel aus Wachstumszielen bezogen auf den Umsatz und das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit sowie einem Ziel in Bezug auf eine relative Kapitalmarktbedingung (Total Shareholder Return gegenüber einer definierten Vergleichsgruppe). Zur Bestimmung der Höhe des Barausgleichs wird die Anzahl der PSUs mit dem Performancefaktor, der sich aus der Zielerreichung der drei genannten Performancebedingungen ergibt, multipliziert; der Performancefaktor ist auf 200 % begrenzt. Der Auszahlungsbetrag ergibt sich durch Multiplikation der Gesamtzahl der unverfallbaren Share Units mit dem Kurswert je unverfallbarer Share Unit sowie der Summe der während der Wartezeit von der Gesellschaft ausgeschütteten Dividende in Euro. Die Auszahlung pro Share Unit ist auf das Dreieinhalbfache des Share-Unit-Kurses am Gewährungsdatum begrenzt.

#### **Modifikationen des Programms**

Im ersten Halbjahr 2020 wurde das LTIP 2018 aufgrund des Verkaufs von AutoScout24, FINANZCHECK und FinanceScout24 modifiziert. Für die Teilnehmer:innen der Scout24-Gruppe wurde die Bewertung der Anteile in zwei Zeiträume aufgeteilt: Für den Zeitraum zwischen dem Programmbeginn und dem 31. März 2020 (Pre-Closing-Periode) wurde die Bewertung mit den für diesen Zeitraum geltenden Performancefaktoren Umsatz und EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit festgehalten. Die Auszahlung für die Pre-Closing-Periode findet am Programmende auf Grundlage des zu diesem Zeitpunkt bestehenden Aktienkurses statt. Für den Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem Programmende (Post-Closing-Periode) wurde eine Anpassung der Performancefaktoren Umsatz und EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit an das Wachstum des fortgeführten Geschäfts vorgenommen. Bei der Aktienkursentwicklung wird die Performance an der Entwicklung relativ zum MDAX gemessen, für die Pre-Closing-Periode wurde die Entwicklung noch gegenüber der Performance einer Peergroup gemessen.



Weiterhin erfolgte im Zusammenhang mit der Auszahlung eine Modifikation des Programms dahingehend, dass für diejenigen Teilnehmer:innen des Programms, die der Kategorie „ausgewählte Arbeitnehmer:innen“ angehören, gemäß den Planbedingungen bei der Ermittlung des Auszahlungsbetrags für die Tranche 2022 bestimmte Auswirkungen der Covid-19-Pandemie berücksichtigt wurden. Durch die Modifikation wurde ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von 800 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2022 erfasst.

Entsprechend den vertraglichen Regelungen und der Dauer der Unternehmenszugehörigkeit wurden im dritten Quartal 2022 die bis zum 30. Juni 2022 erdienten virtuellen Aktien ausbezahlt; es ergab sich ein Auszahlungsbetrag in Höhe von 18.941 Tsd. Euro. Der zum Zeitpunkt der Zusage der virtuellen Aktien herangezogene Aktienkurs beträgt 44,58 Euro für diejenigen Teilnehmer:innen des Programms, die der Kategorie „ausgewählte Arbeitnehmer:innen“ angehören und 44,58 Euro sowie 45,33 Euro bzw. 45,58 Euro für die Mitglieder des Vorstands. Der im Rahmen der Auszahlung berücksichtigte Aktienkurs beträgt 57,42 Euro (Mitglieder des Vorstands) bzw. 58,47 Euro (übrige Programmteilnehmer). Die Zielerreichung für die Pre-Closing-PSU-Tranche lag bei 128,33 % bzw. 89,73 % (Mitglieder des Vorstands) sowie bei 128,33 % (übrige Programmteilnehmer). Die Zielerreichung für die Post-Closing-PSU-Tranche lag bei 17,2 % (Mitglieder des Vorstands) sowie bei 46,7 % (übrige Programmteilnehmer).

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der gewährten Instrumente zum Bilanzstichtag erfolgte unter Verwendung eines Optionspreismodells (Monte-Carlo-Simulation). Für die verbleibende Tranche, deren Auszahlung im Geschäftsjahr 2023 erfolgen wird, wird ein risikoloser Zinssatz von 2,32 % angesetzt. Für die historischen Volatilitäten ist auf den Aktienkurs der Scout24 SE zurückgegriffen worden; es wurde zum Bilanzstichtag eine zur Anwendung kommende Volatilität von 29,02 % ermittelt. Weitere Parameter sowie erwartete Dividenden sind nicht in die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts eingeflossen. Hinsichtlich der Umsatzwachstumsziele wurde für die Bewertung eine Zielerreichung von 102,79 % angenommen. Für die oöEBITDA-Wachstumsziele wurde für die Bewertung eine Zielerreichung von 43,83 % angenommen. Bei der Ermittlung des im Geschäftsjahr zu erfassenden Personalaufwands wurde ein angemessene Fluktuationsannahme getroffen.

Die verbleibende, im Geschäftsjahr 2023 zur Auszahlung anstehende LTIP 2018-Tranche, umfasst 119,8 Tsd. Stück.

Insgesamt wurde für das LTIP 2018 Personalaufwand in Höhe von 149 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.539 Tsd. Euro) erfasst. Der Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung beträgt zum 31. Dezember 2022 insgesamt 4.623 Tsd. Euro (Vorjahr: 23.449 Tsd. Euro).

### **Long-Term Incentive Program 2021**

Im Geschäftsjahr 2021 führte die Gesellschaft das Long-Term Incentive Program 2021 (LTIP 2021) für Mitglieder des Vorstands und für ausgewählte Arbeitnehmer:innen der Scout24-Gruppe ein.

