



Geschäftsbericht und
Jahresfinanzbericht 2020

Focus on what matters



Scout24

Inhalt

An unsere Aktionär:innen	3
Brief des Vorstands	3
Bericht des Aufsichtsrats	5
Corporate Governance	14
Investor Relations	25
Zusammengefasster Lagebericht	30
Wesentliche Kennzahlen	32
Vorbemerkungen	33
Grundlagen des Konzerns	33
Wirtschaftsbericht	44
Risiko- und Chancenbericht	60
Prognosebericht	73
Vergütungsbericht	75
Sonstige Angaben	83
Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 AG	87
Konzernabschluss	92
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	93
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	95
Konzern-Bilanz	96
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	98
Konzern-Kapitalflussrechnung	99
Anhang zum Konzernabschluss	101
Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung	104
Veränderungen im Konsolidierungskreis	122
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	126
Erläuterungen zur Konzernbilanz	135
Sonstige Erläuterungen	156
Sonstige Vermerke	179
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	180
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	181
Disclaimer	190
Impressum	191



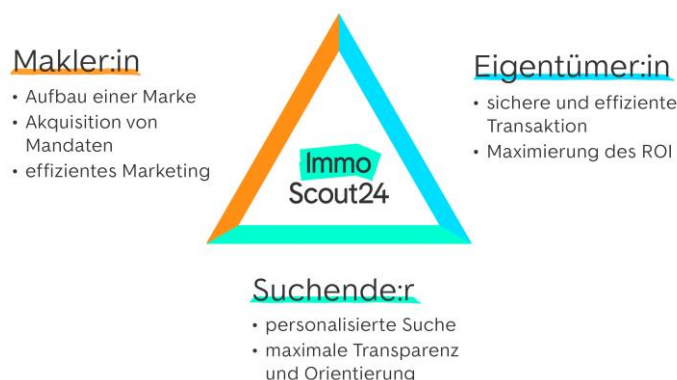
TOBIAS HARTMANN
CEO der Scout24 AG

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2020 haben wir uns in schwierigen Zeiten auf das konzentriert, was uns nachhaltiges Wachstum ermöglicht. Wir haben die Beziehungen zu unseren Kund:innen gestärkt, die Attraktivität unseres Marktplatzes erhöht und unser digitales Produktangebot ausgebaut. Und obwohl die Covid-19-Pandemie auch unser Geschäft beeinträchtigt hat, haben wir unser wesentliches strategisches Ziel nicht aus dem Blick verloren.

Wir wollen ImmoScout24 zu einem vernetzten Marktplatz ausbauen, der alle Bedürfnisse unserer Hauptnutzergruppen effizient abdeckt und eine bestmögliche Nutzererfahrung bietet. Immobilien sollen hier nicht nur inseriert und gesucht werden. Der gesamte Prozess rund um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien soll weiter digitalisiert werden. Dieser Ansatz führt zu einem stärker diversifizierten Umsatzmix, wobei die Erlöse aus dem Kernprodukt „Immobilieninserat“ mehr und mehr um Erlöse aus Konsumentenabos (wie MieterPlus und KäuferPlus) und Mandatsvermittlungen ergänzt werden. Gleichzeitig gewinnt unsere Umsatzstruktur an Qualität und Kontinuität mit einem steigenden Anteil wiederkehrender Umsätze.

Wir erklären dies ausführlich im WIRTSCHAFTS-
BERICHT, KAPITEL
GESCHÄFTSENT-
WICKLUNG SEGMENTE
unseres Lageberichts.



Mit diesem strategischen Fokus haben wir auch unsere interne Organisation weiter optimiert, so dass wir auf jedes Kunden- / Nutzerbedürfnis und jede Marktveränderung agil und zielgerichtet reagieren können. Einen großen Dank möchte ich an dieser Stelle an unsere Mitarbeiter:innen richten, die nun seit fast einem Jahr vorwiegend im Home-Office arbeiten. Da unsere Daten und Systeme schon länger in der Cloud liegen, waren die technologischen Herausforderungen für uns minimal. Dennoch – und ich denke, ich spreche hier für unsere komplette Belegschaft – freuen wir uns auf noch mehr Kreativität, regen Austausch und Produktivität, wenn wir uns wieder häufiger persönlich in unserem neuen Berliner Büro sehen können.

Aus dem Home-Office heraus haben wir in einem sehr herausfordernden Umfeld auch die AutoScout24-Transaktion zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht. Pünktlich zum 1. April 2020 haben wir den Kaufpreis von 2,8 Milliarden Euro vereinnahmt, und das inmitten der Covid-19-Krise, in der vielerorts Liquiditätssorgen im Vordergrund standen. Wir haben Teile der Kaufpreiszahlung zunächst dazu genutzt, unsere Schulden zu reduzieren. Im Juni 2020 haben wir eine Rekorddividende in Höhe von rund 94 Millionen Euro gezahlt. Zudem haben wir einen klaren Plan zur weiteren Kapitalrückführung an Sie, unsere Aktionär:innen, formuliert. Mehr dazu finden Sie im Wirtschaftsbericht unter FINANZLAGE / KAPITALSTRUKTUR / AKTIENRÜCKKÄUFE.

Zum 1. Juli 2020 haben wir mit immoverkauf24 eine kleine, strategisch wichtige Akquisition getätigt. In einem Immobilienmarkt, der trotz Covid-19 von einer hohen Nachfrage und steigenden Preisen geprägt ist, können wir Makler:innen nun noch besser bei der Mandatsakquise unterstützen. Gleichzeitig haben wir unser Angebot für verkaufswillige Hauseigentümer:innen erweitert.

Lassen Sie mich den Blick noch über das Finanzielle hinaus richten. Wir sind im Jahr 2020 einen guten Schritt vorangekommen, was unseren Fokus auf Nachhaltigkeit betrifft. Deshalb freut es mich sehr, dass wir Mitglied im neu aufgelegten Nachhaltigkeits-Börsenindex DAX 50 ESG sind. Wir wollen nicht nur unseren Beitrag zu wirtschaftlicher Nachhaltigkeit leisten, sondern stehen auch für eine umweltbewusstere und sozial gerechtere Zukunft. Welche Ziele wir uns gesetzt haben und welche Fortschritte wir hier machen, lesen Sie in Kurzform im KAPITEL NACHHALTIGKEIT unter Grundlagen des Konzerns dieses Geschäftsberichts und in ausführlicher Form in unserem Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2020.

Beide Berichte, Geschäftsbericht und Nachhaltigkeitsbericht, stehen übrigens unter dem Motto:

Fokus auf das Wesentliche. Focus on what matters.

Dementsprechend wollen wir uns weiterhin darauf konzentrieren, nachhaltige Werte zu schaffen, und zwar im Sinne von Wachstum und Verantwortung.

Zum Schluss möchte ich mich bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen bedanken – Vertrauen in unsere strategischen Entscheidungen und Vertrauen in die erfolgreiche Umsetzung.

Ihr



Tobias Hartmann
CEO der Scout24 AG

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Scout24-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2020 ihren Kurs der Konzentration auf das Immobiliengeschäft konsequent und erfolgreich fortgesetzt.

Trotz der Einschränkungen, die auch die Scout24-Gruppe aufgrund der Covid-19-Pandemie getroffen haben, konnten die Umsätze und Erträge dank entschiedener wie besonnener Maßnahmen des Unternehmens, erheblicher Anstrengungen aller Mitarbeiter:innen sowie eines resilienten Geschäftsmodells nah am Vorjahr gehalten werden. Gleichzeitig wurden weiter die Weichen gestellt, um die Marktplatzentwicklung fortzusetzen, die Erlöse im Immobilienbereich zu diversifizieren und neue Wachstumsquellen zu erschließen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand dabei kontinuierlich überwacht, beratend begleitet und unterstützt.

Zusammenwirken von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2020 seine Aufgaben und Pflichten nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Geschäftsführung begleitet und überwacht und 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 Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance informiert. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen der tatsächlichen von früher berichteten Zielen – insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklungen der Covid-19-Pandemie – 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 diese 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 – und falls geboten, 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, des Prüfungsausschusses und seit September 2019 des Vergütungsausschusses, in regelmäßigem Austausch sowohl untereinander als auch mit dem Vorstand. Dabei wurden insbesondere Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements, der Corporate Governance und der Compliance des Unternehmens 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 nächsten Plenums- bzw. Ausschusssitzungen informiert.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden insgesamt zehn Sitzungen des Aufsichtsrats statt, sechs ordentliche turnusmäßige sowie vier außerordentliche. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat an mehr als der Hälfte der für dieses Mitglied relevanten Sitzungen des Aufsichtsrats gefehlt. Eine detaillierte Aufstellung der Sitzungsteilnahmen ist nachfolgend in diesem Bericht in tabellarischer Form eingefügt.

Die Covid-19-Pandemie hat auch die Arbeit des Aufsichtsrats nahezu ganzjährig begleitet. Kontinuierlich hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Auswirkungen auf das Geschäft im Ganzen sowie einzelne Geschäftsfelder und Transaktionen und die Maßnahmen der Gesellschaft im Hinblick auf den Schutz der Mitarbeiter:innen, die Stabilisierung des Geschäfts und der Kund:innen besprochen sowie Chancen und Risiken in der Situation analysiert und diskutiert. Aufgrund der Gegebenheiten haben die Mehrzahl der Sitzungen fernmündlich als Video- und Audiokonferenzen stattgefunden.

Interessenkonflikte im Aufsichtsrat sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Schwerpunkte der Beratung im Aufsichtsratsplenium

In Ergänzung zu der regelmäßigen Berichterstattung und Diskussion zur aktuellen Geschäftsentwicklung der Segmente waren die folgenden Themen Schwerpunkte der Aufsichtsratsarbeit:

Zu Beginn des Jahres, insbesondere in den Sitzungen im März 2020, standen Fragen aus dem Vollzug der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK im Vordergrund. Insbesondere hat der Aufsichtsrat hierbei die Maßnahmen zur Rückführung von Kapital an die Aktionär:innen sehr intensiv mit dem Vorstand diskutiert, um sich von der Strategie, den gewählten Mitteln, dem Zeitplan und dem Umfang der Maßnahmen zu überzeugen. Diese Themen wurden mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor den jeweiligen Sitzungen mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und dessen Stellvertreter, dem Vorstand und den jeweiligen Beratern der Gesellschaft umfassend vorbereitet und in den jeweiligen Sitzungen intensiv durchgearbeitet und diskutiert. Im Zuge der Veräußerung war auch die langfristige Vorstandsvergütung dergestalt anzupassen, dass diese die veräußerten Unternehmensbestandteile für die Zeit nach dem Vollzug der Transaktion nicht mehr umfasste. Hierzu hat der Aufsichtsrat wiederholt unter Einbeziehung seiner unabhängigen Berater ohne die Beteiligung des Vorstands getagt.

In der Sitzung am 19. März 2020 hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2019 der Scout24 AG sowie dem Konzernabschluss 2019 befasst, diesen gebilligt und über die Gewinnverwendung entschieden. Im Zuge dessen wurde auch über die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Geschäft beraten. Der Aufsichtsrat hat sich zudem mit einem ersten Entwurf der Tagesordnung und einzelnen Beschlussvorschlägen für die ordentliche Hauptversammlung 2020 befasst. Zudem wurde die Effizienzprüfung des Aufsichtsrats behandelt. In der außerordentlichen Sitzung am 25. März 2020 hat sich der Aufsichtsrat dann erneut mit den Maßnahmen zur Rückführung von Kapital an die Aktionär:innen infolge der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK befasst und nach intensiver Vorbereitung und Diskussion den Maßnahmen zugestimmt. Zusätzlich wurde in dieser Sitzung die Abweichung von der erwarteten Umsatz- und Ertragsprognose aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie mit dem Vorstand erörtert sowie die Maßnahmen der Gesellschaft, diesen zu begegnen.

In der außerordentlichen Sitzung am 23. April 2020 hat sich der Aufsichtsrat mit der weiteren Vorbereitung der Hauptversammlung – aufgrund der Covid-19-Pandemie als Online-Hauptversammlung ohne physische Teilnahmemöglichkeit der Aktionär:innen – befasst. Insbesondere wurden – auf Basis der Ergebnisse der Effizienzprüfung und der vorbereitenden Arbeiten des Präsidialausschusses – die Wahlvorschläge für die Aufsichtsratswahl besprochen und beschlossen. In einer weiteren außerordentlichen Sitzung am 7. Mai 2020 standen ausschließlich Einzelheiten der Anpassung der langfristigen Vorstandsvergütung aus der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK im Fokus.

Die ordentliche Sitzung am 17. Juni 2020 befasste sich mit der aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie angepassten Planung für das laufende Geschäftsjahr, dem Auftakt zur Überarbeitung der Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats sowie der Anpassung des Dividendenvorschlags aufgrund der laufenden Aktienrückkäufe der Gesellschaft. In der ordentlichen konstituierenden Sitzung am 18. Juni 2020, im Anschluss

an die ordentliche Hauptversammlung, wurden die Wahlen des Vorsitzenden, seines Stellvertreters und der Ausschüsse vorgenommen.

Am 20. und 21. Juli 2020 hat der Aufsichtsrat zur strategischen Ausrichtung der Gesellschaft getagt und sich dabei intensiv mit dem Wettbewerbsumfeld und dessen Änderungen, der weiteren Entwicklung des Marktplatzes zum digitalen Ökosystem einschließlich der Produktentwicklungen, der M&A-Ausrichtung sowie der Personalstrategie und der Nachwuchsentwicklung auseinandergesetzt.

In der ordentlichen Sitzung am 17. September 2020 hat der Aufsichtsrat vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie die STI-Ziele (Short-Term-Incentive) für den Vorstand angepasst. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat – auf Basis der Erkenntnisse aus der Effizienzprüfung – Änderungen in den Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und die Ausschüsse beschlossen.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Jahres am 26. November 2020 wurde ein vorläufiger Rückblick auf die Entwicklungen des Jahres 2020 gehalten und die Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2021 abgestimmt. Die Arbeiten am System der Vorstandsvergütung wurden vorgestellt und intensiv – nach Entwicklung und Vorschlag aus dem Vergütungsausschuss – im gesamten Aufsichtsrat diskutiert. Zudem wurde der Stand der Corporate Governance vor dem Hintergrund der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) diskutiert.

In einer außerordentlichen Sitzung am 16. Dezember 2020 hat der Aufsichtsrat sich nochmals mit dem System der Vorstandsvergütung und Änderungen daran, insbesondere vor dem Hintergrund der neuen Regelungen des Aktienrechts und des DCGK, befasst. Zudem wurde der Einziehung von 1,9 Millionen eigenen Aktien der Gesellschaft auf Vorschlag des Vorstands zugestimmt.

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). Diese 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. 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 2020 neben dem Vorsitzenden die weiteren Aufsichtsratsmitglieder Peter Schwarzenbauer, Frank H. Lutz und André Schwämmlein (bis Juni 2020) an. Im Juni 2020, nach der Hauptversammlung der Gesellschaft, wurde der Ausschuss auf drei Aufsichtsratsmitglieder verkleinert.

Im Jahr 2020 fanden vier Sitzungen des Präsidialausschusses statt. Dabei waren alle zur Beschlussfähigkeit erforderlichen Ausschussmitglieder anwesend. Wesentliche Themen der Beratungen waren die Vorbereitung der Sitzungen, die Corporate Governance einschließlich der Vorbereitung der Wahlvorschläge für die Aufsichtsratswahl und M&A-Vorhaben der Gesellschaft.

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung der Rechnungslegung und des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung 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 dem Prüfungsausschuss mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats angehören, das über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügt. 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.4 des Deutschen Corporate Governance Kodex, wonach der Vorsitzende des Prüfungsausschusses unabhängig sein soll. Dem Prüfungsausschuss gehörten neben dem Vorsitzenden die weiteren Aufsichtsratsmitglieder Dr. Hans-Holger Albrecht, Christoph Brand (bis Juni 2020) und André Schwämmlein (seit Juni 2020) an.

Im Jahr 2020 tagte der Prüfungsausschuss in insgesamt vier Sitzungen. Themenschwerpunkte der Beratungen im Prüfungsausschuss waren insbesondere der Jahresabschluss, der Gewinnverwendungsvorschlag, der Halbjahresfinanzbericht, die Quartalsmitteilungen, die Arbeit von Internal Audit, das Risikomanagement und der Compliance Report sowie IT Security und Datenschutz in der Scout24-Gruppe. Zudem wurden in weiteren Telefonkonferenzen vor Veröffentlichung der jeweiligen Quartals- und Halbjahreszahlen die wesentlichen Ergebnisse und Entwicklungen besprochen und analysiert.

VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Die Vorsitzende des Vergütungsausschusses ist Dr. Elke Frank (seit Juni 2020; zuvor Ciara Smyth, bis Juni 2020). Weitere Mitglieder sind Peter Schwarzenbauer, André Schwämmlein (bis Juni 2020) und Christoph Brand (seit Juni 2020). Der Vergütungsausschuss trat, in Ergänzung zu der vorbereitenden Arbeit außerhalb der Sitzungen, zu drei förmlichen Sitzungen im Geschäftsjahr 2020 zusammen. Sämtliche Mitglieder des Ausschusses waren anwesend. Wesentliche Themen waren dabei Fragen der Vorstandsvergütung insbesondere mit Blick auf die Gesetzesänderungen bzw. geänderten gesetzlichen Bestimmungen und Empfehlungen, die Nachfolgeplanung, anstehende Verhandlungen mit den Vorstandsmitgliedern und die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Vorstandsvergütung und die angemessene Incentivierung.

Corporate Governance und Entprechenserklärung

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss im Februar 2021 die aktuelle Entprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Ihr vollständiger Wortlaut ist weiter unten im CORPORATE GOVERNANCE BERICHT und auf der Unternehmenswebseite unter WWW.SCOUT24.COM/INVESTOREN/CORPORATE-GOVERNANCE veröffentlicht.

Auch bei der künftigen Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats entspricht der Aufsichtsrat den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex zu den Grundsätzen der Diversity. 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 AG eine Zielgröße von 0 % mit einer Umsetzungsfrist bis zum 1. März 2024 beschlossen. Für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand der Scout24 AG eine Zielgröße für den Frauenanteil von 30 % und eine Umsetzungsfrist bis zum 30. Juni 2025 beschlossen. Zum 31. Dezember 2020 lag der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 30 % und hat diese damit erreicht. Für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand der Scout24 AG eine Zielgröße für den Frauenanteil von 30 % und eine Umsetzungsfrist bis zum 30. Juni 2025 beschlossen. Zum 31. Dezember 2020 betrug der Frauenanteil 32 % und hat diese damit erreicht.

Zuletzt hat sich der Aufsichtsrat am 22. Februar 2021 mit der Corporate Governance innerhalb der Scout24-Gruppe beschäftigt.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

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 Beendigung der Hauptversammlung am 18. Juni 2020 endete die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder. Frau Ciara Smyth stand nicht für eine Wiederwahl zur Verfügung. Die Hauptversammlung hat am 18. Juni 2020 Dr. Hans-Holger Albrecht, Christoph Brand, Frank H. Lutz, Peter Schwarzenbauer und André Schwämmlein für eine weitere Amtszeit gewählt.

Als Ersatz für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied hat die Hauptversammlung der Scout24 AG am 18. Juni 2020 Dr. Elke Frank als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Im Zuge ihrer Amtseinführung wurde Dr. Elke Frank durch die Vorstandsmitglieder und die relevanten Fachabteilungen sowie ein umfassendes Set an Unterlagen zur Corporate Governance, zur Geschäftsentwicklung, zur Strategie und zu wesentlichen Projekten und Maßnahmen der Gesellschaft mit den Angelegenheiten der Gesellschaft vertraut gemacht.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2020

Name Funktion	Ausgeübter Beruf	Mitglied seit	Ernannt bis	Weitere Mandate in 2020 (während der Amtszeit)
Dr. Hans-Holger Albrecht Vorsitzender	CEO und Mitglied des Verwaltungsrats der Deezer S.A., Paris, Frankreich, und London, Vereinigtes Königreich	21.06.2018, zuletzt gewählt am: 18.06.2020	HV 2024	<ul style="list-style-type: none"> ICE GROUP ASA, Oslo, Norwegen (Vorsitzender des Board of Directors) VEON Ltd., Hamilton, Bermuda (Non-Executive Member des Board of Directors)
Frank H. Lutz	CEO der CRX Markets AG, München, Deutschland	30.08.2019, zuletzt gewählt am: 18.06.2020	HV 2024	<ul style="list-style-type: none"> Bilfinger SE, Mannheim, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)
Christoph Brand	CEO der Axpo Holding AG, Baden, Schweiz	30.08.2019, zuletzt gewählt am: 18.06.2020	HV 2024	<ul style="list-style-type: none"> Centralschweizerische Kraftwerke AG, Luzern, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats) GfM Schweizerische Gesellschaft für Marketing, Zürich, Schweiz (Mitglied des Vorstands)
André Schwämmlein	CEO der FlixBus GmbH, München, Deutschland	30.08.2019, zuletzt gewählt am: 18.06.2020	HV 2024	
Peter Schwarzenbauer	Ehemaliges Mitglied des Vorstands der BMW AG, München, Deutschland	08.06.2017, zuletzt gewählt am: 18.06.2020	HV 2024	<ul style="list-style-type: none"> UnternehmerTUM GmbH, München, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied) Lunewave, Inc., Tucson (AZ), USA (Mitglied des Beirats) Mobility Impact Partners LLC, New York, USA (Mitglied des Beirats)
Dr. Elke Frank	Mitglied des Vorstands der Software AG, Darmstadt, Deutschland	18.06.2020	HV 2024	<ul style="list-style-type: none"> 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)
Ciara Smyth	Strategische Beraterin/Consultant, Dublin, Irland	21.06.2018	Zum 18.06.2020 ausgeschieden	

Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020 und Sitzungsteilnahmen

GESAMTGREMIUM

Name	Sitzungsteilnahmen
Dr. Hans-Holger Albrecht	10/10
Christoph Brand	9/10
Dr. Elke Frank (seit Juni 2020)	5/5
Frank H. Lutz	10/10
Peter Schwarzenbauer	9/10
André Schwämmlein	10/10
Ciara Smyth (bis Juni 2020)	4/5

PRÄSIDENTIALAUSSCHUSS (EXECUTIVE COMMITTEE)

Name	Position	Sitzungsteilnahmen
Dr. Hans-Holger Albrecht	Vorsitzender	4/4
Peter Schwarzenbauer	Mitglied	4/4
Frank H. Lutz	Mitglied	4/4
André Schwämmlein (bis Juni 2020)	Mitglied	3/3

PRÜFUNGSAUSSCHUSS (AUDIT COMMITTEE)

Name	Position	Sitzungsteilnahmen
Frank H. Lutz	Vorsitzender	4/4
Dr. Hans-Holger Albrecht	Mitglied	4/4
André Schwämmlein (seit Juni 2020)	Mitglied	2/2
Christoph Brand (bis Juni 2020)	Mitglied	2/2

VERGÜTUNGSAUSSCHUSS (REMUNERATION COMMITTEE)

Name	Position	Sitzungsteilnahmen
Dr. Elke Frank (seit Juni 2020)	Vorsitzende	2/2
Christoph Brand (seit Juni 2020)	Mitglied	2/2
Peter Schwarzenbauer	Mitglied	3/3
Ciara Smyth (bis 18.Juni2020)	Vorsitzende	1/1
André Schwämmlein (bis Juni 2020)	Mitglied	1/1

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Entsprechend dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 18. Juni 2020 hat der Aufsichtsrat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („KPMG“), Berlin, mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses der Scout24 AG für das am 31. Dezember 2020 abgelaufene Geschäftsjahr beauftragt. Der für die Prüfung vorrangig verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Haiko Schmidt (seit 2016). Weitere verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Ulrike Ehlert (seit 2020).

Die KPMG hat den vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 und den Lagebericht der Scout24 AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, geprüft. Die KPMG erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Konzernabschluss der Scout24 AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 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. Sowohl der Konzernabschluss als auch 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 S. 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 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 19. März 2021 sowie des Aufsichtsrats am 22. März 2021 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 folgt daher der Empfehlung des Prüfungsausschusses und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Der Aufsichtsrat hat sodann durch Beschluss vom 22. März 2021 den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Scout24 AG für das Geschäftsjahr 2020 gebilligt. Der Jahresabschluss der Scout24 AG ist somit festgestellt. Er 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 2020, das auch für die Scout24-Gruppe und ihre Mitarbeiter:innen ein schwieriges, aber erfolgreiches Jahr war.

München, März 2021

Scout24 AG
Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Dr. Hans-Holger Albrecht
Aufsichtsratsvorsitzender

Corporate Governance

Erklärung zur Unternehmensführung

Die Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung bestimmen das Handeln der Leitungs- und Kontrollgremien der Scout24 AG. Die Erklärung zur Unternehmensführung umfasst die Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG, 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 ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Im Februar 2021 wurde die Entsprechenserklärung wie folgt abgegeben:

Gemäß § 161 Abs. 1 Satz 1 AktG haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Scout24 AG 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 Februar 2020 abgegeben.

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

1. Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung vom Februar 2020 bis zur Veröffentlichung der Entsprechenserklärung im Februar 2021 hat die Scout24 AG sämtlichen Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017 („DCGK 2017“) entsprochen mit Ausnahme der in der Aktualisierung der Entsprechenserklärung von Februar 2020 im September 2020 erklärten und begründeten Ausnahme zu Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 8 des DCGK 2017.

Gemäß Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 8 des DCGK 2017 soll eine nachträgliche Änderung der Erfolgsziele oder der Vergleichsparameter bei der variablen Vergütung ausgeschlossen sein. Eine entsprechende Empfehlung enthält auch Ziffer G.8 des DCGK in der Fassung vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 16. Dezember 2019 („DCGK 2019“). Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beschlossen, eine teilweise Anpassung der Ziele für die kurzfristige variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2020 vorzunehmen.

2. Die Scout24 AG wird künftig sämtlichen Empfehlungen des DCGK 2019 entsprechen. Die für die Vergangenheit erklärten Abweichungen werden für die Zukunft nicht in Anspruch genommen.

München, im Februar 2021

Scout 24 AG

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

RELEVANTE ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

Gegenstand der Scout24 AG ist 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, sowie die Vornahme sämtlicher Maßnahmen, die zum Tätigkeitsbereich einer Holding-Gesellschaft mit Konzernleitungsfunktion gehören, insbesondere die Geschäftsführung und die Erbringung von Beratungsleistungen gegen Entgelt gegenüber verbundenen Unternehmen, sowie die Betätigung auf dem Gebiet des Online- und Internetgeschäfts im In- und Ausland. Gemeinsam mit der Scout24 AG bilden diese Beteiligungen die Scout24-Gruppe.

Die Gesellschaft beachtet sämtliche gesetzlichen Anforderungen an die Unternehmensführung und auch die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex – mit den in der Entsprechenserklärung genannten und begründeten Ausnahmen. 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 Webseite der Gesellschaft unter WWW.SCOUT24.COM/INVESTOREN/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 in 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 AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und unterliegt damit unter anderem den Vorschriften des deutschen Aktiengesetzes. Dementsprechend verfügt die Gesellschaft auch über die übliche dualistische Führungs- und Kontrollstruktur aus Vorstand und Aufsichtsrat. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens eng zusammen.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Scout24 AG 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 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 Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Vorstand stellt den Jahres- und Konzernabschluss auf.

Der Vorstand besteht gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern. Die genaue Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat festgelegt. 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 seit	Ende Bestellungszeitraum
Tobias Hartmann	Chief Executive Officer	19. November 2018	18. November 2021
Dr. Dirk Schmelzer	Chief Financial Officer	18. Juni 2019	30. Juni 2022
Dr. Thomas Schroeter	Chief Product Officer	6. Dezember 2018	5. Dezember 2021
Ralf Weitz	Chief Commercial Officer	6. Dezember 2018	5. Dezember 2021

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 auf die einzelnen Vorstandsmitglieder ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan, der mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgestellt wird und mit dessen Zustimmung jederzeit geändert werden kann.

Der Geschäftsverteilungsplan sieht derzeit folgende Zuweisung vor:

Tobias Hartmann: Chief Executive Officer – CEO

- Strategie- und Geschäftsentwicklung
- Mergers & Acquisitions
- Technologie
- Brand Management und Unternehmenskommunikation
- Personalwesen
- Recht, Risk & Compliance

Dr. Dirk Schmelzer: Chief Financial Officer – CFO

- Finanz- und Rechnungswesen
- Treasury
- Controlling
- Investor Relations
- Steuer
- Einkauf und Facilities

Dr. Thomas Schroeter: Chief Product Officer – CPO

- Produktstrategie
- Strategie Marketing und Markenentwicklung
- Konzernweite Insights, Analysen und Marktforschung
- Scout24 Segmente

Ralf Weitz: Chief Commercial Officer – CCO

- Geschäftsstrategie
- Vertrieb inkl. Planung, Go-to-Market, Kundenbetreuung, Training und Enablement
- Scout24 Segmente

Der Vorstand hat eine Geschäftsordnung. Diese Geschäftsordnung wurde am 4. September 2015 vom Aufsichtsrat beschlossen und im Geschäftsjahr 2019 angepasst. Sie sieht insbesondere Regelungen zur Arbeitsweise des Vorstands, zu der 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 Stimmengleichheit die Stimme des Vorsitzenden doppelt.

Der Vorstand der Scout24 AG 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 § 10 der im September 2020 durch Beschluss des Aufsichtsrats neu erlassenen Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat Bestimmungen zur Geschäftsordnung getroffen. Der Prüfungsausschuss hat zudem eine eigene Geschäftsordnung durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats ist auf der Website der Gesellschaft unter WWW.Scout24.COM/INVESTOREN/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 2020 in zehn Sitzungen und hat darüber hinaus schriftliche Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Der Präsidialausschuss tagte im Geschäftsjahr 2020 viermal. Der Prüfungsausschuss hielt vier Sitzungen ab. Der Vergütungsausschuss tagte 2020 dreimal. Es ist vorgesehen, dass der Aufsichtsrat regelmäßig zwei ordentliche Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhält. Die im September 2020 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 teil, berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussvorlagen und beantwortet die Fragen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder. 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 ist eine Beschlussfassung durch textformliche, 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. 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 Aufsichtsratsitzung 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. Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat eine interne Effizienzprüfung durchgeführt, mit deren Ergebnissen sich der Aufsichtsrat insbesondere in seinen Sitzungen am 19. März 2020 und am 23. April 2020 befasst hat. Die Ergebnisse der Prüfung bestätigen eine professionelle, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrates und mit dem Vorstand sowie eine effiziente Organisation und Durchführung der Sitzungen auf angemessen informierter Basis. Es wurde 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 AG aus sechs Mitgliedern, die derzeit 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 Gesamtaufichtsrat 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. Das Jahr, in welchem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.

Zu der Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020 und zu der Zusammensetzung seiner Ausschüsse wird auf die Angaben im **BERICHT DES AUFSICHTSRATS** verwiesen.

Die Scout24 AG verfolgt eine konzernweite Strategie der Förderung der Vielfalt (Diversity). Dem Aufsichtsrat gehört zurzeit eine Frau an. Darüber hinaus sind die Erfahrungen, Hintergründe und Profile der Aufsichtsratsmitglieder von einer Diversity 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 AG 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 seit September 2019 einen Vergütungsausschuss (Remuneration Committee). Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit der Ausschüsse.

Präsidialausschuss (Executive Committee)

Der Präsidialausschuss besteht aus einem Vorsitzenden sowie drei weiteren Mitgliedern. Der Präsidialausschuss befasst sich mit der Vorbereitung der Sitzungen des Aufsichtsrats und der Erledigung laufender Angelegenheiten zwischen den Sitzungen. Er hat insbesondere den Auftrag, die Entscheidungen des Aufsichtsrats im Bereich der Corporate Governance vorzubereiten.

Prüfungsausschuss (Audit Committee)

Der Prüfungsausschuss besteht aus einem Vorsitzenden sowie zwei weiteren Mitgliedern. Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung 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 dem Prüfungsausschuss mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats angehören, das über Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügt. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Frank H. Lutz, verfügt über diese gesetzlichen Voraussetzungen und zusätzlich über besondere Kenntnisse in den Bereichen Financial Planning und Controlling im Sinne der Empfehlung D.4 Satz 1 des Deutschen Corporate Governance Kodex. Frank H. Lutz erfüllt ferner die weiteren Kriterien der Empfehlung C.11 des Deutschen Corporate Governance Kodex, wonach der Vorsitzende des Prüfungsausschusses unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied sein soll, dessen Bestellung vor weniger als zwei Jahre endete.

Vergütungsausschuss (Remuneration Committee)

Der Vergütungsausschuss befasst sich mit der Vergütung von Mitgliedern des Vorstands. Er besteht aus der Vorsitzenden sowie zwei weiteren Mitgliedern.

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

ANGABEN ZUR FÖRDERUNG DER TEILHABE VON FRAUEN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN 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 (Diversity) 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 Aufsichtsrates 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 (Diversity) 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 AG eine Zielgröße von 0 % mit einer Umsetzungsfrist bis zum 1. März 2024 beschlossen.

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 über das Unternehmen sowie die Fähigkeit zur Anpassung an sich verändernde Prozesse. Der Aspekt der Vielfalt (Diversity) 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 (zum Beispiel längere, für Scout24 relevante berufliche Erfahrungen im Ausland oder Betreuung ausländischer Geschäftsaktivitäten) geachtet werden.

Der Vorstand soll in seiner Gesamtheit über Erfahrungen aus den für die Scout24 AG 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.

Für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand der Scout24 AG eine Zielgröße für den Frauenanteil von 30 % und eine Umsetzungsfrist bis zum 30. Juni 2025 beschlossen. Zum 31. Dezember 2020 lag der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 30 % und hat diese damit erreicht. Für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand der Scout24 AG eine Zielgröße für den Frauenanteil von 30 % und eine Umsetzungsfrist bis zum 30. Juni 2025 beschlossen. Zum 31. Dezember 2020 betrug der Frauenanteil 32 % und hat diese damit erreicht.

Bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen achtet der Vorstand auf Vielfalt (Diversity) und strebt insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen sowie der Internationalität an. Unterstützt wird der Vorstand hierbei durch die Abteilung „People, Organization & Culture“ und dem „Principal Diversity & Inclusion Management“ – eine Position, die seit Februar 2020 besteht. Es werden Maßnahmen getroffen, um Frauen gezielter zu fördern. Die Führungskräfte tragen im Unternehmen eine besondere Verantwortung für das Thema Diversity und Inclusion. Ziel war es, Führungskräfte so zu schulen, dass sie zu diesem Ziel beitragen können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden hierbei gute Fortschritte erzielt.

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 AG

Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 AG 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 weiter gestärkt 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 eine zentrale Funktion Risikomanagement und Compliance, welche unter anderem für die Sicherstellung des konzernweiten Compliance-Management-Systems (CMS) sowie das Risiko-Management-System (RMS) verantwortlich ist. Die entsprechenden Vorschriften beinhalten auch den Verhaltenskodex („Code of Conduct“), den Datenschutz-Verhaltenskodex sowie andere Compliance relevante Prozesse (z. B. E-Learning, Schulungen, Bewertung des Compliance-Risikos, Compliance-Gespräche, eine Whistleblower Hotline und Compliance Berichte). Das CMS umfasst im Wesentlichen die folgenden Bereiche: Compliance-Kultur, Ziele und Aufgaben der Compliance, Compliance-Organisation, Compliance-Risiken, Compliance-Programme, Informationen und Schulungen zum Thema Compliance, Überwachung und Verbesserung der Compliance. Die Funktion Risikomanagement und Compliance ist zentrale Ansprechpartnerin für alle Stakeholder, insbesondere für die Mitarbeiter:innen und Organmitglieder sowie für Kund:innen und Dritte.

Die Funktion Risikomanagement und 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 angehalten, die Compliance-relevanten Informationen an alle Mitarbeiter:innen innerhalb ihres Verantwortungsbereichs weiterzugeben und die Einhaltung der Compliance-Regeln sicherzustellen. Dieser Prozess wird unterstützt durch Informationsmaterial und Anleitungen sowie Compliance-Beratung.

Im CMS sind eine Reihe von Maßnahmen implementiert, die ein jederzeit rechtskonformes Verhalten der Mitarbeiter:innen sicherstellen sollen. Dazu gehört unter anderem die Einrichtung einer auch für externe Dritte zugänglichen Compliance-Hotline, die auch die Möglichkeit zu anonymen Hinweisen auf potenzielle Compliance-Verstöße gibt. Bei der Nutzung der Compliance-Hotline durch Mitarbeiter:innen untersagt das Unternehmen jegliche Form von Sanktionen gegenüber Hinweisgebenden, was bedeutet, dass Mitarbeiter nach 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 der etablierten Prozesse, Verfahren und Dokumentation) und der Geschäftspraktiken des Konzerns beinhaltet. Wenn nötig, werden daraufhin entsprechende Verbesserungen vorgenommen.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben zuletzt im Februar 2021 eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben.

ZIELE FÜR DIE ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Scout24 AG 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 Unterabs. 1 Halbs. 1 des Deutschen Corporate Governance Kodex und die Vielfalt (Diversity) 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 12 Jahre dem Aufsichtsrat der Scout24 AG angehört. Der Aufsichtsrat legt für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat Zielgrößen fest. Der Aufsichtsrat hat dazu in seiner Sitzung vom 19. März 2019 beschlossen, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll.

KOMPETENZPROFIL

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

- Expertise im Bereich der Digitalwirtschaft, Digitalisierung und Technologie
- Expertise im Bereich der Immobilien- und Automobilwirtschaft
- Kenntnisse/Erfahrung auf den Gebieten Rechnungslegung, Abschlussprüfung, interne Kontrollverfahren
- Kenntnisse auf dem Gebiet der Compliance
- Expertise im Bereich Unternehmenszusammenschlüsse und -übernahmen (Mergers and Acquisitions)
- Internationale Erfahrung/Expertise
- Expertise im Bereich Nachhaltigkeit
- Marketingexpertise
- Expertise im Bereich Personalwesen (Human Resources)
- Erfahrung in der Führung eines Unternehmens

Der Aufsichtsrat in seiner aktuellen Besetzung füllt dieses Kompetenzprofil aus.

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. Kriterien für die Festlegung einer angemessenen Vorstandsvergütung bilden daher 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. Das Vergütungssystem der Scout24 AG ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Die Vergütung ist so bemessen, dass sie im nationalen und internationalen Vergleich wettbewerbsfähig ist und damit einen Anreiz für engagierte und erfolgreiche Arbeit bietet.

Die monetären Vergütungsteile enthalten fixe und variable Bestandteile. Die variable Vergütung, die sich aus dem Erreichen langfristig orientierter Ziele ergibt, soll den Anteil aus kurzfristig orientierten Zielen übersteigen (entspricht 4.2.3. DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017 sowie Empfehlung G.6 DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019). Außerdem ist der Aufsichtsrat berechtigt, jedem Vorstandsmitglied eine Sondervergütung für eine außerordentliche Leistung zu gewähren. Für die variablen Vergütungsbestandteile sind Obergrenzen festgelegt. Die Ziele für die einjährige variable Vergütung werden jeweils vom Aufsichtsrat am Ende eines Geschäftsjahres für das folgende Geschäftsjahr festgesetzt. Die Ziele können finanzieller Natur oder sonstiger Art sein. Neben diesen Bestandteilen erhalten die Vorstände Nebenleistungen, wie zum Beispiel Beiträge zu Versicherungen, Altersvorsorge und Wohnungs- sowie Reisekosten.

Vorstandsvergütung nach 4.2.5. DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017

Genauere Angaben zur Vergütungsstruktur und Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder gemäß Ziffer 4.2.5. DCGK und zur Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder finden sich im [VERGÜTUNGSBERICHT](#).

Aufsichtsratsvergütung

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält gemäß § 12 Abs. 1 der Satzung neben dem Ersatz seiner Auslagen eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 60.000 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 140.000 Euro und sein Stellvertreter eine solche in Höhe von 120.000 Euro. Jedes Mitglied eines Ausschusses erhält zusätzlich eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 20.000 Euro und jeder 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.

D&O-Versicherung

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) abgeschlossen mit einem angemessenen Selbstbehalt gemäß § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG (Vorstand). 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 AG 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. Jeder: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 AG fand am 18. Juni 2020 in München statt. Gemäß § 1 Abs. 1, Abs. 2 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie (Covid-19-Gesetz) hatte der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats entschieden, dass die Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionär:innen oder ihrer Bevollmächtigten (mit Ausnahme des Stimmrechtsvertreters der Gesellschaft) als virtuelle Hauptversammlung abgehalten wurde und die Aktionär:innen ihre Stimmen in der Hauptversammlung insbesondere auch im Wege der elektronischen Kommunikation abgaben. Die Hauptversammlung wurde für alle ordnungsgemäß angemeldeten Aktionär:innen bzw. ihre Bevollmächtigten live in Bild und Ton im Internet übertragen. Die Stimmrechtsausübung der Aktionär:innen erfolgte ausschließlich im Wege der Briefwahl oder durch Vollmachtserteilung an den von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter. 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 Webseite der Scout24 AG zur Verfügung. Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung veröffentlichte die Scout24 AG dort auch die Abstimmungsergebnisse.

Insgesamt waren auf der ordentlichen Hauptversammlung mehr als 78,43 % des Grundkapitals der Scout24 AG 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 EUR 20.000 im Kalenderjahr gegenüber der Scout24 AG offenzulegen. Mitteilungen über entsprechende Geschäfte haben wir unter anderem im Internet unter WWW.Scout24.COM/INVESTOREN/FINANZMITTEILUNGEN/DIRECTORS-DEALINGS veröffentlicht.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurden der Gesellschaft insgesamt sechs solcher Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Aufsichtsrats, des Vorstands und sonstigen Personen mit Führungsaufgaben mitgeteilt.

TRANSPARENZ

Die Aktien der Scout24 AG sind im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Die Gesellschaft unterliegt damit hohen gesetzlichen und börsenrechtlichen Transparenzvorschriften. Insbesondere berichtet die Scout24 AG 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 die Presse und Analysten inklusive Webcast und dessen Replay
- Unternehmenspräsentationen
- Ad-hoc-, Unternehmens- und IR-Mitteilungen
- Marketing-Mitteilungen

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020 und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 sowie die beiden Quartalsmitteilungen zum 31. März 2020 und 30. September 2020 wurden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Der Einzelabschluss der Scout24 AG für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) erstellt.

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

Investor Relations

Die Scout24 AG pflegt einen stetigen, offenen und transparenten Dialog mit dem Kapitalmarkt. Aufgrund der Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen Kontaktbeschränkungen fand dieser Dialog im Jahr 2020 größtenteils virtuell statt. Die Investor-Relations-Aktivitäten wurden zügig den veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Durch die effiziente Organisation virtueller Treffen konnte nicht nur die Kommunikation mit dem Kapitalmarkt nahtlos fortgesetzt und weiter verbessert werden. Die Gesellschaft konnte darüber hinaus auch Reisezeiten und Reisekosten signifikant reduzieren. Aufgrund der positiven Erfahrungen und der hohen Effizienz planen wir daher, auch in Zukunft verstärkt auf virtuelle Investor-Relations-Aktivitäten zu setzen.

Kommunikation mit Investor:innen

Neben der quartalsweisen Finanzberichterstattung, einer neu gestalteten Investor-Relations-Webseite sowie Presse- und IR-Mitteilungen suchten wir zudem bei zahlreichen Anlässen den direkten Kontakt mit Investor:innen.

Hierbei haben wir auch neue Formate umgesetzt, wie Themen-Calls und moderierte Gruppen-Calls, mit und ohne Video. Auch die Brokerhäuser und Banken haben sich schnell den neuen Gegebenheiten angepasst und ab dem zweiten Quartal 2020 virtuelle Investoren-Roadshows und Konferenzen organisiert. Diese Aktivitäten, die überwiegend mit Vorstandsbeteiligung stattfanden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- 12 Broker-moderierte Gruppen-Calls und spezielle Themen-Calls
- 5 (virtuelle) Roadshows (national und international) an insgesamt 8 Tagen
- 1 Corporate Governance Roadshow in Deutschland und Großbritannien an 3 Tagen
- 11 (virtuelle) Investoren-Konferenzen an insgesamt 13 Tagen

Darüber hinaus pflegte die IR-Abteilung abseits von Roadshows und Konferenzen in diversen Einzelgesprächen einen regelmäßigen Austausch mit den Investor:innen von Scout24.

Insgesamt wurden so bei 273 Meetings Gespräche mit fast 500 Investor:innen aus mehr als 300 Institutionen geführt.

Kommunikation mit Analyst:innen

Zusätzlich zu den IR-Aktivitäten des Unternehmens können Investor:innen auf die Einschätzungen und Empfehlungen diverser unabhängiger Analyst:innen zurückgreifen. Die Scout24 AG wurde, Stand 31. Dezember 2020, von 15 Analyst:innen / Brokerhäusern begleitet. Auch mit dieser Zielgruppe, die für uns als Multiplikator agiert, pflegten wir über das Geschäftsjahr 2020 verteilt einen intensiven Austausch in Einzelgesprächen.

Darüber hinaus haben wir im Zuge der Veröffentlichung der Finanzergebnisse pro Quartal eine Analysten-Telefonkonferenz abgehalten, in der Vorstandsvorsitzender und Finanzvorstand über das abgelaufene Quartal berichtet haben und für Fragen zur Verfügung standen. Im Dezember haben wir zudem einen virtuellen „Analyst Day“ veranstaltet, an dem der Vorstand Analyst:innen über die Strategie, die Geschäftsentwicklung, Produktinitiativen und die Finanzen der Scout24-Gruppe informiert hat.

ANALYSTENVERANSTALTUNGEN

26. März 2020	Analysten-Telefonkonferenz zur Veröffentlichung der Gesamtjahresergebnisse
14. Mai 2020	Analysten-Telefonkonferenz zur Veröffentlichung der Q1 2020 Ergebnisse
13. August 2020	Analysten-Telefonkonferenz zur Veröffentlichung der H1 / Q2 2020 Ergebnisse
11. November 2020	Analysten-Telefonkonferenz zur Veröffentlichung der Q3 2020 Ergebnisse
3. Dezember 2020	Virtual (Sell-Side) Analyst Day

Ereignisse im Börsenjahr

Das Börsenjahr 2020 war erneut ein sehr ereignisreiches Jahr für die Scout24-Gruppe. Im Mittelpunkt standen neben der Umsetzung der kommunizierten Unternehmensstrategie die Bewältigung der Covid-19-Pandemie, der Vollzug der AutoScout24-Transaktion sowie der daraus resultierende Umgang mit der Kapitalstruktur. Folgende Ereignisse bedurften daher der besonderen Erläuterung im Rahmen unserer Investor-Relations-Arbeit.

SOFORTPROGRAMM ZUR ENTLASTUNG DER KUND:INNEN IN DER PANDEMIE

Am 20. März 2020 legten wir ein Sofortprogramm zur Entlastung unserer Kund:innen in der Covid-19-Pandemie auf. Mit den drei Elementen „Liquidität plus“ – neunmonatiger Zahlungsaufschub für alle gewerblichen Kund:innen –, „Listing plus“ – kostenlose private Immobilienanzeigen – und „Leads plus“ – kostenlose Vermittlung von Verkaufsmandaten für bestehende Maklerkund:innen – sollte die Wucht der Krise für die Kund:innen gemildert und deren Liquiditätssituation kurzfristig gestärkt werden. Im April 2020 haben wir das Programm um ein viertes Element „Leistung plus“ ergänzt, mit dem unsere Maklerkund:innen vergünstigte Upgrades auf Profi-Produkte buchen konnten. Alles mit dem Ziel, die Geschäftsbeziehungen zu stärken, um die Immobilienwirtschaft langfristig als wichtigen Wachstumsfaktor für Deutschland weiterzuentwickeln und die Digitalisierung von Immobilientransaktionen voranzutreiben.

GEPLANTE KAPITALAUSSCHÜTTUNG AN DIE AKTIONÄR:INNEN

In Erwartung eines hohen Mittelzuflusses aus dem AutoScout24-Verkauf veröffentlichte der Vorstand der Scout24 AG am 25. März 2020 seine Pläne zur Kapitalrückführung an die Aktionär:innen. Aufbauend auf dem bis Ende Januar 2020 erfolgten Aktienrückkauf sollten in den Jahren 2020 und 2021 weitere Aktien mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt bis zu ca. 690 Millionen Euro über die Börse zurückgekauft werden. Zudem schlugen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, eine Kapitalherabsetzung im Wege des Rückkaufs und der Einziehung eigener Aktien zu beschließen. Das Kaufpreisvolumen hierfür soll bis zu ca. 1.000 Millionen Euro betragen, und der Aktienrückkauf soll im Jahr 2021 erfolgen.

VOLLZUG DER AUTOScout24-TRANSAKTION

Am 1. April 2020 gaben wir den endgültigen Vollzug des Verkaufs sämtlicher Anteile an AutoScout24, FinanceScout24 und Finanzcheck (zusammen „AutoScout24“) an Tochtergesellschaften von Hellman & Friedman bekannt. Mit diesem Tag ging die Kontrolle an AutoScout24 als eigenständige Einheit vollständig an den Käufer über. Der finale Kaufpreis betrug 2,83 Milliarden Euro. Seitdem liegt unser strategischer Fokus auf dem Marktplatz ImmoScout24 und dem Aufbau eines umfassenden Öko-Systems für Miete und Kauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich.