Das LTIP 2021 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 Teilnehmer:innen-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 in Übereinstimmung mit den Regelungen von IFRS 2 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 (dem „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 und innerhalb eines Monats nach Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat ausgezahlt.

Neben der Begrenzung der Auszahlung für jede Tranche auf 300 % des jeweiligen Gewährungsbetrags und den Regelungen hinsichtlich der Maximalvergütung enthalten die im Geschäftsjahr 2021 neu abgeschlossen 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 2022 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 erstmalige Zuteilung erfolgt zum 1. Januar 2022, die jeweiligen Wartefristen beginnen dementsprechend am 1. Januar 2022. Aufgrund des unterjährigen Vertragsabschlusses wurde für das Geschäftsjahr 2021 ein zeitanteiliger Gewährungsbetrag berücksichtigt. Beide Gewährungsbeträge sind zum 31. Dezember 2022 vollständig erdient, insofern kam kein Fluktuationsabschlag zur Anwendung.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der gewährten Instrumente zum Bilanzstichtag erfolgte unter Verwendung eines Optionspreismodells (Monte-Carlo-Simulation). Es wird in Abhängigkeit von der Laufzeit ein risikoloser Zinssatz von 2,55 % angesetzt. Für die historischen Volatilitäten ist auf den Aktienkurs der Scout24 SE zurückgegriffen worden; es wurde zum Bilanzstichtag eine zur Anwendung kommende Volatilität von 27,84 % ermittelt. Weitere Parameter sind nicht in die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts eingeflossen. Für die Gesamtzielerreichung wurde ein Performancefaktor von 167 % angenommen.

Der Gesamtbestand bedingt zugeteilter Anteile aus dem Long-Term Incentive Program 2021 (LTIP 2021) stellte sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:



| In Tsd. Stück                    | LTIP 2021   |
|----------------------------------|-------------|
| <b>Anzahl Anteile 31.12.2020</b> | -           |
| Ausgegeben                       | 6,2         |
| Ausgeübt                         | -           |
| Verwirkt                         | -           |
| <b>Anzahl Anteile 31.12.2021</b> | <b>6,2</b>  |
| Ausgegeben                       | 77,5        |
| Ausgeübt                         | -           |
| Verwirkt                         | -           |
| <b>Anzahl Anteile 31.12.2022</b> | <b>83,7</b> |

Insgesamt wurde für das LTIP 2021 (Mitglieder des Vorstands) Personalaufwand in Höhe von 6.105 Tsd. Euro (Vorjahr: 521 Tsd. Euro) erfasst. Der Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung beträgt zum 31. Dezember 2022 insgesamt 6.626 Tsd. Euro (Vorjahr: 521 Tsd. Euro).

### LTIP 2021 für ausgewählte Arbeitnehmer:innen

Die Gesellschaft gewährte im Geschäftsjahr 2021 ein langfristig orientiertes Vergütungsinstrument zur Bindung der Arbeitnehmer:innen, damit das Ziel verfolgend, deren Handeln auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten.

Dabei erhalten die Teilnehmer:innen virtuelle Scout24-Aktien (Retention Share Units – RSUs) und virtuelle Aktienoptionen (Virtual Stock Options – VSOs). Die Bedienung erfolgt ausschließlich als Barausgleich, das Programm ist dementsprechend in Übereinstimmung mit den Regelungen von IFRS 2 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 Teilnehmer:innen erstmalig Kenntnis von der Einführung des Plans erlangen (dem „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, die jeweiligen Wartefristen begannen dementsprechend am 1. Juli 2021.

Die Allokation des Gewährungsbetrags auf RSUs und VSOs erfolgt entsprechend der Zugehörigkeit der Teilnehmer:innen zu einer von zwei Gruppen entweder auf 25 % RSUs / 75 % VSOs oder auf 50 % RSUs / 50 % VSOs; die Teilnehmer:innen der zweiten Gruppe können auf die Allokation 25 % RSUs / 75 % VSOs optieren.

Die Leistungsbedingungen der VSOs bestehen häufig 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.

Die Umsatzwachstumsbedingung bezieht sich auf die annualisierte Wachstumsrate des im jeweiligen Zwischenabschluss zum Quartal ausgewiesenen Umsatzes von Scout24 zwischen dem Gewährungsdatum und dem Ablaufdatum der jeweiligen Wartefrist, berechnet als Compound Annual Growth Rate (CAGR).

Entsprechend bezieht sich das ooEBITDA-Wachstumsziel auf die annualisierte Wachstumsrate des im jeweiligen Zwischenabschluss zum Quartal ausgewiesenen Last Twelve Months ooEBITDA (LTM ooEBITDA) von Scout24 zwischen dem Gewährungsdatum und dem Ablaufdatum der jeweiligen Wartefrist, berechnet als CAGR.

Für die Ermittlung des Zahlungsanspruchs resultierend aus den RSUs wird die Gesamtzahl der den Teilnehmer:innen 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 Zahlungsanspruchs resultierend aus den VSOs 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.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der gewährten Instrumente erfolgte unter Verwendung eines Optionspreismodells (Monte-Carlo-Simulation). Es wird in Abhängigkeit von der Laufzeit ein risikoloser Zinssatz von 2,10 % bis 2,60 % angesetzt. Für die historischen Volatilitäten ist auf den Aktienkurs der Scout24 SE zurückgegriffen worden; es wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit der Anteile zum Bilanzstichtag eine zur Anwendung kommende Volatilität von 26,92 % bis 29,02 % ermittelt. Weitere Parameter sind nicht in die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts eingeflossen. Hinsichtlich sowohl der Umsatz- als auch der ooEBITDA-Wachstumsziele wurde für die Bewertung eine Zielerreichung von 200 % angenommen. Bei der Ermittlung des im Geschäftsjahr zu erfassenden Personalaufwands wurde ein angemessener Fluktuationsabschlag angewendet.

| In Tsd. Stück                    | LTIP 2021    |
|----------------------------------|--------------|
| <b>Anzahl Anteile 31.12.2020</b> | –            |
| Ausgegeben                       | 115,6        |
| Ausgeübt                         | –            |
| Verwirkt                         | –            |
| <b>Anzahl Anteile 31.12.2021</b> | <b>115,6</b> |
| Ausgegeben                       | 37,8         |
| Ausgeübt <sup>1</sup>            | -2,2         |
| Verwirkt                         | -16,4        |
| <b>Anzahl Anteile 31.12.2022</b> | <b>134,8</b> |

<sup>1</sup> Im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen abgewickelte Anteile.

Insgesamt wurde für das LTIP 2021 (ausgewählte Arbeitnehmer:innen) Personalaufwand in Höhe von 1.123 Tsd. Euro (Vorjahr: 310 Tsd. Euro) erfasst. Der Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung beträgt zum 31. Dezember 2022 insgesamt 1.380 Tsd. Euro (Vorjahr: 310 Tsd. Euro).

### **Aktienkaufprogramm für Mitarbeiter:innen (Employee Stock Purchase Program – ESPP)**

Weiterhin hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 erstmals ein Mitarbeiter:innen-Beteiligungsprogramm 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 Mitarbeiter:innen-Beteiligungsprogramm wird gemäß IFRS 2 als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente bilanziert.

Das ESPP ermöglicht den Erwerb einer bestimmten begrenzten Anzahl von Scout24-Aktien (7 bis 70 Aktien pro Jahr) mit einem Nachlass in Höhe von jeweils 20,00 Euro 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 den:die Teilnehmende:n. Eine Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses eines:einer Teilnehmenden während der Haltefrist hat, mit wenigen definierten Ausnahmen, keine Auswirkungen auf die Teilnahme am ESPP oder die Haltefrist.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durch Mitarbeiter:innen 18.337 Scout24-Aktien erworben; insgesamt wurde ein Personalaufwand in Höhe von 367 Tsd. Euro bilanziert (Vorjahr: -).

## 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 einigen ihrer assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen Beziehungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Im Folgenden werden die Transaktionen von Geschäftsbereichen fortgeführter Aktivitäten mit assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

| In Tsd. Euro                                      | Summe             | Assoziierte Unternehmen | Gemeinschaftsunternehmen |
|---|-------------------|-------------------------|--------------------------|
|   | <b>2022</b>       |                         |                          |
| Erbrachte Leistungen sowie sonstige Erträge       | 589               | 545                     | 44                       |
| Empfangene Leistungen sowie sonstige Aufwendungen | -                 | -                       | -                        |
|   | <b>31.12.2022</b> |                         |                          |
| Forderungen                                       | -                 | -                       | -                        |
| Verbindlichkeiten                                 | 1                 | 1                       | -                        |

Der Umfang der Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2021 ist in nachfolgender Übersicht dargestellt:

| In Tsd. Euro                                      | Summe             | Assoziierte Unternehmen | Gemeinschaftsunternehmen |
|---|-------------------|-------------------------|--------------------------|
|   | <b>2021</b>       |                         |                          |
| Erbrachte Leistungen sowie sonstige Erträge       | 675               | 654                     | 22                       |
| Empfangene Leistungen sowie sonstige Aufwendungen | -43               | -                       | -43                      |
|   | <b>31.12.2021</b> |                         |                          |
| Forderungen                                       | 221               | 220                     | 1                        |
| Verbindlichkeiten                                 | 1                 | -                       | 1                        |

Weiterhin wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Wandeldarlehen an die Upmin Group GmbH (vormals Upmin Holding GmbH) in Höhe von 1.000 Tsd. Euro ausgegeben (für weitere Informationen wird auf Erläuterung **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten** verwiesen). Der Zinssatz beträgt 4 %. Die Wandlung des Darlehens wird bis spätestens zum 9. Dezember 2023 erfolgen.

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

Während des vergangenen Geschäftsjahres gehörten dem Vorstand der Scout24 SE folgende Personen an:

- Tobias Hartmann: Chief Executive Officer (Vorsitzender des Vorstands), München
- Dr. Dirk Schmelzer: Chief Financial Officer (Vorstand Finanzen), München
- Ralf Weitz: Chief Commercial Officer, Berlin
- Dr. Thomas Schroeter: Chief Product Officer, Berlin (bis 27. Januar 2023)

Die Mitglieder des Vorstands nahmen folgende konzerninterne Mandate wahr:

#### **Tobias Hartmann**

| <u>Gesellschaft</u>     | <u>Mandat</u> | <u>Zugehörigkeit</u> |
|-------------------------|---------------|----------------------|
| Immobilien Scout GmbH   | Aufsichtsrat  | seit November 2018   |
| Scout24 Beteiligungs SE | Vorstand      | seit Dezember 2019   |

#### **Dr. Dirk Schmelzer**

| <u>Gesellschaft</u>          | <u>Mandat</u>   | <u>Zugehörigkeit</u> |
|------------------------------|-----------------|----------------------|
| Immobilien Scout GmbH        | Aufsichtsrat    | seit Juli 2019       |
| Consumer First Services GmbH | Geschäftsführer | seit Juli 2019       |
| Scout24 Beteiligungs SE      | Vorstand        | seit Dezember 2019   |
| Upmin Group GmbH             | Beirat          | seit Mai 2022        |