AKQUISITION VON IMMOVERKAUF24

Zum 1. Juli 2020 hat die Scout24 AG 100 % der Anteile an der Gesellschaft immoverkauf24 GmbH mit Sitz in Hamburg zu einem Gesamtkaufpreis von 27,3 Millionen Euro erworben. Die Gesellschaft betreibt das Immobilienportal „immoverkauf24“, das Eigentümer:innen in Deutschland, Österreich und der Schweiz beim Immobilienverkauf berät und unterstützt. Die immoverkauf24-Aktivitäten wurden inzwischen in das Residential Real Estate Segment von Scout24 integriert und parallel zum Geschäft mit der Mandatsvermittlung („Realtor Lead Engine“) weiterentwickelt.

HAUPTVERSAMMLUNG

Aufgrund der Covid-19-Pandemie fand die ordentliche Hauptversammlung der Scout24 AG am 18. Juni 2020 als rein virtuelle Veranstaltung ohne physische Präsenz der Aktionär:innen oder ihrer Bevollmächtigten statt. Insgesamt waren dabei über 78 % des Grundkapitals der Scout24 AG, eingeteilt in 107.600.000 Aktien, vertreten. Alle Beschlussvorlagen wurden mit großen Mehrheiten angenommen. Dazu gehörten insbesondere die Dividende von 0,91 Euro je Aktie, die turnusmäßigen Neuwahlen in den Aufsichtsrat sowie grundlegende Beschlüsse zur Kapitalrückführung an die Aktionär:innen nach dem erfolgreich abgeschlossenen Verkauf von AutoScout24. Weiterhin hat die Hauptversammlung Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 AG für das Geschäftsjahr 2019 mit deutlicher Mehrheit entlastet.

Die Hauptversammlungs-Agenda, die Präsentation des Vorstands, die detaillierten Abstimmungsergebnisse sowie die Lebensläufe der neu gewählten Aufsichtsratsmitglieder sind unter anderem auf der Website der Scout24 AG unter WWW.Scout24.COM/INVESTOREN/HAUPTVERSAMMLUNG verfügbar.

AKTIENRÜCKKÄUFE

Am 19. Juli 2019 hatte die Scout24 AG bekannt gegeben, ein Aktienrückkaufprogramm durchzuführen. Mit dem Rückkauf wurde ein Kreditinstitut beauftragt, das seine Entscheidungen über den Zeitpunkt des Erwerbs der Aktien unabhängig und unbeeinflusst von der Gesellschaft traf. Das Programm startete am 2. September 2019 und wurde am 31. Januar 2020 mit einem Volumen von 150,0 Millionen Euro und einer zurückgekauften Stückzahl von 2,8 Millionen Aktien abgeschlossen.

Am 25. März 2020 haben wir die Fortsetzung der Aktienrückkäufe bekannt gegeben. In einer zweiten Tranche wurden zwischen dem 6. April und dem 19. November 2020 weitere 7,0 Millionen Aktien im Wert von 490 Millionen Euro zurückgekauft. Damit erhöhte sich der Anteil der eigenen Aktien auf 9,1 % des Grundkapitals.

AKTIENRÜCKKÄUFE

Zeitraum	Aggregiertes Volumen in Stück	Gesamtvolumen (EUR)
02.09.2019–31.01.2020	2.793.873	149.999.973
06.04.2020–19.11.2020	6.969.836	489.999.944
Gesamt	9.763.709	639.999.917

Nähere Informationen finden sich unter WWW.Scout24.COM/INVESTOREN/AKTIE/AKTIERUECKKAUFPROGRAMM.

EINZIEHUNG VON AKTIEN

Die Hauptversammlung am 8. Juni 2017 hatte den Vorstand ermächtigt, nach Maßgabe der näheren Bestimmungen des am 27. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlichten Beschlussvorschlags von Vorstand und Aufsichtsrat eigene Aktien der Scout24 AG zurückzukaufen und so erworbene Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen.

Demzufolge hat der Vorstand der Scout24 AG am 14. Dezember 2020 beschlossen, 1,9 Millionen im Eigenbesitz der Gesellschaft befindliche Aktien unter Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen. Durch die Einziehung verringerte sich das eingetragene Grundkapital der Scout24 AG auf 105,7 Millionen Euro, eingeteilt in 105,7 Millionen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro je Aktie. Der Anteil der eigenen Aktien verringerte sich dadurch auf 7,4 % des Grundkapitals.

Entsprechend stellte sich die Aktionärsstruktur der Scout24 AG zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

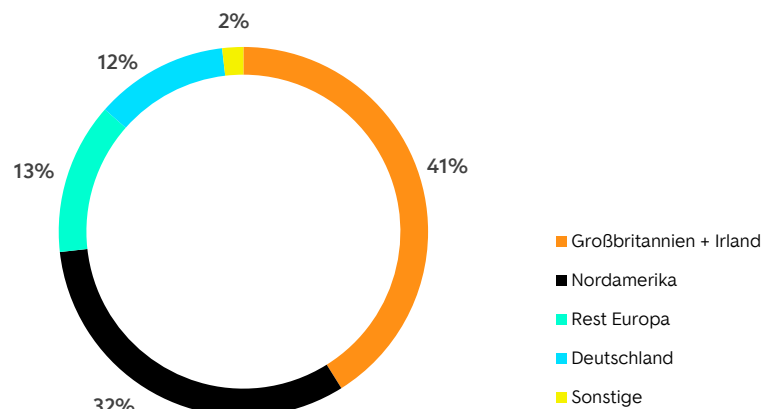
AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aktionär	Aktienanzahl	in %
Eigene Anteile	7.863.709	7,44
Streubesitz	97.836.291	92,56
Gesamt	105.700.000	100,00

Der Streubesitz von 92,56 % wird im Wesentlichen von institutionellen Aktionären gehalten. Die öffentlich verfügbaren Informationen decken die Verteilung des Streubesitzes zu rund 90 % ab. Institutionelle Aktionäre aus Großbritannien und Irland stellen mit 41 % den größten Anteil, gefolgt von institutionellen Aktionären aus Nordamerika (32 %), dem restlichen Kontinentaleuropa (13 %) und Deutschland (12 %).

Privatanleger machen 0,44 % des Streubesitzes aus.

AKTIENANTEILE NACH REGIONEN



Quelle: Aktionärsidentifizierung IHS Markit zum Stichtag 31. Dezember 2020, entspricht ca. 90 % der gesamten Aktien ohne eigene Aktien

Die Scout24-Aktie

Die Aktien der Scout24 AG, München, werden seit dem 1. Oktober 2015 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Seit dem 18. Juni 2018 ist die Scout24 AG 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.

AKTIENKENNZAHLEN

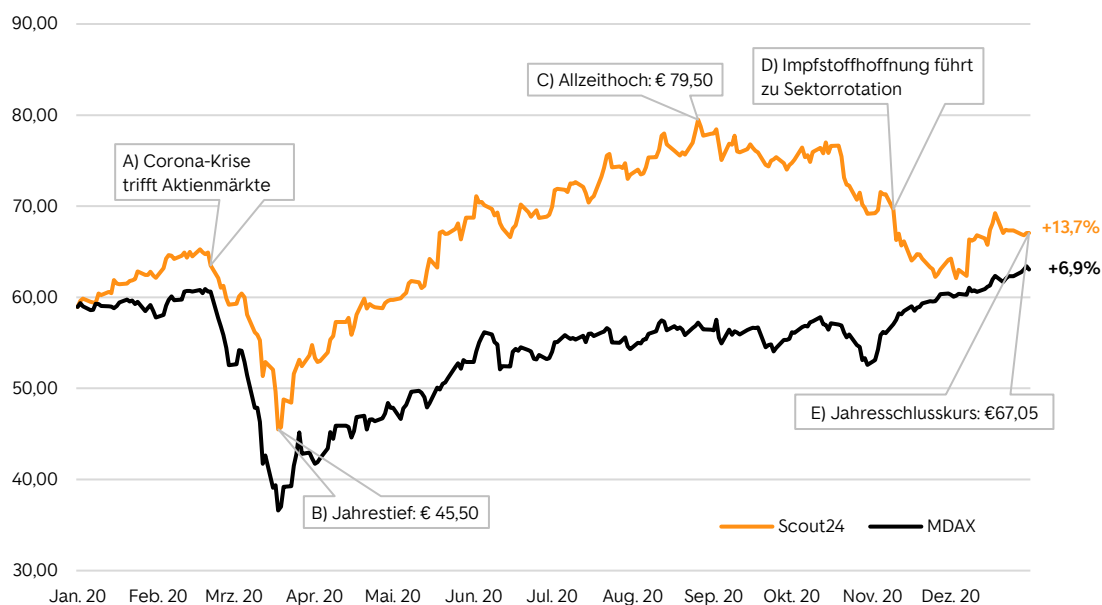
Aktiengattung	Namensaktien (ohne Nennwert)
Handelsplätze	Frankfurter Wertpapierbörse, XETRA, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München, Stuttgart, Tradegate
Transparenz-Level der Frankfurter Wertpapierbörse	Prime Standard
Gesamtaktienanzahl zum 31.12.2020	105.700.000
ISIN/WKN	DE000A12DM80/A12DM8
Aktienkürzel	G24
Designated Sponsors	Goldman Sachs, ODDO Seydler Bank AG
Zahlstelle	UniCredit Bank AG
Kurs zum 30.12.2020	67,05 Euro
52-Wochen-Hoch*	79,50 Euro
52-Wochen-Tief*	45,50 Euro
Marktkapitalisierung zum 30.12.2020	7.087,19 Millionen Euro
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (52 Wochen zum 30.12.2020)	363.989 Aktien/Tag

* Jeweils auf Schlusskursbasis im XETRA-Handel für den Zeitraum vom 1.1.2020 bis 31.12.2020

KURSVERLAUF

Das weltweite Börsengeschehen im Jahr 2020 stand überwiegend im Zeichen der Covid-19-Pandemie und ihrer Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft. Mit der Ausweitung der zunächst auf China beschränkten Viruskrankheit zu einer weltweiten Pandemie wurden die Anleger:innen ab Mitte Februar von der Furcht vor einer scharfen globalen Rezession beherrscht. Innerhalb weniger Wochen brachen die Aktienkurse auf breiter Front um 30 % und mehr ein. Umfangreiche staatliche Konjunkturpakete und Hilfsmaßnahmen für die Wirtschaft sowie schnelle Fortschritte bei der Impfstoffentwicklung sorgten dafür, dass die Börsen ihre Verluste von Mitte März bis Jahresende wieder aufholen konnten. Anleger:innen hegten die Hoffnung, dass dem erwarteten wirtschaftlichen Abschwung eine ebenso schnelle und starke Erholung folgen werde. Die Aussicht auf die baldige Verfügbarkeit offenbar hoch wirksamer Impfstoffe gegen die Covid-19-Pandemie und erste Impfstarts bescherten den Anleger:innen sogar eine kleine Jahresendrallye.

KURSVERLAUF DER SCOUT24-AKTIE (INDEXIERT, IN EURO)



Quelle: CapIQ per 31. Dez. 2020

Die Scout24-Aktie profitierte zunächst von der weitgehend positiven Markteinschätzung des AutoScout24-Verkaufs, den Zukunftsaussichten für ImmoScout24 sowie der angekündigten Ausschüttung eines Großteils des Verkaufserlöses. Nach einem Zwischenhoch von 65,25 Euro am 17. Februar führte der Covid-19-bedingte Einbruch der Märkte (A) die Aktie bis zum 18. März auf das Jahrestief von 45,50 Euro (B). Sie konnte sich dabei aber leicht vom Gesamtmarkt absetzen. Das galt auch für die anschließende Kurserholung, die die Aktie am 26. August auf ein neues Allzeithoch von 79,50 Euro (C) führte. Unterstützt wurde die Aktie dabei von den guten Ergebnissen für das erste Quartal und das erste Halbjahr 2020, die die Leistungsfähigkeit und Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells selbst in Pandemiezeiten unter Beweis stellten. Auch das am 20. März angekündigte Covid-19-Soforthilfeprogramm und die am 12. Mai avisierte Aufnahme in den MSCI Germany Index wurden am Markt sehr positiv aufgenommen. Ende Oktober wurde die Scout24 Aktie von der allgemeinen Marktschwäche belastet. Die positiven Impfstoffnachrichten sorgten anschließend für eine Branchenrotation hin zu zyklischen Werten (D). Zudem senkten Analyst:innen trotz langfristig guter Wachstumsaussichten ihre Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 und auch ihre 12-Monats-Kursziele. Die Aktie schloss das Jahr bei 67,05 Euro (E) mit einem Wertzuwachs von insgesamt 13,7 %. Sie übertraf so deutlich ihre relevanten Vergleichsindizes DAX und MDAX, die im gleichen Zeitraum um 3,5 % bzw. 6,9 % zulegten.

Zusammengefasster Lagebericht

des Scout24-Konzerns und der Scout24 AG

Inhalt

Wesentliche Kennzahlen	32
Vorbemerkungen	33
Grundlagen des Konzerns	33
Geschäftstätigkeit	33
Strategie	34
Organisation und Konzernstruktur	35
Steuerungssystem und Steuerungsgrößen	37
Forschung und Entwicklung	38
Nachhaltigkeit	40
Mitarbeiter:innen	43
Wirtschaftsbericht	44
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	44
Geschäftsverlauf Konzern	47
Ertragslage	49
Vermögenslage	52
Finanzlage	53
Geschäftsentwicklung Segmente	57
Gesamtaussage	59
Risiko- und Chancenbericht	60
Gesamtaussage zur Risiko- und Chancenlage	60
Risikomanagementsystem, Compliance Management System und internes Kontrollsystem sowie Chancenmanagement	61
Detailbetrachtung der Risikosituation	63
Detailbetrachtung der Chancensituation	70
Prognosebericht	73
Markt- und Branchenerwartungen	73
Unternehmenserwartungen	74
Vergütungsbericht	75
Vergütung des Vorstands	75
Vergütung des Aufsichtsrats	82
Sonstige Angaben	83
Übernahmerelevante Angaben gemäß §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB	83
Angaben zum Erwerb eigener Aktien	86
Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB	86
Nichtfinanzieller Bericht gemäß § 315b ff. HGB	86
Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 AG	87
Geschäftstätigkeit der Scout24 AG	87
Lage der Scout24 AG	87
Risiko- und Chancenbericht der Scout24 AG	91

Wesentliche Kennzahlen

FINANZKENNZAHLEN

in Millionen Euro	GJ 2020 ¹	GJ 2019 ¹	Veränderung
Konzernumsatzerlöse	353,8	349,7	+1,2 %
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ² (inklusive Konzernfunktionen/Konsolidierung/Sonstige)	212,3	209,3	+1,4 %
<i>EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit³ in %</i>	<i>60,0 %</i>	<i>59,9 %</i>	<i>+0,1 Pp</i>
EBITDA	198,3	163,7	+21,1 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert, fortgeführtes Geschäft)	1,00	0,59	+69,5 %
Außenumsätze ImmoScout24	353,5	349,8	+1,1 %
davon Residential Real Estate	253,4	244,9	+3,5 %
davon Residential Real Estate Partner	176,2	165,6	+6,4 %
davon Consumer	77,2	79,3	-2,7 %
davon Business Real Estate	69,1	69,6	-0,7 %
davon Media & Other	31,0	35,3	-12,1 %
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ² (ohne Konzernfunktionen/Konsolidierung/Sonstige)	221,3	217,6	+1,7 %
davon Residential Real Estate	160,1	154,8	+3,4 %
davon Business Real Estate	49,2	48,9	+0,7 %
davon Media & Other	12,0	13,9	-13,9 %
<i>EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit³ in %</i>	<i>62,6 %</i>	<i>62,2 %</i>	<i>+0,4 Pp</i>
<i>davon Residential Real Estate</i>	<i>63,2 %</i>	<i>63,2 %</i>	<i>+0,0 Pp</i>
<i>davon Business Real Estate</i>	<i>71,2 %</i>	<i>70,2 %</i>	<i>+1,0 Pp</i>
<i>davon Media & Other</i>	<i>38,7 %</i>	<i>39,5 %</i>	<i>-0,8 Pp</i>
Aktivierte Eigenleistungen	21,9	14,0	+57,1 %
<i>Aktivierte Eigenleistungen in % vom Umsatz</i>	<i>6,2 %</i>	<i>4,0 %</i>	<i>+2,2 Pp</i>

¹ Die in der Tabelle angegebenen Zahlen betreffen nur die fortgeführten Geschäftstätigkeiten der Scout24-Gruppe.

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

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

NICHT-FINANZIELLE KENNZAHLEN

in Millionen Euro	GJ 2020	GJ 2019	Veränderung
IS24.de Listings ⁴	416.973	434.116	-3,9 %
IS24.de monatliche Nutzer:innen (in Millionen) ⁵	13,8	13,5	+2,1 %
IS24.de monatliche Sessions (in Millionen) ⁶	101,4	94,4	+7,4 %

⁴ Quelle: ImmoScout24.de; Listings in Deutschland (Durchschnitt stichtagsbezogen zum Monatsende)

⁵ Monatliche Einzelbesucher:innen auf ImmoScout24.de (Durchschnitt der einzelnen Monate), unabhängig davon, wie oft sie den Marktplatz in einem Monat besuchen, und unabhängig davon, wie viele verschiedene Zugänge (Desktop und mobil) sie nutzen; Quelle: AGOF e. V.

⁶ 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.

Vorbemerkungen

Am 17. Dezember 2019 hat Scout24 eine Vereinbarung zum Verkauf von 100 % der Anteile an AutoScout24 („AS24“), FinanceScout24 und FINANZCHECK geschlossen. Der Verkauf wurde mit Übergang der Kontrolle auf den Käufer mit Wirkung zum 1. April 2020 vollständig vollzogen. Die Transaktion (im Folgenden auch „AutoScout24-Transaktion“) führte in der Gewinn- und Verlustrechnung für das Vorjahr 2019 und das erste Quartal 2020 zu einem Ausweis dieser Geschäftsaktivitäten als nicht fortgeführte Geschäftsaktivitäten nach IFRS 5.

Die Ausführungen in diesem Lagebericht beziehen sich daher vordergründig auf die fortgeführten Geschäftsaktivitäten der Scout24-Gruppe. Seit dem 1. Juli 2020 enthalten die Ergebnisse auch die Aktivitäten der immoverkauf24 GmbH.

Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit

Scout24 betreibt den führenden digitalen Marktplatz ImmoScout24. Eine Vielzahl von Immobiliensuchenden trifft hier auf ein großes Angebot an digitalen Anzeigen bzw. Inseraten („Listings“). Je vielfältiger und abwechslungsreicher das Angebot, desto häufiger und länger wird der digitale Marktplatz besucht („Traffic“).

Folgende drei Hauptnutzergruppen sind auf unserem digitalen Marktplatz aktiv:

- Immobilienmakler:innen (auch Hausverwaltungen und Finanzpartner),
- Immobilieneigentümer:innen (auch Immobilienentwickler und Fertighausanbieter),
- Immobiliensuchende.

Listings, das heißt die Inserate für den Verkauf und die Vermietung von Immobilien, stellen das Kernprodukt von Scout24 dar. Sie werden im Rahmen von Rahmenverträgen („Mitgliedschaften“) oder als Einzelauftrag („Pay per Ad“) bei ImmoScout24 gebucht. Durch ergänzende Produkte und Dienstleistungen rund um das Immobilieninserat, also entlang von Kauf-/Verkaufs- („Sale Journey“) bzw. Miet-/Vermietungstransaktionen („Rent Journey“), entsteht zusätzliches Umsatz- und Ertragspotenzial für uns.

Beispiele für solche Zusatzprodukte sind:

- Produkte, die die Vermarktung / Sichtbarkeit der Anzeige verbessern können (z. B. „Image Boost“)
- Produktlösungen, die Makler:innen bei der Imagepflege, Kundenakquise und -pflege unterstützen
- „Realtor Lead Engine“: Produkt zur Vermittlung von neuen Verkaufsmandaten für Makler:innen
- Produktwelt der Makler-Software FLOWFACT
- „Verkäuferwelt“: umfassende Informationen und konkrete Bewertungs-Services für Immobilieneigentümer:innen
- „Maklersuchmaschine“: Unterstützung von Immobilienverkäufer:innen bei der Maklersuche
- „Mortgage Lead Engine“: Vermittlung von Finanzierungsanfragen an Finanzpartner
- „MieterPlus+“ und „KäuferPlus+“: digitale Bewerbermappe für Immobiliensuchende (Miete und Kauf) inklusive Bonitätsauskunft
- „VermieterPlus+“: Mitgliedschaft, die private Vermieter:innen bei der Mietverwaltung unterstützt
- Standortanalyse für Immobilienentwickler: standortspezifische Daten zu Nachfrage und Angebot

Segmentstruktur

Die Geschäftsaktivitäten der Scout24-Gruppe werden in die folgenden Segmente gegliedert. Für jedes dieser Segmente werden eine eigene Umsatzentwicklung und ein EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Die ausgewiesenen Segmenterlöse stammen von verschiedenen Nutzergruppen, die verschiedene Produkte von uns beziehen, je nachdem, wo sie sich in der Wertschöpfungskette einer Immobilientransaktion befinden.

SEGMENTÜBERBLICK

Segment	Nutzergruppen	Produkte	Journeys
Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> Residential Real Estate Partner: Immobilienmakler:innen mit Fokus auf Wohnimmobilien, Hausverwaltungen, Finanzpartner (z. B. Sparkassen) Immobilien Eigentümer:innen: private Verkäufer:innen, Vermieter:innen Immobilien suchende: private Käufer:innen, Mieter:innen Umzugsunternehmen, denen Umzugsaufträge vermittelt werden 	<ul style="list-style-type: none"> Listings: Subscriptions / Zusatzprodukte Listings: „Pay-per-Ad“ Consumer Subscriptions: MieterPlus+ / KäuferPlus+ / VermieterPlus+ Leads: Realtor Lead Engine / Mortgage Leads / Relocation Leads 	<ul style="list-style-type: none"> Sale Journey Rent Journey
Business Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> Business Real Estate Partner: Immobilienmakler:innen mit Fokus auf Gewerbeimmobilien Fertighausanbieter und Immobilienentwickler, die Neubauprojekte vermarkten 	<ul style="list-style-type: none"> Listings: Subscriptions / Zusatzprodukte Listings: „Pay-per-Ad“ Standortanalyse 	<ul style="list-style-type: none"> Developer / Commercial Journey
Media & Other	<ul style="list-style-type: none"> Werbetreibende (Dritte), die Werbeflächen auf ImmoScout24 buchen Nutzer:innen von ImmoScout24 Österreich Kundinnen, die die Makler CRM Software von FLOWFACT nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> Werbeanzeigen ImmoScout24 Österreich Produkte FLOWFACT-Produktwelt 	

Strategie

Unser Ziel ist es, ein umfassendes Ökosystem für Immobilien in Deutschland und Österreich zu bieten. Wir wollen ImmoScout24 mittel- bis langfristig zu einem vernetzten Marktplatz ausbauen, der alle Bedürfnisse unserer Hauptnutzergruppen effizient abdeckt und eine bestmögliche Nutzererfahrung bietet. Immobilien sollen hier nicht nur inseriert und gesucht werden. Der gesamte Prozess rund um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien soll weiter digitalisiert werden. Dadurch erhöhen wir die Markttransparenz und gewinnen mehr und mehr Informationen über die inserierten Objekte selbst.

Als adressierbaren Markt nehmen wir daher nicht nur den Provisions-Pool der Makler:innen (ca. 8,5 Milliarden Euro)¹, sondern auch den gesamten deutschen Immobilientransaktions-Markt (ca. 280 Milliarden Euro im Jahr 2020, davon entfallen ca. 196 Milliarden Euro auf Wohnimmobilien und ca. 59 Milliarden auf Gewerbeimmobilien, jeweils ohne Bauland)² und den Immobilienfinanzierungs-Markt (ca. 263 Milliarden Euro)³ in den Blick. Dieses Marktpotenzial wollen wir sowohl durch Eigenentwicklungen (Produkte und Technologien) als auch durch Unternehmenszukäufe erschließen. So erhalten wir Zugriff auf komplementäre Umsatzquellen entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilientransaktionen bis hin zur Finanzierung und bauen unsere technologische Leistungsfähigkeit weiter aus.

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 370 vom 23. September 2019, Wert für 2017.

² GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH – IMA info 2020 | Immobilienmarkt Deutschland; Gesamtzahl beinhaltet: Wohnimmobilien inkl. Wohnbauland, Gewerbeimmobilien inkl. Gewerbe- und Industrieland; Zahl für Wohnimmobilien beinhaltet: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen.

³ Deutsche Bundesbank, Neugeschäftsvolumina Banken DE/Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt, Stand 06.01.2021, Wert für 2019.

Durch diese strategische Ausrichtung wollen wir unsere Marktposition stärken und unser profitables Wachstum fortsetzen. Neu hinzugekommen ist 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 in München, Deutschland, ansässige Scout24 AG. Die Scout24 AG ist eine Holdinggesellschaft mit Konzernleitungsfunktion und betätigt sich gemäß Satzung auf dem Gebiet des Online- und Internetgeschäfts. Sie erbringt für ihre Tochterunternehmen Dienstleistungen in den Bereichen Finanzen, Rechnungswesen, Controlling, interne Revision, Risikomanagement und Compliance, Unternehmensentwicklung und -strategie, Kommunikation, Investor Relations, Personalwesen und Recht.

Die Verantwortung für die Strategie und die Steuerung des Konzerns obliegt dem Vorstand der Scout24 AG.

Er setzte sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt zusammen:

VORSTAND DER SCOUT24 AG IM GESCHÄFTSJAHR 2020

Name	Funktion	Mitglied des Vorstands seit	Ende Bestellungszeitraum
Tobias Hartmann	Chief Executive Officer	19. November 2018	18. November 2021
Dr. Dirk Schmelzer	Chief Financial Officer	18. Juni 2019	30. Juni 2022
Dr. Thomas Schroeter	Chief Product Officer	6. Dezember 2018	5. Dezember 2021
Ralf Weitz	Chief Commercial Officer	6. Dezember 2018	5. Dezember 2021

Die Arbeitsweise, die Zusammensetzung und die Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Kapitel **BERICHT DES AUFSICHTSRATS** des Geschäftsberichts 2020 erläutert.

Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Anreiz- und Bonussysteme werden im **VERGÜTUNGS-BERICHT** erläutert.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN GEMÄß §§ 289A ABS. 1, 315A ABS. 1 HGB sowie eine **ERGÄNZENDE LAGEBERICHTER-STATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER SCOUT24 AG** werden als integrale Bestandteile dieses zusammengefassten Lageberichts in den entsprechenden Kapiteln weiter unten dargestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 AG 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. Diese ist sowohl Teil des Geschäftsberichts als auch auf unserer Website unter **WWW.SCOUT24.COM/INVESTOREN/CORPORATE-GOVERNANCE** abrufbar.

KONZERNSTRUKTUR

Im Berichtszeitraum fanden folgende Veränderungen in der organisatorischen Konzernstruktur statt:

Am 1. Januar 2020 erfolgte der Auflösungsbeschluss der Salz & Brot Internet GmbH. Gleichzeitig wurde die Eröffnungsbilanz der nunmehr in Liquidation befindlichen Salz & Brot Internet GmbH i. L. festgestellt.

Mit Wirkung zum 1. April 2020 wurden sämtliche Anteile an der AutoScout24 GmbH, München, veräußert, an der die Scout24 Beteiligungs SE, Bonn, mit 100 % beteiligt war. Die AutoScout24 GmbH, München, war zum Zeitpunkt der Veräußerung an folgenden Unternehmen beteiligt:

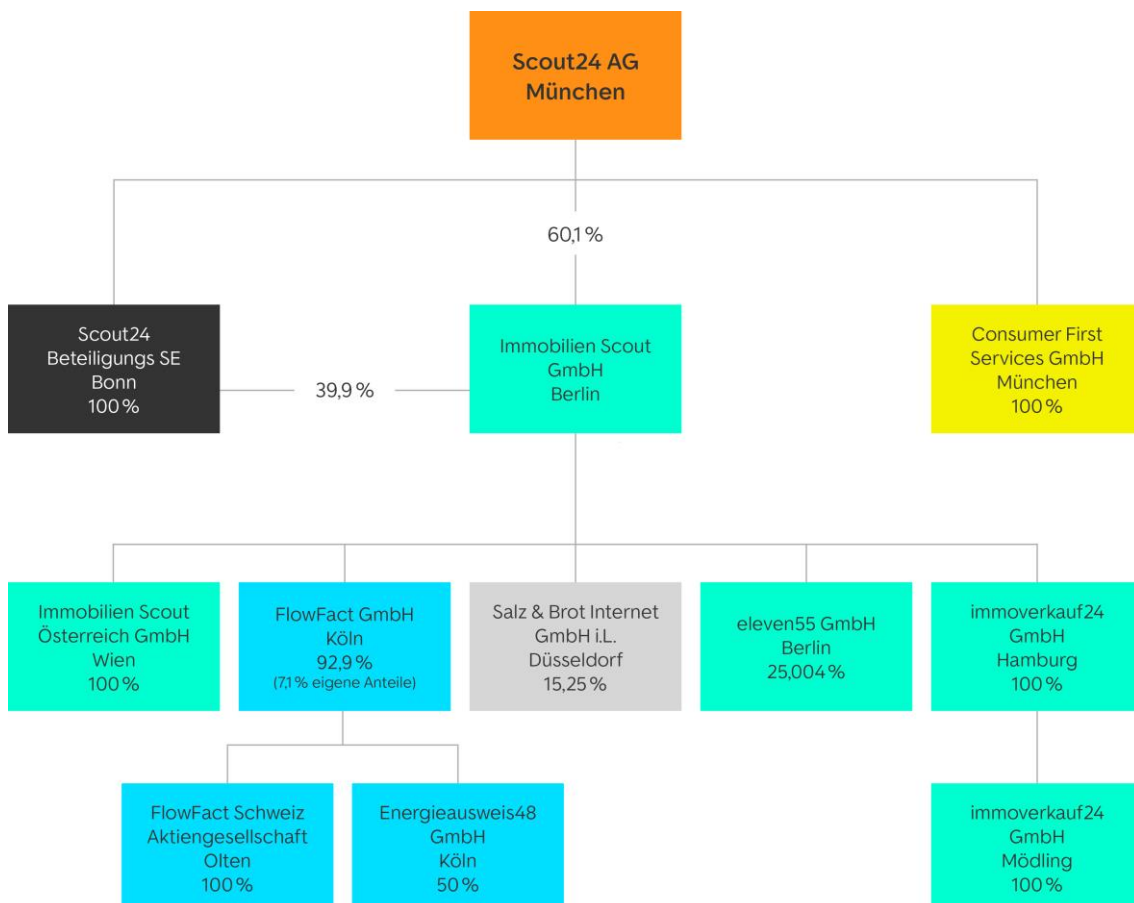
- AutoScout24 Belgium S.A., Brüssel (100 %)
- AutoScout24 France SAS, Boulogne Billancourt (100 %)
- AutoScout24 Italia S.R.L., Padua (100 %)
- AutoScout24 AS GmbH, Wien (100 %)
- AutoScout24 Nederland B.V., Amsterdam (100 %)
- SUMAUTO MOTOR, S.L., Madrid (49,999996 %)

Ferner wurden sämtliche Anteile der FFG FINANZCHECK Finanzportale GmbH, Hamburg, veräußert, an der die Consumer First Services GmbH, München, mit 100 % beteiligt war. Die FFG FINANZCHECK Finanzportale GmbH, Hamburg, war ihrerseits zu 100 % an der FVG FINANZCHECK Versicherungsvergleiche GmbH, Hamburg, und der finanzcheckPRO GmbH, Hamburg, beteiligt.

Mit Wirkung zum 1. Juli 2020 hat die Immobilien Scout GmbH, Berlin, 100 % der Eigenkapitalanteile an der immoverkauf24 GmbH, Hamburg, erworben. Die immoverkauf24 GmbH, Hamburg, ist zu 100 % an der immoverkauf24 GmbH, Mödling, Österreich, beteiligt.

Die nachfolgende Darstellung gibt (in vereinfachter Form) einen Überblick über die direkten und indirekten Beteiligungen der Scout24 AG zum 31. Dezember 2020:

ORGANIGRAMM (VEREINFACHT)



Eine vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 AG findet sich im Konzernanhang (als Teil des Kapitels 5.10. „AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES DER SCOUT24 AG NACH § 313 ABS. 2 NR. 1 BIS 4 HGB“).

Steuerungssystem und Steuerungsgrößen

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

FINANZIELLE STEUERUNGSGRÖSSEN

Gemäß dem Fokus auf nachhaltiges und profitables Wachstum sowie auf die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sehen wir Umsatz und EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit als die wichtigsten finanziellen Steuerungsgrößen auf Konzern- und Segmentebene an. Setzt man diese in Beziehung, ergibt sich als weiterer Profitabilitätsindikator die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit.

NICHTFINANZIELLE STEUERUNGSGRÖSSEN

Als weitere Steuerungsgröße analysieren wir regelmäßig die durchschnittlichen Umsatzerlöse (Average Revenue per User „ARPU“) für Residential Real Estate Partner und für Business Real Estate Partner. Der ARPU berechnet sich aus der Summe der Vertrags-Umsatzerlöse der jeweils betrachteten Periode geteilt durch die durchschnittliche Anzahl der Partner und weiter geteilt durch die Anzahl der Monate der Periode.

Um den ARPU ermitteln zu können, ziehen wir als nichtfinanzielle Steuerungsgröße

- die Anzahl der Residential Real Estate Partner und
- die Anzahl der Business Real Estate Partner heran,

und zwar diejenigen, mit denen zum Ende der jeweils betrachteten Periode ein laufender Rahmenvertrag besteht.

Darüber hinaus betrachten wir bestimmte Aktivitäten auf unserem Marktplatz ImmoScout24 als wichtige nichtfinanzielle Steuerungsgrößen auf Konzernebene.

- Die Anzahl der Listings stellt den Bestand aller Immobilieninserate bzw. -anzeigen (private und professionelle) zu einem bestimmten Stichtag (i. d. R. Monatsende) auf der ImmoScout24-Website dar.
- Monatliche Nutzer:innen bezieht sich auf die monatlichen Einzelbesuche auf ImmoScout24.de über Desktop-PC, mobile Endgeräte oder Apps, unabhängig davon, wie oft das Portal in diesem Monat besucht wird und unabhängig davon, wie viele verschiedene Zugänge genutzt werden.
- Sessions bezieht sich auf die durchschnittliche monatliche Anzahl der Sitzungen auf der ImmoScout24-Plattform über Desktop, mobile Endgeräte und Apps.

STEUERUNGSSYSTEM

Grundlage der Konzernsteuerung sind ein jährlich ablaufender Budgetprozess, ein systemgesteuerter Zielerreichungsprozess („Objectives and Key Results“ [OKR]) sowie regelmäßige Strategiemeetings auf Vorstandsebene. So wird die Umsetzung der Konzernstrategie anhand von Einzelzielen gemessen sowie die finanziellen und nicht finanziellen Steuerungsgrößen geplant und überwacht.

BUDGETPLANUNGSPROZESS



Jeweils im Herbst wird das Budget für das Folgejahr geplant, im Vorstand in verschiedenen Planungsrunden 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 mit dem Vorstand 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 in quartalsweise stattfindenden Sitzungen zur Kontrolle und Überwachung vorgestellt.

Forschung und Entwicklung

Innovationen und die Weiterentwicklung unserer Produkte sind ein elementarer Bestandteil unserer Strategie. So sorgen wir dafür, dass der gesamte Prozess rund um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien in Deutschland und Österreich weiter digitalisiert wird.

Wir entwickeln 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.

Die mit der Covid-19-Pandemie verbundenen Kontaktbeschränkungen haben im Geschäftsjahr 2020 einige neue Produktinitiativen ausgelöst.

- So haben wir beispielsweise unser Produkt „digitaler Mietvertrag“ um die Option „digitale Unterschrift“ ergänzt.
- Wir haben die Möglichkeit eingeführt, Inserate mit dem Hinweis „Online-Besichtigung“ zu kennzeichnen.
- Im Rahmen unseres Covid-19-Sofortprogramms haben wir Ende März unser Listing-Produkt um eine kostenlose Variante („Listing Plus“) für private Anbieter:innen ergänzt und diese im Laufe des Jahres 2020 weiter optimiert. Dabei haben wir das kostenlose Basisangebot um einzelne zahlungspflichtige Funktionen ergänzt. Den Buchungsprozess haben wir um die Empfehlung zur Beauftragung eines Maklers, einer Maklerin ergänzt.

Unser „Plus“-Produktangebot für private Nutzer:innen haben wir wie folgt erweitert:

- Um die durchschnittliche Buchungsdauer des Produkts „MieterPlus+“ zu erhöhen, haben wir die Mindestlaufzeit von einem Monat auf zwei Monate erhöht. Gleichzeitig haben wir Services ergänzt, die auch nach der erfolgreichen Objektsuche noch hilfreich sind. Hierzu gehören: Nebenkosten-Check, Mietkautionsbürgschaft, Mietrechtsberatung.
- Das im dritten Quartal neu eingeführte Produkt „KäuferPlus+“ unterstützt Nutzer:innen, die eine Immobilie zum Kauf suchen, dabei, den Prozess schneller, bequemer und sicherer zu gestalten.
- Das im vierten Quartal neu eingeführte Produkt „VermieterPlus+“ unterstützt private Vermieter:innen bei der Mietersuche und Mieterverwaltung.

Um Eigentümer:innen und Immobiliensuchenden mehr Preistransparenz zu bieten, haben wir:

- den „Preisatlas“ komplett überarbeitet. Er basiert auf anonymisierten Daten für über 43 Millionen Immobilien. Das Daten-Tool zeigt deutschlandweit die aktuell auf dem Markt angebotenen Kauf- und Mietpreise. Die Preise werden mit Hilfe eines Machine-Learning-Algorithmus in Kooperation mit einem spezialisierten Datenanbieter berechnet und verifiziert. Die statistischen Preisdaten sind auf Stadt-, Bezirks- und Adressebene einsehbar.

Außerdem haben wir diverse Neuerungen in unserer Produktpalette für Maklerkund:innen eingeführt.

- Infolge der Akquisition der immoverkauf24 haben wir unser Produkt „Realtor Lead Engine“ weiterentwickelt. Mit eigenen Kundenbetreuer:innen beraten wir verkaufswillige Eigentümer:innen, um sie schließlich mit einem passenden Makler in Kontakt zu bringen. Diese qualitativ hochwertigen Mandate erlauben uns eine höhere Monetarisierung.
- Das im Geschäftsjahr 2019 neu eingeführte Mitgliedschaftsmodell für Residential Real Estate Partner in der „Sale-Journey“, bestehend aus den drei Editionen „Basis Edition“, „Image Edition“, „Akquise Edition“, haben wir weiter verbessert. Beispielsweise haben wir eine neue Maklersuche in die Mitgliedschaften inkludiert.
- Unsere Tochtergesellschaft FLOWFACT hat im zweiten Halbjahr eine neue Produktwelt als Software-as-a-Service („SaaS-Modell“) eingeführt. Es handelt sich um drei verschiedene nach Leistungen gestaffelte Pakete („FLOWFACT Essential“, „FLOWFACT Expert“, „FLOWFACT Unlimited“), die Maklerkund:innen ein professionelles Kund:innen- und Immobilienmanagement ermöglichen. In unsere Mitgliedschafts-Editionen für Residential Real Estate Partner haben wir jeweils zwei kostenlose „FLOWFACT Essential“-Nutzungsrechte integriert.

Der Gesamtaufwand für die Produktentwicklung der Scout24-Gruppe belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf 26,4 Millionen Euro (2019: 21,2 Millionen Euro). Neben unseren eigenen Personalkosten sind hier auch Kosten für externe Entwicklungsdienstleister enthalten. Insgesamt 21,9 Millionen Euro bzw. 83,1 % (2019: 14,0 Millionen Euro bzw. 66,0 %) der Entwicklungskosten wurden gemäß IAS 38 aktiviert. Setzt man diese aktivierten Eigenleistungen ins Verhältnis zum Umsatz, ergibt sich eine Kapitalisierungsquote von 6,2 %. Im Zuge der Fokussierung auf ImmoScout24 haben die Entwicklungsaktivitäten im Berichtsjahr damit wieder das angestrebte Niveau erreicht (2019: 4,0 %).

Forschungskosten bestehen bei Scout24 nur in unwesentlicher Höhe und werden zum Zeitpunkt der Verursachung in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Nachhaltigkeit

Unser Anspruch ist es, bei unserer Geschäftstätigkeit auch unser gesellschaftliches und soziales Umfeld sowie die Umwelt in den Blick zu nehmen. 2020 haben wir eine [Nachhaltigkeitsvision](#) entwickelt, die Aspekte aus den Bereichen Ökologie, Soziales und Governance umfasst und unser ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis widerspiegelt:

- Wir machen Scout24 zu einem nachhaltigen digitalen Unternehmen mit positiven Auswirkungen auf Gesellschaft und Klima.
- Wir geben der Gesellschaft und der Umwelt das zurück, was wir uns nehmen. Aber „etwas zurückgeben“ ist nicht genug. Wir denken weiter und sprechen alle Scout24-relevanten Bereiche an: Umwelt, Team, Business, Management und Gesellschaft.
- Wir machen Nachhaltigkeit möglich.

Neben der inhaltlichen Arbeit an Nachhaltigkeitsthemen ist es uns wichtig, regelmäßig über unsere Fortschritte, Maßnahmen und Ziele in diesem Bereich zu informieren. Dies tun wir in erster Linie in unserem [Nachhaltigkeitsbericht](#). Darin berichten wir über unsere aktuellen Initiativen, wesentliche Indikatoren zu den Themen Unternehmensführung, Compliance, Produktentwicklung, Vielfalt, Umwelt sowie gesellschaftliches Engagement und geben einen Ausblick auf zukünftige Maßnahmen zum Thema Nachhaltigkeit.

Der Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2020 wird gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht am 25. März 2021 veröffentlicht. Er ist auf unserer Website unter WWW.Scout24.COM/NACHHALTIGKEIT/NACHHALTIGKEITSBERICHTE verfügbar.

Die gesetzlich geforderte, gesonderte nichtfinanzielle Erklärung von Scout24 gemäß §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e Handelsgesetzbuch (HGB), ist in den Nachhaltigkeitsbericht integriert.

VERANKERUNG IM UNTERNEHMEN

Die Hauptverantwortung für Nachhaltigkeit liegt beim Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Scout24-Gruppe. Die Abteilung Corporate Communications & Sustainability ist für alle operativen und strategischen Maßnahmen und Initiativen zuständig. Ihre Aufgabe ist es, das komplexe Thema Nachhaltigkeit noch stärker ins Unternehmen zu integrieren. 2020 erfolgte der Startschuss für unser neues Nachhaltigkeits-Komitee. Es besteht aus leitenden Vertreter:innen von zehn Business Units, die das Ziel verfolgen, Nachhaltigkeit zu einem integralen Bestandteil unserer täglichen Arbeit zu machen.

HANDLUNGSFELDER

Um die Nachhaltigkeit im Unternehmen voranzutreiben, haben wir fünf Handlungsfelder identifiziert und für jedes dieser Felder konkrete Maßnahmen entwickelt. 2020 lag unser Schwerpunkt auf den Themen Klimaschutz und Diversity. Außerdem haben wir unser „Corporate Volunteering“-Programm aufgrund der Covid-19-Pandemie auf ein digitales Format umgestellt.

FÜNF HANDLUNGSFELDER

Management	Geschäft	Team	Gesellschaft	Umwelt
<ul style="list-style-type: none">• Ethik und Integrität• Gute Unternehmensführung• Compliance• Dialog und Transparenz	<ul style="list-style-type: none">• Produktverantwortung• Produktentwicklung• Datenschutz und -sicherheit• Verantwortung in der Lieferkette	<ul style="list-style-type: none">• Arbeitsbedingungen• Aus- und Weiterbildung• Diversity und Chancengleichheit• Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	<ul style="list-style-type: none">• Gesellschaftliches Engagement• Wissenstransfer	<ul style="list-style-type: none">• Emissionen• Energie• Abfall und Recycling• Ressourcenverbrauch

Klimaschutz

Im Jahr 2020 haben wir eine standortübergreifende Klimastrategie entwickelt und erstmals den gesamten CO₂-Fußabdruck der Scout24-Gruppe ermittelt. Die Strategie gilt für ImmoScout24 in Deutschland, die Scout24 AG und die FLOWFACT GmbH. Bestandteil der Klimastrategie ist das Ziel, bis 2025 klimaneutral zu wirtschaften. Bis dahin wollen wir unsere CO₂-Emissionen um rund 60 % im Vergleich zum Basisjahr 2018 reduzieren. Unvermeidbare CO₂-Emissionen werden wir ab 2025 durch die Unterstützung von Klimaschutzprojekten kompensieren.

Verglichen mit dem Jahr 2018, in dem Scout24 Emissionen in Höhe von 6.123,3 t CO₂ verursacht hat, betrug die Emissionshöhe in 2019 4.211,6 t CO₂. Damit haben wir in 2019 31,2 % CO₂-Emissionen eingespart, vor allem durch eine Reduzierung des Energieverbrauchs und die Umstellung auf Strom aus erneuerbaren Energien sowie eine Reduzierung der Emissionen aus Flugaktivitäten der Mitarbeiter:innen. Die Emissionshöhe für das Geschäftsjahr 2020 kann erst ermittelt werden, wenn die entsprechenden Kostenabrechnungen komplett vorliegen.⁴

Um klimaneutral zu werden, hat Scout24 unter der Maßgabe „vermeiden, reduzieren, kompensieren“ einen Aktionsplan aufgesetzt. Unter anderem wird das Unternehmen seine Reiserichtlinie anpassen, um Geschäftsreisen mit dem Flugzeug zu vermeiden und Termine noch häufiger digital abzuhalten. Zudem setzt sich Scout24 zum Ziel, auf klimaneutrale Druckerzeugnisse zurückzugreifen und in seinen Büros auf einen sparsamen Umgang mit Ressourcen zu achten.

Diversity

Unser zweites Schwerpunktthema im Jahr 2020 war „Diversity“. Dies beinhaltet den Anspruch, alle unsere Mitarbeiter:innen bestmöglich zu unterstützen und zu fördern – unabhängig von ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, Alter, Religion, Behinderung, Familienstand, sexueller Orientierung, Staatsangehörigkeit oder anderen Eigenschaften.

Im Folgenden einige Punkte, die in Bezug auf Diversity im Berichtsjahr 2020 hervorzuheben sind:

- Wir haben im Jahr 2020 den „Gender Pay Gap“ geschlossen
- Wir haben den Anteil von Frauen in Führungspositionen auf 34 % erhöht⁵
- Mehr Väter nutzen das Angebot der Elternzeit (47 % der Elternzeit-Mitarbeiter:innen waren in 2020 Väter)
- Wir haben mit 25 % einen anhaltend hohen Grad an Internationalität unter unseren Mitarbeiter:innen⁵

DIVERSITY KENNZAHLEN

	GJ 2020	GJ 2019	Veränderung
Bereinigter Gender-Pay-Gap ¹ (in %)	–	rd. 2 %	–2 Pp
Frauen in Führungspositionen ² (in % aller Führungspositionen; ungeprüft)	34 %	30 %	+4 Pp
Väter in Elternzeit (in % aller Elternzeit-Mitarbeiter:innen ³)	47 %	41 %	+6 Pp
Grad der Internationalität der Belegschaft ⁴ (in % aller Mitarbeiter:innen; ungeprüft)	25 %	25 %	–

¹ Verhältnis der durchschnittlichen Vergütung unserer männlichen und weiblichen Beschäftigten nach Hierarchieebenen und Funktionsbereichen; ohne FLOWFACT, ohne immoverkauf24

² Alle Führungsebenen von Teamleitung bis Vice President; ohne Vorstand, ohne FLOWFACT, ohne immoverkauf24

³ Ab 2020 mit FLOWFACT und ImmoScout24 Österreich; 2019 nur ImmoScout24 Deutschland und Scout24 AG

⁴ Aktive und ruhende Mitarbeiter:innen inkl. Student:innen; internationale Nationalitäten im Verhältnis zu deutscher Nationalität.

⁴ Dieser Absatz ist mit Ausnahme von Emissionshöhe und -einsparung für 2019 ungeprüft.

⁵ Diese Angaben sind ungeprüft.

Folgende Initiativen haben wir zur Stärkung der Diversity in unserem Unternehmen vorangetrieben:

- Unsere Haltung zu Vielfalt, Toleranz und Chancengleichheit haben wir in unserem unternehmensweit gültigen Verhaltenskodex festgehalten. Darin verpflichten wir uns zu einem Null-Toleranz-Prinzip gegenüber jeglicher Art von Benachteiligung oder Diskriminierung von Mitarbeiter:innen, Bewerber:innen und Geschäftspartner:innen. Dies haben wir im Geschäftsjahr 2020 unter anderem im Rahmen von Anti-Diskriminierungs-Trainings und Schulungen auf unserer Lernplattform Scout24Academy an unsere Mitarbeiter:innen vermittelt.
- 2020 haben wir außerdem die Charta der Vielfalt unterzeichnet. Die Unterzeichner:innen der Charta verpflichten sich dazu, Vielfalt anzuerkennen und ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das frei ist von Vorurteilen.
- Darüber hinaus haben wir das Thema Diversity & Inclusion in viele unserer internen Kommunikationsformate integriert, wie Mitarbeiterversammlungen und Weiterbildungsangebote.
- Und nicht zuletzt ist Vielfalt seit 2020 auch in unseren Core Values – unseren Unternehmenswerten – verankert. Damit möchten wir erreichen, dass alle Mitarbeiter:innen den Gedanken der Vielfalt in ihrem Arbeitsalltag leben. Die Core Values sind zentraler Bestandteil von Leistungsbewertungen unserer Mitarbeiter:innen.

Soziales Engagement⁶

Wir wollen einen aktiven Beitrag für die Gesellschaft leisten und verstehen dies als Teil unserer unternehmerischen Verantwortung.

- Bei unserem in 2020 neu eingeführten Konzept des „Social Summer“ haben unsere Mitarbeiter:innen drei Monate lang die Möglichkeit, sich in entsprechenden Projekten zu engagieren. Trotz der Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie haben wir 24 Projekte von 22 gemeinnützigen Organisationen „remote“ unterstützt.
- Ein weiteres Beispiel unseres Engagements ist die jährliche Berlin Social Academy (BSA), die im Jahr 2013 von Scout24 initiiert und aktuell von neun Unternehmen gemeinschaftlich organisiert wird. Während der Berlin Social Academy 2020 vermittelten die Mitarbeiter:innen der beteiligten Unternehmen in Workshops und Seminaren fachliches Know-how an ehrenamtliche und hauptamtliche Mitarbeiter:innen von Non-Profit-Organisationen, und das pro bono. Im Jahr 2020 hat die BSA erstmals online stattgefunden – mit insgesamt 3.134 Kursanmeldungen von gemeinnützigen Organisationen.
- Unsere jährlichen Aktionen wie Kleiderspenden oder Blutspenden konnten in 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie leider nicht stattfinden. Eine Initiative konnten wir dennoch digital umsetzen: Mit unserer Weihnachts-Wunschbaumaktion haben wir 220 Wünsche von Kindern wahr werden lassen, die in sozialen Einrichtungen in Berlin wohnen oder von ihnen betreut werden.
- Wie auch in den Vorjahren hat Scout24 aussortierte IT-Geräte an den Standorten Berlin und München zur Wiederaufbereitung an AfB Social übergeben. AfB schafft durch die Aufarbeitung und den Verkauf gebrauchter IT- und Mobilgeräte Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung.

⁶ Dieser Abschnitt enthält ungeprüfte Zahlen und Angaben.

Mitarbeiter:innen⁷

Zum 31. Dezember 2020 waren 788 Mitarbeiter:innen bei uns beschäftigt (31. Dezember 2019: 861), davon entfällt die Mehrheit, nämlich 61 %, auf ImmoScout24 Deutschland. 23 % waren bei der Scout24 AG angestellt. Über die gesamte Belegschaft gerechnet, belief sich die Frauenquote sowohl im Jahr 2020 als auch im Vorjahr auf 39 %.

MITARBEITER:INNEN KENNZAHLEN

	GJ 2020	GJ 2019 ²	Veränderung
Mitarbeiter:innen Scout24-Gruppe ¹	788	861	-73
davon ImmoScout24	479	474	5
davon Frauen	199	192	7
davon Männer	280	281	-1
davon Vollzeit	411	405	6
davon Teilzeit	68	69	-1
davon Scout24 AG	185	267	-82
davon Frauen	71	109	-38
davon Männer	114	158	-44
davon Vollzeit	172	245	-73
davon Teilzeit	13	22	-9
davon sonstige Gesellschaften ³	125	120	5
davon Frauen	36	36	0
davon Männer	88	84	4
davon Vollzeit	109	104	5
davon Teilzeit	16	16	0

¹ Angaben in FTE; eventuelle Abweichungen der Summen ergeben sich aufgrund von Rundungen.

² In 2019 AG sind noch Mitarbeiter:innen enthalten, die im Rahmen des Carve-Out zur AutoScout24 gewechselt sind.

³ FLOWFACT und ImmoScout24 Österreich; ohne immoverkauf24.

⁷ Dieser Abschnitt enthält ungeprüfte Zahlen und Angaben.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Seit dem Verkauf von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK (im Folgenden auch „AutoScout24-Transaktion“) fokussieren wir unsere Geschäftsaktivitäten auf den digitalen Marktplatz ImmoScout24 – mit dem strategischen Ziel, ein umfassendes Ökosystem für Immobilien in Deutschland und Österreich zu bieten. Deutschland war im Geschäftsjahr 2020 mit rund 97 % Umsatzanteil im fortgeführten Geschäft Hauptmarkt von Scout24.

Die Covid-19-Pandemie und die Maßnahmen zu ihrer Bekämpfung haben das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland insbesondere im Verlauf des ersten Halbjahres 2020 signifikant verändert. Grenzschießungen, Unterbrechungen internationaler Lieferketten, Kontaktbeschränkungen und die Schließung aller nicht lebensnotwendigen stationären Handels- und Dienstleistungsbetriebe hinterließen deutliche Spuren in der konjunkturellen Entwicklung. Nach zehn Jahren kontinuierlichen Wachstums rutschte die deutsche Wirtschaft, gemessen an einem Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP), erstmals seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 in eine tiefe Rezession.⁸ Positiv entwickelten sich in diesem Szenario zahlreiche Online-Angebote wie Streaming-Dienste, Video-Konferenzen und der Onlinehandel.

Das Internet ist in Deutschland und Europa inzwischen allgemein verbreitet und anerkannt. Die Covid-19-Pandemie hat die Internetnutzung noch einmal beschleunigt. Auch im Immobilienbereich hat die Online-Vermarktung den früheren Printanzeigen längst den Rang abgelaufen. 360°-Videos und Online-Besichtigungen werden zunehmend genutzt und lassen die Nutzer:innen die Immobilie schon am Bildschirm erleben. Und auch Immobilieneigentümer:innen profitieren von der schnellen, zentralen und reibungslosen Online-Abwicklung, etwa in Form digitaler Bewerbungsmappen. Vorteile, die eine Printanzeige schon rein technisch gar nicht bieten kann. Für das Digitalunternehmen Scout24 mit dem führenden Marktplatz für digitale Immobilienanzeigen ImmoScout24 trägt dies zu einem positiven Momentum bei, zumal die spezifischen Herausforderungen der Covid-19-Pandemie vielen Marktteilnehmern die Vorteile der Digitalisierung im Immobilienmarkt noch stärker verdeutlicht haben.

ENTWICKLUNG DES DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKTS

Die Covid-19-Pandemie ist ohne Präzedenz und hinterlässt weltweit deutliche Spuren in der wirtschaftlichen Entwicklung. Der deutsche Immobilienmarkt hat sich dabei bislang als sehr widerstandsfähig erwiesen.

Wohnimmobilienmarkt

Die Mitte März 2020 in Deutschland eingeführten Kontaktbeschränkungen haben das Volumen der Wohnimmobilientransaktionen sowohl beim Verkauf als auch bei der Vermietung vorübergehend gedämpft. Insbesondere Aktivitäten wie Besichtigungen oder Notartermine konnten nicht im üblichen Umfang stattfinden. Baufertigstellungen und Neubautätigkeiten konnten zwar fortgesetzt werden, jedoch mit einem reduzierten Tempo aufgrund von Verzögerungen bei der Lieferung von Teilen und länger dauernden behördlichen Genehmigungsprozessen. Diese Entwicklungen spiegelten sich auch kurzfristig in der Aktivität auf ImmoScout24 wider. Nach einer kurzen temporären Covid-19-Flaute erreichten Nachfrage und Angebot bei Wohnimmobilien relativ schnell, innerhalb von weniger als vier Wochen, wieder das Vorkrisenniveau.

Die aktuelle Prognose des unabhängigen Beratungs- und Forschungsinstituts GEWOS vom 21. September 2020 erwartet für den Bereich der Wohnimmobilien (ohne Bauland) bei leicht rückläufigen Transaktionszahlen von rund 626.000 (2019: 629.000) eine Steigerung der Transaktionsumsätze um 5,2 % auf 196,5 Milliarden Euro im Jahr 2020 (2019: 186,7 Milliarden Euro). Die bestimmenden Faktoren für die anhaltend hohe Nachfrage haben sich trotz Covid-19 nicht wesentlich verändert. Sie umfassen neben demografischen Ursachen auch

⁸ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Januar 2021 – 020/21.

den Mangel an Bauland und Objekten sowie das niedrige Zinsniveau, gepaart mit einem Mangel an Anlagealternativen in unsicheren Zeiten.

Sowohl Kauf- als auch Mietpreise stiegen laut dem aktuellen Wohnimmobilienindex (IMX) von ImmoScout24 im Jahr 2020 über alle Immobilientypen trotz Pandemie erneut an. In hochpreisigen Metropolmärkten wie Frankfurt am Main, Köln, München und Hamburg zeichnete sich teilweise eine Tendenz zu stagnierenden Preisen und leichten Preiskorrekturen ab. Gefragt waren insbesondere Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Die Indexwerte in allen Kategorien lagen zum Jahresende teilweise deutlich über dem Niveau vom Dezember 2019.

Gewerbeimmobilienmarkt

Der Gewerbeimmobilienmarkt war von der Covid-19-Pandemie stärker betroffen. So mussten etwa Hotels, Gaststätten und Geschäfte in großem Umfang schließen bzw. konnten den Betrieb nur mit erhöhten Sicherheitsmaßnahmen und reduzierten Kapazitäten fortsetzen. Gleichwohl weisen die Daten des Gewerbeimmobilienindex (GIMX) von ImmoScout24 und dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) für das Jahr 2020 einen weiteren Anstieg der Angebotsmieten zwischen 3 % und 10 % an den zwölf größten deutschen Bürostandorten aus. Der Bedarf an Büroflächen bleibt trotz Homeoffice grundsätzlich bestehen, da sich die Zusammenarbeit vor Ort oft positiv auf die Kreativität und Produktivität auswirkt. Büros müssen aber in der Pandemie insgesamt flexibler gestaltet sein und mehr Kommunikationsflächen sowie Raum zum Einhalten von Abstandsregeln bieten. Im zweiten Halbjahr nahm die Preisdynamik allerdings ab – acht von zwölf Standorten zeigten hier stagnierende Mietpreise.

Im Einzelhandelsbereich setzte sich die uneinheitliche Entwicklung der Vorjahre fort. Die beobachtete Veränderung der Angebotsmieten reichte laut GIMX von rund minus 9,0 % bis plus 11,5 %. Die Märkte differenzieren sich unabhängig von der Covid-19-Pandemie weiter aus, wobei sich der Druck im stationären Einzelhandel, einen signifikanten Mehrwert gegenüber dem Onlineshopping zu bieten, dadurch nochmals erhöht hat.

Beim Transaktionsvolumen erwartet GEWOS im Jahr 2020 deutliche Rückgänge, was auch auf die Covid-19-Folgen für Gewerbetreibende zurückzuführen ist⁹. Demnach soll der Markt für Gewerbeimmobilien (ohne Gewerbe- und Industrieland) von rund 53.300 Transaktionen im Jahr 2019 auf rund 50.700 Transaktionen im Jahr 2020 sinken, die Umsätze gingen dabei von 68,6 Milliarden Euro im Jahr 2019 auf 59,3 Milliarden Euro zurück.

SONSTIGE IMMOBILIENTHEMEN UND REGULATORIK

Deutschland ist ein Land der Mieter:innen. Unter allen Mitgliedstaaten der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) liegt Deutschland mit 45 % bei der Wohneigentumsquote an vorletzter Stelle.¹⁰ Die Gründe sind vielfältig. Neben dem Wunsch nach einer höheren Flexibilität, vor allem bei Kinderlosen, und einer oft geringen Kapitalausstattung der meisten Mieterhaushalte sieht die Deutsche Bundesbank vor allen Dingen folgende Unterschiede zu anderen Ländern: hohe Grunderwerbsteuern, fehlende steuerliche Abzugsmöglichkeit von Hypothekenzinsen für Eigennutzer:innen, sozialer Wohnungsbau mit breiten Förderbedingungen.¹¹ Mit dem Immobilienkauf sind also vergleichsweise hohe Kosten verbunden, während gleichzeitig ein relativ großes Angebot an kostengünstigen Sozialwohnungen zur Verfügung steht.

Auf dem Mietwohnungsmarkt sorgen mehr als 8 Millionen Menschen, die jedes Jahr aus privaten oder beruflichen Gründen umziehen¹², für eine hohe Fluktuation. Geht man davon aus, dass ein Umzug mit durchschnittlich 2,5 Personen durchgeführt wird, ergibt sich eine Zahl von etwa 3,2 Millionen Miettransaktionen in Deutschland pro Jahr. Daraus resultiert ein entsprechend großes Reservoir potenzieller Angebotsobjekte, die von ImmoScout24 auf verschiedene Weise monetarisiert werden können. In der Covid-19-Pandemie ist auch das Umzugsvolumen zurückgegangen, dieser Effekt ist aber mit großer Wahrscheinlichkeit nur vorübergehend.

⁹ GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH – IMA info 2020 | Immobilienmarkt Deutschland.

¹⁰ Deutsche Bundesbank, Research Brief, 30. Ausgabe, Januar 2020, „Gründe für die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland“.

¹¹ Deutsche Bundesbank, Research Brief, 30. Ausgabe, Januar 2020, „Gründe für die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland“.

¹² Deutsche Post Adress GmbH & Co. KG, „Umzugsstudie 2018 – So zieht Deutschland um“, Seite 3.

Um den steigenden Immobilienpreisen und Mieten entgegenzuwirken, wurde bereits zum 1. Juni 2015 die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Um die Wirkung zu verstärken, wurde die Regelung zum 1. Januar 2019 weiter angepasst, unter anderem um eine strengere Begrenzung von Modernisierungsumlagen. Im Jahr 2020 galt diese verschärfte Regelung weiter fort. Die Mietpreisbremse sieht vor, dass die Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Um Investitionen in den Wohnungsbau nicht zu behindern, gilt die Mietpreisbremse ausdrücklich nicht für Neubauten.

Noch einen Schritt weiter ging man in Berlin, wo der Berliner Senat am 26. November 2019 einen sogenannten Mietendeckel beschloss, der am 30. Januar 2020 auch vom Berliner Abgeordnetenhaus angenommen wurde. In der ersten Stufe wurden bestehende Mietverhältnisse auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren. Zudem wurden Mieterhöhungen auch bei Wiedervermietungen verboten. Seit dem 23. November 2020 gilt die zweite Stufe: Nun müssen Vermieter:innen die Mieten senken, wenn sie mehr als 20 Prozent über den vom Senat festgelegten Obergrenzen liegen. Wie bei der Mietpreisbremse sind Neubauten ausdrücklich von der Regelung ausgenommen. Über die Rechtmäßigkeit des Mietendeckels will das Bundesverfassungsgericht im Laufe des Jahres 2021 entscheiden.

Ein Thema, das den Markt bereits seit 2018 beschäftigte, ist die Aufteilung der Maklerprovision beim Kauf/Verkauf von Wohnimmobilien (Stichwort „Bestellerprinzip“). Hier hat die Gesetzgebung inzwischen eine bundesweit einheitliche Regelung getroffen. Das Gesetz trat am 23. Dezember 2020 in Kraft. Damit ist die Weitergabe der Maklerprovision durch die Partei, die den:die Makler:in beauftragt (in der Regel der:die Verkäufer:in), an die andere Partei künftig nur noch bis zu einer Obergrenze von maximal 50 % möglich. Die andere Partei ist zur Zahlung erst verpflichtet, wenn die beauftragende Partei („der Besteller“) die Zahlung des eigenen Anteils der Maklerprovision nachgewiesen hat. Bei der Vermietung von Wohnimmobilien gilt das Bestellerprinzip bereits seit dem Jahr 2015. Hier werden Provisionen jeweils vollständig von der Person gezahlt, die den Maklerauftrag erteilt (in der Regel Vermieter:in). Eine Überwälzung auf Mieter:innen ist nicht mehr zulässig.

Die Berufsbezeichnung „Immobilienmakler:in“ ist in Deutschland nicht geschützt. Ebenso wenig gibt es eine spezielle Berufsausbildung für Immobilienmakler:innen. Einzige rechtliche Voraussetzung ist eine behördliche Maklererlaubnis gemäß § 34c der Gewerbeordnung. Dabei wird jedoch nicht die fachliche Qualifikation geprüft, sondern lediglich persönliche Hinderungsgründe (etwa Verbrechen, Insolvenzen etc. innerhalb eines Fünfjahreszeitraums) ausgeschlossen. Gleichwohl sind Immobilienmakler:innen und bei der Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren weiterzubilden. Makler:innen dürfen nicht ohne Auftrag tätig werden. Dabei können sie sowohl exklusiv als auch gemeinsam mit anderen beauftragt werden. Nach Angaben des Branchenverbands IVD (Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.) gab es im Jahr 2018 rund 35.000 Immobilienmakler:innen in Deutschland.¹³ Nach Angaben des Statistischen Bundesamts hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2017 die Zahl der im Bereich der Wohnimmobilien-Maklerunternehmen tätigen Personen von rund 58.000 auf 70.000 erhöht.¹⁴ Auch der Umsatz aus der Vermittlung von Wohnimmobilien stieg in diesem Zeitraum um 26,9 % oder durchschnittlich 8,3 % pro Jahr von 6,7 Milliarden Euro auf 8,5 Milliarden Euro.¹⁵

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, sowohl im Geschäft mit Immobilienmakler:innen als auch mit privaten Nutzer:innen, mit verschiedenen Wettbewerbern konfrontiert.

¹³ Listenchampion, „Größte Immobilienmakler Deutschland – Unsere Liste“, 6. Oktober 2018.

¹⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 370 vom 23. September 2019, „Gute Geschäfte am Wohnungsmarkt: Hausverwaltungen, Immobilienmakler und Handel mit Umsatzrekorden“.

¹⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 370 vom 23. September 2019, „Gute Geschäfte am Wohnungsmarkt: Hausverwaltungen, Immobilienmakler und Handel mit Umsatzrekorden“.

- Immowelt Group: Der nächstgrößte Wettbewerber ist die Immowelt Group, die zum Axel-Springer-Konzern gehört, der unter anderem durch den Finanzinvestor KKR finanziert wird. Immowelt ist, wie wir, ein vertikal organisierter Marktplatz. Das heißt, der Fokus liegt auf Immobilienanzeigen.
- ebay Kleinanzeigen: Im Privatkundengeschäft zählt eBay Kleinanzeigen als horizontal organisierter Marktplatz zu unseren Wettbewerbern. Neben Immobilien werden diverse andere Produkte und Dienstleistungen digital vermarktet. eBay Kleinanzeigen wurde zusammen mit anderen europäischen und internationalen digitalen Plattformen für Kleinanzeigen an die börsennotierte Adevinata ASA mit Sitz in Oslo (Norwegen) veräußert. Adevinata betreibt mehrheitlich horizontal operierende digitale Plattformen für Kleinanzeigen. Das Closing der Transaktion stand zum 31. Dezember 2020 noch aus.
- Hybride Makler: Immobiliendienstleister wie McMakler und Homeday zählen bei bestimmten Aktivitäten (z. B. Ansprache verkaufswilliger Immobilieneigentümer:innen) zu unseren Konkurrenten. Gleichzeitig zählen sie zu unseren Kund:innen, wenn sie ImmoScout24 zur Vermarktung nutzen. Hybride Makler kombinieren eigene Software-Lösungen mit der Kompetenz klassischer Makler:innen.
- Soziale Netzwerke: Schließlich sehen wir auch die Aktivitäten von sozialen Netzwerken wie Facebook als wettbewerbsrelevant.

Der Vorstand ist zuversichtlich, dass ImmoScout24 seine führende Wettbewerbsposition halten kann – durch weitere Investitionen in ein überlegenes Leistungsangebot und mit dem Anspruch, DIE Plattform zu sein, welche die Digitalisierung des Immobilien-Ökosystems in Deutschland und Österreich weiter vorantreibt.

Geschäftsverlauf Konzern

Im Mittelpunkt des Geschäftsjahrs 2020 standen neben der Umsetzung der kommunizierten Unternehmensstrategie die Bewältigung der Covid-19-Pandemie, der Vollzug der AutoScout24-Transaktion sowie der daraus resultierende Umgang mit der Kapitalstruktur.

Der Konzernumsatz stieg im Vorjahresvergleich um 1,2 % auf 353,8 Millionen Euro (2019: 349,7 Millionen Euro). Zu diesem Wachstum hat die seit dem 1. Juli 2020 konsolidierte immoverkauf24 mit 4,6 Millionen Euro beigetragen. Mit dieser Umsatzentwicklung haben wir die im August 2020 angepasste Jahresprognose eines Konzernumsatzes etwa auf Vorjahresniveau voll erfüllt. Die ursprüngliche, für das Geschäftsjahr 2020 kommunizierte Jahresprognose eines Umsatzwachstums zwischen 6,0 % und 8,0 % hatten wir am 26. März 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie aufgehoben. Die Umsätze des Segments Residential Real Estate (inklusive der immoverkauf24-Umsätze) stiegen um 3,5 % auf 253,4 Millionen Euro (2019: 244,9 Millionen Euro). Damit hat das Segment ebenfalls die im August 2020 formulierte Prognose („stabile bis leicht wachsende Umsätze“) erfüllt. Das Business Real Estate Segment verzeichnete im Geschäftsjahr 2020 einen leichten Umsatzrückgang um 0,7 % auf 69,1 Millionen Euro (2019: 69,6 Millionen Euro). Auch dieses Segment erfüllte damit die Jahresprognose („leicht rückläufige bis stabile Umsatzerlöse“). Die Umsätze des Segments Media & Other gingen von 35,3 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2019 um 12,1 % auf 31,0 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2020 zurück. Das Segment hat somit ebenfalls seine Jahresprognose („Umsatzrückgang im niedrigen zweistelligen Prozentbereich“) erfüllt.

Das Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit betrug 212,3 Millionen Euro, was einem Anstieg von 1,4 % zum Vorjahreswert entspricht (2019: 209,3 Millionen Euro). Die Konzern-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit erreichte 60,0 % und lag somit leicht über dem Vorjahr (2019: 59,9 %). Dieser Wert entspricht somit der angepassten Jahresprognose einer Konzern-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit um die 60 %-Marke. Die ursprüngliche Jahresprognose war von bis zu 62,0 % ausgegangen. Alle Berichtssegmente zusammengenommen erzielten eine EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit in Höhe von 62,6 %, was ebenfalls der angepassten Jahresprognose („um die 62 %-Marke“) entspricht.

WICHTIGE EREIGNISSE MIT EINFLUSS AUF FINANZIELLE KENNZAHLEN

Folgende Ereignisse haben den Geschäftsverlauf besonders beeinflusst, der jeweilige Einfluss auf die Ertragslage, Vermögenslage oder Finanzlage wird weiter unten erläutert.

Am 20. März 2020 legten wir ein [Sofortprogramm zur Entlastung unserer Kund:innen in der Covid-19-Pandemie](#) auf. Es beinhaltete die drei Elemente „Liquidität plus“ – Zahlungsaufschub für gewerbliche Kund:innen –, „Listing plus“ – kostenlose private Immobilienanzeigen – und „Leads plus“ – kostenlose Verkaufsmandate über das „Realtor Lead Engine“ Produkt. Im April 2020 haben wir das Programm um ein viertes Element „Leistung plus“ ergänzt, mit dem Maklerkund:innen vergünstigte Upgrades auf Profi-Produkte buchen konnten.

In Erwartung eines hohen Mittelzuflusses aus dem AutoScout24-Verkauf haben wir am 25. März 2020 unseren [Plan zur Kapitalrückführung an die Aktionär:innen](#) veröffentlicht. Demnach sollen insgesamt bis zu 1,7 Milliarden Euro über Aktienrückkäufe an die Aktionäre zurückgeführt werden. Am 18. Juni 2020 genehmigte die Hauptversammlung der Scout24 AG den wichtigsten Baustein dieses Plans, eine Kapitalherabsetzung im Wege des Rückkaufs und der Einziehung eigener Aktien im Wert von bis zu ca. 1,0 Milliarden Euro.

Am 1. April 2020 gaben wir den endgültigen [Vollzug der AutoScout24-Transaktion](#) bekannt. Der finale Kaufpreis betrug 2,83 Milliarden Euro. Seitdem liegt unser strategischer Fokus auf dem Marktplatz ImmoScout24.

Zum 1. Juli 2020 haben wir die [immoverkauf24 GmbH mit Sitz in Hamburg](#) zu einem Gesamtkaufpreis von 27,3 Millionen Euro erworben. Wir haben die immoverkauf24-Aktivitäten daraufhin in das Residential Real Estate Segment integriert und parallel zum Geschäft mit der Mandatsvermittlung („Realtor Lead Engine“) weiterentwickelt.

Am 14. September 2020 startete die [größte Werbekampagne der Scout24-Unternehmensgeschichte](#). Darin haben wir Makler:innen als Schlüssel für einen erfolgreichen Immobilienverkauf inszeniert und damit unsere Partnerschaft mit dieser Kundengruppe gestärkt. Gleichzeitig haben wir auf ImmoScout24 als Anlaufstelle für Hausverkäufer:innen aufmerksam gemacht, um letztlich unser Realtor-Lead-Geschäft zu verbessern.

ENTWICKLUNG VON LISTINGS UND TRAFFIC

Die Aktivität auf dem ImmoScout24-Marktplatz unterlag im Verlauf des Geschäftsjahrs 2020 starken Schwankungen infolge verschiedener ausgerufenen Covid-19-Lockdown-Maßnahmen während der beiden großen Infektionswellen im Frühjahr und ab Oktober. [Der starke Traffic-Einbruch im März konnte durch die schnelle Umsetzung des Covid-19-Hilfsprogramms, insbesondere das kostenlose Listing-Angebot für private Kund:innen gedämpft werden.](#) Innerhalb weniger als vier Wochen lagen die Sessions und UMV wieder über dem Vorkrisenniveau.

Die [Zahl der Nutzer:innen](#) stieg im Jahresvergleich um 2,1 % auf 13,8 Millionen monatliche Einzelbesucher (Durchschnitt der einzelnen Monate), die der [Sessions](#) um 7,4 % auf 101,4 Millionen monatliche Besuche. Dies ist ein Zeichen dafür, dass die Nachfrage nach Immobilien trotz Covid-19 intakt blieb.

Die [Listing-Zahlen](#) lagen zum Jahresende um 3,9 % unter dem Niveau des Vorjahrs (Durchschnitt aller Monate 2020: 416.973; Durchschnitt aller Monate 2019: 434.116). Dies hat neben Covid-19 mit der Marktsituation in Deutschland zu tun, in der ein zu geringes Wohnungsangebot auf eine sehr hohe Nachfrage trifft. Gleichzeitig sanken die Transaktionszahlen bei Immobilienverkäufen. Währenddessen stiegen jedoch die Transaktionsgegenwerte (siehe Kapitel [ENTWICKLUNG DES DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKTS](#)), was eine gute Grundlage insbesondere für unser Geschäft mit den gewerblichen Kund:innen bietet.

NICHT-FINANZIELLE KENNZAHLEN - MARKTPLATZAKTIVITÄTEN

	GJ 2020	GJ 2019	Veränderung
IS24.de Listings ¹	416.973	434.116	-3,9 %
IS24.de monatliche Nutzer:innen (in Millionen) ²	13,8	13,5	+2,1 %
IS24.de monatliche Sessions (in Millionen) ³	101,4	94,4	+7,4 %

¹ Quelle: ImmoScout24.de; Listings in Deutschland (Durchschnitt stichtagsbezogen zum Monatsende)

² Monatliche Einzelbesucher auf ImmoScout24.de (Durchschnitt der einzelnen Monate), unabhängig davon, wie oft sie den Marktplatz in einem Monat besuchen, und unabhängig davon, wie viele verschiedene Zugänge (Desktop und mobil) sie nutzen; Quelle: AGOF e. V.

³ Anzahl aller monatlichen Besuche (Durchschnitt der einzelnen Monate), in denen einzelne Nutzer 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.

Ertragslage

UMSATZ UND GESAMTLEISTUNG

Die Scout24-Gruppe konnte das Geschäftsjahr 2020 trotz Covid-19-Pandemie mit einem leichten Wachstum der Umsätze aus fortgeführten Aktivitäten um 1,2 % abschließen. Demnach stiegen die Konzern-Umsätze von 349,7 Millionen Euro in 2019 auf 353,8 Millionen Euro in 2020. Hierin sind 0,3 Millionen Euro an Umsatzerlösen enthalten, die die Scout24 AG als Holdinggesellschaft erzielt hat (2019: 0,0 Millionen Euro). 353,5 Millionen Euro (2019: 349,8 Millionen Euro) entfallen demnach auf die berichtspflichtigen Segmente.

Die aktivierten Eigenleistungen stiegen im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 57,1 % von 14,0 Millionen Euro auf 21,9 Millionen Euro. Dieser Anstieg ergibt sich aus einem gestiegenen Einsatz von intern und extern beschäftigten Softwareentwickler:innen und Produkt Manager:innen, die im Berichtsjahr neben anderen Projekten diverse Produktinnovationen und -weiterentwicklungen vorangetrieben haben (siehe hierzu auch Kapitel **FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**). Es handelt sich hierbei um Aktivitäten, die das zukünftige Wachstum der Plattform unterstützen. Beispiele sind: Covid-19-Produktinitiativen, Erweiterung unseres „Plus+“-Produktangebots, Produkte, die unsere Plattform für Eigentümer:innen attraktiver machen, eine erweiterte Produktpalette für professionelle Kund:innen sowie auch Datentechnologieprojekte. Das Verhältnis der aktivierten Eigenleistungen zu den Umsätzen lag im Geschäftsjahr 2020 bei 6,2 % im Vergleich zu 4,0 % in der Vorjahresperiode.

Zusammen mit den sonstigen betrieblichen Erlösen von 2,2 Millionen Euro (2019: 3,1 Millionen Euro) erhöhte sich die Gesamtleistung um 3,0 % von 366,8 Millionen Euro in 2019 auf 377,9 Millionen Euro in 2020.

KOSTENENTWICKLUNG

Die betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 179,7 Millionen Euro, was um 23,5 Millionen Euro bzw. 11,6 % unter dem Vorjahresniveau von 203,1 Millionen Euro liegt.

Hauptgrund für die rückläufige Entwicklung ist der gegenüber dem Vorjahr um 27,4 Millionen Euro oder 25,5 % reduzierte Personalaufwand. In dieser Position sind seit dem dritten Quartal 2020 auch die Personalkosten der immoverkauf24 enthalten. Der Rückgang von 107,6 Millionen Euro auf 80,2 Millionen Euro ist primär auf niedrigere anteilsbasierte Vergütungen im Zusammenhang mit dem LTIP (Long-Term Incentive Plan) zurückzuführen. Während sich der Aufwand hieraus im Geschäftsjahr 2019 noch auf 29,0 Millionen Euro belief, betrug er im Geschäftsjahr 2020 nur 7,0 Millionen Euro. Dieser starke Rückgang hat einerseits mit der Scout24-Aktienkursentwicklung zu tun, wobei die Aktie im Jahresverlauf 2020 (+ 13,7 %) weniger stark gestiegen ist als im Jahr 2019 (+ 46,8%). Andererseits hat sich die Zahl der LTIP-Anteile infolge der AutoScout24-Transaktion im Jahr 2020 verringert (siehe hierzu auch Erläuterung **5.3. ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG** im Anhang).

Der Marketingaufwand stieg im Geschäftsjahr 2020 um 1,9 % auf 31,1 Millionen Euro (2019: 30,6 Millionen Euro). Dies hat einerseits mit der im dritten Quartal durchgeführten Werbekampagne, andererseits mit im zweiten Halbjahr wieder verstärkten Performance Marketing Aktivitäten, beispielsweise für das Produkt „Realtor Lead Engine“ und die „Plus+“-Produkte, zu tun. Bei der Werbekampagne handelte es sich um eine Multi-Channel-Kampagne zur Ansprache der Zielgruppe der verkaufenden Eigentümer:innen, um ihnen einen Immobilienverkauf mit Makler:in nahe zu legen. Seit dem dritten Quartal 2020 sind auch die Online-Marketing-Aktivitäten der immoverkauf24 im Marketingaufwand enthalten.

Der IT-Aufwand nahm im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um deutliche 27,2 % zu und belief sich auf insgesamt 18,0 Millionen Euro (2019: 14,2 Millionen Euro). Für den Anstieg ist im Wesentlichen die Umstellung auf cloudbasierte Plattform- und Softwarelösungen verantwortlich, wobei die Migration in der zweiten Jahreshälfte weitgehend abgeschlossen wurde. Dennoch lässt die Verwendung von Cloudlösungen erwarten, dass die Kosten mit steigendem Geschäftsvolumen auch in Zukunft weiter zunehmen werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Vorjahresvergleich leicht um 0,9 %, von 50,8 Millionen Euro in 2019 auf 50,3 Millionen Euro in 2020. Dies liegt primär an niedrigeren Dienstleistungs- und Beraterkosten (unter anderem M&A-Kosten), die den höheren Aufwand aus der Bildung von pauschalisierten Wertberichtigungen für mögliche Forderungsausfälle aufgrund von Covid-19 überkompensierten.

ERGEBNISENTWICKLUNG

Das (unbereinigte) EBITDA des Konzerns stieg um 21,1 % auf 198,3 Millionen Euro (2019: 163,7 Millionen Euro). Dies ist primär auf die signifikant niedrigeren Personalkosten aus anteilsbasierten Vergütungen sowie auf niedrigere M&A-Kosten zurückzuführen.

Die Abschreibungen lagen mit 51,5 Millionen Euro um 5,0 % unter dem Vorjahresniveau (2019: 54,2 Millionen Euro). Im Wesentlichen entfallen davon 31,6 Millionen Euro auf immaterielle Vermögenswerte, die im Rahmen von Kaufpreisallokationen identifiziert worden sind und über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben werden (2019: 32,1 Millionen Euro).

Das Finanzergebnis verbesserte sich von minus 15,2 Millionen Euro auf minus 4,9 Millionen Euro. Dies begründet sich primär durch Ertragseffekte in Höhe von 18,1 Millionen Euro aus der Anlage von Erlösen aus der AutoScout24-Transaktion in einen Wertpapierspezialfonds, welche die Finanzaufwendungen überkompensierten. Die Finanzaufwendungen lagen mit 24,3 Millionen Euro insbesondere aufgrund der Amortisation von Transaktionskosten im Rahmen der vorzeitigen Schuldentilgung um 61,5 % über dem Vorjahresniveau (2019: 15,0 Millionen Euro).

Der Ertragsteueraufwand betrug 39,5 Millionen Euro (2019: 30,7 Millionen Euro), woraus sich eine effektive Steuerquote von 27,8 % ergibt. Im Ertragsteueraufwand sind latente Steuererträge in Höhe von 10,4 Millionen Euro enthalten, die im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf im Rahmen von Kaufpreisallokationen angesetzten immateriellen Vermögenswerten resultieren.

Das Ergebnis nach Steuern der fortgeführten Aktivitäten verbesserte sich infolge der oben erläuterten positiven Entwicklung der betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2020 deutlich um 61,3 % auf 102,4 Millionen Euro (2019: 63,5 Millionen Euro). Bezogen auf eine volumengewichtete durchschnittliche Aktienanzahl von 102.144.808 Stück ergibt sich daraus ein (unverwässertes) Ergebnis je Aktie aus den fortgeführten Geschäftsaktivitäten für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 1,00 Euro (2019: 0,59 Euro; Aktienstückzahl: 107.092.213).

Das Ergebnis nach Steuern der nicht fortgeführten Aktivitäten belief sich – insbesondere beeinflusst durch den Veräußerungsgewinn aus der AutoScout24-Transaktion – auf 2.264,7 Millionen Euro (2019: 16,5 Millionen Euro).

Bezieht man das Nachsteuerergebnis der nicht fortgeführten Aktivitäten mit ein, ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis je Aktie für die Aktionär:innen der Muttergesellschaft von 23,17 Euro (2019: 0,75 Euro).

EBITDA AUS GEWÖHNLICHER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Wie im Kapitel STEUERUNGSSYSTEM UND STEUERUNGSGRÖSSEN beschrieben, zählt die Profitabilitätskennzahl „EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit des Konzerns“ zu unseren wichtigsten finanziellen Steuerungsgrößen. Diese Kennzahl stieg im Jahresvergleich um 1,4 % auf 212,3 Millionen Euro (2019: 209,3 Millionen Euro).

Wie aus nachstehender Tabelle ersichtlich, ist das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit um nicht operative Effekte bereinigt. Im Geschäftsjahr 2020 beliefen sich diese nicht operativen Effekte auf 14,0 Millionen Euro und lagen damit signifikant, um 69,2 %, unter dem Vorjahresniveau (2019: 45,7 Millionen Euro). Als nicht operative Effekte gelten insbesondere nicht wiederkehrende Kosten im Rahmen von M&A-Aktivitäten inklusive Post-Merger-Integration sowie Personalkosten aus anteilsbasierten Vergütungen und Kosten im Zusammenhang mit Veränderungen der Organisationsstruktur. Die Entwicklung des Aufwands aus anteilsbasierten Vergütungen wurde bereits oben erläutert. Die Entwicklung der übrigen nicht operativen Positionen ist der Tabelle zu entnehmen.

ÜBERLEITUNG (UNBEREINIGTES) EBITDA ZU EBITDA AUS GEWÖHNLICHER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

In Millionen Euro	GJ 2020	GJ 2019 ¹	Veränderung
(Unbereinigtes) EBITDA	198,3	163,7	+21,1 %
Nicht operative Effekte ¹	14,0	45,7	-69,2 %
davon anteilsbasierte Vergütung	7,0	29,0	-76,1 %
davon M&A-Aktivitäten	1,5	7,3	-78,8 %
davon Reorganisation	4,5	9,3	-51,0 %
davon sonstige nicht operative Effekte	1,0	0,1	+812,6 %
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	212,3	209,3	+1,4 %

¹ Im Geschäftsjahr 2019 hat Scout24 zur Erhöhung der Transparenz eine Neugliederung der Kategorien innerhalb der nicht operativen Effekte vorgenommen, ohne jedoch die Zuordnung von Erträgen und Aufwendungen zu den nicht operativen Effekten zu ändern. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die entsprechenden Werte für das Geschäftsjahr 2019 angepasst.

Die verbleibenden operativen Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (siehe nachstehende Tabelle) stiegen im Vorjahresvergleich überproportional zum Umsatz um 5,9 % von 154,4 Millionen Euro in 2019 auf 163,5 Millionen Euro in 2020 an. Hauptgrund war die Erhöhung der den operativen Effekten zuzuordnenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 6,9 Millionen Euro oder 18,6 %. Dies hat zum einen mit dem gestiegenen Einsatz externer Entwicklungs-Dienstleister im Rahmen der Produktentwicklung zu tun. Die Gegenposition dieses Aufwands ist in den aktivierten Eigenleistungen enthalten. Dazu kommen höhere Einkaufskosten im Zusammenhang mit der verstärkten Vermarktung der Privatkundenprodukte „MieterPlus+“ und „KäuferPlus+“ sowie des Produkts „Realtor Lead Engine“. Auch die Bildung von pauschalisierten Wertberichtigungen für mögliche Forderungsausfälle aufgrund von Covid-19 führte zu steigenden sonstigen operativen betrieblichen Aufwendungen. Die Zunahme der IT- und Marketingaufwendungen wurde bereits oben erläutert. Darüber hinaus sind in den operativen Effekten des Geschäftsjahres 2020 Dis-Synergien infolge der AutoScout24-Transaktion in Höhe von insgesamt etwa 3,4 Millionen Euro enthalten. Während die operativen Effekte insgesamt zwar gestiegen sind, haben wir, wo im Rahmen von Covid-19 kurzfristig möglich, Kosten eingespart und zusätzlich strukturelle Kosteneffizienzen gehoben.

Trotz steigender operativer Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit konnte das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit aufgrund der Wachstumsinvestitionen in Form höherer aktivierter Eigenleistungen in 2020 um 1,4 % und damit leicht überproportional zum Umsatz zulegen.

Die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit lag demnach im Geschäftsjahr 2020 bei 60,0 %, 0,1 Prozentpunkte über dem Vorjahresniveau (2019: 59,9 %).

ENTWICKLUNG DER OPERATIVEN KOSTEN UND DER ENTSPRECHENDEN AUSWIRKUNGEN AUF DAS EBITDA AUS GEWÖHNLICHER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

In Millionen Euro	GJ 2020	GJ 2019	Veränderung
Umsatz	353,8	349,7	+1,2 %
Aktivierte Eigenleistungen	21,9	14,0	+57,1 %
Operative Effekte¹ aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-163,5	-154,4	+5,9 %
davon Personalaufwand	-71,4	-72,8	-1,9 %
davon Marketingaufwand	-31,1	-30,4	+2,2 %
davon IT-Aufwand	-17,1	-14,1	+20,9 %
davon sonstige betriebliche Aufwendungen	-43,9	-37,0	+18,6 %
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	212,3	209,3	+1,4 %

¹ Bei den dargestellten Kosten handelt es sich nicht ausschließlich um Aufwendungen, da in sehr geringem Maße Verrechnungen stattgefunden haben. Daher wurde hier der Begriff „Effekte“ verwendet.

Vermögenslage

BILANZ AKTIVA (VERKÜRZT)			
In Millionen Euro	2020	2019	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	1.769,4	740,4	+139,0 %
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	177,7	65,6	+170,9 %
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20,9	31,2	-33,1 %
davon Finanzielle Vermögenswerte	1.564,8	1,3	n/a
davon zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	634,8	n/a
Langfristige Vermögenswerte	1.751,0	1.690,8	+3,6 %
davon Geschäfts- oder Firmenwert	712,6	692,7	+2,9 %
davon Marken	877,4	872,8	+0,5 %
davon Sonstige immaterielle Vermögenswerte	75,2	91,4	-17,8 %
davon Nutzungsrecht aus Leasingvereinbarungen	55,6	22,1	+152,1 %
davon Sachanlagen	16,3	8,7	+86,7 %
davon Finanzielle Vermögenswerte	13,0	2,5	+414,2 %
Bilanzsumme	3.520,4	2.431,2	+44,8 %

Unsere Vermögenslage im Geschäftsjahr 2020 war stark von der AutoScout24-Transaktion beeinflusst. Am 31. März 2020 erhielt die Scout24 AG für den am 1. April 2020 vollzogenen Verkauf der AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK den vorläufigen Kaufpreis in Höhe von 2.838,7 Millionen Euro abzüglich einer Summe von 350,0 Millionen Euro, die direkt für Schuldentilgungen verwendet wurde. Die Kontrolle an den verkauften Unternehmenseinheiten ging am 1. April 2020 an den Käufer über. Zu diesem Zeitpunkt wurden gemäß IFRS 5 bilanzierte zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von 641,8 Millionen Euro (31. Dezember 2019: 634,8 Millionen Euro) und mit diesen in Verbindung stehende Schulden in Höhe von 111,0 Millionen Euro (31. Dezember 2019: 71,7 Millionen Euro) entkonsolidiert.

Der Netto-Kaufpreiserlös wurde größtenteils in Geldmarkt-/Wertpapierspezialfonds angelegt, deren Ausweis unter den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie unter den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten erfolgte. Zusammengenommen erhöhten sich diese beiden Bilanzpositionen um 1.675,6 Millionen Euro zum Stichtag 31. Dezember 2020.

Die kurzfristigen Vermögenswerte der Scout24-Gruppe lagen somit zum Stichtag 31. Dezember 2020 weit über dem Vorjahreswert. Sie beliefen sich auf 1.769,4 Millionen Euro (31. Dezember 2019: 105,6 Millionen Euro exklusive und 740,4 Millionen Euro inklusive „zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte“).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gingen um 10,3 Millionen Euro bzw. 33,1 % auf 20,9 Millionen Euro zurück. Dieser Rückgang begründet sich einerseits durch den höheren Aufwand aus der Bildung von pauschalisierten Wertberichtigungen für mögliche Forderungsausfälle aufgrund von Covid-19. Ein weiterer Grund für die niedrigeren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist ein prozessbedingt zusätzlich durchgeführter Zahllauf zum Jahresende 2020.

Die langfristigen Vermögenswerte stiegen nur leicht um 60,1 Millionen Euro bzw. 3,6 % auf 1.751,0 Millionen Euro zum 31. Dezember 2020.

Dies ist einerseits auf den Erwerb von immoverkauf24 und den dadurch zusätzlich bilanzierten Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 19,9 Millionen Euro zurückzuführen. Darüber hinaus stiegen die Höhe der Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen um 33,5 Millionen Euro sowie der Sachanlagen um 7,6 Millionen Euro an. Dies hat primär mit dem Umzug in das neue Berliner Büro zu tun, der im November / Dezember 2020 stattfand. Gemäß IFRS 16 wurden die zukünftigen Mietzahlungen des zehn Jahre laufenden Mietvertrags aktiviert. Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte stiegen um 10,5 Millionen Euro an. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus dem Untermietvertrag mit der AutoScout24.

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte gingen im Wesentlichen aufgrund planmäßiger Abschreibungen im Rahmen von Kaufpreisallokationen um 16,3 Millionen Euro zurück. Gegenläufig verhielt sich die Aktivierung selbsterstellter immaterieller Vermögenswerte.

Die Bilanzsumme des Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 3.520,4 Millionen Euro und nahm damit gegenüber dem Vorjahr um 1.089,2 Millionen Euro zu.

Finanzlage

KAPITALSTRUKTUR

BILANZ PASSIVA (VERKÜRZT)

In Millionen Euro	2020	2019	Veränderung
Kurzfristige Verbindlichkeiten	142,6	210,8	-32,4 %
davon Finanzielle Verbindlichkeiten	69,9	26,7	+162,2 %
davon Sonstige Rückstellungen	23,1	48,0	-51,9 %
davon Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	71,7	n/a
Langfristige Verbindlichkeiten	564,0	1.166,5	-51,6 %
davon Finanzielle Verbindlichkeiten	193,9	805,2	-75,9 %
davon Leasingverbindlichkeiten	60,2	18,1	+233,0 %
davon Sonstige Rückstellungen	21,1	45,0	-53,0 %
davon Passive latente Steuern	287,7	296,1	-2,8 %
Eigenkapital	2.813,8	1.053,9	+167,0 %
davon Gezeichnetes Kapital	105,7	107,6	-1,8 %
davon Kapitalrücklage	173,0	171,1	+1,1 %
davon Gewinnrücklage	3.049,7	904,1	+237,3 %
davon Eigene Anteile	-515,5	-129,6	+297,9 %
Bilanzsumme	3.520,4	2.431,2	+44,8 %

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um 68,2 Millionen Euro auf 142,6 Millionen Euro zum 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019: 210,8 Millionen Euro).

Der Rückgang lässt sich im Wesentlichen durch die Ausbuchung von Verbindlichkeiten aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 71,7 Millionen Euro erklären. Zudem verringerten sich die Rückstellungen um 24,9 Millionen Euro insbesondere aufgrund der Begleichung von im Jahr 2019 zurückgestellten Veräußerungskosten im Zusammenhang mit der AutoScout24-Transaktion. Gleichzeitig stiegen die finanziellen Verbindlichkeiten durch die Umgliederung von Schuldscheindarlehen aus den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten um 43,3 Millionen Euro.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gingen um 602,5 Millionen Euro von 1.166,5 Millionen Euro zum 31. Dezember 2019 auf 564,0 Millionen Euro zum 31. Dezember 2020 zurück.

Dies ist primär auf den Rückgang der langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten durch die Tilgung von Krediten in Höhe von 560,0 Millionen Euro sowie die Umgliederung von Schuldscheindarlehen in Höhe von 57,5 Millionen Euro in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Sonstige Rückstellungen und passive latente Steuern waren ebenfalls rückläufig, wohingegen Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Umzug in das neue Berliner Büro stiegen. Analog zu den Nutzungsrechten aus Leasingvereinbarungen wurden die zukünftigen Mietzahlungen des zehn Jahre laufenden Mietvertrags gemäß IFRS 16 als Leasingverbindlichkeit passiviert.

Bereinigt um die Position „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ belief sich die Nettoverschuldung¹⁶ aufgrund der Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 auf niedrige 154,6 Millionen Euro im Vergleich zu 789,2 Millionen Euro zum 31. Dezember 2019. Berücksichtigt man zusätzlich noch die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Anlagen in Geldmarkt-/Wertpapierspezialfonds, ergibt sich per 31. Dezember 2020 statt einer Nettoverschuldung ein Nettofinanzüberschuss¹⁷ in Höhe von 1.423,2 Millionen Euro. Der Verschuldungsgrad¹⁸ (31. Dezember 2019: 2,45 : 1) zum 31. Dezember 2020 hat bei beiden Betrachtungsweisen keine Aussagekraft.

Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2020 insgesamt 2.813,8 Millionen Euro (31. Dezember 2019: 1.053,9 Millionen Euro), was einer Eigenkapitalquote von 79,9 % (31. Dezember 2019: 43,3 %) entspricht.

Die Erhöhung ist primär auf die Zuführung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 2.145,7 Millionen Euro zurückzuführen. Diese resultiert im Wesentlichen aus dem in 2020 erzielten Konzernjahresüberschuss von 2.367,1 Millionen Euro, der auch den 2020 realisierten Veräußerungsgewinn aus der AutoScout24-Transaktion enthält. Hiervon abzusetzen ist die Erhöhung des Buchwertes der eigenen Anteile aufgrund weiterer Aktienrückkäufe (siehe auch Kapitel INVESTOR RELATIONS / AKTIENRÜCKKÄUFE) um 386,0 Millionen Euro auf 515,5 Millionen Euro zum 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019: 129,6 Millionen Euro). Im Rückgang des gezeichneten Kapitals (Kapitalherabsetzung) um 1,9 Millionen Euro bei gleichzeitiger Erhöhung der Kapitalrücklage spiegelt sich die Einziehung von 1.900.000 Aktien wider (siehe auch Kapitel INVESTOR RELATIONS / EINZIEHUNG VON AKTIEN).

Finanzschulden und Kreditlinien

Zum 31. Dezember 2020 betrugen die Verbindlichkeiten aus dem Term Loan unseres Konsortialkreditvertrags (Term and Revolving Facilities Agreement – RFA) 100,0 Millionen Euro (31. Dezember 2019: 300,0 Millionen Euro). Das Schuldscheindarlehen belief sich auf 152,0 Millionen Euro (31. Dezember 2019: 197,0 Millionen Euro). Die sonstigen Finanzschulden in Höhe von 11,8 Millionen Euro lassen sich im Wesentlichen auf Transaktionen im Spezialfonds zurückzuführen, die kurz vor dem Stichtag stattgefunden haben (31. Dezember 2019: 0 Millionen Euro).

Uns stehen im Rahmen des RFA darüber hinaus eine revolvingierende Kreditlinie von 200,0 Millionen Euro sowie eine dedizierte revolvingierende Akquise-Kreditlinie von 500,0 Millionen Euro zur Verfügung, die zum 31. Dezember 2020 nicht (31. Dezember 2019: 335,0 Millionen Euro) in Anspruch genommen waren. Wir haben gegenüber dem Bankenkonsortium des RFA eine einjährige Verlängerungsoption für die revolvingierende Akquise-Kreditlinie gezogen, welche im Juli 2021 in Kraft tritt. Auch die revolvingierende Kreditlinie steht uns mit 200,0 Millionen Euro im Jahr 2021 zur Verfügung.

¹⁶ Summe der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (inklusive Leasingverbindlichkeiten) vermindert um liquide Mittel.

¹⁷ Liquide Mittel (zuzüglich kurz- und langfristiger finanzieller Vermögenswerte) abzüglich der Summe aus kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (inklusive Leasingverbindlichkeiten).

¹⁸ Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate; diese Leverage-Angabe bezieht sich zum 31. Dezember 2019, wie in den Kreditverträgen festgehalten, auf die fortgeführten und nicht fortgeführten Aktivitäten.

Der Zinssatz für unter dem RFA gezogene Fazilitäten basiert auf dem EURIBOR plus einer Zinsmarge, welche an den Verschuldungsgrad geknüpft ist. Der EURIBOR ist nach unten bei 0,0 % begrenzt. Das RFA beinhaltet einen Covenant, der sich auf den Verschuldungsgrad (siehe Fußnote 16) der letzten zwölf Monate bezieht und bei 3,50 : 1 liegt. Die Einhaltung dieses Covenants war aufgrund des hohen Liquiditätszuflusses im Geschäftsjahr 2020 (Nettofinanzüberschuss, siehe Fußnote 14) gegeben. Am 31. Dezember 2019 lag der Verschuldungsgrad bei 2,45 : 1, was einem Headroom zum Covenant von 30,1 % entsprach.

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 keine Covenants, allerdings besteht für die Investoren bei einer Überschreitung des Verschuldungsgrads von 3,25 : 1 ein Anspruch auf Zinserhöhung.

Außerbilanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden außerbilanzielle Verpflichtungen in einer Gesamthöhe von 15,0 Millionen Euro (31. Dezember 2019: 10,0 Millionen Euro), welche aus Verpflichtungen im Zusammenhang mit Wartungs- und Dienstleistungsverträgen resultieren.

Aktienrückkäufe

Gemäß Ad-hoc-Mitteilung vom 25. März 2020 sollen bis zur Hauptversammlung 2021 bis zu 1.690 Millionen Euro aus dem AutoScout24-Transaktionserlös im Wege von Aktienrückkäufen an die Aktionär:innen zurückgeführt werden. Im Rahmen eines im April 2020 gestarteten und im November abgeschlossenen Programms wurden Aktien im Wert von 490 Millionen Euro zurückgekauft. Innerhalb des Zeitraums vom 1. Februar 2021 bis zum 30. Juni 2021 sollen darüber hinaus Aktien im Wert von bis zu 1.000 Millionen Euro im Wege eines öffentlichen Erwerbsangebots zurückgekauft werden, was nach Abschluss der Transaktion zu einer Herabsetzung des Grundkapitals durch Einziehung der entsprechenden Aktien führen wird. Weitere bis zu 200 Millionen Euro sollen im Jahr 2021 über ein zusätzliches reguläres Aktienrückkaufprogramm zurückgekauft werden.

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 2020 wie im Vorjahr jederzeit über genügend Liquidität, um den fälligen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Dividende

Die Dividendenpolitik der Scout24 AG sieht vor, jährlich zwischen 30 % und 50 % des bereinigten Nettogewinns¹⁹ an ihre Aktionär:innen auszuschütten. Damit sollen die Aktionäre angemessen am Erfolg des Unternehmens beteiligt werden. Im Juni 2020 schüttete die Scout24 AG für das Geschäftsjahr 2019 eine gegenüber dem Vorjahr um 42,2 % erhöhte Dividende in Höhe von 0,91 Euro pro Stammaktie (2019 für 2018: 0,64 Euro) an ihre Aktionär:innen aus. Dies entsprach 49,4 % des bereinigten Nettogewinns und einer Ausschüttungssumme von 93,7 Millionen Euro. Als Dividende für das Geschäftsjahr 2020, die nach der Hauptversammlung 2021 zur Auszahlung kommt, schlägt der Vorstand dem Aufsichtsrat eine Ausschüttungssumme von 68,5 Millionen Euro vor. Dies entspricht 50,0 % des bereinigten Nettogewinns und einem Betrag von 0,70 Euro pro Stammaktie (basierend auf 97.836.291 dividendenberechtigten Aktien ohne eigene Aktien zum 31. Dezember 2020). Die genaue Höhe der Dividende ist abhängig von der geplanten Kapitalherabsetzung sowie Aktienrückkäufen.

¹⁹ 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).

CASHFLOWS

In Millionen Euro	2020	2019	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit fortgeführter Aktivitäten	130,9	128,4	+2,6
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten	-47,8	70,1	-117,9
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	83,1	198,5	-115,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit fortgeführter Aktivitäten	-1.592,2	-11,5	-1.580,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten	2.827,7	-7,0	+2.834,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.235,5	-18,5	+1.254,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit fortgeführter Aktivitäten	-1.210,8	-165,9	-1.044,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten	-0,5	-2,9	+2,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.211,4	-168,8	-1.042,6
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	107,3	11,2	+96,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	70,4	59,2	+11,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	177,7	70,4	+107,3
Abzüglich zur Veräußerung stehender Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	-	-4,8	+4,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende aus fortgeführten Aktivitäten	177,7	65,6	+112,1

Der aus den fortgeführten Aktivitäten erzielte Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2020 130,9 Millionen Euro und blieb somit im Vergleich zum Vorjahr (2019: 128,4 Millionen Euro) nahezu konstant.

Aus den nicht fortgeführten Aktivitäten erzielte Scout24 einen negativen Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von -47,8 Millionen Euro (2019: 70,1 Millionen Euro). Während der betriebliche Cashflow im gesamten Jahr 2019 hauptsächlich das operative Geschäft der AutoScout24 widerspiegelt, ist er im Jahr 2020 im Wesentlichen durch die Vorauszahlungen von Steuern auf den Veräußerungsgewinn der AutoScout24-Transaktion geprägt.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit aus den fortgeführten Aktivitäten ist primär aufgrund der Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (Wertpapierspezialfonds) in Höhe von netto 1.536,7 Millionen Euro sowie durch die Kaufpreiszahlung im Rahmen des Erwerbs von immoverkauf24 stark von -11,5 Millionen Euro in 2019 auf -1.592,2 Millionen Euro in 2020 gestiegen. Dieser Effekt wurde darüber hinaus durch gestiegene Auszahlungen für selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte sowie Investitionen in das neue Berliner Büro verstärkt.

Aus den nicht fortgeführten Aktivitäten erzielte Scout24 durch die Kaufpreiszahlung im Rahmen der AutoScout24-Transaktion im Geschäftsjahr 2020 einen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 2.827,7 Millionen Euro (2019: -7,0 Millionen Euro).

Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich für die fortgeführten Aktivitäten im Berichtszeitraum auf -1.210,8 Millionen Euro (2019: -165,9 Millionen Euro). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Rückzahlung von Schulden in Höhe von 680,0 Millionen Euro (reduziert um 100 Millionen Euro für neu aufgenommene kurzfristige Kredite), die Dividendenzahlung in Höhe von 93,7 Millionen Euro sowie Auszahlungen für den Erwerb eigener Aktien in Höhe von 515,9 Millionen Euro zurückzuführen.

Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten beläuft sich auf -0,5 Millionen Euro im Vergleich zu -2,9 Millionen Euro im Vorjahr.

Insgesamt stiegen die verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Geschäftsjahr 2020 um 112,1 Millionen Euro auf 177,7 Millionen Euro zum 31. Dezember 2020 gegenüber 65,6 Millionen Euro am 31. Dezember 2019.

Geschäftsentwicklung Segmente

WESENTLICHE FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

In Millionen Euro	Q4 2020 (ungeprüft)	Q4 2019 (ungeprüft)	Änderung (ungeprüft)	GJ 2020	GJ 2019	Änderung
Außenumsätze ImmoScout24	91,1	89,9	+1,3 %	353,5	349,8	+1,1 %
davon Residential Real Estate	65,2	62,0	+5,1 %	253,4	244,9	+3,5 %
davon Residential Real Estate Partner	46,3	42,6	+8,8 %	176,2	165,6	+6,4 %
davon Consumer	18,9	19,4	-2,9 %	77,2	79,3	-2,7 %
davon Business Real Estate	17,5	18,2	-3,9 %	69,1	69,6	-0,7 %
davon Media & Other	8,3	9,6	-13,5 %	31,0	35,3	-12,1 %
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	56,2	56,2	-0,1 %	221,3	217,6	+1,7 %
davon Residential Real Estate	40,8	39,6	+3,1 %	160,1	154,8	+3,4 %
davon Business Real Estate	12,4	13,6	-8,3 %	49,2	48,9	+0,7 %
davon Media & Other	3,0	3,1	-5,1 %	12,0	13,9	-13,9 %
EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	61,7 %	62,6 %	-0,9 Pp	62,6 %	62,2 %	+0,4 Pp
davon Residential Real Estate	62,6 %	63,8 %	-1,2 Pp	63,2 %	63,2 %	+0,0 Pp
davon Business Real Estate	71,0 %	74,4 %	-3,4 Pp	71,2 %	70,2 %	+1,0 Pp
davon Media & Other	35,5 %	32,3 %	+3,2 Pp	38,7 %	39,5 %	-0,8 Pp

RESIDENTIAL REAL ESTATE

Den größten Beitrag zu den Gesamtumsätzen von ImmoScout24 im Geschäftsjahr 2020 leistete das Residential Real Estate Geschäft mit 71,7 % (2019: 70,0 %). Dieses Segment hat sich insbesondere aufgrund eines hohen Anteils von vertraglich gesicherten Umsätzen mit gewerblichen Kund:innen, trotz des kostenlosen Listing-Angebots für private Kund:innen, in der Covid-19-Krise am widerstandsfähigsten gezeigt. Die Segmentumsätze stiegen im Jahr 2020 um 3,5 % (von 244,9 Millionen Euro auf 253,4 Millionen Euro).

Die darin enthaltenen Umsätze mit gewerblichen Kund:innen, also Immobilienmakler:innen (inklusive Finanzpartner) und Hausverwaltungen, nahmen um starke 6,4 % zu. Dabei stieg der ARPU der Residential Real Estate Partner um 2,5 %. Die „Realtor Lead Engine“ Umsätze stiegen um mehr als 60 %. Hier sind auch die seit dem 1. Juli 2020 konsolidierten Umsätze der immoverkauf24 in Höhe von 4,6 Millionen Euro enthalten.

Gleichzeitig sind die Kundenzahlen weiter gestiegen. So konnten im Vergleich zum Vorjahr 869 bzw. 5,3 % (kleinere) Kund:innen hinzugewonnen werden. Die Zahl der Residential Real Estate Partner belief sich demnach zum 30. Dezember 2020 auf insgesamt 17.213. Der ARPU für das Gesamtjahr lag bei 716 Euro, im Vergleich zu 698 Euro im Vorjahr.

RESIDENTIAL REAL ESTATE: ENTWICKLUNG VON KUNDENZAHLEN UND ARPU

	Q4 2020 (ungeprüft)	Q4 2019 (ungeprüft)	Änderung (ungeprüft)	GJ 2020	GJ 2019	Änderung
Residential Real Estate Partner (Anzahl Kern-Kunden ¹ zum Periodenende)	17.213	16.344	+5,3 %	17.213	16.344	+5,3 %
ARPU ² Residential Real Estate Partner (Euro/Monat)	717	718	-0,2 %	716	698	+2,5 %

¹ Kund:innen mit einem über die Berichtsperiode hinauslaufenden kostenpflichtigen Vertrag, der zur Vermarktung von mehr als einem Objekt berechtigt.

² Durchschnittlicher Erlös pro User pro Monat, berechnet über die mit den jeweiligen Kern-Kunden im berichteten Zeitraum erzielten Umsatzerlöse dividiert durch die durchschnittliche Anzahl der Kern-Kunden in diesem Zeitraum (berechnet aus Anfangs- und Endbestand), weiterhin dividiert durch die Anzahl der Monate im entsprechenden Zeitraum.

Die in Residential Real Estate enthaltenen Umsätze mit privaten Kund:innen („Consumer“) gingen um 2,7 % zurück. Dieser Rückgang ist auf rückläufige Umsatzerlöse (um rund 25 %) infolge des kostenlosen Listing-Angebots für private Inserenten zurückzuführen. Dieses Angebot startete Ende März und wurde im zweiten Halbjahr 2020 fortgesetzt. Das kostenlose Basisangebot wird von den Kund:innen teilweise um zahlungspflichtige Funktionen ergänzt. Neben den Listing-Umsätzen sind in den Consumer-Umsätzen Erlöse aus Schufa-Bestätigungen sowie aus den Produkten „MieterPlus+“ und „KäuferPlus+“ enthalten. Diese stiegen, auch als Reaktion auf die zunehmende Anzahl von Inseraten infolge des kostenlosen Angebots, um über 30 % an. Somit konnten die entgangenen Listing-Umsätze größtenteils ausgeglichen werden.

Die Residential Real Estate EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit lag in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 konstant bei 63,2 %. Demnach sind die Kosten trotz eines für 2020 ursprünglich höher geplanten Geschäftsvolumens, trotz gestiegener Marketingaufwendungen, trotz des kostenlosen Listing-Angebots und trotz der Integration von immoverkauf24 seit dem dritten Quartal lediglich proportional zum Umsatz gestiegen.

BUSINESS REAL ESTATE

Das Business Real Estate Segment machte im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 19,6 % (2019: 19,9 %) der Außenumsätze von ImmoScout24 aus. Dabei verzeichneten die Business Real Estate Umsätze einen leichten Rückgang um -0,7 %, von 69,6 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2019 auf 69,1 Millionen Euro in 2020. Während die vertraglich gesicherten Umsätze mit Gewerbe-Immobilienmakler:innen im Jahresvergleich auf dem gleichen Niveau blieben, zeigten die Umsätze mit Projektentwicklern und Fertighausanbietern aufgrund einer geringeren Anzahl von Projekten und teilweiser Buchung günstigerer Pakete einen leicht rückläufigen Trend.

Die Anzahl der Business Real Estate Partner stieg im Vergleich zum Vorjahr um 26 bzw. 0,9 % auf 2.800 zum 31. Dezember 2020. Der ARPU für das Gesamtjahr lag bei 1.754 Euro und damit um -0,4 % unter dem Vorjahresniveau. Dieser leichte Rückgang ist sowohl auf Covid-19-Effekte als auch auf die rückläufigen Umsätze mit Projektentwicklern und Fertighausanbietern zurückzuführen.

BUSINESS REAL ESTATE: ENTWICKLUNG VON KUNDENZAHLEN UND ARPU

	Q4 2020 (ungeprüft)	Q4 2019 (ungeprüft)	Änderung (ungeprüft)	GJ 2020	GJ 2019	Änderung
Business Real Estate Partner (Anzahl Kern-Kunden ¹ zum Periodenende)	2.800	2.774	+0,9 %	2.800	2.774	+0,9 %
ARPU ² Business Real Estate Partner (Euro/Monat)	1.801	1.828	-1,5 %	1.754	1.761	-0,4 %

¹ Kund:innen mit einem über die Berichtsperiode hinauslaufenden kostenpflichtigen Vertrag, der zur Vermarktung von mehr als einem Objekt berechtigt.

² Durchschnittlicher Erlös pro User pro Monat, berechnet über die mit den jeweiligen Kern-Kunden im berichteten Zeitraum erzielten Umsatzerlöse dividiert durch die durchschnittliche Anzahl der Kern-Kunden in diesem Zeitraum (berechnet aus Anfangs- und Endbestand), weiterhin dividiert durch die Anzahl der Monate im entsprechenden Zeitraum.

Die EBITDA Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit des Segments Business Real Estate stieg im Jahresvergleich (insbesondere aufgrund des starken ersten Quartals und vorübergehender Kostensparmaßnahmen im zweiten Quartal, welche die Covid-19-induzierten Wertberichtigungen überkompensierten) um 1,0 Prozentpunkte auf 71,2 % (2019: 70,2 %).

MEDIA & OTHER

Das kleinste Segment Media & Other trug im Geschäftsjahr 2020 nur mit einem Umsatzanteil von 8,8 % zu den Außenumsätzen von ImmoScout24 bei. Im Vorjahr hatte der Anteil noch bei 10,1 % gelegen. Insgesamt gingen die Segmentumsätze um 12,1 % von 35,3 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2019 auf 31,0 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2020 zurück. Hauptgrund hierfür ist der marktbedingte Rückgang (deutschlandweiter Trend) des Werbegeschäfts mit Dritten, der durch Covid-19 noch verschärft wurde. Demgemäß sanken unsere Umsätze aus dem Werbegeschäft mit Dritten im Berichtsjahr um über 35 % auf 8,2 Millionen Euro. Auch unsere Tochtergesellschaft FLOWFACT verzeichnete rückläufige Umsätze, jedoch in geringerem Maße. Dies hat mit der Umstellung von einem Lizenz-Bezahlmodell auf ein „Software as a Service (SaaS)“-Bezahlmodell zu tun, das aber mittel- bis langfristig zu regelmäßig wiederkehrenden und mit der Gewinnung neuer Kund:innen zu steigenden Umsatzerlösen führen könnte. ImmoScout24 Österreich hat sich im Jahresvergleich mit einem Umsatzwachstum von über 11 % trotz der Covid-19 Krise überdurchschnittlich entwickelt.

Die EBITDA Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit des Segments Media & Other sank um 0,8 Prozentpunkte von 39,5 % im Geschäftsjahr 2019 auf 38,7 % in 2020.

Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2020 war stark geprägt durch den Vollzug der AutoScout24-Transaktion und die Einflüsse der Covid-19-Pandemie. Unser strategischer Fokus lag auf unserem digitalen Marktplatz ImmoScout24. Wir haben schnell auf die Covid-19-Krise reagiert und Ende März ein Sofortprogramm gestartet. Im zweiten Quartal haben wir, wo möglich, kurzfristig Kosten eingespart. Trotz Covid-19 haben wir in unsere Zukunft investiert. So haben wir im dritten Quartal die größte Werbekampagne in der Geschichte von Scout24 gestartet und während des gesamten Geschäftsjahres zahlreiche Produkterweiterungen und -innovationen umgesetzt. Mit immoverkauf24 haben wir mit Wirkung zum 1. Juli 2020 eine strategisch wichtige Akquisition getätigt. Gleichzeitig haben wir, wo es angebracht war, strukturelle Kosteneffizienzen gehoben. Und nicht zuletzt haben wir unseren Fokus auf Nachhaltigkeit ausgebaut. Obwohl Umsatz und Profitabilität im Vorjahresvergleich nur leicht gewachsen sind, haben wir durch alle vorgenannten Maßnahmen unser strategisches Fundament nachhaltig gestärkt.

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-bezogenen 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 zu 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, 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 die Scout24 erläutert.

Gesamtaussage zur Risiko- und Chancenlage

RISIKOLAGE

Insgesamt hat sich die Risikolage der Scout24 im Geschäftsjahr 2020 verbessert. Die Gesamtrisikosituation ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig und die bestehenden Risiken sind beherrschbar. Das Gefährdungspotenzial ist mehrfach durch das vorhandene Eigenkapital abgedeckt und insgesamt überschaubar. Es werden keine Risiken gesehen, welche bestandsgefährdend für die Existenz der Scout24 sein könnten.

Die aktuelle Risikolage der Scout24 wird dominiert von der allseits bestehenden Unsicherheit aufgrund der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen. Covid-19 hat nicht nur das Immobilienmarktgeschehen sowie die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verändert, sondern auch unser eigenes Arbeiten, unsere Planungen und Prognosen. Daher schätzen wir die finanziellen Auswirkungen auf den Scout24-Umsatz und das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit als signifikant ein. Die von der Pandemie ausgehende Unsicherheit birgt das Risiko rückläufiger Aktivitäten und Transaktionen auf dem Immobilienmarkt, was zu geringeren Umsatzerlösen und Erträgen für die Scout24 führen kann.

Beim Betreiben des Online-Marktplatzes ergeben sich insbesondere Risiken aus der Nutzung von IT und in Bezug auf die Sicherheit unserer IT-Infrastruktur. Diese Risiken schätzen wir als kritisch ein und investieren in vielfältige Aktivitäten zum Schutz unserer Online-Plattform und IT-Infrastruktur. Das Ziel dabei ist, für unsere Nutzer:innen jederzeit zuverlässig erreichbar zu sein und dauerhaft valide und verlässliche Informationen zur Verfügung zu stellen. Die Investitionen in die Sicherheit und den Schutz unserer Daten, Systeme und unserer IT-Infrastruktur führen zu deren kontinuierlicher Verbesserung und dem Schließen möglicher Sicherheits-schwachstellen.

Auch die Veränderungen im Markt- und Wettbewerbsumfeld sind relevant für die Betrachtung der Gesamtrisikolage. Wir sind unverändert in einem wettbewerbsintensiven Umfeld tätig. Die Übernahme von Deutschlands größtem Kleinanzeigenportal eBay Kleinanzeigen durch die börsennotierte Adevinata ASA, die international als einer der größten Anbieter von Online-Anzeigeportalen gilt, setzt die ImmoScout24 einem höheren Wettbewerbsdruck aus. So konkurriert die ImmoScout24 nicht nur mit direkten Wettbewerbern wie anderen digitalen Immobilienmarktplätzen, sondern zunehmend auch mit hybriden Makler:innen, sozialen Netzwerken oder horizontal organisierten Kleinanzeigenportalen (siehe Kapitel WETTBEWERBSITUATION). Dies kann zukünftig zu einem schärferen Preis- oder auch Konditionenwettbewerb führen und birgt für die ImmoScout24, als deutschlandweit führenden Marktplatz für digitale Immobilienanzeigen, das Risiko, Marktanteile verlieren zu können.

CHANCENLAGE

Die Chancenlage der Scout24 AG hat sich ebenfalls positiv weiterentwickelt. Dabei unterstützen externe Einflüsse wie die zunehmende Digitalisierung und die positive Entwicklung des Immobilienmarkts die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells. Durch ergänzende Produkte und Dienstleistungen rund um das digitale Anzeigengeschäft heben wir zusätzliches Umsatz- und Ertragspotenzial. Unser Ziel ist es, den gesamten Prozess rund um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien weiter zu digitalisieren.

Weitere Chancen liegen in der hohen Markenbekanntheit von ImmoScout24 und den hohen Besucherzahlen auch im Vergleich zu unseren Wettbewerbern. Diese bieten eine solide Basis für eine weiterhin marktführende Positionierung.

Risikomanagementsystem, Compliance Management System und internes Kontrollsystem sowie Chancenmanagement

Die grundsätzliche Ausgestaltung des Risikomanagementsystems der 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 ihrem Risikomanagementsystem die wechselseitig miteinander verknüpften Grundelemente von Risikokultur, Zielen, Organisation, Risikoidentifizierung, -bewertung, -steuerung, -kommunikation sowie die Überwachung und Verbesserung des Risikomanagementsystems, gemäß dem Prüfungsstandard 981 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (kurz IDW PS 981).

Das Risikomanagement basiert auf der systematischen Erfassung, Bewertung und Analyse der Risiken und zielt auf einen kontrollierten Umgang mit diesen. Es soll Scout24 in die Lage versetzen, ungünstige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, um zeitnah gegensteuernde Maßnahmen ergreifen und diese überwachen und gegebenenfalls weiter ausgestalten zu können.

Im Berichtszeitraum hat sich das Risikomanagement überwiegend auf diejenigen Aktivitäten konzentriert, die den zukünftigen Ertrag (EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit) 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 hat das Ziel, Chancen möglichst frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen zu nutzen. Somit ist es primär ausgerichtet auf die Identifizierung von Geschäftspotenzialen innerhalb des Ökosystems für Immobilien in Deutschland und Österreich und rund um die Digitalisierung von Immobilientransaktionen. Die Bewertung der Chancen erfolgt nach qualitativen Parametern in Bezug auf deren Eintrittswahrscheinlichkeit und eine potenziell positive Auswirkung.

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS IM HINBLICK AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Einen wesentlichen Bestandteil des internen Überwachungssystems der Gesellschaft bilden das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem sowie das IKS. Durch Anwendung des oben genannten COSO-Rahmenwerks und durch 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 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;
- prozessintegrierte Kontrollen (IT-gestützte Kontrollen und Zugriffsbeschränkungen, Berechtigungskonzept, 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.

GRUNDLAGEN DES RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENTS DER SCOUT24

Kern des Risiko- und Chancenmanagements der 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.

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 die 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 zweiwöchentlich stattfindenden Sitzungen des ELT, in quartalsweisen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat sowie in regelmäßig stattfindenden Budget- und Strategie- sowie Ergebnism Meetings diskutiert.

ORGANISATORISCHE VERANKERUNG DES RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENTS

Die Gesamtverantwortung für das Risiko- und Chancenmanagement-System der Scout24-Gruppe liegt beim Vorstand. Um Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, zu analysieren, zu steuern, zu überwachen und ihnen durch angemessene Maßnahmen entgegenzuwirken, hat der Vorstand das Ressort Risk Management & Compliance eingerichtet, das gruppenweit die beiden Systeme zum Risiko- und Compliance-Management 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.

Die Wirksamkeit des integrierten Risikomanagement-, Compliance- und internen Kontrollsystems wird in Stichproben, zum Teil auch durch Prüfungen der internen Revision, kontrolliert.

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 im „Governance, Risk & Compliance“ Handbuch (GRC-Handbuch) der Scout24 festgelegt. Der dort definierte GRC-Kernprozess, für den die Abteilung Risk Management & Compliance zuständig ist, sichert die standardisierten Verfahren zur Beurteilung, Analyse und Berichterstattung von Risiken sowie die implementierten Steuerungsmaßnahmen. Der GRC-Kernprozess bietet konsistente, vergleichbare und transparente Informationen und unterstützt so wichtige Entscheidungsfindungen.

Detailbetrachtung der Risikosituation

Am Beginn des Risikomanagement-Prozesses steht die Identifikation wesentlicher Risiken. Dabei werden Risiken, die eine bestimmte Wesentlichkeitsgrenze überschreiten oder eine subjektive Dringlichkeit darstellen, per Eilbedarfsmeldung vom Risikoverantwortlichen (Risk Owner) oder über das Ressort Risk Management & Compliance an den Vorstand berichtet. 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.

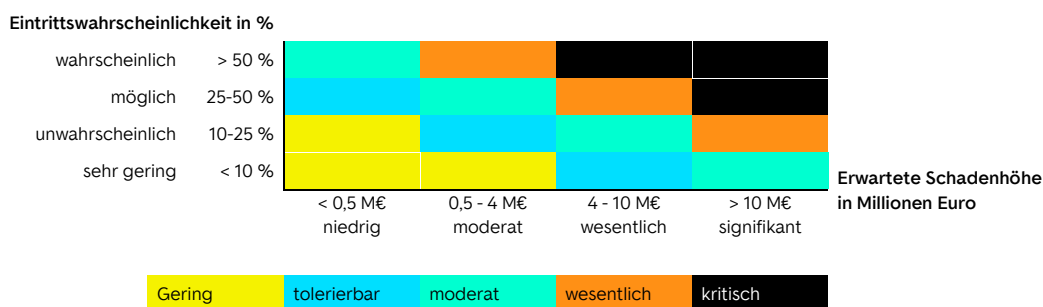
Die darauffolgende Risikobewertung erfolgt unter Berücksichtigung der potenziellen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie geschätzter Eintrittswahrscheinlichkeiten als „gering“, „tolerierbar“, „moderat“, „wesentlich“ oder „kritisch“. Die Grundlage für die Bewertung der Risiken bilden quantitative Parameter, das heißt die Eintrittswahrscheinlichkeit in Prozent und die potenzielle Schadenhöhe in Euro. 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 12 Monate sowie die darauffolgenden 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: der potenziellen Schadenhöhe (x-Achse) und der Eintrittswahrscheinlichkeit (y-Achse), jeweils auf Basis der Nettobetrachtung. Die Skalen sind in nachfolgender Risikomatrix dargestellt.

RISIKOMATRIX



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

Der nächste Schritt umfasst schließlich die Risikosteuerung. 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.

Für das Identifizieren, Erfassen, Melden und regelmäßige Updates der Risiken sind dezentrale Risiko-Assessoren in den einzelnen Unternehmenseinheiten verantwortlich. Die Risiko-Assessoren kategorisieren die Risiken nach einem konzernweit geltenden Katalog 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.

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

↓ Rückgang; ↑ Anstieg; = unverändert

Die Risikocluster, die aus heutiger Sicht die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der 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 die finanziellen Risiken. Hier machen wir eine Ausnahme und führen auch weitere Risikocluster auf, die beispielsweise als „moderat“ und „tolerierbar“ bewertet sind. Weitere Risiken, die unsere Geschäftstätigkeit beeinflussen könnten, sind uns derzeit nicht bekannt oder wir schätzen diese als nicht substanziell ein.

Spezielle Risiken

6.1 Covid-19

Die aufgrund der Covid-19-Pandemie bestehenden Risiken dominieren die aktuelle Risikosituation der Scout24. Aus diesem Grund wurden die Covid-19 bezogenen Risiken in das neue Risikocluster 6.1 'Covid-19' überführt. Noch im Risikobericht des Halbjahresberichts 2020 waren diese Einzelrisiken unter dem Bereich 1.8 'Natur & Umwelt' aufgeführt. Die Bündelung der Covid-19 bezogenen Risiken in einem eigenen Risikocluster verschafft mehr Klarheit und Transparenz über die Risikosituation und die entsprechenden Maßnahmen, welche Scout24 implementiert hat, um mit den Risiken umzugehen.

Covid-19 hat nicht nur das Immobilienmarktgeschehen sowie die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verändert, sondern auch unser eigenes Arbeiten, unsere Planungen und Prognosen. Die Auswirkungen auf den Scout24-Umsatz und unser EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit werden als signifikant eingeschätzt. Einerseits hat die Umsetzung der Covid-19-Maßnahmen negativen Einfluss auf die Finanzergebnisse der Scout24. Andererseits birgt die von der Pandemie ausgehende Unsicherheit das Risiko rückläufiger Aktivitäten und Transaktionen auf dem Immobilienmarkt, was zu geringeren Einnahmen für die Scout24 führen kann. Unsere Planzahlen werden häufiger und regelmäßiger aktualisiert und gegebenenfalls angepasst, um auf die jeweils aktuellen Geschehnisse reagieren zu können.

Neben den Auswirkungen auf die eigenen Geschäftsaktivitäten ist sich die Scout24 der möglichen Auswirkungen auf unsere Hauptnutzergruppen in den Segmenten Business als auch Residential Real Estate bewusst. Um diese möglichst gering zu halten haben wir im März 2020 ein Sofortprogramm zur Unterstützung unserer Kund:innen in der Covid-19-Pandemie aufgelegt. Die Maßnahmen wurden im April 2020 verlängert und um weitere Unterstützungsleistungen ergänzt. So konnte Scout24 noch während des ersten Lockdowns die Liquidität der Kund:innen stärken und die Marktplatzaktivitäten auf ImmoScout24 hoch halten. Dies zeigte sich beispielsweise an der Anzahl von Immobilieninseraten für Wohn- und Gewerbeimmobilien, aber auch an der Anzahl der Exposé-Aufrufe, welche stabil blieb. Die Auswirkungen und Folgen der Covid-19-Pandemie konnten somit in gewissem Umfang abgemildert werden.

Nichtsdestotrotz ist sich Scout24 der weiterhin bestehenden Risiken durch Covid-19 bewusst. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt als Ganzes können weit über die Jahresgrenze hinausreichen. Beispielsweise können sich das Angebots- und Nachfrageverhalten der Marktakteure langfristig ändern. So werden im Segment Business Real Estate Verzögerungen bei der Fertigstellung neuer Bauprojekte und ausstehender Baugenehmigungen befürchtet. Mit der Folge, dass geplante Bauprojekte unter den aktuellen Bedingungen nicht fertiggestellt oder gar nicht begonnen werden können. Bleiben geplante Wohneinheiten auf längere Sicht aus, kann dies Auswirkungen auf die Preisentwicklungen des Immobilienmarktes haben. Für gewerblich genutzte Immobilien können sich bedingt durch die Lockdowns und Sicherheitsmaßnahmen auch hier langfristige Änderungen ergeben. Beispielsweise indem die anhaltende Arbeit von zuhause aus dem Homeoffice zu einer sinkenden Nachfrage nach Gewerbeimmobilien führen kann, was sinkende Marktaktivitäten und wiederum sinkenden Inseraten und Listings zur Folge haben kann, was für uns mit dem Risiko sinkender Einnahmen einhergehen kann. Diese Entwicklungen können langfristig dazu führen, dass die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien weiter sinkt bzw. niedrig bleibt.

Insgesamt stellen die Risiken durch Covid-19 für Scout24 die größte Risikokomponente dar. Aufgrund der anhaltenden Pandemie stufen wir das Risiko bedingt durch Covid-19 als kritisch ein.

Operationelle Risiken

3.7 IT-Risiken

Aus der Geschäftstätigkeit der 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 kritisch ein und investieren in vielfältige Aktivitäten zum Schutz unserer Plattform und IT-Infrastruktur.

Die Online-Plattform der ImmoScout24 muss für unsere Nutzer:innen zuverlässig erreichbar sein und dauerhaft valide und 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 der 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-Dienstleistern definiert und Redundancy Measures mit den einzelnen Anbietern getroffen. Um das Zugangsrisiko zu geschäftskritischen Systemen und Diensten zu minimieren, werden auch hier sogenannte Asset Management Control Systems genutzt und Sicherheitsmaßnahmen durchgeführt.

Das Risiko eines nichtautorisierten Zugriffs durch Dritte auf Dienste der Scout24 besteht beispielsweise in Form eines gezielten Hackerangriffs. Um dem entgegenzuwirken, werden regelmäßige Sicherheitsaudits durchgeführt und entsprechende Sicherheitsmaßnahmen ergriffen. Der Betrieb unserer Plattform wird permanent überwacht, um im Störfall geeignete Maßnahmen mit kurzer Reaktionszeit einzuleiten. Es bestehen eine umfangreiche, mehrstufige Absicherung unserer internen Systeme sowie personalisierte, rollenbasierte Zugänge, welche Schutz vor nicht autorisierten Zugriffen oder externen Angriffen bieten. Zudem bestehen Genehmigungsprozesse für den Zugriff auf die Cloud-Umgebung. Auch die Kunden der Scout24 haben die Möglichkeit, ihre Daten mit einem mehrstufigen Zugriffsschutz zu schützen. Darüber hinaus werden regelmäßige intensive Penetration Tests von IT-Sicherheitsexperten durchgeführt. Nach wie vor wird zudem die Expertise von Security-Analysten über ein sogenanntes Bug-Bounty-Programm genutzt, bei welchem registrierte „White-Hat“-Hacker für die Identifizierung und Meldung potenzieller Angriffsvektoren von uns prämiert werden. Hieraus werden konsequent neue risikoreduzierende Maßnahmen abgeleitet, die sowohl die Online-Plattform der ImmoScout24 als auch den internen wie externen Zugang zu unseren Daten gegen unbefugten Zugriff absichern.

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

Externe Risiken

1.4 Wettbewerb & Markt

Scout24 ist in einem wettbewerbsintensiven Umfeld tätig, das sich ständig weiterentwickelt. Auch im Geschäftsjahr 2020 war dieses Umfeld geprägt von Veränderungen, welche Einfluss auf die Teilnehmer des Immobilienmarkts haben können und auch auf das Markt- und Wettbewerbsumfeld in dem sich Scout24 bewegt.

Ende Juli 2020 wurde die Übernahme von Deutschlands größtem Kleinanzeigenportal eBay Kleinanzeigen durch die börsennotierte Adevinata ASA mit Sitz in Norwegen angekündigt, die international als einer der größten Anbieter von Online-Anzeigenportalen gilt. Mit dieser Übernahme sieht sich Scout24 hauptsächlich im Segment Residential Real Estate mit dem Risiko eines künftig noch weiter verschärften Wettbewerbs

konfrontiert. So konkurrieren wir einerseits mit horizontal organisierten Anzeigenportalen wie eBay Kleinanzeigen, welche ihren großen Nutzerkreis und ihre Daten nutzen, um eine starke Kundenbasis zu vergleichsweise geringen Kosten zu etablieren. Gerade in dieser Situation könnten auch andere Konkurrenten am Markt in einen noch schärferen Preis-, oder auch Konditionenwettbewerb einsteigen. Diesem Risiko sieht sich Scout24 hauptsächlich gegenüber dem nächstgrößten Wettbewerber, der Immowelt Group, ausgesetzt. Aggressive Wettbewerbsstrategien, um bewusst Marktanteile zulasten der Profitabilität zu erobern, bergen für Scout24 das Risiko sinkender Listing- sowie sinkender Marktanteile und/oder Umsätze zu verlieren oder nicht steigern zu können.

Zudem konkurrieren wir zunehmend auch mit hybriden Maklern und sozialen Netzwerken (siehe auch Kapitel WETTBEWERBSITUATION). Für Scout24 begründet dies das Risiko eines höheren Wettbewerbsdrucks, insbesondere im Privatkundenbereich, 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.

Unser Erfolg hängt entscheidend davon ab, die Position der ImmoScout24 als deutschlandweit führenden Marktplatz für digitale Immobilienanzeigen zu halten. Mit dem Risiko des Verlusts dieser Marktdurchdringung könnte die Attraktivität des Marktplatzes für unsere Nutzergruppen und damit auch unsere Möglichkeit, unsere Leistungen zu monetarisieren, gefährdet sein. Infolgedessen könnte unser Geschäft beeinträchtigt werden und unser Umsatz und Ertrag zurückgehen.

Das neue Gesetz zur Maklerprovision (siehe auch Kapitel SONSTIGE IMMOBILIENTHEMEN UND REGULATORIK) kann zu negativen Auswirkungen für Makler:innen führen. So könnte die Kostenteilung dazu führen, dass sich Hauseigentümer:innen zunehmend dazu entschließen, ihr Objekt ohne Makler:in zu verkaufen. Kleinere Maklerbüros könnten stärker unter Umsatzdruck geraten, was insbesondere das Segment Residential Real Estate dem Risiko eines sinkenden Maklergeschäfts aussetzen kann. Scout24 bietet den Makler:innen Support beispielsweise über ein interaktives Tool, welches Hilfe zu den neuen maklerseitigen Verpflichtungen bietet und bereits rege genutzt wurde. Auch den Immobilienverkäufer:innen und -käufer:innen verschafft Scout24 mit Hilfe digitaler Tools mehr Transparenz darüber, was die neuen Regelungen für sie bedeuten. Bislang können wir kaum negative Auswirkungen durch das neue Gesetz zur Maklerprovision feststellen.

Insgesamt stellen die externen Risiken aus dem Bereich Wettbewerb & 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 jeweils als beherrschbar ein.

Finanzielle Risiken

2.1 Finanzberichterstattung, Organisation & Qualität

In diesem Bereich besteht auf Konzernebene das als moderat bewertete generelle Anlagerisiko, welches Scout24 mit Investitionen eingeht, beispielsweise im Falle eines Zusammenbruchs der Finanzmärkte, oder mit Investitionen in risikobehaftete Vermögenswerte. Eingedämmt wird das Risiko mit der Investment Policy, welche klare Vorgaben zur Anlagepolitik der Scout24 macht. Der zukünftige Mittelabfluss für Dividenden, Aktienrückkaufprogramme und Kapitalherabsetzungen werden mögliche Auswirkungen mittelfristig reduzieren.

Mögliche Währungs-, Zins- oder Wechselkursrisiken sind als gering bewertet, da sämtliche Anlagen ausschließlich in Euro erfolgen. Zudem sind Maßnahmen im Rahmen der Finanzberichterstattung und Schuldenanalyse sowie der regelmäßigen Überprüfung der Zinssätze implementiert.

Ein als moderat bewertetes Risiko beschreibt die Gefahr bei der Kapitalisierung von Entwicklungsaufwendungen (Eigen- und Fremdleistungen) in der Produktentwicklung. Hierbei werden Entwicklungsstunden von Scout24 Mitarbeitern und Entwicklungspartnern 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, des Mangels an und einer fehlerhaften 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.

2.3 Finanzkennzahlen

Es besteht das grundsätzliche Risiko, dass die immateriellen Vermögenswerte der Scout24 zum Bilanzstichtag unzutreffend bewertet werden, wenn Wertminderungen nicht rechtzeitig erkannt werden würden. Unter Berücksichtigung einer zwar hohen quantitativen Auswirkung aber einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit wird dieses Risiko für die Scout24 auf Einzelrisikoebene als nicht kritisch eingestuft.

Die Scout24 hat zum Stichtag ca. 1,7 Milliarden 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 erfolgt eine regelmäßige Finanzplanung und -bewertung, eine quartalsweise Analyse der Finanzberichte, Testings bezüglich möglicher Wertminderungen des Firmenwertes sowie das Beobachten und Analysieren möglicher Trigger Events hinsichtlich der Wertminderung immaterieller Vermögenswerte.

Auch die bestehenden steuerlichen Risiken sind nicht wesentlich und werden als gering eingeschätzt.

2.4 Finanzberichterstattung

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 Vertrauensverlustes. Dieses Risiko besteht auch, wenn beispielsweise vertrauliche Daten oder Insiderinformationen öffentlich bekannt gegeben würden. Um einem solchen Risiko eines Vertrauensverlustes in die Finanzberichterstattung der 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.

Die bestehenden finanziellen Risiken sind durch die genannten Maßnahmen und Kontrollen allesamt beherrschbar.

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 2019 hat sich die Gesamtrisikolage trotz des neuen Covid-19 Risikos in Summe nicht verschlechtert. Es sind keine Risiken erkennbar, die zu einer signifikanten oder dauerhaften Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Scout24 führen könnten oder gar als bestandsgefährdend anzusehen wären.

Detailbetrachtung der Chancensituation

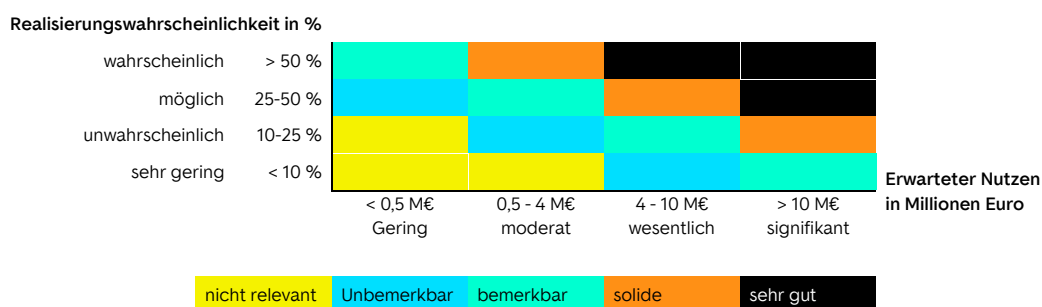
Das Management von Chancen ist bei uns dezentral in den Segmenten organisiert und wird von der Abteilung Strategy & Business Development unterstützt. Die Abteilung steht in engem Kontakt mit den einzelnen operativen Einheiten und behält so einen detaillierten Überblick über die Geschäftssituation und 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 für die Einschätzung der Chancen beträgt 12 Monate sowie die darauffolgenden 24 und 36 Monate, jeweils für die Eintrittswahrscheinlichkeit und den zu erwartenden 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



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

Im Geschäftsjahr 2020 hat eine Neuerfassung der Chancen stattgefunden, so dass einige im Vorjahr genannte Chancen hier nicht mehr aufgeführt sind. Auch wurde die Gruppierung der Chancen im Vergleich zum Vorjahr umbenannt von "Chancen aus der Entwicklung der Rahmenbedingungen" in "Externe Chancen", von "Leistungswirtschaftliche Chancen" in "Operative Chancen" und von "Unternehmensstrategische Chancen" in "Strategische Chancen".

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

BEWERTUNG CHANCENFELDER

		Eintritts- wahrscheinlichkeit	Quantitative Auswirkung	Chancen- bewertung	Veränderung gegenüber Vorjahr
1	Externe Chancen				
1.1	Höherer „Share of Wallet“ durch die fortlaufende Verschiebung zu Online	möglich	wesentlich	solide	↓
1.2	Geänderte Gesetzgebung bzgl. der Aufteilung der Maklerkosten beim Immobilienkauf	wahrscheinlich	moderat	solide	↓
2	Operative Chancen				
2.1	Wertsteigerung durch Leistungsverbesserung sowie Erweiterung um zusätzliche Produkte und Dienstleistungen	möglich	signifikant	sehr gut	=
3	Strategische Chancen				
3.1	Geschäftsfördernde Kooperationen	möglich	gering	unbemerktbar	↓
3.2	Wertsteigerung durch erfolgreiche M&A-Transaktionen	möglich	signifikant	sehr gut	=

↓ Rückgang; ↑ Anstieg; = unverändert

Wir schätzen die Gesamtchancenlage als sehr aussichtsreich ein. Scout24 sieht in den nächsten Jahren diverse Chancen, das Unternehmen erfolgreich weiterzuentwickeln. Als relevant gelten hierbei alle Chancen, die in der zugrundeliegenden Chancenklassifizierung in den Feldern „sehr gut“ und „solide“ abgetragen sind. Dies sind allerdings nicht die einzigen Chancen, die wir operativ verfolgen.

Operative Chancen

2.1 Wertsteigerung durch Leistungsverbesserung sowie Erweiterung um zusätzliche Produkte und Dienstleistungen

Unser Ziel ist es, ein umfassendes Ökosystem für Immobilien in Deutschland und Österreich zu bieten. Wir wollen ImmoScout24 zu einem vernetzten Marktplatz ausbauen, über den der gesamte Prozess rund um eine Immobilientransaktion maximal digital abgewickelt werden kann. Je schneller die Akzeptanz für die Digitalisierung im Immobilienmarkt voranschreitet, desto mehr Chancen für neue digitale Produkte und Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette einer Immobilientransaktion ergeben sich für uns.

Wir bewerten diese Chance als sehr gut.

Strategische Chancen

3.2 Wertsteigerung durch erfolgreiche Mergers-&Acquisitions-Transaktionen

Durch den erfolgreichen Abschluss der AutoScout24-Transaktion und die damit verbundene Fokussierung auf ImmoScout24 wird uns die Chance eröffnet, Mehrwert durch relevante Zukäufe zu schaffen. Dies umfasst sowohl Zukäufe zur direkten Erschließung von Marktpotenzial als auch Zukäufe zur Verbesserung oder Erweiterung des Produktportfolios – vorwiegend in der DACH-Region. So könnten wir den Ausbau des Ökosystems für Immobilien in Deutschland und Österreich und die Digitalisierung von Immobilientransaktionen zügiger vorantreiben. Opportunistische Zukäufe außerhalb der DACH-Region in Europa, falls sie sich eröffneten, fallen ebenfalls unter diese Chancenkategorie.