#### **Ralf Weitz**

| <u>Gesellschaft</u>              | <u>Mandat</u>   | <u>Zugehörigkeit</u> |
|----------------------------------|-----------------|----------------------|
| Immobilien Scout GmbH            | Geschäftsführer | seit April 2018      |
| Consumer First Services GmbH     | Geschäftsführer | seit Juli 2018       |
| Immobilien Scout Österreich GmbH | Geschäftsführer | seit Juli 2019       |

#### **Dr. Thomas Schroeter**

| <u>Gesellschaft</u>          | <u>Mandat</u>   | <u>Zugehörigkeit</u>          |
|------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Immobilien Scout GmbH        | Geschäftsführer | Mai 2017 bis 27. Januar 2023  |
| Consumer First Services GmbH | Geschäftsführer | Juli 2018 bis 27. Januar 2023 |

Die folgenden Mitglieder des Vorstands nehmen weitere vergleichbare externe Mandate wahr:

**Tobias Hartmann:** Mitglied des Verwaltungsrats der SGS SA, Genf, Schweiz, sowie Mitglied des Beirats der Expondo GmbH, Berlin, bis November 2022.

**Dr. Thomas Schroeter:** Geschäftsführer der Heja Ventures GmbH, Berlin, Deutschland (ehemals Andreas und Thomas Schroeter Beteiligungsgesellschaft mbH), sowie Mitglied des Beirats der Groupe La Centrale, SAS, Paris, Frankreich.



Für individualisierte Angaben hinsichtlich der Vergütung des Vorstands wird auf den Vergütungsbericht verwiesen.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Vorstandsvergütung entsprechend IAS 24 zu entnehmen:

| In Tsd. Euro  | 2022          | 2021         |
|---|---------------|--------------|
| Kurzfristig fällige Leistungen                                | 5.756         | 3.615        |
| Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses           | 215           | 125          |
| Andere langfristig fällige Leistungen                         | -             | -            |
| Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 340           | -            |
| Anteilsbasierte Vergütung                                     | 5.164         | 4.875        |
| <b>Summe</b>  | <b>11.475</b> | <b>8.615</b> |

### Zusätzliche Angaben zu anteilsbasierten Vergütungsprogrammen im Rahmen der Vorstandsvergütung

Bezüglich der Entwicklung des Gesamtbestands bedingt zugeteilter Anteile aus dem Long-Term Incentive Program 2021 (LTIP 2021) wird auf die Erläuterung **► 5.3. Anteilsbasierte Vergütung** verwiesen.

Darüberhinaus verblieb zum Bilanzstichtag die letzte, im Geschäftsjahr 2023 zur Auszahlung anstehende LTIP-2018-Tranche; diese umfasst 119,8 Tsd. Stück.

Auf die Mitglieder des Vorstands entfielen im Berichtsjahr 5.164 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.875 Tsd. Euro) Personalaufwand aus anteilsbasierter Vergütung mit Barausgleich.

Für individualisierte Angaben hinsichtlich der Vergütung wird auf den Vergütungsbericht unter **► [www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance/verguetungssystem](http://www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance/verguetungssystem)** verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Kooperation zwischen der Immobilien Scout GmbH und der Homeday GmbH, Berlin, in der die Ehefrau eines Vorstandsmitglieds der Scout24 SE als Chief Operating Officer tätig war, berichtet. Zwischenzeitlich besteht keine Related-Party-Beziehung mehr, da die Ehefrau des Vorstandsmitglieds nicht mehr für die Homeday GmbH tätig ist.

### Aufsichtsrat

Zum 31. Dezember 2022 gehörten dem Aufsichtsrat die folgenden sechs Personen mit den folgenden weiteren Mandaten an:





| Name<br>Funktion                         | Ausgeübter Beruf  | Mitglied SE nach<br>Formwechsel seit   | Ernannt<br>bis | Weitere Mandate im Jahr 2022<br>(während der Amtszeit)   |
|--|---|--|----------------|--|
| Dr. Hans-Holger Albrecht<br>Vorsitzender | Mitglied des Verwaltungsrats der Deezer S.A., Paris, Frankreich, und London, Vereinigtes Königreich | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 21.06.2018) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Storytel AB, Stockholm, Schweden (Mitglied des Board of Directors, seit Februar 2022)</li> <li>ICE GROUP ASA, Oslo, Norwegen (Vorsitzender des Board of Directors, bis Februar 2022)</li> <li>VEON Ltd., Hamilton, Bermuda (Non-Executive Member des Board of Directors)</li> </ul>   |
| Frank H. Lutz                            | CEO der CRX Markets AG, München, Deutschland  | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 30.08.2019) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bilfinger SE, Mannheim, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)</li> </ul>  |
| Christoph Brand                          | CEO der Axpo Holding AG, Baden, Schweiz   | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 30.08.2019) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Centralschweizerische Kraftwerke AG, Luzern, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats)</li> <li>GfM Schweizerische Gesellschaft für Marketing, Zürich, Schweiz (Mitglied des Vorstands, bis Oktober 2022)</li> <li>AMAG Group AG, Cham, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats, seit August 2022)</li> </ul>                                |
| André Schwämmlein                        | CEO der Flix SE, München, Deutschland   | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 30.08.2019) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>ABOUT YOU Holding SE &amp; Co. KG, Hamburg, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)</li> <li>ABOUT YOU Verwaltungs SE, Hamburg, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)</li> </ul>  |
| Peter Schwarzenbauer                     | Ehemaliges Mitglied des Vorstands der BMW AG, München, Deutschland                                  | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 08.06.2017) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>UnternehmerTUM GmbH, München, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)</li> <li>Lunewave, Inc., Tucson (Arizona), USA (Mitglied des Beirats)</li> <li>Mobility Impact Partners LLC, New York, USA (Mitglied des Beirats)</li> <li>Company bike solutions GmbH, München, Deutschland (Vorsitzender des Beirats, seit Februar 2022)</li> </ul> |
| Dr. Elke Frank                           | Mitglied des Vorstands der Software AG, Darmstadt, Deutschland (bis Ende Oktober 2022)              | 15.10.2021, zuletzt gewählt am: 8. Juli 2021 (vor Formwechsel Mitglied AG seit 18.06.2020) | HV 2024        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO, Stuttgart, Deutschland, eine Einrichtung der Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e. V., München, Deutschland (Mitglied des Kuratoriums)</li> </ul>  |

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 2022 797,5 Tsd. Euro (Vorjahr: 740 Tsd. Euro). Für individualisierte Angaben hinsichtlich der Vergütung wird auf den Vergütungsbericht unter [www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance/verguetungssystem](http://www.scout24.com/investor-relations/esg-nachhaltigkeit/corporate-governance/verguetungssystem) verwiesen.

### Directors' Dealings

Nach Art. 19 Abs. 1 der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung (EU) Nr. 596/2014) müssen die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat sowie bestimmte Angehörige alle Verkäufe und Käufe von Scout24-Aktien und anderer darauf bezogener Rechte unverzüglich veröffentlichen, sofern die Wertgrenze von 20.000 Euro innerhalb des Kalenderjahres überschritten wird.

Nachstehende Tabelle zeigt eine Auflistung der veröffentlichten Transaktionen im Geschäftsjahr 2022:

| Mitteilungspflichtiger | Mitteilung vom | Datum der Transaktion | Art des Geschäfts | Preis in Euro (aggregiert) | Volumen in Euro (aggregiert) |
|------------------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------|
| Ralf Weitz             | 25.01.2022     | 24.01.2022            | Verkauf           | 54,40                      | 2.000,00                     |
| Ralf Weitz             | 25.01.2022     | 24.01.2022            | Verkauf           | 54,40                      | 108.790,00                   |
| Ralf Weitz             | 28.01.2022     | 27.01.2022            | Kauf              | 51,68                      | 51.680,00                    |

## 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.

Wie am Kapitalmarkttag im Dezember 2021 kommuniziert, hat Scout24 im Geschäftsjahr 2022 die Segmentstruktur angepasst; die Geschäftsaktivitäten der Scout24-Gruppe sind demnach in die Segmente Professional, Private und Media & Other gegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Für detaillierte Informationen zu den Geschäftsaktivitäten der Segmente der Scout24-Gruppe sowie zu den entsprechenden Kennzahlen wird auf den Konzern-Lagebericht, Kapitel **►Geschäftsentwicklung Segmente**, verwiesen.

Die im Geschäftsjahr 2022 erworbene Gesellschaft BaufiTeam GmbH wurde dem Segment Professional zugeordnet. Für Details siehe Erläuterung **►2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode**.

Die Bilanzierungsgrundsätze der Segmente sind grundsätzlich dieselben, die für die externe Rechnungslegung angewandt werden; für Details wird auf Erläuterung **►1.7. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung** verwiesen. Auf Konzernebene sind die wichtigsten finanziellen Steuerungsgrößen für Scout24 die Umsatzerlöse und das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit. Dies wird durch die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit, eine Profitabilitätskennziffer, die die beiden vorgenannten Größen in Beziehung zueinander setzt, ergänzt. Auf Segmentebene sind die wichtigste finanzielle Steuerungsgröße die Umsatzerlöse.

Das EBITDA eines Segments ist definiert als Gewinn (auf Basis des Gesamtumsatzes) vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen, Wertminderungen, Wertaufholungen und dem Ergebnis aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften. Gemäß Unternehmensrichtlinie des Konzerns entspricht das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit dem EBITDA bereinigt um nichtoperative Effekte. Hierunter fallen im Wesentlichen erfolgswirksame Effekte aus anteilsbasierten Vergütungsprogrammen, Aufwendungen im Zusammenhang mit M&A-Aktivitäten (realisiert und unrealisiert), Reorganisationsaufwendungen und sonstige nichtoperative Effekte. In der Berichtsperiode betragen die nichtoperativen Effekte minus 20.502 Tsd. Euro (Vorjahr: minus 21.985 Tsd. Euro).

Geschäfte zwischen den Segmenten finden in unwesentlichem Umfang statt.

Im Folgenden werden die von Scout24 zur Beurteilung der Leistung ihrer Segmente herangezogenen Steuerungsgrößen angegeben:



## SEGMENTINFORMATIONEN

| In Tsd. Euro         | Außenumsatz    |                | EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit |                |
|----------------------|----------------|----------------|--|----------------|
|                      | 2022           | 2021           | 2022                                       | 2021           |
| Professional         | 291.184        | 262.729        | 176.240                                    | 168.822        |
| Private              | 121.536        | 94.573         | 62.705                                     | 43.118         |
| Media & Other        | 34.820         | 31.740         | 12.152                                     | 10.889         |
| <b>Summe Konzern</b> | <b>447.539</b> | <b>389.042</b> | <b>251.097</b>                             | <b>222.829</b> |