Wir bewerten diese Chance als sehr gut.

Externe Chancen

1.1 Höherer „Share of Wallet“²⁰ durch die fortlaufende Verschiebung von Offline- zu Online

Ein wesentlicher Bestandteil unserer Strategie ist, den gesamten Prozess rund um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien weiter zu digitalisieren. Dadurch adressieren wir zusätzliches Markt- und Umsatzpotenzial, welches sich infolge von Covid-19 möglicherweise schneller erschließen lässt. Die Pandemie hat nicht nur im Immobilienmarkt die Vorteile der Digitalisierung deutlich gemacht. Ein Beispiel hierfür ist die zunehmend digital stattfindende Mandatsakquise durch Makler:innen, die sich beschleunigen könnte. Dadurch werden Marketingausgaben in den Online-Bereich verschoben und unser „Share of Wallet“ erhöht sich.

Wir bewerten diese Chance als solide.

1.2 Geänderte Gesetzgebung bzgl. der Aufteilung der Maklerkosten beim Immobilienkauf

Wie bereits im Risikobericht erwähnt, birgt die neue Regelung zur Aufteilung der Maklerprovision Risiken. Jedoch konnte Scout24 durch das neue Gesetz bisher keine negativen Auswirkungen feststellen. Es könnten sich sogar positive Effekte für uns ergeben:

- Makler:innen könnten, um mögliche niedrigere Maklerprovisionen auszugleichen, ihre Bemühungen in der Mandatsakquise verstärken. Sollte dies auf digitalem Weg stattfinden, könnten entsprechende Produkte von ImmoScout24 (beispielsweise „Realtor Lead Engine“, „Image Boost“, „Akquise Edition“) eine höhere Nachfrage erfahren.
- Sollten sich Immobilienverkäufer:innen, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes keine anteilige Maklerprovision gezahlt hätten, gegen die Beauftragung eines/einer Makler:in entscheiden, würde unser Geschäft mit privaten Inseraten profitieren.

Wir bewerten diese Chance als solide.

Fazit zur Gesamtchancensituation

Die Chancensituation der Scout24 hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Trotz kurzfristiger Nachteile könnte sich Covid-19 mittel- bis langfristig sogar positiv auf unser Geschäft auswirken, sollte sich die Digitalisierung im Immobilienmarkt beschleunigen.

²⁰ Erläuterung: sinngemäß Umsatzanteil, Anteil an den Werbeausgaben unserer Kund:innen.

Prognosebericht

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über unsere Erwartungen für das Geschäftsjahr 2021 vor dem Hintergrund der aktuellen Covid-19- sowie Markt- und Branchenlage.

Markt- und Branchenerwartungen

Seit November 2020 befinden sich Deutschland sowie andere Länder Europas und in der Welt wieder in einer Phase intensiver Einschränkungen des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens. Diese werden voraussichtlich über das erste Quartal 2021 hinaus andauern. Somit wird die Covid-19-Pandemie auch im Jahr 2021 wesentlichen Einfluss auf die Weltwirtschaft und die exportorientierte deutsche Wirtschaft haben. Die inzwischen entwickelten Impfstoffe geben zwar Hoffnung, dass die Pandemie im Laufe des Jahres besser beherrschbar wird. Gleichzeitig sorgen Produktions- und Lieferprobleme für Verzögerungen bei den Impfungen. Zudem besteht die Gefahr, dass Virus-Varianten zu einem neuerlichen Anstieg der Infektionszahlen führen könnten. Zum Jahresende lagen die Wachstumsprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das deutsche Bruttoinlandsprodukt zwischen 2,8 % und 4,9 %. ²¹ Die Bundesregierung geht in ihrem am 27. Januar 2021 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht von einem BIP-Wachstum in Höhe von 3,0 % aus.

Auch im deutschen Immobilienmarkt stehen die Zeichen trotz Covid-19 insgesamt auf Wachstum (siehe Kapitel ENTWICKLUNG DES DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKTS). Die im IMX beobachtete positive Preisentwicklung bei Wohnimmobilien, bei Miete und Kauf, unterstreicht die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien trotz der Pandemie. Im Gewerbeimmobilienmarkt sind die tatsächlichen Auswirkungen durch Covid-19 noch nicht absehbar. Insbesondere Einzelhandel, Gastronomie und Hotelgewerbe werden aktuell noch durch Mietstundungen und Hilfszahlungen unterstützt. Im Büroimmobilienmarkt wird eine relativ stabile Entwicklung erwartet. Nach einer aktuellen Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) ²² wollen derzeit weniger als 10 % Prozent der Unternehmen ihre Büroflächen in nächster Zeit reduzieren, trotz des Homeoffice-Trends.

Wie im Kapitel WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN dargestellt, hat sich auch im Immobilienbereich die Online-Vermarktung inzwischen als Standardinstrument etabliert. Die Covid-19-Pandemie hat die Vorteile der Digitalisierung, zum Beispiel in Form digitaler Besichtigungen, digitaler Bewerbungsmappen und digitaler Behördengänge, zusätzlich verdeutlicht. Diese fortschreitende Digitalisierung von Immobilientransaktionen bietet nicht nur kurzfristiges, sondern auch beträchtliches mittel- bis langfristiges Wachstumspotenzial für uns. Denn unsere „Marktnetzwerk-Strategie“ (siehe Kapitel STRATEGIE) zielt darauf ab, den gesamten Prozess rund um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien weiter zu digitalisieren und zu monetarisieren. Unser digitaler Marktplatz ImmoScout24 ist durch die seit Jahren unter Beweis gestellte hohe Innovationskraft, eine führende Marktposition, hohe Markenbekanntheit und beträchtliche Nutzerreichweite im deutschen Markt hervorragend positioniert, um diesen Rückenwind zu nutzen.

Das Gesetz über die Teilung der Maklerprovision beim Verkauf von Wohnimmobilien (siehe Kapitel SONSTIGE IMMOBILIENTHEMEN UND REGULATORIK) ist inzwischen in Kraft getreten. Makler:innen der fünf Bundesländer Berlin, Brandenburg, Hamburg, Bremen und Hessen, in denen der 50/50-Split bislang nicht üblich war, müssen sich auf die neuen Gegebenheiten einstellen. Hierbei unterstützen wir durch Aufklärung, Empfehlungen, Schulungen und Informationsveranstaltungen. Möglichen Umsatzeinbußen unserer Kernkundengruppe begegnen wir mit Produktinitiativen wie Branchenbuch, Maklersuche, „Image Boost“ und „Realtor Lead Engine“. Die neue gesetzliche Regelung könnte zudem dazu führen, dass Verkäufer:innen künftig vermehrt zur Eigenvermarktung ihrer Immobilien tendieren. Darauf ist ImmoScout24 mit der „Verkäuferwelt“ und dem „Preisatlas“ eingestellt. Dort weisen wir regelmäßig auf die Vorteile eines Maklerverkaufs („Maklervergleich“ und „Realtor Lead Engine“) hin. Laut einer eigenen Umfrage ²³ wollen 42 % der befragten verkaufswilligen Eigentümer:innen in den nächsten drei Jahren mit und 58 % ohne einem:iner Makler:in verkaufen.

²¹ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/konjunktur-bip-prognose-2021-china-industrie-101.html>

²² Welt am Sonntag vom 7. Februar 2021: Unternehmen wollen ihre Büros behalten

²³ ImmoScout24/Innofact AG, Online-Befragung „Verkaufswillige Immobilienbesitzer“, Befragungszeitraum 02.-12.07.2020

Unternehmenserwartungen

Trotz anhaltender Covid-19 Lockdown-Maßnahmen in Deutschland und Österreich beobachten wir (im Vergleich zur Lockdown-freien Zeit im Oktober 2020) steigende Traffic-Zahlen auf unserem Marktplatz. Diese unterstreichen die zuvor beschriebene hohe Nachfrage insbesondere nach Wohnimmobilien. Gemäß einer ImmoScout24-Neujahrsumfrage unter 645 Makler:innen geht die überwiegende Mehrheit von einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland aus. Bei Gewerbeimmobilien geht die Mehrheit der Befragten dagegen von einer rückläufigen Nachfrage aus.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG KONZERN

Da Wohnimmobilien auf unserem Marktplatz weitaus stärker gewichtet sind, stellt die beschriebene Marktlage prinzipiell eine gute Grundlage für unsere Geschäftstätigkeit dar. Dennoch ist die weitere Entwicklung der Covid-19-Pandemie wie zuvor beschrieben noch von großer Unsicherheit geprägt. Unsere Umsatz- und Ertragsprognose für das laufende Jahr steht somit unter dem Vorbehalt, dass sich die Pandemielage zunehmend verbessert und ab dem zweiten Halbjahr eine weitgehende Normalität zurückkehrt.

Demnach gehen wir für die Scout24-Gruppe von einem Umsatzwachstum im Jahr 2021 im mittleren einstelligen Prozentbereich aus. Gleichzeitig rechnen wir mit einer stabilen Konzern-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (inklusive Holding-Kosten) um die 60 %-Marke.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG SEGMENTE

Residential Real Estate

Wie bereits erwähnt, ist der Wohnimmobilienmarkt nur gering von der Krise betroffen. Wir sehen sogar Tendenzen, dass Menschen nach größeren Wohnflächen suchen und / oder aus der Stadt aufs Land ziehen, was für zusätzliche Marktplatzaktivität sorgt. Auch steigt die Akzeptanz für unsere digitalen Produkte. Wir gehen davon aus, dass insbesondere die Produkte „MieterPlus+“ und „Realtor Lead Engine“ auch im Jahr 2021 deutliche Umsatzsteigerungen erzielen werden. Ebenfalls gehen wir davon aus, dass die Migration unserer Residential Real Estate Partner auf die neuen Mitgliedschaftsmodelle „Basis Edition“, „Image Edition“ und „Akquise Edition“ zur Jahresmitte 2021 hin abgeschlossen sein wird. Da die Migration teilweise parallel zu Upgrades, On-top-Verkäufen und allgemeinen Preiserhöhungen durchgeführt wird, wird sich dies voraussichtlich positiv auf das ARPU-Wachstum auswirken. Wir erwarten, dass mögliche Umsatzrückgänge aufgrund des Bestellerprinzips hierdurch kompensiert werden. Das kostenlose Listing-Angebot für private Inserent:innen werden wir in seiner aktuellen Form aufrechterhalten. Ein Gegengewicht stellen die steigenden Umsatzerlöse aus den Plus-Produkten dar.

Insgesamt gehen wir daher für 2021 von einem Umsatzwachstum im mittleren bis hohen einstelligen Prozentbereich für das Segment Residential Real Estate aus.

Business Real Estate

Aufgrund der gemischten Aussichten für den Gewerbeimmobilienmarkt erwarten wir für das Segment Business Real Estate im Geschäftsjahr 2021 nur ein Umsatzwachstum im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Marktbedingten Umsatzeinbußen wollen wir durch neue Produktinitiativen und die Adressierung neuer Märkte begegnen.

Media & Other

Für das Segment Media & Other gehen wir von einer leicht sinkenden Umsatzentwicklung im Geschäftsjahr 2021 aus. Wir erwarten keine spürbare Erholung des Werbegeschäfts mit Dritten und wollen unsere Werbeflächen zugunsten einer verbesserten Nutzererfahrung hauptsächlich nur noch unseren Kernkund:innen und immobiliennahen Werbetreibenden anbieten. Auch bei FLOWFACT rechnen wir im Geschäftsjahr 2021 nicht mit steigenden Umsatzerlösen. Hier liegt unser Fokus auf der Kundengewinnung und Akzeptanz des neuen Preismodells sowie der neuen Produktwelt, um zukünftig steigende Umsatzerlöse zu erzielen. Gleichzeitig gehen wir davon aus, dass unsere Umsatzerlöse in Österreich stärker als im Vorjahr steigen werden und so den möglichen Rückgang im Werbegeschäft mehr oder weniger auffangen werden.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht beschreibt die Grundzüge des Vergütungssystems von Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 AG. Er erläutert die Struktur und die Höhe der Vergütung der einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder. Der Vergütungsbericht ist Bestandteil des Konzernlageberichts und entspricht den anwendbaren gesetzlichen Vorschriften. Ferner berücksichtigt er die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung vom 7. Februar 2017. Die aktienrechtlichen Neuregelungen zum Vergütungsbericht sind verpflichtend erstmals für nach dem 31. Dezember 2020 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden (§ 26j Abs. 2 Satz 1 EGAktG); die Gesellschaft wird die Regelungen zum vom Gesetzgeber vorgesehenen Zeitpunkt umsetzen.

Vergütung des Vorstands

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat festgelegt. Der Aufsichtsrat achtet dabei, unter Beachtung der in § 87 Abs. 1 Aktiengesetz (AktG) normierten Anforderungen, auf die Angemessenheit der Vergütung im Hinblick auf die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, den Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens sowie auf die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die ansonsten im Unternehmen gilt.

Das Vergütungssystem für den Vorstand der Scout24 AG ist darauf ausgerichtet, einen Anreiz für eine erfolgsorientierte Unternehmensführung zu schaffen. Es setzt sich aus fixen und erfolgsbezogenen Bestandteilen zusammen. Die Vergütung weist insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Anteile betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Die Vorstandsvergütung bestand im Geschäftsjahr 2020 aus folgenden Komponenten:

VERGÜTUNGSBESTANDTEILE

Festvergütung

Die Vorstandsmitglieder erhielten ein fixes Basisgehalt, das sich am Tätigkeits- und Verantwortungsbereich des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert und monatlich ausgezahlt wurde.

Variable Vergütungsbestandteile

Die variable Vergütung besteht aus der einjährigen variablen Vergütung und der mehrjährigen variablen Vergütung einschließlich der anteilsbasierten Vergütung.

Die Ziele und deren Gewichtung für die einjährige variable Vergütung von Herrn Hartmann, Herrn Dr. Schmelzer, Herrn Weitz und Herrn Dr. Schroeter werden vom Aufsichtsrat festgelegt und dem Vorstand schriftlich mitgeteilt. Die Ziele können finanzieller Natur (z. B. jährlicher Umsatz und EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit) und sonstiger, nicht-finanzieller Natur sein. Bei vollem Erreichen der vom Aufsichtsrat festgelegten Ziele (100 %) beträgt die Zielhöhe der einjährigen variablen Vergütung jährlich brutto 340,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 340,0 Tsd. Euro) für Herrn Hartmann, 210,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 113,9 Tsd. Euro) für Herrn Dr. Schmelzer, 200,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 200,0 Tsd. Euro) für Herrn Weitz und 200,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 200,0 Tsd. Euro) für Herrn Dr. Schroeter. Die genaue Höhe bestimmt der Aufsichtsrat nach freiem Ermessen unter Berücksichtigung des Grads der Zielerreichung und der Empfehlungen des Vergütungsausschusses. Der Aufsichtsrat legt auch fest, ob und in welchem Umfang sich der Anspruch bei einer Zielerreichung von mehr als 100 % erhöht. Die Auszahlung erfolgt jährlich im folgenden Geschäftsjahr.

Gemäß Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 8 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung vom 7. Februar 2017 soll eine nachträgliche Änderung der Erfolgsziele oder der Vergleichsparameter bei der variablen Vergütung ausgeschlossen sein. Eine entsprechende Empfehlung enthält auch Ziffer G.8 des DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat beschlossen, eine teilweise Anpassung der Ziele für die kurzfristige variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2020 vorzunehmen. Es ist das gemeinsame Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat, die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Gesellschaft möglichst gering zu halten und die Gesellschaft in nachhaltiger Weise bestmöglich für die sich daran anschließende Zeit im Markt zu positionieren. Der Aufsichtsrat ist zu der Auffassung gelangt, dass die für die kurzfristig variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2020 festgelegten Erfolgsziele den Anforderungen und Begebenheiten der besonderen Situation nicht mehr voll gerecht werden. Daher wurden diese teilweise unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Covid-19 Pandemie einerseits und der erfolgreichen Geschäftslage der Gesellschaft andererseits angemessen angepasst. In diesem Zusammenhang wird auf die im September 2020 erfolgte „Aktualisierung der Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG von Februar 2020“ verwiesen.

Die Zahlung der Vergütung kann bei Zielverfehlung auch vollständig entfallen.

Ferner wird Herrn Hartmann, Herrn Dr. Schmelzer, Herrn Weitz und Herrn Dr. Schroeter eine anteilsbasierte Vergütung gemäß dem Long-Term Incentive Plan 2018 (LTIP 2018) gewährt. Herr Weitz partizipierte zudem im Geschäftsjahr 2019 an den Managementbeteiligungsprogrammen MEP (Management Equity Program) sowie SOP. Herr Dr. Schroeter partizipiert neben LTIP auch an SSOP. Für Details zu den genannten Programmen wird auf Erläuterung „5.3 Anteilsbasierte Vergütung“ im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 verwiesen.

Versorgungsaufwand

Die Scout24 AG zahlt den Mitgliedern des Vorstands für die Dauer des Dienstvertrags feste Zuschüsse zur Altersversorgung. Darüber hinaus hat die Gesellschaft selbst keine Versorgungsverträge für die Vorstandsmitglieder abgeschlossen oder Pensionszusagen gewährt.

Nebenleistungen

Nebenleistungen variieren für die einzelnen Vorstandsmitglieder, enthalten aber im Wesentlichen Dienstwagen oder Ausgleichszahlungen für den Verzicht auf die Inanspruchnahme eines Dienstwagens sowie Erstattungen für die Kranken- und Pflegeversicherungen in Höhe des Betrags, den die Gesellschaft maximal als ihren Anteil zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung monatlich tragen müsste. Geldwerte Vorteile bestehen in der Teilnahme an Gruppenunfall- und Risikolebensversicherungen. Die Mitglieder des Vorstands sind im Rahmen einer gruppenweiten Versicherung gegen das Risiko der Invalidität mit einer Versicherungssumme von 400 Tsd. Euro (1.000 Tsd. Euro bei Vollinvalidität) und bei Unfalltod mit einer Versicherungssumme von 500 Tsd. Euro versichert.

Sondervergütungen

Den Mitgliedern des Vorstands kann im Geschäftsjahr eine Sondervergütung für außerordentliche Leistungen nach Ermessen des Aufsichtsrats gewährt werden. Bei Herrn Hartmann ist die Sondervergütung auf das Dreifache der einjährigen variablen Vergütung beschränkt. Die Sondervergütung von Herrn Dr. Schmelzer, Herrn Weitz und Herrn Dr. Schroeter darf maximal das Zweifache der jährlichen Festvergütung betragen.

Der Aufsichtsrat hat am 5. Dezember 2019 in Anbetracht des erheblichen Aufwands und Einsatzes des Vorstands beim Prozess um die strategische Ausrichtung hinsichtlich der AutoScout24 dem Vorstand eine Sondervergütung gewährt. Die Sondervergütung beträgt 680 Tsd. Euro für Herrn Hartmann, 420 Tsd. Euro für Herrn Dr. Schmelzer, 400 Tsd. Euro für Herrn Weitz und 400 Tsd. Euro für Herrn Dr. Schroeter. 50 % der Sondervergütung waren von der strategischen Entscheidung bezüglich des AutoScout24-Verkaufs abhängig und wurden nach der getroffenen Entscheidung bereits im Geschäftsjahr 2019 berücksichtigt. 50 % der Sondervergütung waren von der Performance des Scout24-Aktienkurses gegenüber dem MDAX im Zeitraum vom 17. Dezember 2019 bis zum 18. Juni 2020 (Hauptversammlung) abhängig; die Auszahlung des zweiten Teils der Sondervergütung erfolgte im Geschäftsjahr 2020.

BEGRENZUNG DER JAHRESGESAMTVERGÜTUNG

Die jährliche Vergütung unter Einrechnung aller Vergütungskomponenten einschließlich Altersversorgung, Sondervergütungen und Nebenleistungen jeder Art ist bei Herrn Hartmann auf einen Betrag von maximal 10.715,9 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.715,9 Tsd. Euro) brutto, bei Herrn Dr. Schmelzer auf einen Betrag von maximal 6.300,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.415,7 Tsd. Euro) brutto, bei Herrn Weitz auf einen Betrag von maximal 7.000,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.000,0 Tsd. Euro) brutto und bei Herrn Dr. Schroeter auf einen Betrag von maximal 7.000,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.000,0 Tsd. Euro) brutto begrenzt.²⁴

Im Zuge der Berechnung des Maximalbetrags wird die Auszahlung des LTIP 2018 auf fünf Jahre verteilt. Bei Überschreiten des Maximalbetrags wird die Auszahlung entsprechend gekürzt.

LEISTUNGEN BEI BEENDIGUNG DER VORSTANDSTÄTIGKEIT

Für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses durch die Gesellschaft ohne wichtigen Grund beinhalten die Vorstandsverträge eine Abfindungszusage in Höhe von zwei Jahresgesamtvergütungen, maximal jedoch in Höhe der Vergütung, die bis zum Vertragslaufzeitende zu zahlen wäre.

Für die Vorstandsmitglieder bestehen nachvertragliche Wettbewerbsverbote, die eine von der Gesellschaft zu zahlende Entschädigung für die Dauer des Bestehens des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots von zwei Jahren vorsehen. Sofern diese Regelung zur Anwendung kommt, erhalten die Vorstände für die Dauer des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots eine monatliche Karenzentschädigung jeweils in Höhe der Hälfte der zuletzt bezogenen Festvergütung einschließlich etwaiger Nebenleistungen. Auf die an Herrn Hartmann, Herrn Dr. Schmelzer, Herrn Weitz und Herrn Dr. Schroeter zu zahlenden Karenzentschädigungen werden ihnen andere Einkünfte angerechnet.

Die Gesellschaft hat das Recht zum Verzicht auf das Wettbewerbsverbot. In diesem Falle verringert sich die Karenzentschädigung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt des Verzichts.

Sollte es vor dem Ende der jeweiligen Wartefristen des Long-Term Incentive Plan (LTIP) zu einem Kontrollwechsel („Change of Control“) in Form eines direkten oder indirekten Erwerbs der Kontrolle der Stimmrechte der Scout24 AG von mindestens 50 % kommen und wird das Anstellungsverhältnis der teilnehmenden Vorstandsmitglieder innerhalb von zwölf Monaten nach diesem Kontrollwechsel von Scout24 beendet, und zwar nicht wirksam außerordentlich aus wichtigem Grund, oder kündigt der Planteilnehmer innerhalb von zwölf Monaten nach dem Kontrollwechsel wirksam aus wichtigem Grund, so enden die Wartefristen unmittelbar und sämtliche Share-Units werden sofort unverfallbar.

VERGÜTUNGSUMFANG

Angaben gemäß den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex²⁵

In der nachfolgenden Tabelle werden gemäß den Anforderungen des DCGK vom 7. Februar 2017 die für die in 2020 amtierenden Vorstandsmitglieder für das Berichtsjahr 2020 und die für das Vorjahr 2019 gewährten Zuwendungen, einschließlich der Nebenleistungen und inklusive der erreichbaren Maximal- und Minimalvergütung bei variablen Vergütungskomponenten sowie der tatsächliche Zufluss für das Berichtsjahr dargestellt.

²⁴ Aufgrund des unterjährigen Dienstantritts bzw. -austritts handelt es sich bei Herrn Dr. Schmelzer für das Geschäftsjahr 2019 um einen anteiligen Wert.

²⁵ Der Deutsche Corporate Governance Kodex (in der Fassung vom 16. Dezember 2019) enthält Erleichterungen für den Vergütungsbericht, die im Zuge von ARUG II implementiert wurden. Da die Regelungen aus ARUG II zum Zeitpunkt der Erstellung des Vergütungsberichts noch nicht anwendbar waren, wurden im Sinne einer Transparenz für die Vergütung die Angaben nach DCGK vom 7. Februar 2017 weiterhin aufgeführt.

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN NACH DCGK

	Tobias Hartmann CEO seit 11/2018				Dr. Dirk Schmelzer CFO seit 06/2019				Dr. Thomas Schroeter CPO seit 12/2018				Ralf Weitz CCO seit 12/2018			
In Tsd. Euro	2020	2020 min.	2020 max.	2019	2020	2020 min.	2020 max.	2019	2020	2020 min.	2020 max.	2019	2020	2020 min.	2020 max.	2019
Festvergütung	680,0	680,0	680,0	680,0	420,0	420,0	420,0	225,8	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0
Nebenleistungen	14,0	14,0	14,0	41,7	14,0	14,0	14,0	7,5	5,4	5,4	5,4	9,1	5,0	5,0	5,0	7,4
Summe	694,0	694,0	694,0	721,7	434,0	434,0	434,0	233,3	405,4	405,4	405,4	409,1	405,0	405,0	405,0	407,4
Einjährige variable Vergütung ^{1,2}	340,0	—	680,0	1.020,0	210,0	—	420,0	533,9	200,0	—	400,0	600,0	200,0	—	400,0	600,0
Mehrjährige variable Vergütung ¹	—	—	—	1.464,7	—	—	—	4.000,0	—	—	—	—	—	—	—	—
Summe	1.034,0	694,0	1.374,0	3.206,4	644,0	434,0	854,0	4.767,2	605,4	405,4	805,4	1.009,1	605,0	405,0	805,0	1.007,4
Versorgungs- aufwand	50,0	50,0	50,0	50,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Gesamtvergütung	1.084,0	744,0	1.424,0	3.256,4	669,0	459,0	879,0	4.792,2	630,4	430,4	830,4	1.034,1	630,0	430,0	830,0	1.032,4

¹ Die variablen Vergütungsbestandteile sind begrenzt durch die jährliche Gesamtvergütung. Bezüglich des Maximalbetrags der Vergütung der Vorstände wird auf den Abschnitt „Begrenzung der Jahresgesamtvergütung“ verwiesen.

² Die einjährige variable Vergütung enthält für das Geschäftsjahr 2019 Sonderboni für Herrn Hartmann (680,0 Tsd. Euro), Herrn Dr. Schmelzer (420,0 Tsd. Euro), Herrn Dr. Schroeter (400,0 Tsd. Euro) und Herrn Weitz (400,0 Tsd. Euro).

ZUFLUSS NACH DCGK

	Tobias Hartmann CEO seit 11/2018		Dr. Dirk Schmelzer CFO seit 06/2019		Dr. Thomas Schroeter CPO seit 12/2018		Ralf Weitz CCO seit 12/2018	
In Tsd. Euro	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Festvergütung	680,0	680,0	420,0	225,8	400,0	400,0	400,0	400,0
Nebenleistungen	14,0	41,7	14,0	7,5	5,4	9,1	5,0	7,4
Summe	694,0	721,7	434,0	233,3	405,4	409,1	405,0	407,4
Einjährige variable Vergütung ^{1,2}	595,9	373,6	294,9	210,0	350,5	212,4	350,5	212,4
Mehrjährige variable Vergütung ¹	—	—	—	—	894,8	—	—	1.154,5
Summe	1.289,9	1.095,3	728,9	443,3	1.650,7	621,5	755,5	1.774,3
Versorgungsaufwand	50,0	50,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Gesamtvergütung	1.339,9	1.145,3	753,9	468,3	1.675,7	646,5	780,5	1.799,3

¹ Die variablen Vergütungsbestandteile sind begrenzt durch die jährliche Gesamtvergütung. Bezüglich des Maximalbetrags der Vergütung der Vorstände wird auf den Abschnitt „Begrenzung der Jahresgesamtvergütung“ verwiesen.

² Die einjährige variable Vergütung enthält für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 jeweils erdiente Sonderboni für Herrn Hartmann (jeweils 340,0 Tsd. Euro), Herrn Dr. Schmelzer (jeweils 210,0 Tsd. Euro), Herrn Dr. Schroeter (jeweils 200,0 Tsd. Euro) und Herrn Weitz (jeweils 200,0 Tsd. Euro).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten Aktienkäufe und -verkäufe durch die Vorstandsmitglieder. Siehe hierzu Erläuterung „5.4 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen“ im Konzernanhang.

Im Januar 2020 übte Herr Dr. Schroeter die Option zur Veräußerung von 15.000 virtuellen Aktien aus dem Phantom-Share-Programm (Mitarbeiterbeteiligungsprogramm) aus. Die Veräußerung erfolgte außerbörslich zu einem Kurs von 59,65 Euro je Stück. Dies entspricht einem Volumen von 895 Tsd. Euro.

Weiterhin kaufte Herr Dr. Schroeter im Januar 2020 außerbörslich 2.300 Aktien zu einem Kurs von 61,55 Euro je Stück. Dies entspricht einem Volumen von 142 Tsd. Euro.

Herr Hartmann kaufte im Dezember 2020 1.800 Aktien zu einem Kurs von 62,05 Euro je Stück. Dies entspricht einem Volumen von 112 Tsd. Euro.

Herr Dr. Schmelzer kaufte im Dezember 2020 800 Aktien zu einem Kurs von 62,10 Euro je Stück. Dies entspricht einem Volumen von 50 Tsd. Euro.

Gesamtbezüge des Vorstands entsprechend dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nummer 17 (DRS 17)

Die Gesamtbezüge der einzelnen im Berichtsjahr 2020 und im Vorjahr tätigen Vorstandsmitglieder entsprechend DRS 17 sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

VORSTANDSVERGÜTUNG ENTSPRECHEND DRS 17

	Tobias Hartmann CEO seit 11/2018		Dr. Dirk Schmelzer CFO seit 06/2019		Dr. Thomas Schroeter CPO seit 12/2018		Ralf Weitz CCO seit 12/2018		Summe	
In Tsd. Euro	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Erfolgsunabhängige Vergütung										
Festvergütung	680,0	680,0	420,0	225,8	400,0	400,0	400,0	400,0	1.900,0	1.705,8
Nebenleistungen	14,0	41,7	14,0	7,5	5,4	9,1	5,0	7,4	38,5	65,7
Versorgungsleistungen	50,0	50,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	125,0	125,0
Summe	744,0	771,7	459,0	258,3	430,4	434,1	430,0	432,4	2.063,5	1.896,5
Erfolgsabhängige Komponenten										
Einjährige variable Vergütung	255,9	33,6	84,9	–	150,5	12,4	150,5	12,4	641,7	58,4
Sondervergütung	340,0	340,0	210,0	210,0	200,0	200,0	200,0	200,0	950,0	950,0
Summe	595,9	373,6	294,9	210,0	350,5	212,4	350,5	212,4	1.591,7	1.008,4
Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung										
Mehrfähige variable Vergütung	–	1.464,7	–	4.000,0	894,8	–	–	1.154,5	894,8	6.619,2
Gesamtbezüge ohne Drittvergütung	1.339,9	2.610,0	753,9	4.468,3	1.675,7	646,5	780,5	1.799,3	4.550,0	9.524,1

Für das Geschäftsjahr 2020 (2019) wurden den Vorstandsmitgliedern Herr Hartmann, Herr Dr. Schmelzer, Herr Weitz und Herr Dr. Schroeter eine einjährige variable Vergütung zugesagt. Der Zielwert betrug 340,0 Tsd. Euro (340,0 Tsd. Euro) für Herrn Hartmann, 210,0 Tsd. Euro (113,9 Tsd. Euro) für Herrn Dr. Schmelzer, 200,0 Tsd. Euro (200,0 Tsd. Euro) für Herrn Weitz und 200,0 Tsd. Euro (200,0 Tsd. Euro) für Herrn Dr. Schroeter. Da die endgültige Höhe der variablen Vergütung im Ermessen des Aufsichtsrats liegt und dieser die Höhe der Vergütung erst nach Aufstellung des Jahresabschlusses festlegen wird, wurden diese Zusagen nicht in die Gesamtbezüge des Geschäftsjahres 2020 einbezogen.

Bezüge ehemaliger Mitglieder der Geschäftsführung

Herr Gisy ist zum 17. Juni 2019 von seiner Tätigkeit als Finanzvorstand zurückgetreten und war bis einschließlich 30. Juni 2019 als Vorstandsmitglied tätig. Sein Anstellungsverhältnis endete zum 30. September 2019. Der Gesamtbetrag seiner Bezüge im Zeitraum vom 1. Juli 2019 bis 31. Dezember 2019 belief sich auf 9.477,3 Tsd. Euro. Davon entfallen 9.270,4 Tsd. Euro auf eine Drittvergütung im Zusammenhang mit dem Managementbeteiligungsprogramm MEP. Ferner wurde zum 31. Dezember 2019 eine Rückstellung für ausstehende Karenzentschädigungen in Höhe von 220,3 Tsd. Euro gebildet; im Geschäftsjahr 2020 erfolgte die Auszahlung.

Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen nach IAS 24

VORSTANDSVERGÜTUNG ENTSPRECHEND IAS 24

	Tobias Hartmann CEO seit 11/2018		Dr. Dirk Schmelzer CFO seit 06/2019		Dr. Thomas Schroeter CPO seit 12/2018		Ralf Weitz CCO seit 12/2018		Summe	
In Tsd. Euro	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kurzfristig fällige Leistungen	1.340,7	1.349,2	809,7	572,6	741,7	823,3	741,3	821,6	3.633,4	3.566,7
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	50,0	50,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	125,0	125,0
Andere langfristig fällige Leistungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Anteilsbasierte Vergütung	569,0	3.954,8	89,5	2.144,4	1.141,9	2.891,9	1.141,9	2.891,9	2.942,4	11.882,9
Gesamtvergütung	1.959,7	5.354,0	924,2	2.742,0	1.908,6	3.740,2	1.908,2	3.738,5	6.700,8	15.574,6

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG ENTSPRECHEND IAS 24

	Dr. Hans-Holger Albrecht		Frank H. Lutz		Christoph Brand		Dr. Elke Frank seit 06/2020		André Schwämmlein		Peter Schwarzen- bauer		Ciara Smyth bis 06/2020		Summe	
In Tsd. Euro	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kurzfristig fällige Leistungen	200,0	200,0	180,0	70,0	81,7	31,7	58,3	–	91,7	38,3	100,0	86,7	50,0	88,3	761,7	515,0
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Andere langfristig fällige Leistungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Anteilsbasierte Vergütung	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gesamtvergütung	200,0	200,0	180,0	70,0	81,7	31,7	58,3	–	91,7	38,3	100,0	86,7	50,0	88,3	761,7	515,0

Ein Aufsichtsratsmitglied kaufte im Juni 2020 1.500 Aktien zu einem Kurs von 67,50 Euro je Stück. Dies entspricht einem Volumen von 101 Tsd. Euro. Für weitere Informationen wird auf die Scout24-Website verwiesen.

D&O-Versicherung

Die Vorstandsmitglieder sind in eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) einbezogen. Diese D&O-Versicherung deckt das persönliche Haftungsrisiko für den Fall ab, dass Vorstandsmitglieder bei der Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit für die Gesellschaft für Vermögensschäden in Anspruch genommen werden. Dabei unterliegen die Vorstandsmitglieder einem Selbstbehalt in Höhe von 10 % des Schadens bis zum Eineinhalbfachen der jährlichen Festvergütung.

Zusätzliche Angaben zu anteilsbasierten Vergütungsprogrammen

Der Bestand der von den aktiven Vorstandsmitgliedern gehaltenen Anteile aus dem LTIP hat sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

ANTEILSBESITZ DES VORSTANDS AUS LTIP

	Tobias Hartmann CEO seit 11/2018	Dr. Dirk Schmelzer CFO seit 06/2019	Dr. Thomas Schroeter CPO seit 12/2018	Ralf Weitz CCO seit 12/2018
Anzahl Anteile 31.12.2019	146,8	88,9	112,6	112,6
Ausüb bare Anteile 31.12.2019	0,0	0,0	0,0	0,0
Durchschnittlich verbleibende Wartefrist	2,5 Jahre	2,5 Jahre	2,5 Jahre	2,5 Jahre
In 2020 ausgegeben	–	–	–	–
In 2020 ausgeübt	–	–	–	–
In 2020 verwirkt	–	–	–	–
Anzahl Anteile 31.12.2020	146,8	88,9	112,6	112,6
Ausüb bare Anteile 31.12.2020	0,0	0,0	0,0	0,0
Durchschnittlich verbleibende Wartefrist	1,5 Jahre	1,5 Jahre	1,5 Jahre	1,5 Jahre

Auf Herrn Hartmann entfielen im Berichtsjahr 569,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.954,8 Tsd. Euro), auf Herrn Dr. Schmelzer 89,5 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.144,4 Tsd. Euro), auf Herrn Weitz 1.141,9 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.891,9 Tsd. Euro) und auf Herrn Dr. Schroeter 1.141,9 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.891,9 Tsd. Euro) Personalaufwand aus anteilsbasierter Vergütung mit Barausgleich.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats richtet sich nach den entsprechenden Satzungsbestimmungen. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft neben dem Ersatz seiner Auslagen eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 60,0 Tsd. Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 140,0 Tsd. Euro und sein Stellvertreter eine solche in Höhe von 120,0 Tsd. Euro. Jedes Mitglied eines Ausschusses erhält zusätzlich eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 20,0 Tsd. Euro und jeder Vorsitzende eines Ausschusses eine solche in Höhe von 40,0 Tsd. Euro.

Im Geschäftsjahr 2020 bezogen die Aufsichtsratsmitglieder folgende Vergütung:

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS¹

In Tsd. Euro		Fixe Grundvergütung	Vergütung Präsidialausschuss	Vergütung Prüfungsausschuss	Vergütung Vergütungsausschuss	Summe
Dr. Hans-Holger Albrecht	2020	140,0	40,0	20,0	–	200,0
	2019	140,0	40,0	20,0	–	200,0
Frank H. Lutz	2020	120,0	20,0	40,0	–	180,0
	2019	50,0	6,7	13,3	–	70,0
Christoph Brand	2020	60,0	–	10,0	11,7	81,7
	2019	25,0	–	6,7	–	31,7
Dr. Elke Frank	2020	35,0	–	–	23,3	58,3
	2019	–	–	–	–	–
André Schwämmlein	2020	60,0	10,0	11,7	10,0	91,7
	2019	25,0	6,7	–	6,7	38,4
Peter Schwarzenbauer	2020	60,0	20,0	–	20,0	100,0
	2019	60,0	20,0	–	6,7	86,7
Ciara Smyth	2020	30,0	–	–	20,0	50,0
	2019	60,0	15,0	–	13,3	88,3
Summe	2020	505,0	90,0	81,7	85,0	761,7
	2019	360,0	88,3	40,0	26,7	515,0

¹ Ohne erstattete Auslagen und Umsatzsteuer.

Auslagenerstattungen (ohne erstattete Umsatzsteuer) an Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,9 Tsd. Euro (Vorjahr: 31,6 Tsd. Euro). Die notwendigen Auslagen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats erstattet.

Sonstige Angaben

Übernahmerelevante Angaben gemäß §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB

Dargestellt werden die Angaben gemäß § 289a Abs. 1, § 315a Abs. 1 HGB zum 31. Dezember 2020.

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Scout24 AG beträgt 105,7 Millionen Euro. Es ist eingeteilt in 105.700.000 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.

KAPITALBETEILIGUNGEN, DIE 10 % DER STIMMRECHTE ÜBERSCHREITEN

Zum 31. Dezember 2020 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. 2 der Satzung der Scout24 AG durch den Aufsichtsrat. Die weiteren Bestimmungen hierzu ergeben sich aus den §§ 84 und 85 AktG. Alle Satzungsänderungen bedürfen eines Beschlusses der Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des auf der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals. Es gelten 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 Millionen Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe neuer Namensstückaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2020). Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können gemäß § 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:

- 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 Inhabern 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 Aktienausgabe, festzulegen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 21. Juni 2018 ist das Grundkapital um bis zu 10.760.000 Euro durch Ausgabe von bis zu 10.760.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als

- die Inhaber bzw. Gläubiger von Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) mit Options- oder Wandlungsrechten, die von der Scout24 AG 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 AG 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 AG in Ausübung eines Tilgungswahlrechts bei Endfälligkeit ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Scout24 AG 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 der Scout24 AG am 18. Juni 2020 ist der Vorstand ermächtigt, gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG eigene Aktien in Höhe von 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 107.600.000 Euro. Diese Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen einmal oder mehrmals ausgeübt werden und gilt bis zum 17. Juni 2025. 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 einer Kombination aus beiden) erfolgen.

Die Hauptversammlung vom 18. Juni 2020 hat beschlossen, das Grundkapital der Scout24 AG um einen Gesamtbetrag von bis zu 30.000.000,00 Euro durch Einziehung voll eingezahlter noch zu erwerbender Aktien im Wege der vereinfachten Einziehung gemäß § 237 Abs. 3 Nr. 2, Abs. 4 und 5 AktG herabzusetzen. Die einzuziehenden Aktien werden von der Scout24 AG innerhalb eines vom Vorstand festzulegenden Zeitraums, der frühestens am 1. Februar 2021 beginnt und spätestens mit Ablauf des 30. Juni 2021 endet, gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 6 AktG erworben und eingezogen werden („Durchführungsfrist“). Die erworbenen Aktien werden unverzüglich eingezogen.

Der Erwerb der Aktien erfolgt außerhalb der Börse mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots („Öffentliches Erwerbsangebot 2021“) nach (i) Eintragung des Kapitalherabsetzungsbeschlusses ins Handelsregister und (ii) Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020.

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 16. Juli 2018 unterzeichnete Term and Revolving Facilities Agreement („RFA“). Ein Kontrollwechsel liegt vor, wenn ein Anteilseigner 30 % der Anteile erwirbt. Das RFA ermöglicht es den einzelnen Kreditgebern im Falle eines Kontrollwechsels, unter zusätzlichen Voraussetzungen ihren Anteil an dem Kredit innerhalb einer vorgesehenen Frist von zehn Tagen nach Bekanntwerden des Sachverhalts geltend zu machen. 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 Anteilseigner mehr als 50 % der Anteile erwirbt. Das Schuldscheindarlehen ermöglicht es den einzelnen Darlehensgebern 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.

Angaben zum Erwerb eigener Aktien

Es wird auf die Angaben im Abschnitt „Eigenkapital“ im Konzernanhang verwiesen.

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf unserer Website unter WWW.SCOUT24.COM/INVESTOREN/CORPORATE-GOVERNANCE zugänglich.

Nichtfinanzieller Bericht gemäß § 315b ff. HGB

Der nichtfinanzielle Bericht für das Geschäftsjahr 2020 ist Teil der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Er wird mit der Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts auf unserer Website unter WWW.SCOUT24.COM/NACHHALTIGKEIT/NACHHALTIGKEITSBERICHTE gemäß § 315b Abs. 3 Nr. 2 Buchstabe b HGB dauerhaft zugänglich gemacht.

Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 AG

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

Geschäftstätigkeit der Scout24 AG

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

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 der Satzung der Erwerb, das Halten und Verwalten und die Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen im In- und Ausland unabhängig von ihrer Rechtsform, die auf dem Gebiet der Online- und Internetdienstleistungen tätig sind, sowie die Vornahme sämtlicher Maßnahmen, die zum Tätigkeitsbereich einer Holding-Gesellschaft mit Konzernleitungsfunktion gehören, insbesondere die Geschäftsführung und die Erbringung von Beratungsleistungen gegen Entgelt gegenüber verbundenen Unternehmen, sowie die Betätigung auf dem Gebiet des Online- und Internetgeschäfts im In- und Ausland.

Die Scout24 AG 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 AG externe Umsatzerlöse aus der Vermarktung von Werbeanzeigen an Dritte.

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

Lage der Scout24 AG

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Scout24 AG im Geschäftsjahr 2020 und im Vorjahresvergleich wird anhand nachfolgender verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt:

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (KURZFASSUNG)

in Millionen Euro	GJ 2020	GJ 2019	+/- in %
Umsatzerlöse	56,1	99,0	-43,3 %
Sonstige betriebliche Erträge	12,8	3,6	256,9 %
Materialaufwand	-14,0	-33,4	-58,1 %
Personalaufwand	-40,8	-70,8	-42,1 %
Abschreibungen	-0,9	-1,7	-47,1 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46,8	-79,1	-40,8 %
Erträge aus Gewinnabführungen	2.695,8	276,1	876,4 %
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,7	2,4	-70,8 %
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,2	1,0	20,0 %
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0	-17,1	-100,0 %
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8,0	-10,5	-23,8 %
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-89,8	-66,1	35,9 %
Latente Steuern	-1,9	5,7	-133,3 %
Ergebnis nach Steuern	2.564,5	109,1	2.249,6 %
Jahresüberschuss	2.564,5	109,1	2.249,6 %

Die Umsatzerlöse haben sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 42,9 Millionen Euro auf 56,1 Millionen Euro verringert. Dies ist im Wesentlichen auf die AutoScout24-Transaktion zurückzuführen. So wurden um 14,8 Millionen Euro geringere Werbeumsätze mit Dritten erzielt, die Innenumsätze aus Weiterverrechnungen von Personal- und IT-Kosten reduzierten sich um 20,3 Millionen Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 9,2 Millionen Euro auf 12,8 Millionen Euro angestiegen. Dies resultiert insbesondere aus der Veräußerung von Software-Rechten (6,0 Millionen Euro), Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (4,0 Millionen Euro) sowie aus Kostenweiterbelastungen im Rahmen der Ausgliederung der AutoScout24 (0,9 Millionen Euro).

Analog zum geringeren Umsatz hat sich der Materialaufwand im Vergleich zum Vorjahr um 19,4 Millionen Euro reduziert.

Die Personalaufwendungen haben sich um 30,0 Millionen auf 40,8 Millionen Euro im Jahr 2020 verringert. In Höhe von 17,2 Millionen Euro ist dies bedingt durch das Long Term Incentive Programme (LTIP) für den Vorstand und ausgewählte Führungskräfte. Im ersten Quartal 2020 wechselten 76 Mitarbeiter:innen von der Scout24 AG zur AutoScout24 GmbH, wodurch die Personalaufwendungen um weitere 8,5 Millionen Euro verringert wurden. Die Scout24 AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 ohne die oberen Führungskräfte im Jahresdurchschnitt 187 Mitarbeiter:innen (Vorjahr: 302).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vorjahresvergleich um 32,3 Millionen Euro auf 46,8 Millionen Euro verringert. Davon entfallen 10,1 Millionen Euro auf Rechts- und Beratungskosten, welche um 26,0 Millionen Euro gesunken sind. Im Jahr 2019 waren diese aufgrund des durchgeführten Strategic Review, der AutoScout24-Transaktion sowie des Übernahmeangebots von Hellman & Friedman entsprechend erhöht. Darüber hinaus sanken analog zum Rückgang der Umsatzerlöse die Kosten für Online-Marketing um 4,2 Millionen Euro.

Die Erträge aus Gewinnabführungen betrugen im Geschäftsjahr 2.695,8 Millionen Euro (Vorjahr: 276,1 Millionen Euro). Hiervon entfallen 185,9 Millionen Euro aus Abführungen der Immobilien Scout GmbH und 38,1 Millionen Euro aus Abführungen der AutoScout24 GmbH. Weiterhin existierten seit dem Jahr 2019 Ergebnisabführungsverträge mit der Consumer First Services GmbH sowie seit 2020 mit der Scout24 Beteiligungs SE. Aus der AutoScout24-Transaktion und den entsprechenden Beteiligungsverkäufen resultierten insgesamt Gewinne in Höhe von 2.468,3 Millionen Euro. Aufwendungen aus Verlustübernahmen sind im Geschäftsjahr 2020 nicht zu verzeichnen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen sanken gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Millionen Euro auf 8,0 Millionen Euro aufgrund geringerer Inanspruchnahme der Kreditlinien sowie Schuldentilgungen.

Aufgrund der verbesserten Ergebnissituation der Organgesellschaften betrugen die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag im abgelaufenen Geschäftsjahr 89,8 Millionen Euro (Vorjahr: 66,1 Millionen Euro). Insbesondere ist dies auf den steuererhöhenden Veräußerungsgewinn der AutoScout24-Transaktion zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 1,9 Millionen Euro latente Steuern aufwandswirksam erfasst (Vorjahr: 5,7 Millionen Euro Ertrag). Die Veränderung der temporären Differenzen resultiert im Wesentlichen aus den LTIP-Rückstellungen.

Der Jahresüberschuss erhöhte sich infolge der zuvor beschriebenen Entwicklungen und hier insbesondere aufgrund der Erträge aus Gewinnabführungen um 2.455,4 Millionen Euro auf 2.564,5 Millionen Euro (Vorjahr: 109,1 Millionen Euro).