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und des EBITDA des Konzerns auf das Ergebnis vor Ertragsteuern aus fortgeführten Geschäftstätigkeiten nach IFRS:

| In Tsd. Euro                                      | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| <b>EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b> | <b>251.097</b> | <b>222.829</b> |
| Nicht operative Effekte                           | -20.502        | -21.985        |
| davon: anteilsbasierte Vergütung                  | -7.744         | -10.658        |
| davon: M&A-Aktivitäten                            | -6.209         | -6.885         |
| davon: Reorganisation                             | -4.052         | -2.503         |
| davon: sonstige nichtoperative Effekte            | -2.497         | -1.939         |
| <b>EBITDA<sup>1</sup></b>                         | <b>230.595</b> | <b>200.842</b> |
| Abschreibungen und Wertminderungen                | -42.300        | -63.105        |
| Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen   | -889           | -248           |
| Sonstiges Finanzergebnis                          | -13.083        | -4.766         |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>                 | <b>174.323</b> | <b>132.723</b> |

<sup>1</sup> Das EBITDA ist analog der Darstellung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung definiert als das Ergebnis fortgeführter Aktivitäten vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen sowie ggf. vorhandener Wertminderungen und Wertaufholungen.

Im Geschäftsjahr 2022 bestand für die zahlungsmittelgenerierende Einheit FLOWFACT aufgrund einer Strategieänderung Wertminderungsbedarf. Im Zuge dessen wurden die Marke in Höhe von 4.940 Tsd. Euro sowie eine selbsterstellte Software, die voraussichtlich nicht mehr genutzt wird, in Höhe von 1.044 Tsd. Euro wertgemindert. Die FLOWFACT ist Bestandteil des Segments Media & Other.

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.

| In Tsd. Euro         | 2022<br>Außenumsatz | 2021<br>Außenumsatz |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| Deutschland          | 433.476             | 376.750             |
| Ausland              | 14.062              | 12.292              |
| <b>Summe Konzern</b> | <b>447.539</b>      | <b>389.042</b>      |

| In Tsd. Euro         | 2022<br>Langfristige<br>Vermögenswerte | 2021<br>Langfristige<br>Vermögenswerte |
|----------------------|--|--|
| Deutschland          | 1.768.804                              | 1.774.842                              |
| Ausland              | 16.707                                 | 16.252                                 |
| <b>Summe Konzern</b> | <b>1.785.512</b>                       | <b>1.791.094</b>                       |

## 5.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen stellen sich zu den Bilanzstichtagen wie folgt dar:

| In Tsd. Euro   | 31.12.2022    |                         |                            |                           | 31.12.2021    |                         |                            |                           |
|--|---------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------|
|  | Summe         | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre | Restlaufzeit über 5 Jahre | Summe         | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre | Restlaufzeit über 5 Jahre |
| Bestellobligo und sonstige Abnahmeverpflichtungen          | 6.569         | 4.803                   | 1.766                      | -                         | -             | -                       | -                          | -                         |
| Verpflichtungen aus Wartungs- und Dienstleistungsverträgen | 15.855        | 15.495                  | 360                        | -                         | 16.509        | 16.509                  | -                          | -                         |
| Sonstige Verpflichtungen                                   | 41.220        | 9.580                   | 29.050                     | 2.590                     | 45.021        | 8.372                   | 33.992                     | 2.657                     |
| <b>Summe</b>   | <b>63.644</b> | <b>29.878</b>           | <b>31.176</b>              | <b>2.590</b>              | <b>61.530</b> | <b>24.881</b>           | <b>33.992</b>              | <b>2.657</b>              |

Der Posten „Sonstige Verpflichtungen“ beinhaltet im Wesentlichen Abnahmeverpflichtungen für Cloud-Dienstleistungen in Höhe von 31.484 Tsd. Euro (Vorjahr: 36.204 Tsd. Euro).

Für finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen wird auf Erläuterung **4.6. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen** verwiesen.

## 5.7. Eventualverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Mietvertrags gegenüber dem Vermieter der FFG Finanzcheck Finanzportale GmbH eine Erklärung abgegeben, für gegenwärtige und zukünftige Verpflichtungen des Mieters aus dem Mietvertrag einzustehen.

Mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2019 hat Scout24 100 % der Anteile an der AutoScout24 GmbH und der FINANZCHECK Finanzportale GmbH sowie die Geschäftsaktivitäten von FinanceScout24 an den Finanzinvestor Hellman & Friedman veräußert. Die Transaktion wurde am 1. April 2020 vollzogen. Für weitere Informationen wird auf Erläuterung „2.2. Unternehmensverkäufe in der Berichtsperiode (nicht fortgeführte Aktivitäten)“ im Geschäftsbericht 2020 verwiesen.

Im Rahmen des Kaufvertrags wurde die Übernahme von eventuell aus oben genannter Erklärung entstehenden Verpflichtungen durch den Erwerber vereinbart. Die Gesellschaft rechnet aufgrund bisheriger Erfahrungen auch für die Zukunft nicht mit einer Inanspruchnahme aus dieser Erklärung.

## 5.8. 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:

| In Tsd. Euro                  | 2022       | 2021       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Abschlussprüfungsleistungen   | 648        | 554        |
| Andere Bestätigungsleistungen | 121        | 68         |
| Steuerberatungsleistungen     | -          | 23         |
| Sonstige Leistungen           | 8          | -          |
| <b>Summe</b>                  | <b>777</b> | <b>645</b> |

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG bezog sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Scout24 SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen ihrer Tochterunternehmen und prüfungsintegriert prüferische Durchsichten von Zwischenabschlüssen. Die anderen Bestätigungsleistungen umfassten das Honorar für die Prüfung des gesonderten nichtfinanziellen Konzernberichts, der projektbegleitenden Prüfungen IT-gestützter rechnungslegungsbezogener Systeme sowie für die Prüfung des Vergütungsberichts.