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der Scout24 AG im Geschäftsjahr 2020 und im Vorjahresvergleich wird anhand nachfolgender verkürzter Bilanz dargestellt:

BILANZ AKTIVA (KURZFASSUNG)

in Millionen Euro	31.12.2020	31.12.2019	+/- in %
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,3	0,6	-50,0 %
Sachanlagen	13,6	5,1	166,7 %
Finanzanlagen	1.777,7	2.068,7	-14,1 %
Anlagevermögen	1.791,6	2.074,4	-13,6 %
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,4	7,1	-80,3 %
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.678,7	276,1	870,2 %
Sonstige Vermögensgegenstände	2,0	0,8	150,0 %
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	137,3	65,1	110,9 %
Sonstige Wertpapiere	1.577,9	0,0	n/a
Umlaufvermögen	4.397,3	349,1	1.159,5 %
Rechnungsabgrenzungsposten	4,4	6,4	-31,3 %
Summe Aktiva	6.193,3	2.429,9	154,9 %

In den Finanzanlagen sind die Beteiligungen an der Immobilien Scout GmbH und der Scout24 Beteiligungs SE enthalten. Im Geschäftsjahr 2020 wurden ausgegebene Darlehen an die FFG Finanzcheck Finanzportale GmbH sowie die Consumer First Services GmbH zurückgezahlt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich analog zum niedrigeren Außenumsatz um 5,7 Millionen Euro auf 1,4 Millionen Euro verringert.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus den Ergebnisabführungsverträgen mit der Immobilien Scout GmbH, der AutoScout24 GmbH, der Consumer First Services GmbH sowie der Scout24 Beteiligungs SE.

Die Wertpapiere beinhalten kurzfristige Anlagen im Rahmen eines Wertpapierspezialfonds in Höhe von 1.500 Millionen Euro (Vorjahr: 0 Millionen Euro). Zum Zwecke der Anlage flüssiger Mittel aus Unternehmensverkäufen hat die Scout24 AG einen Investmentfond auflegen lassen, welcher zum großen Teil in festverzinsliche Anleihen investiert ist. Der Investmentfonds wurde als Spezialfonds aufgesetzt.

Des Weiteren sind kurzfristige Anlagen in einen Geldmarktfonds in Höhe von 77,9 Millionen Euro (Vorjahr: 0 Millionen Euro) enthalten.

Der Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten erhöhte sich von 65,1 Millionen Euro auf 137,4 Millionen Euro, was primär mit Kaufpreismitteln aus der AutoScout24-Transaktion zu begründen ist, die jedoch größtenteils in Geldmarkt- und Wertpapierspezialfonds angelegt wurden.

BILANZ PASSIVA (KURZFASSUNG)

in Millionen Euro	31.12.2020	31.12.2019	+/- in %
Ausgegebenes Kapital	97,8	105,2	-7 %
Gezeichnetes Kapital	105,7	107,6	-1,8 %
Nennbetrag eigener Anteile	-7,9	-2,4	229,2 %
Kapitalrücklage	172,2	170,3	1,1 %
Andere Gewinnrücklage	1.282,9	0,0	n/a
Bilanzgewinn	1.567,1	887,2	76,6 %
Eigenkapital	3.120,0	1.162,7	168,3 %
Rückstellungen	53,2	106,6	-50,1 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	253,1	837,1	-69,8 %
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,8	3,8	-52,6 %
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.753,7	303,8	806,5 %
Sonstige Verbindlichkeiten	3,1	8,8	-64,8 %
Verbindlichkeiten	3.011,7	1.153,5	161,1 %
Rechnungsabgrenzungsposten	2,1	2,7	-22,2 %
Passive latente Steuern	6,3	4,4	43,2 %
Summe Passiva	6.193,3	2.429,9	154,9 %

Das Eigenkapital erhöhte sich um 1.957,3 Millionen Euro auf 3.120,0 Millionen Euro primär aufgrund des hohen Jahresüberschusses infolge der AutoScout24-Transaktion. Gegenläufig wirkte sich die im Juni 2020 erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von 93,7 Millionen Euro (Vorjahr: 68,9 Millionen Euro) aus. Auch der Rückkauf eigener Aktien (7.863.709 Stück in 2020; 2.437.041 Stück in 2019) führte zu einem Rückgang des Eigenkapitals.

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Billigung des Aufsichtsrats beschlossen, 50 % des Jahresüberschusses 2020 der Scout24 AG, das entspricht 1.282,2 Millionen Euro, gemäß § 58 Abs. 2 Satz 1 AktG in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Ergänzend nahm die Scout24 AG auf Basis eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses eine Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von 0,7 Millionen Euro vor.

Die Rückstellungen sind im Jahr 2020 auf 53,2 Millionen Euro (Vorjahr: 106,6 Millionen Euro) gesunken. Der erhöhte Wert in den sonstigen Rückstellungen im Vorjahr war bedingt durch Sondereffekte aus dem LTIP (32,7 Millionen Euro) sowie Rückstellungen im Zusammenhang mit Veräußerungskosten (22,0 Millionen Euro).

Die Verbindlichkeiten sind von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 2.753,7 Millionen Euro (Vorjahr: 303,8 Millionen Euro) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 253,1 Millionen Euro geprägt (Vorjahr: 837,1 Millionen Euro).

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ergibt sich aus Kaufpreiszahlungen aus der AutoScout24-Transaktion (2.544,4 Millionen Euro). Gegenläufig wirkt sich der Rückgang von Cash-Pool-Verbindlichkeiten gegenüber Töchtern aus (2020: 208,3 Millionen Euro; 2019: 301,0 Millionen Euro).

Die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergab sich zum einen aus der vollständigen Rückzahlung der Kreditlinien Revolving Credit Facility I & II in Höhe von 335,0 Millionen Euro. Zudem wurden Tilgungen des Term Loan in Höhe von 200,0 Millionen Euro sowie von Schuldscheinen in Höhe von 45,0 Millionen Euro vorgenommen.

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 7,3 Millionen Euro (Vorjahr: 9,2 Millionen Euro) mit den passiven latenten Steuern in Höhe von 13,6 Millionen Euro (Vorjahr: 13,6 Millionen Euro) entsteht ein Passivüberhang in Höhe von 6,3 Millionen Euro (Vorjahr: 4,4 Millionen Euro). Dieser wurde in den passiven latenten Steuern ausgewiesen

Risiko- und Chancenbericht der Scout24 AG

Die Geschäftsentwicklung der Scout24 AG 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 AG zutreffend. Die Aussagen zur künftigen Entwicklung und zur Risiko- und Chancensituation des Scout24-Konzerns sind somit auch als Zusammenfassung der künftigen Entwicklung mit ihren Risiken und Chancen der Scout24 AG anzusehen.

München, den 16. März 2021
Scout24 AG

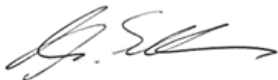
Der Vorstand



Tobias Hartmann



Dr. Dirk Schmelzer



Dr. Thomas Schroeter



Ralf Weitz

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In Tsd. Euro	Erläuterungen	2020	2019
Umsatzerlöse	3.1.	353.822	349.737
Aktiviertete Eigenleistungen	3.2.	21.950	13.975
Sonstige betriebliche Erlöse	3.3.	2.154	3.076
Gesamtleistung		377.926	366.788
Personalaufwand	3.4.	-80.187	-107.598
Marketingaufwand	3.5.	-31.128	-30.563
IT-Aufwand	3.6.	-18.033	-14.182
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.7.	-50.316	-50.785
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertminderungen – EBITDA		198.261	163.660
Abschreibungen und Wertminderungen	4.5.; 4.6.; 4.7.	-51.506	-54.211
Betriebsergebnis – EBIT		146.755	109.449
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	3.8.	112	-733
Finanzerträge	3.9.	19.317	542
Finanzaufwendungen	3.10.	-24.304	-15.049
Finanzergebnis		-4.875	-15.239
Ergebnis vor Ertragsteuern		141.880	94.210
Ertragsteuern	3.11.	-39.454	-30.693
Ergebnis fortgeführter Aktivitäten nach Steuern		102.426	63.517
Ergebnis nicht fortgeführter Aktivitäten nach Steuern	2.2.	2.264.650	16.502
Ergebnis nach Steuern		2.367.076	80.019
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		2.367.076	80.019
Davon: fortgeführte Aktivitäten, nach Steuern		102.426	63.517
Davon: nicht fortgeführte Aktivitäten, nach Steuern		2.264.650	16.502

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.

ERGEBNIS JE AKTIE

In Euro	Erläuterung	2020	2019
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	3.12.		
Ergebnis je Aktie nach Steuern		23,17	0,75
Verwässertes Ergebnis je Aktie	3.12.		
Ergebnis je Aktie nach Steuern		23,17	0,75

ERGEBNIS JE AKTIE FORTGEFÜHRTER AKTIVITÄTEN

In Euro	Erläuterung	2020	2019
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	3.12.		
Ergebnis je Aktie nach Steuern		1,00	0,59
Verwässertes Ergebnis je Aktie	3.12.		
Ergebnis je Aktie nach Steuern		1,00	0,59

ERGEBNIS JE AKTIE NICHT FORTGEFÜHRTER AKTIVITÄTEN

In Euro	Erläuterung	2020	2019
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	3.12.		
Ergebnis je Aktie nach Steuern		22,17	0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie	3.12.		
Ergebnis je Aktie nach Steuern		22,17	0,15

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

In Tsd. Euro	Erläuterungen	2020	2019
Ergebnis nach Steuern		2.367.076	80.019
Posten, die nicht in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Bewertung von Pensionsverpflichtungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, nach Steuern	4.14.	–	–85
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewerteten Vermögenswerten (FAFVOCI), vor Steuern		–	–180
Latente Steuern auf die Bewertung FAFVOCI		–	–
Summe der Posten, die nicht in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		–	–265
Posten, die anschließend möglicherweise in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Währungsumrechnungsdifferenzen		3	13
Summe der Posten, die anschließend möglicherweise in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		3	13
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		3	–252
Gesamtergebnis		2.367.079	79.767
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		2.367.079	79.767
Gesamtergebnis		2.367.079	79.767
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zustehender Anteil des Gesamtergebnisses, resultierend aus:			
fortgeführten Aktivitäten		102.429	63.349
nicht fortgeführten Aktivitäten		2.264.650	16.417
		2.367.079	79.767

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.

Konzern-Bilanz

AKTIVA			
In Tsd. Euro	Erläuterungen	2020	2019
Kurzfristige Vermögenswerte		1.769.432	740.382
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.1.	177.663	65.574
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.2.	20.911	31.241
Finanzielle Vermögenswerte	4.3.	1.564.788	1.290
Ertragsteuerforderungen	3.11.	87	32
Sonstige Vermögenswerte	4.4.	5.984	7.450
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.2.	–	634.795
Langfristige Vermögenswerte		1.750.959	1.690.810
Geschäfts- oder Firmenwert	4.5.	712.610	692.690
Marken	4.5.	877.352	872.818
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.5.	75.152	91.437
Nutzungsrecht aus Leasingvereinbarungen	4.6.	55.596	22.051
Sachanlagen	4.7.	16.330	8.747
Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen	4.8.	360	247
Finanzielle Vermögenswerte	4.3.	12.983	2.525
Aktive latente Steuern	3.11.	568	277
Sonstige Vermögenswerte	4.4.	10	18
Bilanzsumme		3.520.391	2.431.192

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.

PASSIVA

In Tsd. Euro	Erläuterungen	2020	2019
Kurzfristige Verbindlichkeiten		142.568	210.809
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.9.	13.250	17.905
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.10.	69.931	26.666
Leasingverbindlichkeiten	4.6.	8.263	4.834
Sonstige Rückstellungen	4.11.	23.094	48.038
Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.11.	2.710	17.124
Vertragsverbindlichkeiten	4.12.	8.950	8.339
Sonstige Verbindlichkeiten	4.13.	16.371	16.192
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	2.2.	–	71.710
Langfristige Verbindlichkeiten		564.007	1.166.465
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.10.	193.858	805.199
Leasingverbindlichkeiten	4.6.	60.187	18.075
Sonstige Rückstellungen	4.11.	21.123	44.983
Passive latente Steuern	3.11.	287.712	296.060
Sonstige Verbindlichkeiten	4.13.	1.126	2.148
Eigenkapital	4.15.	2.813.815	1.053.919
Gezeichnetes Kapital		105.700	107.600
Kapitalrücklage		173.033	171.133
Gewinnrücklage		3.049.733	904.083
Bewertung von Pensionsverpflichtungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		–	–206
Sonstige Rücklagen		883	879
Eigene Anteile (7.863.709 Stück, Vorjahr 2.437.041 Stück)		–515.534	–129.571
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens		2.813.815	1.053.919
Bilanzsumme		3.520.391	2.431.192

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

In Tsd. Euro

	Erläuterung	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Bewertung von Pensionsverpflichtungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	Sonstige Rücklage	Eigene Anteile	Eigenkapital der Anteilseigner	Konzern-Eigenkapital
Stand vom 01.01.2019		107.600	423.689	640.296	-121	-	1.047	-	1.172.511	1.172.511
Umgliederung von Pensionsverpflichtungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		-	-	-	121	-121	-	-	0	0
Bewertung von Pensionsverpflichtungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		-	-	-	-	-85	-	-	-85	-85
Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewerteten Vermögenswerten (FAFVOCI)		-	-	-	-	-	-180	-	-180	-180
Währungsumrechnungsdifferenzen		-	-	-	-	-	13	-	13	13
Ergebnis nach Steuern (angepasst)		-	-	80.019	-	-	-	-	80.019	80.019
Gesamtergebnis		-	-	80.019	121	-206	-167	-	79.767	79.767
Dividende		-	-	-68.864	-	-	-	-	-68.864	-68.864
Anteilsbasierte Vergütung	5.3.	-	77	-	-	-	-	-	77	77
Entnahme aus der Kapitalrücklage	4.15.	-	-252.632	252.632	-	-	-	-	0	0
Erwerb eigener Anteile	4.15.	-	-	-	-	-	-	-129.571	-129.571	-129.571
Stand vom 31.12.2019		107.600	171.133	904.083	-	-206	879	-129.571	1.053.919	1.053.919
Umgliederung der Neubewertungsergebnisse von Pensionsverpflichtungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, nach Steuern	2.2.	-	-	-206	-	206	-	-	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen		-	-	-	-	-	3	-	3	3
Ergebnis nach Steuern		-	-	2.367.076	-	-	-	-	2.367.076	2.367.076
Gesamtergebnis		-	-	2.366.870	-	206	3	-	2.367.079	2.367.079
Dividende		-	-	-93.663	-	-	-	-	-93.663	-93.663
Kapitalherabsetzung	4.15.	-1.900	1.900	-127.556	-	-	-	127.556	-	-
Erwerb eigener Anteile	4.15.	-	-	-	-	-	-	-513.519	-513.519	-513.519
Stand vom 31.12.2020		105.700	173.033	3.049.733	-	-	883	-515.534	2.813.815	2.813.815

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.

Konzern-Kapitalflussrechnung

In Tsd. Euro	Erläuterung	2020	2019 (angepasst) ²⁶
Ergebnis fortgeführter Aktivitäten nach Steuern		102.426	63.517
Abschreibungen und Wertminderungen	4.5.; 4.6.; 4.7.	51.506	54.211
Ertragsteueraufwand	3.11.	39.454	30.693
Finanzerträge	3.9.	-19.317	-542
Finanzaufwendungen	3.10.	24.304	15.049
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Anteilen	3.8.	-112	733
Ergebnis aus Abgängen immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen		-527	69
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge		-902	405
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Aktiva, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		11.360	-633
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Passiva, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-8.737	-7.672
Veränderung der Rückstellungen		-6.535	27.920
Gezahlte Ertragsteuern		-61.977	-55.375
<i>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit fortgeführter Aktivitäten</i>		<i>130.943</i>	<i>128.375</i>
<i>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten</i>		<i>-47.798</i>	<i>70.138</i>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		83.145	198.513
Auszahlungen für den Erwerb immaterieller Vermögenswerte inklusive selbst erstellter und in Entwicklung befindlicher immaterieller Vermögenswerte		-22.393	-14.755
Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen		-13.661	-1.267
Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen		8	4
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-2.144.377	-
Einzahlungen aus Abgängen finanzieller Vermögenswerte		607.649	-
Auszahlungen für Investitionen in at Equity bilanzierte Anteile		-	-350
Dividenden von at Equity bilanzierten Anteilen		-	125
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener liquider Mittel		-25.710	-
Erhaltene Zinsen		5.782	1
Auszahlungen für in Vorjahren erworbene Tochterunternehmen		-	-560
Einzahlungen aus in Vorjahren verkauften Tochterunternehmen		504	5.300
<i>Cashflow aus Investitionstätigkeit fortgeführter Aktivitäten</i>		<i>-1.592.198</i>	<i>-11.502</i>
<i>Cashflow aus Investitionstätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten</i>		<i>2.827.693</i>	<i>-7.002</i>
<i>Davon Nettoeinzahlungen aus der Veräußerung nicht fortgeführter Aktivitäten</i>		<i>2.792.851</i>	<i>-263</i>
Cashflow aus Investitionstätigkeit		1.235.495	-18.504

²⁶ Hierzu wird auf Erläuterung „1.7. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung“ verwiesen.

In Tsd. Euro	Erläuterung	2020	2019 (angepasst) ²⁷
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	4.10.	100.000	–
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	4.10.	–120.000	–
Aufnahme mittel- und langfristiger Finanzverbindlichkeiten	4.10.	–	100.000
Rückzahlung mittel- und langfristiger Finanzverbindlichkeiten	4.10.	–560.000	–53.000
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	4.6.	–5.487	–5.537
Einzahlungen aus Leasingforderungen	4.6.	976	–
Gezahlte Zinsen		–16.759	–11.247
Gezahlte Dividenden	4.15.	–93.663	–68.864
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	4.15.	–515.885	–127.269
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit fortgeführter Aktivitäten		–1.210.818	–165.917
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit nicht fortgeführter Aktivitäten		–541	–2.920
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.1.	–1.211.359	–168.837
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes fortgeführter Aktivitäten		–3	11
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		107.278	11.183
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		70.385	59.202
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		177.663	70.385
Abzüglich zur Veräußerung stehender Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	2.2.	–	–4.811
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende aus fortgeführten Aktivitäten		177.663	65.574

Anhangangaben sind integraler Bestandteil des Abschlusses.

²⁷ Hierzu wird auf Erläuterung „1.7. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung“ verwiesen.

Anhang zum Konzernabschluss

Inhalt

1. Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung	104
1.1. Informationen zum Unternehmen	104
1.2. Grundlagen der Abschlusserstellung	104
1.3. Auswirkungen von Covid-19	105
1.4. Neue Rechnungslegungsvorschriften	105
1.5. Grundsätze der Konsolidierung	107
1.6. Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten	109
1.7. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung	111
2. Veränderungen im Konsolidierungskreis	122
2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode	122
2.2. Unternehmensverkäufe in der Berichtsperiode (nicht fortgeführte Aktivitäten)	123
2.3. Konsolidierung eines für die Scout24 aufgelegten Wertpapierspezialfonds	125
3. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	126
3.1. Umsatzerlöse	126
3.2. Aktivierte Eigenleistungen	127
3.3. Sonstige betriebliche Erlöse	127
3.4. Personalaufwand und Mitarbeiterzahl	128
3.5. Marketingaufwand	128
3.6. IT-Aufwand	128
3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	129
3.8. Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	129
3.9. Finanzerträge	129
3.10. Finanzaufwendungen	130
3.11. Ertragsteuern	130
3.12. Ergebnis je Aktie	134
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	135
4.1. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	135
4.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	135
4.3. Finanzielle Vermögenswerte	136
4.4. Sonstige Vermögenswerte	137
4.5. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte	138
4.6. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen	141
4.7. Sachanlagevermögen	145
4.8. Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen	146
4.9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	147
4.10. Finanzielle Verbindlichkeiten	147
4.11. Sonstige Rückstellungen	149
4.12. Vertragsverbindlichkeiten	150
4.13. Sonstige Verbindlichkeiten	150
4.14. Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	151
4.15. Eigenkapital	151

5. Sonstige Erläuterungen	156
5.1. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung	156
5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten	157
5.3. Anteilsbasierte Vergütung	167
5.4. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	169
5.5. Segmentberichterstattung	173
5.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	176
5.7. Eventualverbindlichkeiten	176
5.8. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers	177
5.9. Ereignisse nach der Berichtsperiode	177
5.10. Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 AG nach § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB	178
5.11. Corporate Governance Kodex	178
5.12. Tag der Freigabe der Veröffentlichung	178

Anhang zum Konzernabschluss

1. Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung

1.1. Informationen zum Unternehmen

Die Scout24 AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit eingetragenem Firmensitz in München, Deutschland. Die Geschäftsadresse lautet: Bothestraße 13–15, 81675 München. Die Scout24 AG ist beim Amtsgericht München eingetragen (HRB 220 696).

Die Aktien der Scout24 AG werden seit dem 1. Oktober 2015 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Die Scout24 AG als Mutterunternehmen bildet gemeinsam mit ihren direkten sowie indirekten Tochtergesellschaften die Scout24-Gruppe (nachfolgend auch „Scout24“ oder „Gruppe“).

Scout24 ist ein führendes deutsches Digitalunternehmen. Mit der Online-Plattform ImmoScout24 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 digital ablaufen können, entwickelt ImmoScout24 kontinuierlich neue Produkte und baut ein Ökosystem für Miete, Kauf und Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich auf.

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 detaillierte Informationen wird auf Erläuterung „2.2. Unternehmensverkäufe in der Berichtsperiode (Nicht fortgeführte Aktivitäten)“ verwiesen.

1.2. Grundlagen der Abschlusserstellung

Die Scout24 AG 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 2020 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 2020 für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2020 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, eingeschränkt durch die erfolgswirksame oder erfolgsneutrale 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 von Covid-19

Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen

Aufgrund der Covid-19-Pandemie hat Scout24 im ersten Quartal 2020 ein umfassendes Sofortprogramm zur Unterstützung ihrer Kund:innen verabschiedet. Gewerblichen Kund:innen wurden neunmonatige Zahlungsaufschübe („Liquidität plus“) für die April- und Mai-Rechnungen angeboten. Bei der Ermittlung des geschätzten Ausfallrisikos und des erwarteten Kreditverlustes für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach IFRS 9 wurden die Zahlungsaufschübe als zusätzliche Information bei der Schätzung der Auswirkungen auf die erwarteten Cashflows berücksichtigt.

Für die Ermittlung der über die gesamte Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden die getroffenen Ermessensentscheidungen bezüglich der Frage, inwieweit die erwarteten Kreditausfälle durch Veränderungen bei den wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst werden, analysiert und angepasst. Zukünftige Informationen sind bisher aufgrund des stabilen politischen Umfelds und der Kurzfristigkeit der Forderungen nicht wesentlich in die Bewertung eingeflossen. Infolge der Covid-19-Pandemie wurde nun die Annahme eines erhöhten zukünftigen Ausfallrisikos getroffen und bei der Bemessung der erwarteten Kreditverluste berücksichtigt. Diese Änderung der rechnungslegungsbezogenen Schätzung führte zu einem sonstigen betrieblichen Aufwand in Höhe von 1.830 Tsd. Euro per 31. Dezember 2020.

Hinweise auf eine Wertminderung von Vermögenswerten

Die Covid-19-Pandemie und ihre wirtschaftlichen Auswirkungen haben die Finanz- und Ertragslage des Scout24-Konzerns insbesondere im ersten Quartal 2020 beeinflusst, sodass ein Hinweis auf eine mögliche Wertminderung von Vermögenswerten gemäß IAS 36 vorlag. Entsprechend wurden im ersten Halbjahr hinsichtlich der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten, insbesondere des Geschäfts- oder Firmenwerts, Überprüfungen des letztjährigen Wertminderungstests durchgeführt, die zu keinem Wertminderungsbedarf geführt haben. Im zweiten Halbjahr 2020 sind keine signifikanten Veränderungen mit nachteiligen Folgen eingetreten, die zu einer Änderung der getroffenen Annahmen geführt hätten, sodass keine objektiven Hinweise für eine Wertminderung von Vermögenswerten nach IAS 36 vorlagen.

Die möglichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie wurden im Rahmen der Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2021 und der Mehrjahresplanung für die folgenden Geschäftsjahre berücksichtigt. Bei der Durchführung des Wertminderungstests zum 31. Dezember 2020 wurde für keine zahlungsmittelgenerierende Einheit ein Wertminderungsbedarf festgestellt (für Details siehe Erläuterung „4.5. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte“).

1.4. Neue Rechnungslegungsvorschriften

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

Zuzüglich zu den bisherigen Standards wurden alle von der EU übernommenen und ab dem 1. Januar 2020 für die Scout24 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Die sich aus der erstmaligen Anwendung ergebenden Effekte werden nachfolgend beschrieben. Die ab dem 1. Januar 2020 erstmals anzuwendenden Standards sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:

Anhang zum Konzernabschluss | Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung

Standards/Interpretationen	Auswirkungen
Änderungen an IFRS 16: „Covid-19-bezogene Mietkonzessionen“ (herausgegeben am 28. Mai 2020)	Aktuell keine Relevanz
Änderungen an IFRS 3: Betrifft Änderungen in Bezug auf die Definition eines Geschäftsbetriebs (herausgegeben am 22. Oktober 2018)	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 1 und IAS 8 zur Wesentlichkeit (herausgegeben am 31. Oktober 2018)	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: „Interest Rate Benchmark Reform“ (herausgegeben am 26. September 2019)	Aktuell keine Relevanz
Überarbeitetes Rahmenkonzept (herausgegeben am 29. März 2018)	Aktuell keine Relevanz

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

Im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurden folgende vom IASB bereits verabschiedeten neuen bzw. geänderten Rechnungslegungsnormen nicht berücksichtigt, weil eine Verpflichtung zur Anwendung noch nicht gegeben war.

Standards/ Interpretationen		Verpflichtender Anwendungs- zeitpunkt gem. EU ab Geschäftsjahren beginnend am oder nach ¹ :	Auswirkungen
IFRS 17	Versicherungsverträge (herausgegeben am 18. Mai 2017)	Übernahme durch EU ausstehend	Keine Relevanz
IFRS 17	Änderungen an IFRS 17 (herausgegeben am 25. Juni 2020)	Übernahme durch EU ausstehend	Keine Relevanz
IFRS 4	Änderungen an IFRS 4 (herausgegeben am 25. Juni 2020)	1. Januar 2021	Keine Relevanz
IFRS 3	Änderungen an IFRS 3 Verweis auf das Rahmenkonzept (herausgegeben am 14. Mai 2020)	Übernahme durch EU ausstehend	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
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, Practice Statement 2	Änderungen an IAS 1 und dem IFRS Practice Statement 2 (herausgegeben am 12. Februar 2021).	Übernahme durch EU ausstehend	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
IAS 8	Änderungen an IAS 8 (herausgegeben am 12. Februar 2021).	Übernahme durch EU ausstehend	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
IAS 16	Änderungen an IAS 16 in Bezug auf Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung (herausgegeben am 14. Mai 2020)	Übernahme durch EU ausstehend	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
IAS 37	Änderungen an IAS 37 in Bezug auf belastende Verträge (herausgegeben am 14. Mai 2020)	Übernahme durch EU ausstehend	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und weiteren IFRS hinsichtlich der Auswirkungen der IBOR-Reform (Phase 2) (herausgegeben am 27. August 2020)	1. Januar 2021	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018 – 2020) (herausgegeben am 14. Mai 2020)		Übernahme durch EU ausstehend	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet

¹ Stand per 12. Februar 2021 gemäß EFRAG EU Endorsement Status Report.

1.5. Grundsätze der Konsolidierung

Konsolidierungskreis

Tochterunternehmen sind Gesellschaften, die direkt oder indirekt von der Scout24 AG beherrscht werden. Beherrschung (Control) besteht dann und nur dann, wenn die Scout24 AG 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 der Scout24 werden nach den Grundsätzen der Vollkonsolidierung alle in- und ausländischen Tochtergesellschaften einbezogen, bei denen die 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 die die Scout24 AG 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	2020	2019
Scout24 AG und vollkonsolidierte Tochtergesellschaften		
Inland	7	9
Ausland	3	7
At Equity bewertete Unternehmen		
Inland	2	2
Ausland	–	1
Nichtkonsolidierte Tochtergesellschaften		
Inland	–	–
Ausland	–	–
Summe	12	19

Seit Mai 2020 wird ein strukturiertes Unternehmen in den Konsolidierungskreis des Scout24-Konzerns einbezogen. Bei dem konsolidierten strukturierten Unternehmen bestimmt Scout24 auch bei nicht vorliegender Kapitalbeteiligung die wesentlichen relevanten Aktivitäten und beeinflusst dadurch die eigenen variablen Rückflüsse. Für Details siehe Erläuterungen „2.3. Konsolidierung eines für die Scout24 aufgelegten Wertpapier-spezialfonds“ und „5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten“.

Eine vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 findet sich in Erläuterung 5.10.

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 diese 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	2020	2019
Schweiz		
Stichtagskurs CHF	1,0802	1,0854
Durchschnittskurs CHF	1,0705	1,1124

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 selbst erstellten immateriellen Vermögenswerten, die Klassifizierung von Finanzinstrumenten, die Klassifizierung der Änderungen von Finanzierungsverträgen sowie hinsichtlich des Zeitpunkts der künftigen Zahlungsströme bei der Bewertung und beim Ausweis von Darlehen getroffen. Ferner erfolgten Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Klassifizierung von kurzfristigen Finanzanlagen als finanzielle Vermögenswerte oder Zahlungsmitteläquivalente 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 Kaufpreisallokationen 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 Realisierbarkeit von Forderungen, die Bilanzierung sowie Bewertung von Rückstellungen, insbesondere der Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütungen und der Zuordnung von Aufwendungen und Erträgen im Zusammenhang mit den zur Veräußerung stehenden Aktivitäten (siehe Erläuterung 2.2.) 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.

Kaufpreisallokation

Für die Kaufpreisallokation im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen sind 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 19.920 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) und identifizierbare sonstige immaterielle Vermögenswerte von 10.422 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 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 Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 712.610 Tsd. Euro (Vorjahr: 692.690 Tsd. Euro) aus, die in Erläuterung „4.5. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte“ detaillierter beschrieben sind.

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 zugeordnet und auf Basis zukunftsorientierter Annahmen auf Werthaltigkeit getestet. Sowohl die Covid-19-Pandemie als auch die Reorganisation der operativen Segmente infolge des Vollzugs der AutoScout24-Transaktion stellten im Geschäftsjahr 2020 Hinweise auf eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte dar. Details hierzu werden in den Erläuterungen „1.3. Auswirkungen von Covid-19“ und „4.5. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte“ beschrieben.

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 für die nächsten fünf Jahre und die langfristigen Wachstumsraten abhängig. Künftige Veränderungen der erwarteten Zahlungsströme und Diskontierungssätze können in der Zukunft zu Wertminderungen führen.

Wertminderungen der Marken

Für die wesentlichen Marken ImmoScout24 und FlowFact werden unbestimmbare Nutzungsdauern zugrunde gelegt, da angenommen wird, dass sie über einen unbestimmbaren Zeitraum Cashflows generieren werden. Daher werden die Marken bis zum Eintritt einer bestimmbaren Nutzungsdauer 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 zugeordnet und zusammen mit den Geschäfts- oder Firmenwerten einer Wertminderungsprüfung auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten unterzogen. Sowohl die Covid-19-Pandemie als auch die Reorganisation der operativen Segmente infolge des Vollzugs der AutoScout24-Transaktion stellten im Geschäftsjahr 2020 Hinweise auf eine Wertminderung der Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer dar.

Details hierzu werden in den Erläuterungen „1.3. Auswirkungen von Covid-19“ und „4.5. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte“ beschrieben.

Die Konzernbilanz der Scout24 weist zum 31. Dezember 2020 einen Markenwert in Höhe von 877.352 Tsd. Euro (Vorjahr: 872.818 Tsd. Euro) aus. Detaillierte Angaben sind 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 in erheblichem Umfang mit Einschätzungen durch die Gesellschaft verbunden. Schätzungsunsicherheiten, die das Risiko wesentlicher Anpassungen der Buchwerte der Rückstellung im nächsten Geschäftsjahr bergen, betreffen 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.

Ein Differenzbetrag aus der Neubewertung von bereits von der Scout24 gehaltenen Anteilen wird erfolgswirksam erfasst.

Ist die Summe aus Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Wert der Anteile anderer nicht beherrschender Gesellschafter und dem beizulegenden Zeitwert der bereits vor dem Erwerbsstichtag von der 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.

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.

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:

a. Aktiva

- finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten („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 umgegliedert werden (mit Umgliederung);
- finanzielle Vermögenswerte, Derivate und Eigenkapitalinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert („fair value through profit or loss [FVTPL]“) bewertet werden;
- Eigenkapitalinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wobei die Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis („other comprehensive income [OCI]“) bleiben (ohne Umgliederung).

b. 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 („financial liabilities at 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 Handelstag 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:

Kategorien

Kategorie: Finanzielle Vermögenswerte/Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden

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

- Finanzinstrumente werden innerhalb eines Geschäftsmodells gehalten, welches darin besteht, diese im Bestand zu halten und die damit verbundenen vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen.
- Die Vertragsbedingungen von Finanzinstrumenten müssen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Nominalbetrag darstellen.

Kategorie: Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Wird eines dieser zuvor genannten Kriterien nicht erfüllt oder wird die Fair-Value-Option ausgeübt, so erfolgt die Bewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Kategorie: Finanzinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Wird eines dieser zuvor genannten Kriterien nicht erfüllt oder wird die Fair-Value-Option ausgeübt, so erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. 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 basierend auf erwarteten Kreditverlusten (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.

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. Zukünftige Informationen sind aufgrund der aktuellen Lage in die Bewertung eingeflossen (siehe Erläuterung „1.3. Auswirkungen von Covid-19“).

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.

Die 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 konzerneinheitlichen 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:

- A Die Fertigstellung des immateriellen Vermögenswerts kann technisch so weit realisiert werden, dass er genutzt oder verkauft werden kann.
- B Die Gruppe beabsichtigt, den immateriellen Vermögenswert fertigzustellen und ihn zu nutzen oder zu verkaufen.
- C Die Gruppe ist fähig, den immateriellen Vermögenswert zu nutzen oder zu verkaufen.
- D Die 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.
- E 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.
- F 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 (siehe nachfolgende Tabelle).

Die voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern sind wie folgt:

Marken	Unbestimmt*
Kundenstämme	8–20 Jahre
Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte	3 Jahre
Sonstige Konzessionen, Rechte und Lizenzen	3–10 Jahre

* Der Wert der Marke mit einer bestimmten Nutzungsdauer ist unwesentlich und wird über einen Zeitraum von 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. Scout24 bestimmt die Nutzungsdauer von Marken anhand spezifischer Faktoren und Umstände. 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 Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer in Höhe von 873 Millionen Euro stattdessen mit einer bestimmten Nutzungsdauer von zehn Jahren seit dem Erwerb abgeschrieben worden wären, würden die Abschreibungen 87,3 Millionen Euro jährlich betragen.

Kundenstämme beinhalten bestehende Kundenbeziehungen, insbesondere mit gewerblichen Kund:innen wie Immobilienmaklern, die erworben wurden. Diese Kundenbeziehungen haben eine angenommene Nutzungsdauer von acht 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. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden auf Wertminderungen getestet, indem der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bzw. 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. Die Firmenwerte werden in der Währung des erworbenen Unternehmens bilanziert.

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	3–10 Jahre

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

Die Restbuchwerte und wirtschaftliche 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 eine Mitarbeiter:in bei Renteneintritt erhalten wird und der in der Regel von einem oder mehreren Faktoren wie Alter, Dienstzeit und Gehalt abhängig ist. Diesbezügliche Verpflichtungen betrafen in Vorjahren ausschließlich die zwischenzeitlich veräußerte Gesellschaft AutoScout24 Italia S.R.L. (für Details wird auf die Erläuterung „2.2. Unternehmensverkäufe in der Berichtsperiode (nicht fortgeführte Aktivitäten)“ verwiesen); 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 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 der Posten „Gezeichnetes Kapital“ und der Posten „Eigene Anteile“ 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.

Basierend auf einer laufenden Analyse des steuerlichen Umfelds werden steuerliche Unsicherheiten identifiziert. Sollten Unsicherheiten - betreffend der ertragsteuerlichen Behandlung von bspw. der Bestimmung von zu versteuerndem Einkommen, steuerlichen ungenutzten Verlustvorträgen - vorliegen, werden diese gemäß IFRIC 23 erfasst und mittels der bestmöglichen Schätzung passiviert. Für das aktuelle Geschäftsjahr ergeben sich, wie im Vorjahr, keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Scout 24 Gruppe.

Anteilsbasierte Vergütungen

Die Gesellschaft verfügt derzeit über ein Management- bzw. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm. Dieses Programm wird gemäß IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“ als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich bilanziert. 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.

Kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer (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, 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 12 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 keinen Gebrauch.

Im Rahmen der Folgebewertung wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit mit dem angewendeten Zinssatz aufgezinst und um geleistete Leasingzahlungen reduziert. In der Folge ist das Nutzungsrecht planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abzuschreiben.

Die voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern sind wie folgt:

Nutzungsrecht Gebäude	3–10 Jahre
Nutzungsrecht Fahrzeuge	2–4 Jahre
Nutzungsrecht EDV-Anlagen	1–4 Jahre
Nutzungsrecht 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 in 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 Untermietvertrages auf Grundlage des Nutzungsrechts und nicht des zugrundeliegenden Vermögenswertes 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 Online-Anzeigen, der Generierung von Geschäftskontakten („Leads“) sowie der Bereitstellung von Werberaum mit Geschäftskunden (Partner) und Privatkunden (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, der Transaktion sowie der jeweiligen Besonderheiten der Vereinbarung.

Bei den Umsatzerlösen aus dem Schalten von Online-Anzeigen handelt es sich ganz überwiegend um zeitraumbezogene Leistungsverpflichtungen, die pro rata bilanziert werden, da der Nutzen des Kunden gleichmäßig verteilt ist. Der Scout24-Konzern bietet Leistungen auch im Bundle (z. B. 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 von separierbaren 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 ratierlich über den Zeitraum der Nutzungsüberlassung realisiert. Überwiegen die Charakteristika eines Verkaufs, erfolgt eine sofortige Erlösrealisierung. Umsätze aus Serviceerbringung werden ratierlich 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 Anteilseignern 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. Diese Verwässerungseffekte beruhen allein auf potenziellen Anteilen aus den Programmen zur anteilsbasierten Vergütung.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2019 vorgenommenen Klassifizierung der Aktivitäten von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK als nicht fortgeführte Geschäftsaktivitäten gemäß IFRS 5 erfolgt die Angabe des Ergebnisses je Aktie auch separat für die fortgeführten und nicht fortgeführten Geschäftsaktivitäten.

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. Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten werden ab dem Zeitpunkt gesondert bewertet sowie bilanziell separat ausgewiesen, ab dem die vorstehend genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind.

Langfristige Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind, werden zu dem niedrigeren Betrag ihres ursprünglichen Buchwerts und dem beizulegenden Zeitwert 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.

Eine Anpassung der Vergleichsinformationen für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten erfolgt nicht. Im Falle einer Änderung des Veräußerungsplans wird die Veräußerungsgruppe nicht mehr separat in einer gesonderten Bilanzposition dargestellt. Vermögenswerte und Schulden der Veräußerungsgruppe werden zurück in die entsprechenden Bilanzpositionen umgegliedert; die ausgesetzte planmäßige Abschreibung wird nachgeholt.

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. Der Konzern hat aufgrund einer im ersten Quartal 2020 identifizierten erforderlichen Anpassung für das Vorjahr Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.327 Tsd. Euro und Veränderungen der Rückstellungen in Höhe von 43.130 Tsd. Euro vom betrieblichen Cashflow der fortgeführten Aktivitäten zum betrieblichen Cashflow der nicht fortgeführten Aktivitäten umgegliedert. Auf den Konzern-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat die Umgliederung keine Auswirkungen.

2. Veränderungen im Konsolidierungskreis

2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode

Die Immobilien Scout GmbH, Berlin, hat am 1. Juli 2020 100 % der Eigenkapitalanteile an der immoverkauf24 GmbH mit Sitz in Hamburg erworben, die wiederum zu 100 % an der immoverkauf24 GmbH, Mödling, Österreich, beteiligt ist. Der Kaufpreis beträgt 27.337 Tsd. Euro, davon wurden 24.337 Tsd. Euro zum Zeitpunkt des formalen und rechtlichen Abschlusses der Transaktion in bar gezahlt. Weiterhin wurde ein bedingter Kaufpreis in Höhe von maximal 3.000 Tsd. Euro vereinbart. Dieser war abhängig vom Erreichen gewisser Leads- und Umsatzwerte. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Anteil des bedingten Kaufpreises in Höhe von 1.703 Tsd. Euro bereits ausgezahlt. Der beizulegende Zeitwert des verbleibenden Anteils des bedingten Kaufpreises betrug zum 31. Dezember 2020 1.297 Tsd. Euro und wurde im Januar 2021 ausgezahlt. Für Details zum bedingten Kaufpreis siehe Erläuterung „5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten“.

Die immoverkauf24 GmbH betreibt das Immobilienportal „immoverkauf24“, das Eigentümer beim Verkauf ihrer Immobilie berät und unterstützt. immoverkauf24 ist mit digitalen Plattformen in Deutschland, Österreich und der Schweiz aktiv. Die immoverkauf24-Aktivitäten werden in das Residential Real Estate Segment von Scout24 integriert und parallel zum Geschäft mit der Vermittlung von Eigentümer-Mandaten weiterentwickelt.

Der aus der Transaktion resultierende Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 19.920 Tsd. Euro ergibt sich aus dem künftigen Ertragspotenzial durch die Stärkung der Marktposition sowie aus erwarteten Synergien aus der Eingliederung des Unternehmens in das bestehende Geschäft mit der Vermittlung von Eigentümer-Mandaten. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Residential Real Estate zugeordnet und ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Gegenleistung für die immoverkauf24 GmbH sowie den beizulegenden Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammen:

In Tsd. Euro	01.07.2020
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.337
Bedingter Kaufpreis	3.000
Gegenleistung	27.337
Beizulegender Zeitwert der identifizierten Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt	
Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und sonstige langfristige Vermögenswerte	11.552
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.028
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	330
Passive latente Steuern und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-3.791
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-1.702
Identifiziertes Nettovermögen	7.416
Geschäfts- oder Firmenwert	19.920
Gesamtes erworbenes Nettovermögen	27.337

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 1.023 Tsd. Euro und wird gesamtheitlich als einbringbar angesehen. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 764 Tsd. Euro wurden aufwandswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Seit der Erstkonsolidierung hat die immoverkauf24 Umsatzerlöse in Höhe von 4.124 Tsd. Euro und ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 32 Tsd. Euro zur Gewinn- und Verlustrechnung beigetragen. Wäre die immoverkauf24 bereits seit dem 1. Januar 2020 konsolidiert worden, hätte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 356.926 Tsd. Euro und ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 2.366.961 Tsd. Euro erwirtschaftet.

2.2. Unternehmensverkäufe in der Berichtsperiode (nicht fortgeführte Aktivitäten)

Mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2019 hat Scout24 eine Vereinbarung geschlossen, die digitalen Marktplätze AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK, die zu den damaligen Segmenten AutoScout24 und Scout24 Consumer Services gehörten, an die Speedster Bidco GmbH, HRB 253178, mit Sitz in München zu veräußern. Die Speedster Bidco GmbH gehört ihrerseits zu einem Fonds des Finanzinvestors Hellman & Friedman.

Gemäß IFRS 5 wurden daher zum 31. Dezember 2019 die den digitalen Marktplätzen AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK zuzuordnenden Vermögenswerte und Schulden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sowie hiermit in Verbindung stehende Verbindlichkeiten separat in der Bilanz ausgewiesen. Die diesen Geschäftsaktivitäten zuzuordnenden Aufwendungen und Erträge wurden für das gesamte Geschäftsjahr 2019 rückwirkend im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

Der formale und rechtliche Abschluss der Transaktion („Closing“) wurde zum Stichtag 1. April 2020 vollzogen. Die Veräußerung erfolgte durch Übertragung sämtlicher Anteile an der AutoScout24 GmbH und der FFG FINANZCHECK Finanzportale GmbH an den Käufer. Der vorläufige Kaufpreis, basierend auf vorläufigen Net-Financial-Debt- und Net-Working-Capital-Größen, betrug zum Zeitpunkt des Closings 2,839 Mrd. Euro und wurde am 31. März 2020 beglichen. Nach Aufstellung der Closing Financials und korrespondierender Anpassung der Net-Financial-Debt- und Net-Working-Capital-Größen beträgt der finale Kaufpreis 2,834 Mrd. Euro. Die daraus resultierende Verbindlichkeit in Höhe von 4.509 Tsd. Euro wurde im zweiten Halbjahr 2020 beglichen. Aus der Veräußerung der Gesellschaften ergibt sich ein Gewinn nach Steuern in Höhe von 2,240 Mrd. Euro.

Die veräußerten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten teilen sich auf folgende wesentliche Positionen auf:

In Tsd. Euro	01.04.2020	31.12.2019
Geschäfts- oder Firmenwert	378.384	378.384
Marken	118.392	118.392
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	52.472	50.373
Nutzungsrecht aus Leasingvereinbarungen	3.048	2.993
Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen	37.918	37.623
Finanzielle Vermögenswerte	1.324	1.585
Sachanlagen	7.708	2.619
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.214	32.384
Sonstige Vermögenswerte sowie aktive latente Steuern	4.815	4.942
Ertragsteuerforderungen	47	690
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15.434	4.811
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	641.755	634.795
Passive latente Steuern	44.602	45.159
Sonstige Rückstellungen	486	557
Finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten	2.587	3.262
Sonstige Verbindlichkeiten	46.397	8.448
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.762	12.399
Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.497	1.190
Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	711	695
Schulden in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	111.043	71.710
Gesamtes identifiziertes Nettovermögen	530.712	563.085

Die Veräußerung der nicht fortgeführten Geschäftsaktivitäten hat sich insgesamt wie folgt auf die Finanz- und Ertragslage der Scout24-Gruppe ausgewirkt:

In Tsd. Euro	
In Zahlungsmitteln erhaltenes Entgelt	2.838.685
Kaufpreisanpassung	-4.509
Kaufpreis nach Kaufpreisanpassung	2.834.176
Identifiziertes Nettovermögen bei Entkonsolidierung zum 1. April 2020	-530.712
Veräußerungsgewinn vor Veräußerungskosten und Steuern	2.303.464
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung	-26.155
Ertragsteuern auf den Veräußerungsgewinn	-37.193
Veräußerungsgewinn nach Steuern	2.240.116
<i>Davon im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten in 2020 berücksichtigt</i>	<i>2.264.443</i>
<i>Davon im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten in 2019 berücksichtigt</i>	<i>-24.327</i>
In Zahlungsmitteln erhaltenes Entgelt	2.834.176
Veräußerter Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	-15.434
Nettozahlungsmittelzufluss	2.818.742
Gezahlte Veräußerungskosten in 2020	-25.892
Nettoeinzahlungen aus der Veräußerung nicht fortgeführter Aktivitäten	2.792.851

In die nicht fortgeführten Aktivitäten wurden auch Kosten in Höhe von 5.744 Tsd. Euro (Vorjahr: 24.736 Tsd. Euro) einbezogen, die in Gesellschaften, insbesondere bei der Scout24 AG, entstanden sind, die nicht veräußert wurden. Diese Kosten sind den Geschäftsaktivitäten der AutoScout24 bzw. FINANZCHECK zuzuordnen und wurden von diesen im Zuge der Veräußerung übernommen. Konzerninterne Transaktionen zwischen den fortgeführten und nicht fortgeführten Aktivitäten wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert. Davon sind Leistungen im ersten Quartal 2020 in Höhe von 164 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.528 Tsd. Euro) ausgenommen, die auch nach Veräußerung zwischen den Geschäftsaktivitäten übergangsweise fortbestanden haben. Diese wurden dementsprechend als Ertrag in den fortgeführten Aktivitäten und als Aufwendungen in den nicht fortgeführten Aktivitäten auf Grundlage des Leistungsumfangs, der in den Leistungsvereinbarungen zwischen der Scout24 AG und der AutoScout24 GmbH geregelt wird, erfasst.

Die folgende Tabelle zeigt das Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten für das Geschäftsjahr 2020. Dies enthält das operative Geschäft aus dem ersten Quartal 2020 sowie nachlaufende Kosten aus der Veräußerung und Steuern auf den Veräußerungsgewinn in 2020.

In Tsd. Euro	2020	2019
Umsatzerlöse	56.626	263.835
Sonstige Erlöse	1.949	9.867
Aufwendungen	-61.143	-201.351
Ergebnis vor Zinsen und Steuern - EBIT	-2.567	72.350
Finanzergebnis	833	841
Ergebnis vor Steuern	-1.734	73.192
Ertragsteuern	1.941	-32.363
Ergebnis nach Steuern	207	40.829
Veräußerungsgewinn vor Veräußerungskosten und Steuern	2.303.464	-
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung	-1.828	-24.327
Ertragsteuern auf den Veräußerungsgewinn	-37.193	-
Ergebnis nicht fortgeführter Aktivitäten nach Steuern	2.264.650	16.502
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner der Scout24 AG	2.264.650	16.502

Die Ertragsteuern enthalten im Wesentlichen einen den nicht fortzuführenden Aktivitäten zuzurechnenden laufenden und latenten Steueraufwand der AutoScout24 GmbH, der tatsächlich von der Organträgerin Scout24 AG getragen wird.