## 5.9. Ereignisse nach der Berichtsperiode

### Dividende

Für das Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat eine Dividende in Höhe von 1,00 Euro pro zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Scout24 SE im Umlauf befindlicher Stammaktie (73.552.186 Stück) vorgeschlagen. Dies entspricht 50 % des bereinigten Nettogewinns und einer Ausschüttungssumme von 73,6 Mio. Euro. Sollte sich die Zahl der für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 dividendenberechtigten Stückaktien bis zur Hauptversammlung verändern, wird der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag unterbreitet.

### Erwerb der restlichen Anteile an der Zenhomes GmbH

Mit Wirkung zum 14. Februar 2023 hat die Immobilien Scout GmbH die verbleibenden 21,65 % der Anteile an der Zenhomes GmbH erworben. Die Kaufpreiszahlung erfolgte ebenfalls am 14. Februar 2023. Damit beträgt der Anteilsbesitz nun 100 %. Als Kaufpreis wurden 18,2 Mio. Euro vereinbart.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung im Mai 2021 war die bedingte Kaufpreiszahlung bilanziell in zwei Teile aufzuteilen: Kaufpreisverbindlichkeit und eine über die Vertragslaufzeit tranchenanteilig zuzuführende sonstige Rückstellung. Zum 31. Dezember 2022 beliefen sich die entsprechenden Kaufpreisverbindlichkeiten auf 15,2 Mio. Euro und die sonstigen Rückstellungen auf 1,7 Mio. Euro. Durch den vorzeitigen Erwerb der restlichen Anteile entfällt die Verpflichtung zur weiteren Zuführung der sonstigen Rückstellungen. Zum Bilanzstichtag wurde der weitere Zuführungsbedarf für Folgejahre auf 3,8 Mio. Euro geschätzt.

Es sind keine weiteren konzernspezifischen Ereignisse oder Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag bekannt, die zu einer wesentlichen Änderung des Ausweises oder Wertansatzes der einzelnen Vermögenswerte oder Schuldposten zum 31. Dezember 2022 geführt hätten.



## 5.10. Aufstellung des Anteilsbesitzes SE nach § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB

|   |                         | Währung | in %     | Vollkonsolidierung (V)<br>At-Equity-Konsolidierung (E)<br>31.12.2022 |
|---|-------------------------|---------|----------|--|
| Scout24 Beteiligungs SE <sup>1</sup>      | Bonn (Deutschland)      | EUR     | 100,00 % | V  |
| Consumer First Services GmbH <sup>1</sup> | München (Deutschland)   | EUR     | 100,00 % | V  |
| Immobilien Scout GmbH <sup>1</sup>        | Berlin (Deutschland)    | EUR     | 100,00 % | V  |
| Immobilien Scout Österreich GmbH          | Wien (Österreich)       | EUR     | 100,00 % | V  |
| FLOWFACT GmbH <sup>1,2</sup>              | Köln (Deutschland)      | EUR     | 100,00 % | V  |
| FLOWFACT Schweiz AG i.L.                  | Zürich (Schweiz)        | CHF     | 100,00 % | V  |
| immoverkauf24 GmbH                        | Hamburg (Deutschland)   | EUR     | 100,00 % | V  |
| immoverkauf24 GmbH Österreich             | Mödling (Österreich)    | EUR     | 100,00 % | V  |
| Zenhomes GmbH                             | Berlin (Deutschland)    | EUR     | 78,35 %  | V  |
| Propstack GmbH                            | Berlin (Deutschland)    | EUR     | 80,00 %  | V  |
| Energieausweis48 GmbH                     | Köln (Deutschland)      | EUR     | 50,00 %  | E  |
| Upmin Group GmbH                          | Berlin (Deutschland)    | EUR     | 26,14 %  | E  |
| BaufiTeam GmbH                            | Sittensen (Deutschland) | EUR     | 50,1 %   | V  |

<sup>1</sup> Die Gesellschaft hat die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen und die hierfür erforderlichen Erklärungen im elektronischen Bundesanzeiger zur Bekanntmachung eingereicht.

<sup>2</sup> Die FLOWFACT GmbH hält 7,1 % eigene Anteile.

## 5.11. Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 SE haben eine Entsprechenserklärung gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex (§ 161 AktG) abgegeben, die auf der Homepage der Scout24 SE im Dezember 2022 bekannt gemacht wurde.

## 5.12. Tag der Freigabe der Veröffentlichung

Der Konzernabschluss wird am 9. März 2023 durch den Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung und für die Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat wird am 16. März 2023 über die Billigung des Konzernabschlusses entscheiden. Die Veröffentlichung erfolgt am 23. März 2023.

München, den 9. März 2023

Scout24 SE

Der Vorstand

Tobias Hartmann

Dr. Dirk Schmelzer

Ralf Weitz

# Sonstige Vermerke



## 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 9. März 2022

Scout24 SE

Der Vorstand

Tobias Hartmann

Dr. Dirk Schmelzer

Ralf Weitz





## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

### **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 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Scout24 SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 IFRS, 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 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 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### **Die Bewertung der Rückstellung für das Long-Term-Incentive-Program 2021**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf den Konzernanhang Ziffer 1.6. Angaben zum Long-Term-Incentive-Program (kurz: LTIP 2021) finden sich im Konzernanhang unter Ziffer 5.3.

### **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

Zum 31. Dezember 2022 wurden im Konzernabschluss der Scout24 Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von EUR 12,6 Mio erfasst. Davon entfallen auf die anteilsbasierte langfristige Vergütung für Vorstand und obere Führungskräfte (LTIP 2021) EUR 8,0 Mio.