2.3. Konsolidierung eines für die Scout24 aufgelegten Wertpapierspezialfonds

Seit Mai 2020 wird in den Konsolidierungskreis der Scout24-Gruppe ein Wertpapierspezialfonds einbezogen, der für die Scout24 zur Anlage der aus der Veräußerung der digitalen Marktplätze AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK erhaltenen finanziellen Mittel aufgelegt wurde (im Folgenden „Scout24 Spezialfonds“). Bei dem konsolidierten strukturierten Unternehmen bestimmt Scout24 auch bei nicht vorliegender Kapitalbeteiligung die wesentlichen relevanten Aktivitäten und beeinflusst dadurch die eigenen variablen Rückflüsse. Für Details zum Scout24-Spezialfonds siehe Erläuterung „5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten“.

Der Spezialfonds beinhaltet Wertpapiere, für die notierte Marktpreise aktiver Märkte für identische Instrumente vorliegen. Auf die notierten Marktpreise kann am Bewertungsstichtag zugegriffen werden. Die Wertpapiere werden somit der Fair Value Hierarchie 1 zugeordnet, da die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Parametern, für die direkt beobachtbare Inputfaktoren zur Verfügung stehen, basiert.

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.

3. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Umsatzerlöse

Nach Vollzug der Transaktion zur Veräußerung der Anteile an AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK Finanzportale GmbH zum Stichtag 1. April 2020 fokussiert sich der Scout24-Konzern auf die Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich (für weitere Erläuterungen siehe „5.5. Segmentberichterstattung“). Die Umsatzerlöse werden im Wesentlichen mit der Schaltung von Online-Anzeigen, der Generierung von Geschäftskontakten („Leads“) sowie der Bereitstellung von Werberaum mit Geschäftskunden (Partner) und Privatkunden (Consumer) generiert.

Aufgliederung von Erlösen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Kategorien:

AUSSENUMSATZ		
In Tsd. Euro	2020	2019
Residential Real Estate	253.397	244.891
davon Residential Real Estate Partner	176.238	165.628
davon Consumer	77.159	79.263
Business Real Estate	69.137	69.612
Media & Other	30.988	35.266
Summe berichtspflichtige Segmente	353.523	349.769
Zentrale Konzernfunktionen/Konsolidierung/Sonstige	300	-31
Summe Konzern	353.822	349.737

Vertragssalden

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

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.911	31.241
Vertragsverbindlichkeiten	8.950	8.339

Im Zusammenhang mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Wertminderungsaufwendungen in Höhe von 2.631 Tsd. Euro (im Vorjahr: 1.405 Tsd. Euro) erfasst.

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

In Tsd. Euro	2020	2019
Stand 1. Januar	8.339	9.873
In der Berichtsperiode abgegrenzt	97.906	100.651
In der Berichtsperiode erfolgswirksam vereinnahmt	97.295	100.159
Änderung im Konsolidierungskreis	-	-
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-2.027
Stand 31. Dezember	8.950	8.339

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

Verbleibende Leistungsverpflichtungen

Verbleibende Leistungsverpflichtungen betreffen Verträge mit einer erwarteten ursprünglichen Vertragslaufzeit von maximal einem Jahr bzw. sind mit einem festen Stundensatz abzurechnen. Insofern werden, wie nach IFRS 15 zulässig, keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2020 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 für die fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. Der Gesamtbetrag in Höhe von 21.950 Tsd. Euro (Vorjahr: 13.975 Tsd. Euro) entfällt mit 14.531 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.978 Tsd. Euro) auf das Segment Residential Real Estate, mit 2.812 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.596 Tsd. Euro) auf das Segment Business Real Estate und mit 4.607 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.401 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 4.471 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.206 Tsd. Euro).

3.3. Sonstige betriebliche Erlöse

Die sonstigen betrieblichen Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

In Tsd. Euro	2020	2019
Erlöse aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	663	3
Erlöse aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5	90
Erlöse aus ausgebuchten Forderungen	152	99
Sonstige	1.334	2.884
Summe	2.154	3.076

Die Erlöse aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen resultieren im Wesentlichen aus dem Teilabgang des Nutzungsrechts für das Münchener Bürogebäude. Für Details siehe Erläuterung „4.6. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen“.

Die Position „Sonstige“ betraf im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen Leistungsbeziehungen zwischen fortgeführten und nicht fortgeführten Aktivitäten, die noch nach der Veräußerung zwischen den Geschäftsaktivitäten fortbestanden haben; für Details wird auf Erläuterung „2.2. Unternehmensverkäufe der Berichtsperiode (Nicht fortgeführte Aktivitäten)“ verwiesen.

3.4. Personalaufwand und Mitarbeiterzahl

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

In Tsd. Euro	2020	2019
Löhne und Gehälter	-62.824	-68.459
Soziale Abgaben	-9.759	-9.479
Altersversorgung	-650	-624
Anteilsbasierte Vergütung	-6.954	-29.036
Summe	-80.187	-107.598

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten in den fortgeführten und nicht fortgeführten Aktivitäten im Verlauf des Geschäftsjahres teilt sich wie folgt auf:

Mitarbeiteranzahl	2020	2019
Obere Führungskräfte	–	1
Angestellte	1.093	1.680
Summe	1.093	1.681

3.5. Marketingaufwand

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

In Tsd. Euro	2020	2019
Werbekosten – online	-25.327	-25.595
Werbekosten – offline	-5.801	-4.968
Summe	-31.128	-30.563

3.6. IT-Aufwand

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

In Tsd. Euro	2020	2019
EDV-Dienstleistungen	-8.881	-5.758
EDV-Lizenzen	-8.302	-7.411
Sonstige EDV-Kosten	-850	-1.013
Summe	-18.033	-14.182

3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

In Tsd. Euro	2020	2019
Fremde Dienstleistungen	-15.609	-14.102
Aufwand für bezogene Leistungen	-12.581	-9.791
Rechts- und Beratungskosten	-4.898	-10.096
Kommunikation	-2.977	-1.492
Wertberichtigung für Forderungen	-2.787	-1.594
Sonstige Raumkosten	-2.276	-1.898
Sonstige personalbedingte Kosten	-1.917	-3.309
Reisekosten	-566	-1.816
Kfz-Kosten	-441	-569
Sonstige	-6.263	-6.118
Summe	-50.316	-50.785

3.8. Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen

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

In Tsd. Euro	2020	2019
Energieausweis48 GmbH, Köln	112	150
eleven55 GmbH, Berlin	-	-882
Summe	112	-733

3.9. Finanzerträge

Finanzerträge der fortgeführten Aktivitäten umfassen nachfolgende Positionen:

In Tsd. Euro	2020	2019
Kursgewinne aus Investitionen	11.525	-
Zinserträge Dritte	6.472	1
Erträge aus derivativen Finanzinstrumenten	844	-
Zinsertrag aus Leasing	254	-
Kursgewinne aus Finanzierungen	142	38
Dividendenerträge aus Investitionen	79	-
Erträge aus Abgängen von Tochterunternehmen	-	504
Summe	19.317	542

Die Kursgewinne aus Investitionen, die Zinserträge gegenüber Dritten und die Dividendenerträge aus Investitionen im Geschäftsjahr 2020 resultieren im Wesentlichen aus den Wertpapieranlagen des Spezialfonds. Für Details siehe Erläuterung „5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten“.

Erträge aus derivativen Finanzinstrumenten resultieren aus dem eingebetteten Zinsfloor im Zusammenhang mit dem Term Loan des Facility Agreements. Aufgrund der vorzeitigen Tilgung des Term Loan wurden wesentliche Teile des beizulegenden Zeitwertes des Zinsfloors ergebniswirksam vereinnahmt. Für Details siehe Erläuterung „4.10. Finanzielle Verbindlichkeiten“.

Der Zinsertrag aus Leasing resultiert aus der Untervermietung von angemieteten Büroräumen am Münchener Standort an die AutoScout24 GmbH. Für Details siehe Erläuterung „4.6. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen“.

3.10. Finanzaufwendungen

Finanzaufwendungen fortgeführter Aktivitäten umfassen nachfolgende Positionen:

In Tsd. Euro	2020	2019
Zinsaufwand Dritte	-22.908	-13.592
Zinsaufwand aus Leasing	-630	-672
Kursverluste aus Investitionen	-120	-
Kursverluste aus Finanzierungen	-78	-44
Aufwendungen aus derivativen Finanzinstrumenten	-64	-741
Sonstige Finanzaufwendungen	-504	-
Summe	-24.304	-15.049

Der Zinsaufwand gegenüber Dritten resultiert aus den unter dem Schuldscheindarlehen 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“. Ferner umfasst die Position im Geschäftsjahr 2020 Zinsaufwendungen aus Amortisation resultierend aus den Wertpapieranlagen des Spezialfonds sowie Negativzinsen auf Guthaben.

Aufwendungen aus derivativen Finanzinstrumenten betreffen die Bewertung des Zinsfloors im Zusammenhang mit dem Term Loan unter dem RFA. Für weitere Informationen siehe Erläuterung „4.10. Finanzielle Verbindlichkeiten“.

Die sonstigen Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verwaltung des Wertpapier-spezialfonds.

3.11. Ertragsteuern

Seit dem Veranlagungszeitraum 2014 ist die Scout24 AG Organträger der ertragsteuerlichen Organschaft. Die Gesellschaften Immobilien Scout GmbH, FlowFact GmbH und Consumer First Services GmbH sind Organgesellschaften, seit dem Veranlagungszeitraum 2020 ist auch die Scout24 Beteiligungs SE Organgesellschaft. Durch die Veräußerung der AutoScout24 GmbH ist diese Gesellschaft seit dem 1. April 2020 nicht mehr in der ertragsteuerlichen Organschaft enthalten.

Als Organträger schuldet die Scout24 AG 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	2020	2019
Laufender Steueraufwand für Gewinne der Periode	-49.869	-45.726
Laufender Steuerertrag aus Vorjahren	32	87
Summe laufender Steueraufwand	-49.837	-45.639
Latenter Steuerertrag aufgrund der Änderung von Steuersätzen	5.905	354
Latenter Steuerertrag aufgrund zeitlicher Buchungsunterschiede und Verlustvorträge	4.478	14.592
Summe latenter Steuerertrag	10.383	14.946
Summe Ertragsteuern fortgeführte Aktivitäten	-39.454	-30.693
Laufender Steueraufwand der nicht fortgeführten Aktivitäten	-42.468	-32.961
Latenter Steuerertrag der nicht fortgeführten Aktivitäten	7.216	598
Summe Ertragsteuern der nicht fortgeführten Aktivitäten	-35.252	-32.363
Summe Ertragsteuern	-74.706	-63.056

Die Steuern vom Einkommen und 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 2020 wie im Vorjahr 15,0 %, der darauf anzuwendende Solidaritätszuschlag 5,5 %. Der Gewerbesteuersatz hat sich aufgrund von geänderten gewerbesteuerlichen Zerlegungsbeträgen auf 14,828 % geändert (Vorjahr: 15,470 %). Damit ergibt sich für 2020 ein Konzernsteuersatz von 30,653 % (Vorjahr 31,295 %).

Bei einer ausländischen Tochtergesellschaft konnte ein Verlust in Höhe von 3.013 Tsd. Euro genutzt werden. Der tatsächliche Ertragsteueraufwand mindert sich dadurch in Höhe von 753 Tsd. Euro.

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

In Tsd. Euro	2020	2019
Ergebnis vor Ertragsteuern aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	141.880	94.210
Erwarteter Steueraufwand 2020: 30,653 % (2019: 31,295 %)	-43.490	-29.483
Effekte aus der Steuersatzänderung	5.905	-267
Aperiodische Steuern	50	0
Steuerfreie Erträge	279	0
Nicht abziehbare Aufwendungen	-148	-174
Permanente Differenzen	-2.946	-739
Steuereffekte aus Equity-Investments	0	0
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	825	697
Steuereffekte aus Hinzurechnungen und Kürzungen für lokale Steuern	-447	-772
Anpassungen des Steuerbetrags an den abweichenden nationalen Steuersatz	331	52
Sonstige	187	-7
Effektiver Steueraufwand	-39.454	-30.693
Effektiver Steuersatz aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	27,8%	32,6%

Der Steuerertrag aus der Steuersatzänderung in Höhe von 5.905 Tsd. Euro ergibt sich aus der Neubewertung von passiven latenten Steuern infolge der Reduktion des inländischen Gewerbesteuersatzes.

Der aperiodische Steuerertrag resultiert aus den True Up Effekten basierend auf den eingereichten Steuererklärungen für Vorjahre bei den laufenden Steuern in Höhe von 50 Tsd. Euro.

Die steuerfreien Erträge resultieren im Wesentlichen aus den konzerninternen Einlagen in Höhe von 850 Tsd. Euro.

Die nicht abzugsfähigen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus den nicht abziehbaren Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 385 Tsd. Euro.

Die Veränderung der permanenten Differenzen ist im Wesentlichen auf die Unterschiede in den finanziellen Vermögenswerten zwischen den IFRS und der Steuerbilanz zurückzuführen.

Die Steuereffekte aus Verlustvorträgen in Höhe von 825 Tsd. Euro sind im Wesentlichen auf die Rückgängigmachung der Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern auf die Verlustvorträge in Höhe von 3.386 Tsd. Euro bei einer ausländischen Tochtergesellschaft zurückzuführen.

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

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

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Ertragsteuerforderungen	87	32
Ertragsteuerforderungen in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	690
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.710	17.124
Ertragsteuerverbindlichkeiten in Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	1.190

Im Zusammenhang mit Transaktionskosten für den Erwerb eigener Anteile wurde ein laufender Steueranspruch in Höhe von 39 Tsd. Euro erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Die latenten Steueransprüche haben sich wie folgt entwickelt:

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Anfangsbestand der Periode	277	1.206
Änderung Konsolidierungskreis	307	–
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	–949
Ergebniswirksam erfasst in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	–16	20
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0	0
Endbestand der Periode	568	277

Die latenten Steuerschulden haben sich wie folgt entwickelt:

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Anfangsbestand der Periode	296.060	357.121
Änderung Konsolidierungskreis	3.310	0
Umgliederung in Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-1.258	-46.135
Ergebniswirksam erfasst in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	-10.400	-14.926
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0	0
Endbestand der Periode	287.712	296.060

Die latenten Steuerschulden resultieren hauptsächlich aus den Kaufpreisallokationen. Darauf wurden unter Berücksichtigung von Abschreibungen zum 31. Dezember 2020 passive latente Steuern in Höhe von 281.094 Tsd. Euro (Vorjahr: 293.369 Tsd. Euro) bilanziert, von denen 273.503 Tsd. Euro (Vorjahr: 288.841 Tsd. Euro) auf die Immobilien Scout GmbH inklusive ihrer österreichischen Tochtergesellschaft entfallen.

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

In Tsd. Euro	31.12.2020		31.12.2019	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten	Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten
Kurzfristige Vermögenswerte	0	4.593	0	0
Marken	0	269.007	257	293.369
Sonstige immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen	0	39.562	0	14.396
Sachanlagen	0	19	13	0
Finanzanlagen	0	2.833	0	1.279
Sonstige Vermögenswerte	0	0	17	517
Langfristige Vermögenswerte	0	311.421	287	309.561
Sonstige Rückstellungen	120	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten	2.713	1	851	64
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.833	1	851	64
Sonstige Rückstellungen	7.350	0	8.514	0
Sonstige Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten	18.251	0	4.170	0
Langfristige Verbindlichkeiten	25.601	0	12.684	0
Verlust-/Zinsvorträge	437	0	20	0
Gesamt	28.871	316.015	13.842	309.625
Saldierung	-28.303	-28.303	-13.565	-13.565
Bilanzansatz	568	287.712	277	296.060

Die steuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 550 Tsd. Euro (Vorperiode: 0 Tsd. Euro) der ausländischen Tochtergesellschaft wurden für die Bilanzierung von aktiven latenten Steuern in Höhe von 137 Tsd. Euro (Vorperiode: 0 Tsd. Euro) herangezogen. Die steuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 272 Tsd. Euro (Vorperiode: 3.475 Tsd. Euro) wurden vollständig nicht angesetzt. Die nicht angesetzten steuerlichen Verlustvorträge unterliegen hinsichtlich Ihrer Nutzung keiner zeitlichen Beschränkung.

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften in Höhe von 11.830 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.112 Tsd. Euro) wurden keine latenten Steuerschulden angesetzt, da sich diese temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden. Die temporären Differenzen ergeben sich aufgrund nicht ausgeschütteter Gewinne 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 des Mutterunternehmens entfällt:

		2020	2019
Ergebnis, das auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt	Tsd. Euro	2.367.076	80.019
<i>davon aus fortgeführten Aktivitäten</i>		102.426	63.517
<i>davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten</i>		2.264.650	16.502
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie			
Unverwässert	Anzahl	102.144.808	107.092.213
Verwässert	Anzahl	102.157.296	107.236.711
Ergebnis je Aktie			
Unverwässert	Euro	23,17	0,75
<i>davon aus fortgeführten Aktivitäten</i>		1,00	0,59
<i>davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten</i>		22,17	0,15
Verwässert	Euro	23,17	0,75
<i>davon aus fortgeführten Aktivitäten</i>		1,00	0,59
<i>davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten</i>		22,17	0,15

Die Ermittlung der durchschnittlichen Anzahl der Aktien erfolgte unter Berücksichtigung des Erwerbs eigener Anteile in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 (siehe Erläuterung „4.15. Eigenkapital“).

Die Verwässerung, die bis zum Ende des ersten Quartals 2020 bestand, beruhte allein auf potenziellen Anteilen aus der anteilsbasierten Vergütung.

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Bankguthaben sowie Kassenbestände in Höhe von 177.663 Tsd. Euro (Vorjahr: 65.574 Tsd. Euro).

4.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen.

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegen Dritte	20.908	31.239
Forderungen gegen assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen	3	2
Summe	20.911	31.241

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 die Erläuterung „1.3. Auswirkungen von Covid-19“ verwiesen.

Werte per 31.12.2020 In Tsd. Euro	Bruttobuchwert	Wert- berichtigung	Beeinträchtigte Bonität	Abwertungsrate (gewichteter Durchschnitt)
Nicht überfällig	7.294	-78	Nein	1,11 %
1 bis 30 Tage überfällig	9.849	-103	Nein	1,22 %
31 bis 90 Tage überfällig	3.079	-251	Nein	9,42 %
Mehr als 90 Tage überfällig	3.354	-2.236	Ja	62,36 %
Summe	23.576	-2.669	-	-

Werte per 31.12.2019 In Tsd. Euro	Bruttobuchwert	Wert- berichtigung	Beeinträchtigte Bonität	Abwertungsrate (gewichteter Durchschnitt)
Nicht überfällig	12.261	-55	Nein	0,46 %
1 bis 30 Tage überfällig	13.792	-60	Nein	0,53 %
31 bis 90 Tage überfällig	3.246	-116	Nein	4,20 %
Mehr als 90 Tage überfällig	2.739	-568	Ja	24,95 %
Summe	32.038	-799	-	-

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 68 Tsd. Euro (Vorjahr: 247 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	
Stand zum 01.01.2019	-1.676
Zugänge Konsolidierungskreis	-
Abgänge Konsolidierungskreis	-
Verbrauch	377
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-800
Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.301
Währungsdifferenzen	0
Stand zum 31.12.2019/01.01.2020	-799
Zugänge Konsolidierungskreis	-36
Abgänge Konsolidierungskreis	56
Verbrauch	264
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-2.154
Währungsdifferenzen	0
Stand zum 31.12.2020	-2.669

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	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristig		
Wertpapiere	1.558.248	-
Sonstige Forderungen	4.106	-
Forderungen aus Leasingvereinbarungen	1.337	-
Mietkautionen	829	34
Debitorische Kreditoren	268	752
Forderungen aus Unternehmensverkäufen	-	504
Summe	1.564.788	1.290
Langfristig		
Forderungen aus Leasingvereinbarungen	9.345	-
Mietkautionen	1.837	867
Transaktionskosten Darlehen	1.796	1.653
Sonstige	5	5
Summe	12.983	2.525

Die Wertpapiere betreffen die Anlagen im Rahmen des Scout24-Spezialfonds. Weiterhin sind in der Position kurzfristige Anlagen in Geldmarktfonds enthalten. Für Details siehe Erläuterung „5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten“.

Die sonstigen Forderungen enthalten Erstattungsansprüche für Bonuszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK (siehe Erläuterung „5.3. Anteilsbasierte Vergütung“).

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“.

Die Position „Transaktionskosten Darlehen“ bezieht sich auf das im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossene Term and Revolving Facilities Agreement (RFA). Für Details siehe Erläuterung „4.10. Finanzielle Verbindlichkeiten“.

4.4. Sonstige Vermögenswerte

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

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristig		
Rechnungsabgrenzung	5.383	6.959
Geleistete Anzahlungen	–	68
Steuern, die keine Ertragsteuern sind	8	5
Sonstige	593	419
Summe	5.984	7.450
Langfristig		
Sonstige	10	18
Rechnungsabgrenzung	–	–
Summe	10	18

Die kurzfristigen Rechnungsabgrenzungen betreffen im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr Vorauszahlungen auf zeitlich begrenzte Lizenzgebühren durch die Scout24 AG.

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 Firmen- werte	Marken	Selbst erstellte Software	Konzessionen, Rechte und Lizenzen	Kunden- stamm*	Immaterielle Vermögens- werte in Entwicklung	Zwischen- summe Sonstige immaterielle Vermögens- werte	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten								
Stand vom 01.01.2019	1.071.356	993.483	71.272	118.628	253.902	6.421	450.223	2.515.061
Zugänge Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	-	-
Zugänge	-	-	2.595	1.012	-	18.518	22.125	22.125
Abgänge	-	-	-250	-2	-	-	-252	-252
Umbuchungen	-	-	10.456	25	-	-10.481	-	-
Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-378.384	-120.229	-43.127	-60.083	-24.521	-4.181	-131.913	-630.526
Stand vom 31.12.2019 / 01.01.2020	692.972	873.254	40.946	59.581	229.380	10.276	340.184	1.906.410
Zugänge Konsolidierungskreis	19.920	4.690	-	1.881	3.855	-	5.736	30.346
Abgänge Konsolidierungskreis	-	-	-752	-151	-	-1.179	-2.081	-2.081
Zugänge	-	-	274	519	-	23.606	24.399	24.399
Abgänge	-	-	-	-23	-	-	-23	-23
Umbuchungen	-	-	11.230	12	-	-11.243	-	-
Stand vom 31.12.2020	712.892	877.944	51.699	61.819	233.236	21.461	368.215	1.959.051
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen								
Stand vom 01.01.2019	-	-1.422	-34.185	-95.508	-144.088	-	-273.781	-275.202
Zugänge Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	-	-
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	-	-852	-17.268	-5.334	-33.541	-	-56.143	-56.995
Zugänge (Wertminderungen)	-282	-	-362	-	-	-	-362	-644
Abgänge	-	-	-	1	-	-	1	1
Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	1.838	25.301	43.595	12.642	-	81.539	83.377
Stand vom 31.12.2019 / 01.01.2020	-282	-435	-26.514	-57.245	-164.987	-	-248.747	-249.465
Zugänge Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	-	-
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	-	-156	-12.034	-1.368	-30.915	-	-44.316	-44.472
Zugänge (Wertminderungen)	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand vom 31.12.2020	-282	-592	-38.548	-58.613	-195.902	-	-293.063	-293.937
Buchwerte								
Stand zum 31.12.2019	692.690	872.818	14.432	2.335	64.393	10.276	91.437	1.656.945
Stand zum 31.12.2020	712.610	877.352	13.151	3.206	37.334	21.461	75.152	1.665.114

* Der Kundenstamm hat eine Restnutzungsdauer von ein bis zwanzig 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 immoverkauf24, die der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Residential Real Estate zugeordnet wird (siehe Erläuterung „2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode“). Die in der Kaufpreisallokation identifizierte Marke immoverkauf24 wird über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Der Buchwert der Marke beträgt zum 31. Dezember 2020 4.534 Tsd. Euro.

Den Marken ImmoScout24 und FlowFact werden unbestimmte Nutzungsdauern zugeordnet, weil erwartet wird, dass aus ihnen positive Zahlungszuflüsse über einen unbestimmten Zeitraum resultieren.

In Tsd. Euro	Marken zum 31.12.2020	Marken zum 31.12.2019
Marke ImmoScout24	861.700	861.700
Marke FlowFact	11.118	11.118
Summe	872.818	872.818

Wertminderungstests

Zum 1. Januar 2020 wurde die Berichtsstruktur dahingehend geändert, dass die Produkte und Lösungen des dritten Geschäftsfeldes Scout24 Consumer Services in das Segment ImmoScout24 und das zum 1. April 2020 veräußerte Segment AutoScout24 integriert wurden, um von einer Drei-Segment- in eine Zwei-Segment-Struktur überzugehen. Somit ergab sich die Zuordnung der Geschäfts- oder Firmenwerte und Marken der fortgeführten Aktivitäten zum 1. Januar 2020 wie folgt:

Werte per 01.01.2020 In Tsd. Euro	Geschäfts- oder Firmenwert	Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer
Zahlungsmittelgenerierende Einheit ImmoScout24	692.690	872.818
Summe	692.690	872.818

Mit dem Vollzug der AutoScout24-Transaktion wurden zum 1. April 2020 aufgrund der Reorganisation der operativen Segmente nach IFRS 8 auch der Geschäfts- oder Firmenwert und die Marken der fortgeführten Aktivitäten auf die drei aktuellen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Residential Real Estate, Business Real Estate und Media & Other alloziert. Für Details zu den neuen Segmenten siehe Erläuterung „5.5. Segmentberichterstattung“. Die Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgte gemäß IAS 36.87 anhand des relativen Wertansatzes der beizulegenden Zeitwerte abzüglich Veräußerungskosten der drei zahlungsmittelgenerierenden Einheiten.

Da die Marke ImmoScout24 zu den künftigen Cashflows aller drei zahlungsmittelgenerierenden Einheiten beiträgt, wurde diese als gemeinschaftlicher Vermögenswert (Corporate Asset) auf Basis der Plan-EBITDAs aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verteilt.

Werte per 01.04.2020 In Tsd. Euro	Geschäfts- oder Firmenwert	Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer
Zahlungsmittelgenerierende Einheit Residential Real Estate	517.000	600.032
Zahlungsmittelgenerierende Einheit Business Real Estate	145.053	201.425
Zahlungsmittelgenerierende Einheit Media & Other	30.637	71.361
Summe	692.690	872.818

Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einmal jährlich einem Wertminderungstest nach IAS 36 auf Basis des erzielbaren Betrags entsprechend 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“). Auf der Grundlage dieses Wertminderungstests nach IAS 36 haben sich weder zum Reallokationsstichtag 1. April 2020 noch zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 Wertminderungen ergeben. Zum 31. Dezember 2019 bestand ebenfalls kein Wertminderungsbedarf.

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 zum Geschäfts- oder Firmenwert unterzogen.

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 diese als gemeinschaftlicher Vermögenswert (Corporate Asset) auf Basis der Plan-EBITDAs aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit für die Durchführung des Wertminderungstests zum 31. Dezember 2020 auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verteilt.

Werte per 31.12.2020 In Tsd. Euro	Geschäfts- oder Firmenwert	Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer
Zahlungsmittelgenerierende Einheit Residential Real Estate	536.920	600.032
Zahlungsmittelgenerierende Einheit Business Real Estate	145.053	201.425
Zahlungsmittelgenerierende Einheit Media & Other	30.637	71.361
Summe	712.610	872.818

Für die Wertminderungstests der Geschäfts- oder Firmenwerte und Marken zum 31. Dezember 2020 wurden für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Residential Real Estate, Business Real Estate und Media & Other jeweils ein Kapitalisierungszinssatz nach Steuern (WACC) von 8,21 % (1. Januar 2020: 6,10 % bzw. 1. April 2020: 8,66 %) angewendet. Der Kapitalisierungszinssatz ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund eines höheren Betafaktors gestiegen. Der Diskontierungssatz beruht auf einem Basiszinssatz in Höhe von -0,10 % (1. Januar 2020: 0,35 % bzw. 1. April 2020: 0,10 %) und einer Marktrisikoprämie in Höhe von 7,50 % (1. Januar 2020: 8,00 % bzw. 1. April 2020: 8,00 %). Weiterhin werden ein aus einer Peergroup abgeleiteter Betafaktor, ein Fremdkapitalspread sowie eine typisierte Kapitalstruktur berücksichtigt.

Des Weiteren geht das Management von steigenden Umsätzen und aufgrund des operativen Leverage von stagnierenden bis leicht steigenden EBITDA-Margen aus. Der Detailplanungszeitraum beträgt fünf Jahre und unterliegt für 2021 der vom Management verabschiedeten und vom Aufsichtsrat freigegebenen Unternehmensplanung; die Detailplanungen für 2022 bis 2025 basieren auf der dem Vorstand vorgestellten Mehrjahresplanung.

Für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Residential Real Estate und Business Real Estate liegt das Umsatzwachstum im Planjahr 2021 aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie unterhalb der historischen Wachstumsraten vor Covid-19. Für die Folgejahre des Detailplanungszeitraums wird von ähnlichen Wachstumsraten wie vor der Covid-19-Pandemie ausgegangen. Im Wesentlichen soll das Wachstum aus dem Anstieg des Lead Business (Realtor Lead Engine und Mortgage Lead Engine), dem Anstieg des ARPU der Maklerkund:innen im Bereich Residential-Immobilien und Business-Immobilien auf Basis geringer Kundenabwanderungs- sowie hoher Kundenrück- und -neugewinnungsraten sowie dem Anstieg der Konsumentenumsätze von MieterPlus+ und KäuferPlus+ resultieren. Für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Media & Other wird für das Planjahr 2021 aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie von einer leicht sinkenden bis stagnierenden Umsatzentwicklung ausgegangen. Für die Folgejahre des Detailplanungszeitraums wird hingegen wieder von ähnlichen Wachstumsraten wie vor der Covid-19-Pandemie ausgegangen. Das Umsatzwachstum wird im Wesentlichen durch das Wachstum des Geschäfts in Österreich und der FlowFact 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 zweijährige Übergangsphase an, in der abnehmende Umsatzwachstumsraten und konstante EBITDA-Margen zugrunde gelegt wurden. Für das Umsatzwachstum nach dem Übergangszeitraum wurde eine langfristige Wachstumsrate von 1,00 % (1. Januar 2020: 0,35 % bzw. 1. April 2020: 0,10 %) verwendet.

Zum 31. Dezember 2020 bestand für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Residential Real Estate, Business Real Estate und Media & Other kein Wertminderungsbedarf (1. Januar 2020: 0 Tsd. Euro bzw. 1. April 2020: 0 Tsd. Euro). Bei den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Residential Real Estate und Business Real Estate führt eine für möglich gehaltene Änderung von wesentlichen Annahmen zu keinem Wertminderungsbedarf.

Bei der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Media & Other übersteigt der erzielbare Betrag den Buchwert um 7,8 Millionen Euro. Für das Umsatzwachstum des Detailplanungs- und Überleitungszeitraums wurde eine jährliche Wachstumsrate (Compound Annual Growth Rate) von 3,2 % angenommen. Bei einer Reduktion der durchschnittlichen jährlichen Umsatzwachstumsrate auf 1,3 % entspräche bei sonst unveränderten Annahmen der erzielbare Betrag dem Buchwert. Als langfristige EBITDA-Marge wurden der Bewertung 26,3 % zugrunde gelegt. Bis zu einer Reduktion der langfristigen EBITDA-Marge auf 22,8 % ergäbe sich – unter sonst gleichen Annahmen – kein Wertminderungsbedarf. Ebenso ergäbe sich – bei sonst unveränderten Annahmen – bis zu einer Erhöhung des WACC auf 9,06 % oder bei einer Reduzierung der Wachstumsrate in der ewigen Rente auf 0,13 % kein Wertminderungsbedarf.

4.6. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen

Leasingvereinbarungen als Leasingnehmer

Scout24 ist eine Unternehmensgruppe von Online-Marktplätzen, aufgrund dessen 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 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:

Anhang zum Konzernabschluss | Erläuterungen zur Konzernbilanz

In Tsd. Euro	Nutzungs- recht Gebäude	Nutzungs- recht Fahrzeuge	Nutzungs- recht EDV-Anlagen	Nutzungs- recht Büro- ausstattung	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand vom 01.01.2019	31.811	3.251	1.688	58	36.808
Zugänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
Zugänge	1.655	1.403	126	84	3.268
Abgänge	–644	–1.315	–717	–	–2.676
Umbuchungen	–	–	40	–40	–
Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–3.903	–1.684	–411	–	–5.998
Stand vom 31.12.2019 / 01.01.2020	28.919	1.655	727	101	31.403
Zugänge Konsolidierungskreis	661	29	–	–	691
Abgänge Konsolidierungskreis	–1	–55	–	–	–56
Zugänge	50.793	614	94	306	51.807
Abgänge	–20.417	–821	–609	–102	–21.949
Stand vom 31.12.2020	59.956	1.423	212	305	61.896
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen					
Stand vom 01.01.2019	–4.932	–1.493	–665	–9	–7.098
Zugänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	–5.537	–1.437	–722	–29	–7.724
Zugänge (Wertminderungen)	–	–	–	–	–
Abgänge	435	1.314	717	–	2.467
Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.088	685	231	–	3.005
Stand vom 31.12.2019 / 01.01.2020	–7.945	–930	–439	–38	–9.351
Zugänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	–5.217	–596	–145	–20	–5.978
Zugänge (Wertminderungen)	–	–	–	–	–
Abgänge	7.973	471	537	47	9.029
Stand vom 31.12.2020	–5.188	–1.055	–46	–11	–6.300
Buchwerte					
Stand zum 31.12.2019	20.975	725	288	64	22.051
Stand zum 31.12.2020	54.767	368	165	295	55.596

Die Zugänge zu den Nutzungsrechten für Gebäude resultieren im Wesentlichen aus einem neuen Leasing-verhältnis für ein Geschäftsgebäude in Berlin.

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	2020	2019
Abschreibungen	-5.978	-5.708
Zinsaufwand aus Leasing	-630	-672
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	-128	-201
Aufwand für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	-40	-47

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

In Tsd. Euro	2020	2019
Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	-168	-248
Gezahlte Zinsen aus Leasing	-630	-672
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-5.487	-5.537
Summe	-6.285	-6.457

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	31.12.2020	31.12.2019
Leasingverbindlichkeiten kurzfristig	8.263	4.834
Leasingverbindlichkeiten langfristig	60.187	18.075
Summe	68.450	22.908

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt auf:

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Bruttoverbindlichkeiten aus Leasing - Mindestleasingzahlungen		
Bis 1 Jahr	8.986	5.398
1-3 Jahre	16.824	6.935
3-5 Jahre	16.099	5.311
Über 5 Jahre	29.637	7.568
Bruttowert Leasing	71.547	25.213
Barwert Leasing	68.450	22.908

Die Verteilung der Barwerte der Leasingverbindlichkeiten zeigt sich wie folgt:

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Bis 1 Jahr	8.263	4.834
1-3 Jahre	15.670	6.082
3-5 Jahre	15.342	4.742
Über 5 Jahre	29.176	7.251
Summe	68.450	22.908

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 31.12.2020 In Tsd. Euro	Zukünftige Zahlungen aus nicht sicheren Verlängerungsoptionen	Werte per 31.12.2019 In Tsd. Euro	Zukünftige Zahlungen aus nicht sicheren Verlängerungsoptionen
Bis 1 Jahr	–	Bis 1 Jahr	–
1–3 Jahre	227	1–3 Jahre	2.607
3–5 Jahre	707	3–5 Jahre	3.912
Über 5 Jahre	81.032	Über 5 Jahre	31.415
Summe	81.966	Summe	37.934

Leasingvereinbarungen als Leasinggeber

In 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. Aus dem Abgang des Nutzungsrechts für das Bürogebäude, das gemäß der Vereinbarung größtenteils untervermietet wird, resultierte ein Ertrag in Höhe von 661 Tsd. Euro, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird.

Die auf das Unterleasingverhältnis entfallenden Beträge aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

In Tsd. Euro	2020	2019
Ertrag aus dem Abgang von Nutzungsrechten	661	–
Zinsertrag aus Leasing	254	–

Die auf das Unterleasingverhältnis entfallenden Beträge aus der Konzern-Kapitalflussrechnung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

In Tsd. Euro	2020	2019
Erhaltene Zinsen aus Leasing	254	–
Einzahlungen aus Leasingforderungen	976	–
Summe	1.230	–

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

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Bis 1 Jahr	1.640	–
1–3 Jahre	3.280	–
3–5 Jahre	3.280	–
Über 5 Jahre	3.690	–
Bruttowert Leasingforderungen	11.890	–
Nicht realisierter Finanzertrag	1.208	–
Barwert Leasingforderungen	10.682	–

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Leasingforderungen kurzfristig	1.337	–
Leasingforderungen langfristig	9.345	–
Summe	10.682	–

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 Räumen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand vom 01.01.2019	2.929	35.050	37.980
Zugänge Konsolidierungskreis	–	–	–
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–
Zugänge	43	2.312	2.355
Abgänge	–	–488	–488
Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–292	–12.381	–12.673
Stand vom 31.12.2019 / 01.01.2020	2.680	24.493	27.173
Zugänge Konsolidierungskreis	26	100	126
Abgänge Konsolidierungskreis	–2.001	–3.077	–5.078
Zugänge	–	14.958	14.958
Abgänge	–	–667	–667
Stand vom 31.12.2020	705	35.807	36.512
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen			
Stand vom 01.01.2019	–342	–23.958	–24.300
Zugänge Konsolidierungskreis	–	–	–
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	–294	–4.268	–4.562
Zugänge (Wertminderungen)	–	–	–
Abgänge	–	382	382
Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	253	9.802	10.055
Stand vom 31.12.2019 / 01.01.2020	–384	–18.042	–18.426
Zugänge Konsolidierungskreis	–	–	–
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–11	–11
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	–94	–962	–1.056
Zugänge (Wertminderungen)	–	–	–
Abgänge	–	498	498
Umbuchungen	–	–1.188	–1.188
Stand vom 31.12.2020	–478	–19.704	–20.183
Buchwerte			
Stand zum 31. Dezember 2019	2.296	6.451	8.747
Stand zum 31. Dezember 2020	227	16.103	16.330

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 der fortgeführten Aktivitäten per 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019:

Gesellschaftsname	Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Art der Beteiligung	31.12.2020 Bewertungs- methode	31.12.2019 Bewertungs- methode
Energieausweis48 GmbH	Köln, Deutschland	50,00 %	Gemeinschafts- unternehmen	Equity	Equity
eleven55 GmbH	Berlin, Deutschland	25,004 %	Assoziiertes Unternehmen	Equity	Equity

Die zusammengefassten Finanzinformationen des nicht wesentlichen Gemeinschaftsunternehmens, angepasst der von Scout24 gehaltenen Beteiligungsquote, sind den nachstehenden Tabellen zu entnehmen:

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Buchwert der Energieausweis48 GmbH	360	247
In Tsd. Euro	2020	2019
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	112	150
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–
Gesamtergebnis	112	150
Erhaltene Dividenden	–	125

Die kumulierten, anteiligen Gewinne aus der Equity-Konsolidierung des nicht wesentlichen Gemeinschaftsunternehmens betrugen 484 Tsd. Euro (Vorjahr: 372 Tsd. Euro). Beschlüsse der Energieausweis48 GmbH können nur gemeinschaftlich seitens der beiden Partner getroffen werden.

Die zusammengefassten Finanzinformationen des nicht wesentlichen assoziierten Unternehmens, angepasst der von Scout24 gehaltenen Beteiligungsquote, sind den nachstehenden Tabellen zu entnehmen:

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Buchwert der eleven55 GmbH	0	0
In Tsd. Euro	2020	2019
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	–	–882
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–
Gesamtergebnis	–	–882

Für das assoziierte Unternehmen eleven55 GmbH, Berlin, lagen zum 30. Juni 2019 objektive Hinweise für eine Wertminderung vor. Die Wertminderung der at Equity bilanzierten Anteile in Höhe von 870 Tsd. Euro wurde in 2019 im Ergebnis aus at Equity bilanzierten Anteilen erfasst. Die kumulierten, anteiligen Verluste aus der Equity-Konsolidierung des nicht wesentlichen assoziierten Unternehmens betrugen –1.050 Tsd. Euro (Vorjahr: –1.050 Tsd. Euro).

Der Konzern hat Verluste von insgesamt 59 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) in Bezug auf seine Anteile an assoziierten Unternehmen nicht erfasst, da er keine Verpflichtung im Hinblick auf diese Verluste hat.

Zum 31. Dezember 2020 betrug die Mitarbeiterzahl der at Equity bilanzierten Unternehmen 8 (Vorjahr: 8).

Eventualverbindlichkeiten in Bezug auf die indirekten Anteile der Scout24 an den assoziierten Unternehmen bestehen nicht.

4.9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 13.250 Tsd. Euro (Vorjahr: 17.905 Tsd. Euro) beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten in Höhe von 13.250 Tsd. Euro (Vorjahr: 17.903 Tsd. Euro) und gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 3 Tsd. Euro).

4.10. Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzten sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen.

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristig		
Schuldscheindarlehen	57.479	–
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.640	2.327
Verbindlichkeiten aus Unternehmenserwerben	1.297	–
Verbindlichkeiten aus Darlehen	1.051	22.634
Kreditorische Debitoren	465	1.705
Summe	69.931	26.666
Langfristig		
Verbindlichkeiten aus Darlehen	98.179	606.518
Schuldscheindarlehen	94.366	196.587
Derivative Finanzinstrumente	1.314	2.094
Summe	193.858	805.199

Die Scout24 AG hatte am 19. Dezember 2016 mit elf europäischen Konsortialbanken einen Kreditvertrag (Term and Revolving Facilities Agreement, im Folgenden „FA“) mit einer Laufzeit bis Dezember 2021 abgeschlossen. Der Kreditvertrag sah ein Darlehen in Form eines Term Loan in Höhe von 600.000 Tsd. Euro und eine revolvingierende Kreditlinie in Höhe von 200.000 Tsd. Euro vor. Der Zinssatz für die gezogenen Fazilitäten basierte auf dem EURIBOR plus einer Zinsmarge, welche an das Verhältnis von EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit zu Nettoverschuldung geknüpft war. Im Rahmen des FA war der EURIBOR nach unten bei 0,0 % begrenzt. Die Auszahlung erfolgte am 29. Dezember 2016 in Höhe von insgesamt 680.000 Tsd. Euro unter Ziehung einer revolvingierenden Kreditfazilität in Höhe von 80.000 Tsd. Euro.

Die Anschaffungsnebenkosten für den Abschluss des FA wurden vom ursprünglichen beizulegenden Zeitwert der Darlehen abgesetzt und über die Laufzeit der Darlehen mittels der Effektivzinsmethode ergebniswirksam vereinnahmt. Auch der eingebettete Zinsfloor im Zusammenhang mit dem Term Loan wurde von dessen ursprünglichem beizulegendem Zeitwert abgesetzt und über die Laufzeit des Darlehens ergebniswirksam vereinnahmt. Im Rahmen des FA wurden keine Sicherheiten gestellt. Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine Tilgung des Term Loan in Höhe von 30.000 Tsd. Euro und eine Rückzahlung der revolvingierenden Kreditlinie in Höhe von 30.000 Tsd. Euro vorgenommen.

Am 16. Juli 2018 hat die Scout24 AG das EUR 1.000.000.000 Term and Revolving Facilities Agreement (RFA) abgeschlossen. Das Darlehen setzt sich aus einer Term Loan Facility (Facility A) in Höhe von 300.000 Tsd. Euro, einer Revolving Credit Facility I (Revolving Facility I) in Höhe von 200.000 Tsd. Euro und einer Revolving Credit Facility II (Revolving Facility II) in Höhe von 500.000 Tsd. Euro zusammen. Die Laufzeit der Facility A und der Revolving Facility I beträgt fünf Jahre. Die Revolving Facility II hat eine Laufzeit von drei Jahren, wobei eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils einem Jahr besteht. Im Rahmen des EUR 1.000.000.000 Term and Revolving Facilities Agreement wurden keine Sicherheiten gestellt. Die Auszahlung der Facility A erfolgte am 19. Juli 2018. Bilanziell handelt es sich um eine nicht-substanzielle Modifikation des bestehenden Term Loan aus dem FA im Sinne des IFRS 9. Die zum Zeitpunkt der nicht-substanziellen Modifikation vom ursprünglichen Darlehen abgesetzten Anschaffungsnebenkosten wurden anteilig zum Nominalwert zurückgeführt. Zusätzlich wurden diese Kosten um den vorweggenommenen positiven Zinseffekt aus der Modifikation, aufgrund der verbesserten Zinskonditionen, ergänzt. Die Anschaffungskosten der Facility A werden mittels Effektivzinsmethode amortisiert. Die Anschaffungskosten für die Revolving Facility I und die Revolving Facility II werden linear realisiert und entsprechend der Inanspruchnahme abgegrenzt.

Bezüglich des eingebetteten Zinsfloor im Zusammenhang mit dem Term Loan des FA hat sich durch die nicht-substanzielle Modifikation keine wesentliche Änderung ergeben. Der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Zinsfloors im Zusammenhang mit der Revolving Facility A wurde von der Facility A abgesetzt und wird über die Laufzeit des Darlehens ergebniswirksam vereinnahmt. Dieser wird unter den langfristigen derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde für die Revolving Facility II die Option ausgeübt, die Laufzeit um ein Jahr zu verlängern. Mit Ablauf der originären Laufzeit am 16. Juli 2021 verringert sich die Linie auf 397.500 Tsd. Euro. Die aus der Ausübung der Verlängerungsoption entstandenen Transaktionskosten wurden entsprechend der Inanspruchnahme der Kreditlinie abgegrenzt und werden über die Laufzeit linear realisiert.

Der Zinssatz für die gezogenen Fazilitäten basiert auf dem EURIBOR plus einer Zinsmarge, welche an das Verhältnis von EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit zu Nettoverschuldung geknüpft ist. Im Rahmen des Agreements ist der EURIBOR nach unten bei 0,0 % begrenzt. Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Zinsmarge für Facility A 0,65 % (Vorjahr: 1,15 %). Für die Revolving Facility I beträgt die Zinsmarge 0,35 % (Vorjahr: 0,85 %) und für die Revolving Facility II 0,30 % (Vorjahr: 0,80 %).

Die Revolving Facility I wurde in 2018 zunächst in Höhe von 70.000 Tsd. Euro gezogen und später im Jahr in Höhe von 50.000 Tsd. Euro getilgt. In 2018 wurden 250.000 Tsd. Euro der Revolving Facility II gezogen. Im ersten Halbjahr 2019 erfolgte zunächst eine Tilgung der Revolving Facility II in Höhe von 35.000 Tsd. Euro, bevor im zweiten Halbjahr 2019 weitere 100.000 Tsd. Euro zur Finanzierung des Aktienrückkaufprogrammes gezogen wurden. Im Zusammenhang mit der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK wurden in 2020 zunächst 100.000 Tsd. Euro der Revolving Facility I gezogen und mit Erhalt des Veräußerungserlöses die Revolving Facility I und die Revolving Facility II in voller Höhe (435.000 Tsd. Euro) getilgt. Weiterhin erfolgte eine vorzeitige Tilgung des Term Loan in Höhe von 200.000 Tsd. Euro. Das RFA-Darlehen valuiert zum 31. Dezember 2020 nominal auf 100.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 635.000 Tsd. Euro).

Weiterhin hat die Scout24 AG 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 0,75 % bis 1,05 %. Für die variable Verzinsung liegt eine Bandbreite von 0,75 % bis 0,95 % vor. Sollte das Verhältnis von EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit zu Nettoverschuldung 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. In 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. Das Schuldscheindarlehen valutiert zum 31. Dezember 2020 nominal auf 152.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 197.000 Tsd. Euro).

Im Vorjahr hatte die Scout24 AG eine Avallinie bis zu 1.917 Tsd. Euro. Diese wurde im Geschäftsjahr 2020 gekündigt. Somit valutiert die Avallinie zum 31. Dezember 2020 auf 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 724 Tsd. Euro).

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 9.640 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.327 Tsd. Euro) resultieren im Wesentlichen aus Wertpapiertransaktionen im Rahmen des Scout24-Spezialfonds. Für weitere Informationen siehe Erläuterung „5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten“. Im Vorjahr standen die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zusammenhang mit dem Erwerb eigener Anteile.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmenserwerben stellen den noch offenen bedingten Kaufpreis aus dem Erwerb der immoverkauf24 GmbH dar (siehe Erläuterung „2.1. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode“). Dieser wurde im Januar 2021 beglichen.