Für anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich sind die erhaltenen Dienstleistungen und die entstandene Schuld entsprechend den Regelungen des IFRS 2 zu erfassen. Die Bewertung der Rückstellung für das LTIP 2021 ist komplex und beruht auf ermessensbehafteten Annahmen des Vorstands. Zur Bewertung der Rückstellung mittels einer Monte-Carlo-Simulation hat die Scout24 einen externen Sachverständigen hinzugezogen. Die wesentlichen Annahmen betreffen die Volatilität der Aktien der Scout24 SE sowie der Peer-Group-Unternehmen, das erwartete Umsatz- und Ergebniswachstum sowie die Fluktuationsraten der Planteilnehmer.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht darin, dass die Rückstellung fehlerhaft bewertet ist. Weiterhin besteht das Risiko, dass die Angaben im Konzernanhang nicht sachgerecht sind.

### **UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG**

Unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten haben wir die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen sowie das Bewertungsverfahren beurteilt. Dafür haben wir uns zunächst durch Befragungen von Mitarbeitern des Finanzbereichs sowie durch Würdigung der relevanten Dokumente ein Verständnis davon verschafft, ob es 2022 Änderungen an Bedingungen des LTIP 2021 gegeben hat. Außerdem haben wir die verwendeten Annahmen zum Umsatz und Ergebniswachstum mit der vom Vorstand erstellten und vom Aufsichtsrat genehmigten bzw. zur Kenntnis genommenen Unternehmensplanung verglichen. Die angesetzten Fluktuationsraten haben wir mit historischen Erfahrungswerten für entsprechende Planteilnehmer verglichen. Die verwendeten Marktdaten und die Bewertung des Wertes pro Aktie pro Tranche haben wir anhand eigener Daten und Berechnung nachvollzogen.

Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des von der Scout24 beauftragten unabhängigen Sachverständigen beurteilt. Außerdem haben wir das angewendete Bewertungsverfahren auf Übereinstimmung mit den Anforderungen nach IFRS 2 gewürdigt. Zur Sicherstellung der rechnerischen Richtigkeit des Bewertungsmodells haben wir die Berechnungen auf Basis risikoorientiert ausgewählter Elemente nachvollzogen. Die Genauigkeit des Mengengerüsts haben wir durch Einsicht in ausgewählte Belege beurteilt.

Weiterhin haben wir uns davon überzeugt, dass die entsprechenden Angaben zum LTIP 2021 sachgerecht im Konzernanhang dargestellt werden.

## UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das für die Bewertung der Rückstellung verwendete Bewertungsmodell ist sachgerecht. Die zugrunde liegenden Annahmen sind insgesamt ausgewogen und angemessen. Die entsprechenden Angaben im Konzernanhang sind sachgerecht.

## Sonstige Informationen

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung zu stellenden gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, auf den im Konzernlagebericht Bezug genommen wird, und
- die Konzernklärung zur Unternehmensführung, auf die im Konzernlagebericht Bezug genommen wird, und
- die im Konzernlagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem:

- die uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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 unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, 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 ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, 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 ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er 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 ist der Vorstand 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 ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand 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, 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.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. 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 vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand 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 im internen Kontrollsystem, 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 Wiedergabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „scout24-2022-12-31-de.zip“ (SHA256-Hashwert: 95ef73e6fdfbaaa815c130fae3118de288f745ff004473820a49e02b60efb542) 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 bereitgestellten 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 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten 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)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Der Vorstand der Gesellschaft ist 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 ist der Vorstand der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, 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.

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 bereitgestellte 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 30. Juni 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. November 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Konzernabschlussprüfer der Scout24 SE 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.

### **Sonstiger 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 ESEF-Vermerk 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 Marius Sternberg.

Berlin, den 15. März 2023

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Sternberg  
Wirtschaftsprüfer

gez. Knollmann  
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. Die Aussagen unterliegen einer Vielzahl bekannter und unbekannter Risiken und Unsicherheiten. Sie bieten keine Garantie dafür, dass die erwarteten Ergebnisse und Entwicklungen tatsächlich eintreten. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können daher wesentlich von diesen zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Gründe hierfür können unter anderem Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und des Wettbewerbsumfelds, Kapitalmarktrisiken, Wechselkursschwankungen, Änderungen internationaler und nationaler Gesetze und Vorschriften, insbesondere im Hinblick auf Steuergesetze und -vorschriften, die Scout24 betreffen, sowie weitere Faktoren sein. 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 zwischen den angegebenen Summen auftreten und aus diesem Grund auch Prozentsätze nicht die genaue Entwicklung der absoluten Zahlen widerspiegeln.

Die Angaben zu Quartalskennzahlen wurden keiner Prüfung unterzogen und sind somit als ungeprüft gekennzeichnet.

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 entsprechender 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.

Der Konzernlagebericht sollte im Kontext mit dem Konzernabschluss und den erläuternden Angaben gelesen werden.

Der Geschäftsbericht liegt ebenfalls in englischer Übersetzung vor und steht in beiden Sprachen auf der Unternehmenswebsite

- unter [www.scout24.com/reporting-2022](https://www.scout24.com/reporting-2022)
- sowie unter [www.scout24.com/investoren/finanzberichte-praesentationen](https://www.scout24.com/investoren/finanzberichte-praesentationen)

zur Verfügung sowie zum Download bereit.

Bei Abweichungen hat die deutsche Fassung des Geschäftsberichts Vorrang gegenüber der englischen Übersetzung.

# Impressum

## **Investor Relations**

Filip Lindvall

E-Mail [ir@scout24.com](mailto:ir@scout24.com)

## **Scout24 SE**

Invalidenstr. 65

10557 Berlin

Deutschland

E-Mail [info@scout24.com](mailto:info@scout24.com)

► [www.scout24.com](http://www.scout24.com)