4.11. Sonstige Rückstellungen

In Tsd. Euro	Rückstellungen für Prozessrisiken	Reorganisationsrückstellungen	Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung	Sonstige Rückstellungen	Summe
Stand zum 31.12.2019	84	5.662	49.098	38.177	93.021
<i>davon kurzfristig</i>	<i>84</i>	<i>5.662</i>	<i>5.665</i>	<i>36.627</i>	<i>48.038</i>
Änderung Konsolidierungskreis	–	73	–	–557	–484
Zuführung	–	727	15.914	1.138	17.779
Verbrauch	–6	–4.154	–21.664	–36.933	–62.757
Umbuchungen	–	–	–	–	–
Auflösung	–28	–843	–1.663	–808	–3.343
Währungsdifferenzen	–	–	–	0	0
Stand zum 31.12.2020	50	1.465	41.685	1.016	44.217
<i>davon kurzfristig</i>	<i>50</i>	<i>1.465</i>	<i>21.522</i>	<i>57</i>	<i>23.094</i>

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 im Wesentlichen aus dem Long-Term Incentive Program (LTIP 2018). Der Verbrauch der Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung betrifft ebenfalls das Long-Term Incentive Program und resultiert im Wesentlichen aus der Abwicklung des Programms im Zuge der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK. Für Details siehe Erläuterung „5.3. Anteilsbasierte Vergütung“.

Der Verbrauch der sonstigen Rückstellungen steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK (siehe Erläuterung „2.2. Unternehmensverkäufe in der Berichtsperiode (nicht fortgeführte Aktivitäten)“). Zudem betrifft der Verbrauch der sonstigen Rückstellungen die Abwicklung eines Vergütungsprogramms im Zuge der Veräußerung von AutoScout24 und FINANZCHECK (siehe Erläuterung „5.3. Anteilsbasierte Vergütung“).

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 aufgezinst. 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 20.299 Tsd. Euro (Vorjahr: 44.319 Tsd. Euro) innerhalb der nächsten zwei bis fünf Jahre und in Höhe von 824 Tsd. Euro (Vorjahr: 664 Tsd. Euro) für den Zeitraum über fünf Jahre erwartet.

4.12. Vertragsverbindlichkeiten

Die Vertragsverbindlichkeiten spiegeln in Höhe von 8.950 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.339 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	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeiter:innen	8.120	10.545
Steuern, die keine Ertragsteuern sind	3.743	5.005
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	–	419
Sonstige	4.508	223
Summe	16.371	16.192
Langfristig		
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	668	1.647
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeiter:innen	409	464
Sonstige	49	36
Summe	1.126	2.148

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeiter:innen enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Boni-Vereinbarungen.

Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten anteilsbasierte Vergütungszusagen im Zusammenhang mit der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK (siehe Erläuterung „5.3. Anteilsbasierte Vergütung“).

4.14. Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

In der Gruppe bestehen betriebliche Altersversorgungen in Form von beitragsorientierten Plänen; daneben bestanden in der Vergangenheit leistungsorientierte Pläne.

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 5.472 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.227 Tsd. Euro).

Die zum 31. Dezember 2019 beschriebenen leistungsorientierten Verpflichtungen betrafen ausschließlich die zwischenzeitlich veräußerte Gesellschaft AutoScout24 Italia S.R.L. (für Details wird auf die Erläuterung „2.2. Unternehmensverkäufe in der Berichtsperiode (nicht fortgeführte Aktivitäten)“ verwiesen); derzeit gibt es im Scout24-Konzern keine leistungsorientierten Verpflichtungen.

4.15. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 31. Dezember 2020 105.700 Tsd. Euro (Vorjahr: 107.600 Tsd. Euro) und ist in 105.700.000 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.

Der Vorstand der Scout24 AG wurde von der ordentlichen Hauptversammlung am 8. Juni 2017 ermächtigt, die nach Maßgabe der näheren Bestimmungen des am 27. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlichten Beschlussvorschlags von Vorstand und Aufsichtsrat zu Punkt 6 (Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien sowie zum Ausschluss des Bezugsrechts) der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung der Scout24 AG erworbenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Auch die Durchführung der Einziehung bedarf keines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses.

In Ausnutzung der vorgenannten Ermächtigung hat der Vorstand der Scout24 AG am 14. Dezember 2020 beschlossen, 1.900.000 Stück Aktien der Scout24 AG, die von der Gesellschaft ebenfalls in Ausnutzung der von der Hauptversammlung der Scout24 AG am 8. Juni 2017 beschlossenen Ermächtigung erworben wurden, unter Herabsetzung des Grundkapitals im Wege der vereinfachten Kapitalherabsetzung einzuziehen. Dies entspricht ca. 1,77 % des Grundkapitals vor Einziehung und Kapitalherabsetzung.

Die Kapitalherabsetzung nach Einziehung der Aktien sowie die entsprechende Satzungsänderung wurden am 26. Januar 2021 ins Handelsregister eingetragen.

Dem Vorstand der Gesellschaft wurde durch die ordentliche Hauptversammlung der Scout24 AG am 18. Juni 2020 die Ermächtigung zur Herabsetzung des Grundkapitals durch Einziehung von Aktien im vereinfachten Verfahren nach Erwerb durch die Scout24 AG erteilt.

Zur Kapitalherabsetzung durch Einziehung zu erwerbender Aktien im vereinfachten Verfahren ist vorgesehen, dass das Grundkapital der Scout24 AG um einen Gesamtbetrag von bis zu 30 Millionen Euro durch Einziehung voll eingezahlter noch zu erwerbender Aktien im Wege der vereinfachten Einziehung gemäß § 237 Abs. 3 Nr. 2, Abs. 4 und 5 AktG herabgesetzt wird.

Die einzuziehenden Aktien werden von der Scout24 AG innerhalb eines vom Vorstand festzulegenden Zeitraums, der frühestens am 1. Februar 2021 beginnt und spätestens mit Ablauf des 30. Juni 2021 endet, gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 6 AktG erworben und eingezogen („Durchführungsfrist“). Die erworbenen Aktien werden unverzüglich eingezogen.

Die Kapitalherabsetzung durch die Einziehung von Aktien erfolgt zum Zwecke der teilweisen Rückzahlung des Grundkapitals an die Aktionär:innen infolge des Verkaufs der AutoScout24 GmbH.

Weiterhin wurde der Aufsichtsrat ermächtigt, § 4 Abs. 1 der Satzung entsprechend dem Umfang der Durchführung der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Der entsprechende Beschluss der Hauptversammlung wird insofern ungültig, soweit der Erwerb der einzuziehenden Aktien und die Einziehung nicht spätestens bis zum Ende der Durchführungsfrist am 30. Juni 2021 durchgeführt sind.

Zum Bilanzstichtag sind 97.836.291 Aktien im Umlauf befindlich (Vorjahr: 105.162.959).

Im Umlauf befindliche Aktien	Stück
Stand zum 01.01.2019	107.600.000
Erwerb eigener Anteile	-2.437.041
Ausgabe eigener Anteile	-
Stand zum 31.12.2019	105.162.959
Erwerb eigener Anteile	-7.326.668
Ausgabe eigener Anteile	-
Stand zum 31.12.2020	97.836.291

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2015

Der Vorstand der Scout24 AG, München, war laut Satzung ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 3. September 2020 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 50.000 Tsd. Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe neuer Namensstückaktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2015). Den Aktionär:innen war dabei generell ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand aber wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats dieses Bezugsrecht in bestimmten Fällen auszuschließen.

Genehmigtes Kapital 2020

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. Dieses tritt an die Stelle des bisherigen satzungsmäßigen genehmigten Kapitals 2015, welches am 3. September 2020 ausgelaufen wäre und mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2020 aufgehoben wird.

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 von neuen auf den Namen lautenden 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 bzw. Gläubiger 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

- a) die Inhaber bzw. Gläubiger von Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) mit Options- oder Wandlungsrechten, die von der Scout24 AG 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 AG 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 AG in Ausübung eines Tilgungswahlrechts bei Endfälligkeit ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Scout24 AG 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 der Scout24 AG am 8. Juni 2017 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 Ermächtigung hat der Vorstand der Scout24 AG am 19. Juli 2019 bekanntgegeben, ein Aktienrückkaufprogramm in Höhe von bis zu 300 Millionen Euro durchzuführen. Zum damaligen Aktienkurs entsprach dies etwa 6 % des Stammkapitals. Die Durchführung des Aktienrückkaufs war dabei längstens für einen 12-Monats-Zeitraum vom 2. September 2019 bis maximal 1. September 2020 vorgesehen; im Rahmen dieses Rückkaufprogramms wurden im Zeitraum vom 2. September 2019 bis zum 31. Januar 2020 Aktien mit einem Volumen in Höhe von 150 Millionen Euro zurückgekauft.

Weiterhin hat der Vorstand der Scout24 AG in Ausnutzung der oben genannten Ermächtigung am 25. März 2020 bekanntgegeben, aufbauend auf dem bis Ende Januar 2020 erfolgten Aktienrückkauf ein weiteres Aktienrückkaufprogramm in Höhe von bis zu 690 Millionen Euro durchzuführen. Dies entsprach auf Basis des Schlusskurses im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (Stand 3. April 2020: EUR 53,00) einem Volumen von bis zu ca. 13.018.867 Stück Aktien. In einer ersten Tranche wurden im Zeitraum 6. April bis 19. November 2020 eigene Aktien der Gesellschaft im Wert von 490 Millionen Euro über die Börse zurückgekauft. Das verbleibende Volumen von bis zu 200 Millionen Euro soll planmäßig im Jahr 2021 zurückgekauft werden.

Der Aufsichtsrat hat dem Aktienrückkaufprogramm zugestimmt. Die eigenen Aktien werden zu gesetzlich zulässigen Zwecken zurückerworben.

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.

Im Rahmen des Rückkaufs wurden im Zeitraum vom 1. bis einschließlich 31. Januar 2020 sowie vom 6. April bis einschließlich 19. November 2020 7.326.668 Stück eigene Aktien der Gesellschaft erworben. Die angefallenen Transaktionskosten beliefen sich auf 128 Tsd. Euro und wurden, unter Berücksichtigung des auf sie entfallenden Steuereffekts (39 Tsd. Euro), als Abzug vom Eigenkapital bilanziert.

In Ausnutzung der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 8. Juni 2017 hat der Vorstand der Scout24 AG am 14. Dezember 2020 beschlossen, 1.900.000 Stück Aktien der Scout24 AG, die von der Gesellschaft ebenfalls in Ausnutzung der von der Hauptversammlung der Scout24 AG am 8. Juni 2017 beschlossenen Ermächtigung erworben wurden, unter Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen. Dies entspricht ca. 1,77 % 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 67,14 Euro je eingezogener Aktie bewertet.

Die Anteile am Unternehmen, die durch das Unternehmen selbst gehalten werden, haben sich wie folgt entwickelt:

Eigene Anteile	Stück	Tranche (In Tsd. Euro)	Transaktions- kosten* (In Tsd. Euro)	Gesamtbetrag (In Tsd. Euro)
Stand zum 01.01.2020	2.437.041	129.507	64	129.571
Erwerb eigener Anteile	7.326.668	513.430	89	513.519
Ausgabe eigener Anteile	–	–	–	–
Einziehung eigener Aktien	–1.900.000	–127.556	–	–127.556
Stand zum 31.12.2020	7.863.709	515.380	153	515.534

* Unter Berücksichtigung des Steuereffekts.

Die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 8. Juni 2017 wurde durch die ordentliche Hauptversammlung der Scout24 AG am 18. Juni 2020 dahingehend erneuert, dass der Vorstand der Gesellschaft bis zum 17. Juni 2025 ermächtigt wurde, eigene Aktien der Scout24 AG 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 Scout24 AG befinden oder der Scout24 AG nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen.

Die von der ordentlichen Hauptversammlung der Scout24 AG am 8. Juni 2017 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 8. Juni 2017 zur Verwendung eigener Aktien der Scout24 AG.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2020 173.033 Tsd. Euro (Vorjahr: 171.133 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 2020 erfolgte gemäß § 237 Abs 5 AktG im Rahmen der oben beschriebenen Kapitalherabsetzung eine Dotierung der Kapitalrücklage in Höhe des Nennbetrags der eingezogenen eigenen Anteile (1.900 Tsd. Euro).

Von der Kapitalrücklage sind Beträge in Höhe von 172.224 Tsd. Euro (per 31. Dezember 2019: 170.324 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 2020: 3.049.733 Tsd. Euro; Vorjahr: 904.083 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2020 nahm die Scout24 AG auf Basis eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses eine Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von 662 Tsd. Euro vor.

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Billigung des Aufsichtsrats beschlossen, 50 % des Jahresüberschusses 2020 der Scout24 AG, das entspricht 1.282.253 Tsd. Euro, gemäß § 58 Abs. 2 Satz 1 AktG in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Darüber hinaus wurde im ersten Halbjahr 2019 ein Betrag in Höhe von 252.632 Tsd. Euro der Kapitalrücklage entnommen und der Gewinnrücklage zugeführt.

Sonstige Rücklage

In der sonstigen Rücklage sind Währungsumrechnungsdifferenzen enthalten (1.063 Tsd. Euro per 31. Dezember 2020; 1.059 Tsd. Euro per 31. Dezember 2019).

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 2020 zahlte die Gesellschaft auf Basis eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses eine Dividende in Höhe von 93.663 Tsd. Euro (Vorjahr: 68.864 Tsd. Euro) an die dividendenberechtigten Aktionär:innen aus, das heißt 0,91 Euro (Vorjahr: 0,64 Euro) je dividendenberechtigte Stückaktie.

Das dividendenberechtigte Grundkapital und damit die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien ergibt sich aus dem Grundkapital der Scout24 AG in Höhe von 105.700.000 Euro eingeteilt in 105.700.000 Stückaktien, abzüglich der durch die Gesellschaft gehaltenen nicht dividendenberechtigten eigenen Stückaktien (7.863.709 Stück per 31. Dezember 2020).

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	31.12.2019	zahlungswirksam	zahlungsunwirksam		31.12.2020
			Änderung beizulegender Zeitwert	Sonstige Änderungen	
Verbindlichkeiten aus Darlehen	825.739	-586.198	-	11.533	251.075
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Aktienrückkaufprogrammen	2.327	-2.327	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente	2.094	-	-780	-	1.314
Leasingverbindlichkeiten	22.908	-5.487	-	51.029	68.450
Summe	853.068	-594.013	-780	62.563	320.838

Weiterhin sind zum 31. Dezember 2020 kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten aus operativer Tätigkeit und Investitionstätigkeit in Höhe von 11.401 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.705 Tsd. Euro) bilanziert.

In Tsd. Euro	31.12.2018	zahlungs- wirksam	zahlungsunwirksam			31.12.2019
			Änderung beizulegender Zeitwert	Sonstige Änderungen	Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten	
Verbindlichkeiten aus Darlehen	776.434	36.414	–	12.890	–	825.739
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	–	2.327	–	2.327
Derivative Finanzinstrumente	1.353	–	741	–	–	2.094
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	1.077	–1.077	–	–	–	–
Leasingverbindlichkeiten	30.419	–8.391	–	3.783	–2.903	22.908
Sonstige	560	–560	–	–	–	–
Summe	809.843	26.386	741	19.001	–2.903	853.068

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. Die zum 31. Dezember 2019 als zur Veräußerung gehaltenen, finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2020 veräußert.

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 Level der Fair-Value-Hierarchie wie folgt definiert:

- Level 1: Verwendung nicht angepasster quotierter Preise von aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, zu denen das Unternehmen am Bewertungsstichtag Zugang hat;
- Level 2: Verwendung ausschließlich direkt oder indirekt beobachtbarer signifikanter Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind;
- Level 3: Verwendung mindestens eines nicht beobachtbaren signifikanten Inputfaktors.

Für Umgliederungen zwischen den einzelnen Stufen der Fair-Value-Hierarchie wird unterstellt, dass sie zum Periodenende erfolgt sind. In 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 31.12.2020	Fortgeführte Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgs-wirksam zum beizulegenden Zeitwert	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2020	Level innerhalb der Fair-Value-Hierarchie
Vermögenswerte							
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	FAAC	177.663	177.663	-	-	n/a	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	20.911	20.911	-	-	n/a	
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte		1.564.788	6.540	-	1.558.248		
Wertpapiere FVTPL (Level 1)	FAFVTPL	135.913	-	-	135.913	135.913	1
Wertpapiere FVTPL (Level 2)	FAFVTPL	1.344.426	-	-	1.344.426	1.344.426	2
Forderungen aus Leasingvereinbarungen	n/a	1.337	1.337	-	-	n/a	
Sonstige Forderungen	FAAC	4.106	4.106	-	-	n/a	
Sonstige Wertpapiere	FAFVTPL	77.909	-	-	77.909	77.909	1
Übrige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	1.097	1.097	-	-	1.092	2
Langfristige finanzielle Vermögenswerte		12.983	12.983	-	-		
Forderungen aus Leasingvereinbarungen	n/a	9.345	9.345	-	-	n/a	
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	3.638	3.638	-	-	3.243	2
Eigenkapital und Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	13.250	13.250	-	-	n/a	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		78.194	76.897	-	1.297		
Leasingverbindlichkeiten	n/a	8.263	8.263	-	-	n/a	
Bedingte Kaufpreisverbindlichkeit	FLFVTPL	1.297	-	-	1.297	1.297	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	68.635	68.635	-	-	69.889	2
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		254.046	252.732	-	1.314		
Derivative Finanzinstrumente	FLFVTPL	1.314	-	-	1.314	1.314	2
Leasingverbindlichkeiten	n/a	60.187	60.187	-	-	n/a	
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	192.545	192.545	-	-	190.116	2

In Tsd. Euro	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2020
Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten / Financial Assets Measured at Amortized Cost	FAAC	207.414
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten / Financial Liabilities Measured at Amortized Cost	FLAC	274.429
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert / Financial Assets Measured at Fair Value through Profit or Loss	FAFVTPL	1.558.248
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert / Financial Liabilities Measured at Fair Value through Profit or Loss	FLFVTPL	2.611

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. Der Buchwert der kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten stellt eine Näherung des beizulegenden Zeitwerts zum Abschlussstichtag dar.

Zum Zwecke der Anlage flüssiger Mittel aus Unternehmensverkäufen hat die Scout24 AG einen Investmentfonds auflegen lassen, welcher zum großen Teil in festverzinsliche Anleihen investiert ist. Der Investmentfonds wurde als Spezialfonds aufgesetzt und berücksichtigt die Investmentstrategie, -ziele sowie -richtlinie der Scout24 AG. Der Spezialfonds wurde vollkonsolidiert in den Konzernabschluss aufgenommen (für Details wird auf die Erläuterung „2.3. Konsolidierung eines für die Scout24 aufgelegten Wertpapierspezialfonds“ verwiesen). Zum 31. Dezember 2020 beinhaltet der Spezialfonds Gelder in Höhe von 38.697 Tsd. Euro, die nicht in Wertpapieranlagen investiert wurden und daher unter den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten ausgewiesen werden.

Die Wertpapieranlagen des Spezialfonds sind unter den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen und der Bewertungskategorie „Financial Assets Measured at Fair through Profit and Loss (FAFVTPL)“ zugeordnet. Hierbei handelt es sich um verzinsliche Wertpapiere in Höhe von 1.344.426 Tsd. Euro, die dem Fair Value Level 2 zugeordnet wurden. Weiterhin bestehen Wertpapieranlagen im Spezialfonds in Höhe von 135.913 Tsd. Euro, die dem Fair Value Level 1 zugeordnet sind. Bestimmte Wertpapiere des Spezialfonds, die initial der Bewertungskategorie „Financial Assets Measured at Fair Value Other Comprehensive Income (FAFVOCI)“ zugeordnet waren, sind im Laufe des zweiten Halbjahrs 2020 aufgrund einer geänderten Einschätzung des Geschäftsmodells in die Bewertungskategorie FAFVTPL rückwirkend zum Auflagezeitpunkt des Spezialfonds reklassifiziert worden.

Des Weiteren beinhalten die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2020 neben Forderungen aus Leasingvereinbarungen, kurzfristigen Mietkautionen und debitorischen Kreditoren auch eine Anlage flüssiger Mittel in Geldmarktfonds in Höhe von 77.909 Tsd. Euro. Dabei investiert die Scout24 AG in zwei Geldmarktfonds, welche der kurzfristigen Anlage flüssiger Mittel aus Unternehmensverkäufen dienen. Aufgrund der Kurzfristigkeit dieser Positionen stellt der Buchwert eine angemessene Annäherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die sonstigen Forderungen innerhalb der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 4.106 Tsd. Euro enthalten Erstattungsansprüche für Bonuszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK (siehe Erläuterung „5.3. Anteilsbasierte Vergütung“). Die Erstattung erfolgte im Januar 2021. Aufgrund der kurzen Restlaufzeit der Forderung entspricht der Buchwert zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert. Die Forderung wird zum 31. Dezember 2020 als werthaltig angesehen.

In der Position langfristige finanzielle Vermögenswerte sind die der revolvingen Kreditlinie zugeordneten abgegrenzten Transaktionskosten sowie langfristige Mietkautionen in Höhe von 1.837 Tsd. Euro und langfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen in Höhe von 9.345 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 einem Kreditrisikoaufschlag, der sich aus Unternehmensanleihen mit entsprechendem Rating ergibt, berechnet.

Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus den im März 2018 emittierten Schuldscheindarlehen in Höhe von 57.500 Tsd. Euro sowie eine Verbindlichkeit aus dem Spezialfonds in Höhe von 9.640 Tsd. Euro für zum Abschlussstichtag nicht abgewickelte Wertpapiertransaktionen. Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen wird anhand eines Discounted-Cashflow-Modells berechnet unter Zugrundelegung eines Diskontierungssatzes, der sich aus dem risikolosen Marktzinssatz, adjustiert um einen angemessenen Kreditrisikoaufschlag, ergibt. Die zum 31. Dezember 2019 unter den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesene revolvingende Kreditlinie Revolving Facility I wurde zunächst um 100.000 Tsd. Euro auf 120.000 Tsd. Euro erhöht und anschließend, zum 1. April 2020, vollständig getilgt.

Weiterhin wurde zum 1. Juli 2020 die Gesellschaft immoverkauf24 GmbH erworben. Hierbei wurde eine bedingte Kaufpreiszahlung in Höhe von maximal 3.000 Tsd. Euro vereinbart, welche für bereits vor dem Kauf akquirierte und auf der Plattform zum Verkauf stehende Immobilien (Leads) vorgesehen ist. Die variable Kaufpreiszahlung wird vierteljährlich zum Quartalsende in Abhängigkeit von den veräußerten Leads ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden bereits 1.703 Tsd. Euro ausgezahlt. Der beizulegende Zeitwert des verbleibenden Anteils des bedingten Kaufpreises betrug zum 31. Dezember 2020 1.297 Tsd. Euro und wurde im Januar 2021 ausgezahlt.

Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC) werden mittels der Effektivzinismethode bewertet. In der Berichtsperiode gab es keine Änderungen in den Bewertungsmethoden. Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten größtenteils die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem im Juli 2018 abgeschlossenen Darlehen (Term and Revolving Facilities Agreement) sowie den langfristigen Anteil der Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen. Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten wird anhand eines Discounted-Cashflow-Modells berechnet unter Zugrundelegung eines Diskontierungssatzes, der sich aus dem risikolosen Marktzinssatz, adjustiert um einen angemessenen Kreditrisikoaufschlag, ergibt. Als Kreditrisikoaufschlag wurden Aufschläge von Unternehmensanleihen mit dem Rating von Scout24 verwendet. Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine Tilgung des Darlehens (Term Loan) in Höhe von 200.000 Tsd. Euro vorgenommen. Somit besteht zum 31. Dezember 2020 eine Darlehenssumme von 100.000 Tsd. Euro. Weiterhin wurde die revolvingende Kreditlinie Revolving Facility II in Höhe von 315.000 Tsd. Euro vollständig im Geschäftsjahr 2020 getilgt. Zudem wurden die variabel verzinsten Schuldscheindarlehen in Höhe von 45.000 Tsd. Euro vollständig im Geschäftsjahr 2020 getilgt. Somit valuiert der langfristige Teil des Schuldscheindarlehens zum 31. Dezember 2020 nominal auf 94.500 Tsd. Euro.

Zudem bestehen zum 31. Dezember 2020 langfristige Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von 1.314 Tsd. Euro. Diese resultieren aus dem eingebetteten Zinsfloor des Term Loan. Der beizulegende Zeitwert des Zinsfloor, welcher dem Fair Value Level 2 zugeordnet ist, wird auf risikoloser Basis mit einem geshifteten Black-Scholes-Modell bewertet und anschließend um das Kreditrisiko unter Verwendung des Add-On-Ansatzes angepasst. Wesentliche Inputgrößen für die Bewertung sind die Zinsstrukturkurve deutscher Staatsanleihen, die 3-Monats-Euribor-Forwardzinssätze, die Volatilität sowie laufezeitabhängige Kreditrisikoaufschläge.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung der Bilanzpositionen und der Kategorien gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2019, aufgegliedert nach Kategorien und hinsichtlich des beizulegenden Zeitwerts nach Klassen.

WERTANSATZ NACH IFRS 9

In Tsd. Euro	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2019	Fortgeführte Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2019	Stufe innerhalb der Fair-Value-Hierarchie
Vermögenswerte							
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	FAAC	65.574	65.574	-	-	n/a	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	31.241	31.241	-	-	n/a	
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	1.290	1.290	-	-	n/a	
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	2.525	2.525	-	-	2.515	2
Eigenkapital und Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	17.905	17.905	-	-	n/a	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten							
Leasingverbindlichkeiten	n/a	4.834	4.834	-	-	n/a	
Verbindlichkeiten aus Aktienrückkaufprogramm	FLAC	2.327	2.327	-	-	2.327	2
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	24.339	24.339	-	-	n/a	
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten							
Derivative Finanzinstrumente	FLFVTPL	2.094	-	-	2.094	2.094	2
Leasingverbindlichkeiten	n/a	18.075	18.075	-	-	n/a	
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	803.106	803.106	-	-	807.128	2

In Tsd. Euro	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2019
Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten / Financial Assets Measured at Amortized Cost	FAAC	100.630
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten / Financial Liabilities Measured at Amortized Cost	FLAC	847.677
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert / Financial Liabilities Measured at Fair Value through Profit or Loss	FLFVTPL	2.094

Die bedingte Kaufpreisverbindlichkeit im Zusammenhang mit dem Erwerb der immoverkauf24 GmbH, welche der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet wurde, bestand zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 1.297 Tsd. Euro. Die Höhe der variablen Kaufpreisverbindlichkeit ist abhängig von Transaktionen mit Leads, die bereits vor dem Erwerb der immoverkauf24 GmbH auf der Plattform generiert wurden. Dabei ist die variable Kaufpreisverbindlichkeit auf maximal 3.000 Tsd. Euro festgesetzt und wird vierteljährlich zum Quartalsende in Abhängigkeit von den veräußerten Leads ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden bereits 1.703 Tsd. Euro ausgezahlt. Die zum 31. Dezember 2020 bestehende Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von 1.297 Tsd. Euro wurde im Januar 2021 vollständig ausgezahlt. Auf Grund der Kurzfristigkeit wird auf eine Darstellung der Sensitivitäten verzichtet. Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Veränderungen der Instrumente in Stufe 3 (bedingte Kaufpreisverbindlichkeit) für den jeweiligen Berichtszeitraum:

In Tsd. Euro	2020	2019
Stand zum Beginn der Periode	–	560
Neu hinzugekommene bedingte Kaufpreisverbindlichkeiten	3.000	–
Beglichene bedingte Kaufpreisverbindlichkeiten	–1.703	–560
Gesamtes Ergebnis der Periode ausgewiesen unter "sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge"	–	–
Stand zum Ende der Periode	1.297	–
Veränderung der unrealisierten Verluste der Periode enthalten in "Gewinne/Verluste aus am Ende der Periode gehaltenen Verbindlichkeiten"	–	–

Die in der Tabelle dargestellten Vorjahreswerte resultieren aus dem Erwerb der imosuma GmbH im Jahr 2018 und stehen folglich nicht im Zusammenhang mit der zum 31. Dezember 2020 bestehenden bedingten Kaufpreisverbindlichkeit.

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	2020	2019
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten/ Financial Assets Measured at Amortized Cost	FAAC	–4.467	–900
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten/ Financial Liabilities Measured at Amortized Cost	FLAC	–11.969	–13.598
Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert/Financial Assets and Liabilities Measured at Fair Value through Profit or Loss	FAFVTPL/FLFVTPL	9.698	–741
In der Gewinn- und Verlustrechnung fortgeführter Aktivitäten erfasst	Total	–6.738	–15.239
Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert/Financial Assets Measured at Fair Value through OCI	FAFVOCI	–	–180
Im sonstigen Ergebnis fortgeführter Aktivitäten erfasst	Total	–	–180

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie „FAAC“ beinhaltet im Wesentlichen Negativzinsen auf Guthaben, Wertberichtigungsaufwand für Forderungen sowie Gewinne/ Verluste aus der Ausbuchung von Forderungen. Das Nettoergebnis der Kategorie „FLAC“ umfasst im Wesentlichen die laufenden Zinsaufwendungen aus der Anwendung der Effektivzinismethode für die Darlehensverbindlichkeiten sowie die ergebniswirksame Vereinnahmung der abgegrenzten Transaktionskosten der Darlehen. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten sowie Aufwendungen und Erträge aus den Wertpapieren des Spezialfonds werden im Nettoergebnis der Kategorie „FAFVTPL/FLFVTPL“ ausgewiesen.

Zinsaufwendungen aus der Anwendung der Effektivzinismethode betrugen für finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, 12.033 Tsd. Euro (Vorjahr: 13.592 Tsd. Euro).

Saldierung

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Saldierung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis zum Bilanzstichtag beabsichtigt ist. Besteht hingegen kein Saldierungsrecht, sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu ihren jeweiligen Bruttowerten am Bilanzstichtag anzusetzen. Rabatte wurden ebenfalls berücksichtigt.

a) Finanzielle Vermögenswerte

Folgende finanzielle Vermögenswerte wurden in der Bilanz saldiert:

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Bruttowert der finanziellen Vermögenswerte	28.777	37.638
Bruttowert der in der Bilanz saldierten Finanzverbindlichkeiten	-7.866	-6.397
Nettowert der in der Bilanz ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte	20.911	31.241
Beträge, die in der Bilanz nicht saldiert ausgewiesen wurden		
Finanzinstrumente	-	-
Erhaltene Sicherheiten	-	-
Nettobetrag	20.911	31.241

b) Finanzielle Verbindlichkeiten

Folgende Finanzverbindlichkeiten wurden in der Bilanz saldiert:

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Bruttowert der finanziellen Verbindlichkeiten	21.116	24.303
Bruttowert der in der Bilanz saldierten finanziellen Vermögenswerte	-7.866	-6.397
Nettowert der in der Bilanz ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	13.250	17.905
Beträge, die in der Bilanz nicht saldiert ausgewiesen wurden		
Finanzinstrumente	-	-
Erhaltene Sicherheiten	-	-
Nettobetrag	13.250	17.905

Angaben zum Risiko- und Kapitalmanagement

Die Scout24 Gruppe ist einer Reihe verschiedener finanzieller Risiken ausgesetzt, die im Folgenden als Kreditrisiko, Liquiditätsrisiko, Währungsrisiko und Zinsrisiko erläutert werden. Das Risikomanagement erfolgt durch die Konzernfinanzabteilung. Die Konzernfinanzabteilung identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns ab. Auf Änderungen der Risikolage wird mit entsprechenden Prozessänderungen reagiert. Ziel des Risikomanagements ist es, die finanziellen Risiken durch geplante Maßnahmen zu reduzieren.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko wird auf Konzernebene gesteuert. Kreditrisiken entstehen aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, kurzfristigen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen Forderungen. Kundenrisiken werden systematisch im jeweiligen Tochterunternehmen erfasst, analysiert und gesteuert, wobei sowohl interne als auch externe Informationsquellen genutzt werden. Das maximale Ausfallrisiko wurde durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Sicherheiten oder sonstige Kreditverbesserungen, welche das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten mindern würden, bestanden nicht.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtung vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass der Konzern auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls welche vorhanden sind) zurückgreifen muss.

Kreditrisiken entstehen insbesondere im Zusammenhang mit dem neu aufgelegten und vollkonsolidierten Spezialfonds, der in verzinsliche und nicht verzinsliche Wertpapiere investiert ist, 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 Vermögenswertes auftreten.

Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des:der Kund:in;
- 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 der:die Kund:in in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht; oder
- durch finanzielle Schwierigkeiten bedingtes Verschwinden eines aktiven Markts für ein Wertpapier.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes 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 basierend auf dem historischen Zahlungsverhalten 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 von 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 ihren finanziellen Verpflichtungen nicht oder nur eingeschränkt nachkommen kann. Die Deckung des Finanzmittelbedarfs erfolgt durch den operativen Cashflow, durch die externe Finanzierung im Rahmen des Term and Revolving Facilities Agreement sowie des Schulscheindarlehens. Liquiditätsrisiken werden für die ganze Gruppe zentral durch das operative Cash-Management der 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 31.12.2020	Bis 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	Über 5 Jahre	Summe
Nichtderivative Finanzinstrumente	83.312	192.671	2.000	–	277.983
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.250	–	–	–	13.250
Finanzielle Verbindlichkeiten	70.062	192.671	2.000	–	264.734
Leasingverbindlichkeiten	8.986	16.824	16.099	29.637	71.547
Derivative Finanzinstrumente	552	841	–	–	1.393

In Tsd. Euro Stand vom 31.12.2019	Bis 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	Über 5 Jahre	Summe
Nichtderivative Finanzinstrumente	47.141	404.166	414.118	2.000	867.425
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.905	–	–	–	17.905
Finanzielle Verbindlichkeiten	29.236	404.166	414.118	2.000	849.519
Leasingverbindlichkeiten	5.398	6.935	5.311	7.568	25.213
Derivative Finanzinstrumente	1.149	1.007	–	–	2.156

Die vorstehende Tabelle zeigt den zukünftigen undiskontierten Zahlungsmittelabfluss (Zinsen und Tilgung) zu den bestehenden finanziellen Verbindlichkeiten. Die Beträge sind nicht abstimbar auf die Werte in der Bilanz, einzig die Beträge für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind abstimbar, da diese aus Gründen der Wesentlichkeit nicht diskontiert werden. Zukünftige Zahlungsmittelabflüsse, basierend auf variablen Zinssätzen, wurden mittels der Anwendung von Forward-Zinssätzen auf Basis der EURIBOR Zinskurve zum 31. Dezember 2020 ermittelt.

Zur Vermeidung kurzfristiger Liquiditätsrisiken innerhalb der Gruppe besteht zwischen der Scout24 AG und der Mehrzahl ihrer Tochtergesellschaften ein gruppenweites Cash-Pooling. Kurzfristige Geldtransfers innerhalb der Gruppe führen zu niedrigeren Finanzierungskosten in den Tochtergesellschaften. Zudem hat die Scout24 AG die vertraglichen Vereinbarungen für die revolving Kreditlinie II um ein Jahr bis zum 15. Juli 2022 verlängert (siehe Erläuterung „4.10. Finanzielle Verbindlichkeiten“).

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 AG, 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.

Im Geschäftsjahr 2019 hatte die Scout24 AG Schweizer Franken (CHF) geführt. Die Devisen wurden im ersten Quartal 2020 in Euro umgetauscht, sodass sich zum 31. Dezember 2020 keine möglichen Auswirkungen aus Auf- oder Abwertungen der Fremdwährung auf das Ergebnis ergeben. Für das Vorjahr wurde der Schweizer Franken einer Sensitivitätsanalyse unterzogen. Dabei wurden Aufwertungen und Abwertungen der jeweiligen Währung um +10 % bzw. -10 % simuliert, um mögliche Ergebnisauswirkungen für auf Fremdwährung lautende Finanzinstrumente zu analysieren im Falle einer Auf- oder Abwertung der jeweiligen Währung. Das Ergebnis dieser Simulationen stellt sich wie folgt dar:

In Tsd. Euro	31.12.2020		31.12.2019	
	Wechselkursänderung		Wechselkursänderung	
	-10 %	10 %	-10 %	10 %
Effekt auf das Ergebnis vor Ertragsteuern				
CHF	-	-	-102	124

Auswirkungen auf das sonstige Ergebnis gibt es nicht.

Die Scout24-Gruppe unterliegt Zinsrisiken aufgrund der langfristigen externen Finanzierung. Die mit variablen Zinssätzen (3-Monats-EURIBOR) in Euro aufgenommenen Darlehen setzen die Gruppe einem Cashflow-Zinsrisiko aus. Zum 31. Dezember 2020 umfasst das Risiko 100.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 680.000 Tsd. Euro).

Basierend auf den durchgeführten Simulationen, ermittelt die Gruppe Ergebnisauswirkungen für definierte Zinssatzänderungen. Die Szenarien werden für Verbindlichkeiten, die den wesentlichen Teil der zinstragenden Verbindlichkeiten darstellen, sowie für die Wertpapiere des Spezialfonds, analysiert. Bei einer angenommenen Veränderung des Marktzinssatzes zum jeweiligen Stichtag um +100 oder -50 Basispunkte würden sich nachfolgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern ergeben:

In Tsd. Euro	31.12.2020		31.12.2019	
	Marktzinsänderung Basispunkte		Marktzinsänderung Basispunkte	
	-50	+100	-50	+100
Effekt auf das Ergebnis vor Ertragsteuern				
Originäre Finanzinstrumente	2.249	-33.295	2.946	-6.215
Derivative Finanzinstrumente	-1.141	1.314	-3.009	2.094

Die Scout24 AG investiert mittels des aufgelegten Spezialfonds in börsennotierte und nicht börsennotierte Eigenkapitaltitel. Folglich unterliegt Scout24 einem Marktpreisrisiko, welches sich aus der Unsicherheit künftiger Wertentwicklungen dieser Wertpapiere ergibt. In der Value-at-Risk Betrachtung ergibt sich bei einem 99%-Konfidenzintervall für eine angenommene Haltedauer von einem Jahr ein maximales Verlustrisiko von 34.864 Tsd. Euro.

Das Liquiditätsmanagement ist zentralisiert und erfolgt bei der 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 AG 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. Im Geschäftsjahr 2020 und voraussichtlich in 2021 weicht die Zielsetzung aufgrund des Zugangs von wesentlichen Zahlungsmitteln aus der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK hiervon ab. In den beiden Geschäftsjahren besteht das Ziel darin, die überschüssige Liquidität an die Aktionär:innen über Ausschüttungen bzw. Kapitalmaßnahmen auszukehren.

Der Finanzvorstand überwacht die Kapitalstruktur anhand eines monatlichen Berichtes über die Nettoverschuldung. Gegebenenfalls notwendige Finanzierungsmaßnahmen werden dann durch die Scout24 AG an den internationalen Finanzmärkten getätigt. Zum Stichtag stellt sich die Nettoverschuldung wie folgt dar:

In Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Finanzielle Verbindlichkeiten inkl. Leasingverbindlichkeiten	-332.240	-854.774
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	177.663	65.574
Netto finanzielle Verbindlichkeiten	-154.577	-789.200

Das Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate weist aufgrund des Zugangs von wesentlichen Zahlungsmitteln aus der Veräußerung von AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK einen Wert von unter 1 auf und hat damit keine Aussagekraft. Die externen Mindestkapitalanforderungen eines Verschuldungsgrads von 3,50 : 1 gemäß dem Term and Revolving Facilities Agreement (hier: Covenant) wurden im Geschäftsjahr eingehalten.

5.3. Anteilsbasierte Vergütung

Programme 2016 und 2017

Die Programme 2016 und 2017 wurden im Geschäftsjahr 2020 vollständig ausbezahlt. Die Gesamtauszahlung betrug 6.612 Tsd. Euro.

Long-Term Incentive Program 2018

Im Juli 2018 führte die Scout24 AG das Long-Term Incentive Program 2018 (LTIP) für Mitglieder des Vorstands und ausgewählte Arbeitnehmer:innen der Scout24-Gruppe ein.

Das LTIP unterstützt die Bindung von Vorstand und Führungskräften der Scout24-Gruppe und verfolgt das 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“).

Die gewährten „Share Units“ unterliegen zu 50 % einer dreijährigen und zu weiteren 50 % einer vierjährigen Wartefrist. Die erstmalige Zuteilung erfolgte zum 1. Juli 2018, die jeweiligen Wartefristen begannen dementsprechend am 1. Juli 2018.

Des Weiteren entfallen 35 % der gewährten Anzahl an „Share Units“ auf „Retention Share Units“ (RSUs), die einer Anstellungsbedingung unterliegen.

65 % der gewährten Anzahl an „Share Units“ entfallen auf „Performance Share Units“ (PSUs), die sowohl einer Anstellungsbedingung als auch Performancebedingungen unterliegen. Die „Performancebedingungen“ bestehen zu je einem Drittel aus Umsatzwachstumszielen, Wachstumszielen in Verbindung mit dem EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (ooEBITDA-Wachstumsziel) sowie einem Ziel in Bezug auf eine relative Kapitalmarktbedingung. 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 Umsatzwachstumsbedingung bezieht sich auf die annualisierte Wachstumsrate des ausgewiesenen Umsatzes der 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 Halbjahr ausgewiesenen „Last Twelve Months ooEBITDA (LTM ooEBITDA)“ von

Scout24 zwischen dem Gewährungsdatum und dem Ablaufdatum der jeweiligen Wartefrist, berechnet als CAGR.

Das Aktienkursziel als „relative Kapitalmarktbedingung“ bezieht sich auf die relative Performance des „Total Shareholder Return (TSR)“ der Scout24-Aktie, verglichen mit der Performance des TSR einer Peergroup von Wettbewerbern innerhalb der jeweiligen Wartefrist.

Die Auszahlung pro „Share Unit“ ist auf das Dreieinhalbfache des „Share Unit“-Kurses am Gewährungsdatum begrenzt.

Modifikation für AutoScout24 und FINANZCHECK Teilnehmer des Programms

Das LTIP wurde im ersten Halbjahr 2020 aufgrund des Verkaufs von AutoScout24, FINANZCHECK und FinanceScout24 modifiziert. Für die AutoScout24- und FINANZCHECK-Teilnehmer:innen des Programms wurden die bis zum 31. März 2020 (Zeitpunkt des AutoScout-Verkaufs(Closing)) erdienten Retention Share Units (RSUs) mit den vor der Modifikation geltenden Bedingungen ausbezahlt; für die Bewertung wurde der Aktienkurs zum Stichtag 31. März 2020 in Höhe von 56 Euro angewandt. Eine weitere Erdienung der Retention Share Units (RSUs) findet nach dem 31. März 2020 nicht mehr statt. Die bis zum 31. März 2020 erdienten Performance Share Units (PSUs) wurden ebenfalls mit den vor Modifikation geltenden Bedingungen ausbezahlt; für die Bewertung wurde der Aktienkurs zum Stichtag 31. März 2020 angewandt. Die Auszahlung für die PSUs und RSUs fand im zweiten Quartal 2020 statt und betrug insgesamt 12.985 Tsd. Euro.

Für die verbleibenden PSUs entsteht ein Anspruch der AutoScout24- und FINANZCHECK-Teilnehmer:innen, wenn sie sich zum 31. März 2021 noch in einem Beschäftigungsverhältnis mit diesen Gesellschaften befinden. Für die zum 31. März 2021 stattfindende Bewertung wird ein Performance-Faktor von 100% angewandt sowie der Aktienkurs zum Stichtag 31. März 2020. Die gesamte Verpflichtung beträgt zum 31. Dezember 2020 insgesamt 7.055 Tsd. Euro und wird von der Scout24 AG getragen.

Modifikation für ImmoScout24 sowie Scout24 AG Teilnehmer des Programms

Für die ImmoScout24 und Scout24 AG Teilnehmer:innen 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 Performance-Faktoren 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. Dabei wird für die Vorstände dieser Aktienkurs angewandt, während für die Nicht-Vorstände der Aktienkurs am Programmende zur Anwendung kommt, wenn dieser über dem Aktienkurs vom 31. März 2020 liegt.

Für den Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem Programmende (Post-Closing-Periode) wurde eine Anpassung der Performance-Faktoren Umsatz und EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit an das Wachstum des fortgeführten Geschäfts vorgenommen sowie bei der Aktienkursentwicklung an die Peer-Group-Unternehmen im MDAX.

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 -0,76 % bis -0,73 % angesetzt. Für die historischen Volatilitäten ist auf den Aktienkurs der Scout24 AG zurückgegriffen worden; es wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit der Anteile zum Bilanzstichtag eine zur Anwendung kommende Volatilität von 23,02 % bis 25,07 % 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 0 % bis 26 % in Abhängigkeit von der Laufzeit angenommen. Für die ooEBITDA-Wachstumsziele wurde für die Bewertung eine Zielerreichung von 0 % angenommen. Bei der Ermittlung des im Geschäftsjahr zu erfassenden Personalaufwands wurde ein angemessener Fluktuationsabschlag angewendet.

Die gesamte Verpflichtung beträgt zum 31. Dezember 2020 insgesamt 34.630 Tsd. Euro.

Der Gesamtbestand gehaltener Anteile aus dem Long-Term Incentive Program stellt sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

In Tsd.	LTIP
Anzahl Anteile 31.12.2018	1.393,7
Ausgegeben	289,9
Ausgeübt ¹	31,2
Verwirkt	320,2
Anzahl Anteile 31.12.2019	1.332,2
Ausgegeben	6,7
Ausgeübt ¹	33,0
Verwirkt	56,3
Auszahlung im Rahmen der Modifikation für AutoScout24 und FINANZCHECK Teilnehmer	257,0
Anzahl Anteile 31.12.2020	992,6

¹ Im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen abgewinkelte Anteile.

Insgesamt wurde für alle beschriebenen Programme zur anteilsbasierten Vergütung Personalaufwand in Höhe von 14.768 Tsd. Euro (Vorjahr: 35.540 Tsd. Euro) erfasst. Der Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung beträgt zum 31. Dezember 2020 insgesamt 41.685 Tsd. Euro (Vorjahr: 49.098 Tsd. Euro).

Bezüglich der sich aus den virtuellen Aktienoptionsprogrammen ergebenden Verwässerungseffekte wird auf Erläuterung „3.12. Ergebnis je Aktie“ verwiesen.

Anteilsbasierte Vergütungszusagen im Rahmen von Akquisitionen

Im Rahmen des Erwerbs der FFG FINANZCHECK Finanzportale GmbH durch die Consumer First Services GmbH, eine 100%ige Scout24-AG-Tochtergesellschaft, war im Geschäftsjahr 2018 geplant, die bisherigen Geschäftsführer der FFG FINANZCHECK Finanzportale GmbH über ein „Management Participation Program“ (MPP) an der zukünftigen Wertentwicklung der FFG FINANZCHECK Finanzportale GmbH zu beteiligen. Aufgrund der Veräußerung von AutoScout24 und FINANZCHECK (siehe Erläuterung 2.2.) wurde eine Vereinbarung abgeschlossen, mit der diese ursprüngliche Planung umgesetzt werden sollte. Im Zuge dieser Vereinbarung wurde ein Personalaufwand in Höhe von 14.626 Tsd. Euro im Dezember 2019 erfasst. Das MPP wurde unter Beachtung der entsprechenden Programm-Bedingungen in Höhe von 10.520 Tsd. Euro im ersten Quartal 2020 und 4.106 Tsd. Euro im ersten Quartal 2021 vollständig ausgezahlt. Die Auszahlung im ersten Quartal 2021 wurde von Hellman & Friedman erstattet, aufgrund dessen ist in den finanziellen Vermögenswerten zum 31. Dezember 2020 ein im Zusammenhang mit den Bonuszahlungen bestehender Erstattungsanspruch der Scout24 in Höhe von 4.106 Tsd. Euro enthalten.

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 AG beeinflusst werden können, die einen Einfluss auf die Scout24 AG ausüben können oder die unter dem Einfluss einer anderen der Scout24 AG nahestehenden Partei stehen.

Nahestehende Unternehmen

Zum Bilanzstichtag und während des gesamten abgelaufenen Geschäftsjahres kann keine Partei einen beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss auf die Scout24 AG ausüben.

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.

Durch die Aufgabe des Geschäftsbereichs AutoScout24 ist das assoziierte Unternehmen SUMAUTO MOTOR S.L. in die nicht fortgeführten Aktivitäten aufgenommen worden mit der entsprechenden Anpassung von Transaktionen zu den fortgeführten und nicht fortgeführten Aktivitäten.²⁸ Die Transaktionen zwischen den fortgeführten Aktivitäten und der SUMAUTO MOTOR S.L. sind hierbei von untergeordneter Bedeutung. Transaktionen von Geschäftsbereichen nicht fortgeführter Aktivitäten und SUMAUTO MOTOR S.L. sind in der folgenden Tabelle nicht enthalten.

In Tsd. Euro	Summe fortgeführte Aktivitäten	Assoziiertes Unternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Summe nicht fortgeführte Aktivitäten	SUMAUTO MOTOR S.L. (assoziiertes Unternehmen)
	2020			2020	
Erbrachte Leistungen sowie sonstige Erträge	1	–	1	–	–
Empfangene Leistungen sowie sonstige Aufwendungen	–175	–	–175	–15	–15
	31.12.2020			31.12.2020	
Forderungen	3	–	3	–	–
Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–

Der Umfang der Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2019 ist in nachfolgender Übersicht dargestellt:

In Tsd. Euro	Summe fortgeführte Aktivitäten	Assoziiertes Unternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Summe nicht fortgeführte Aktivitäten	SUMAUTO MOTOR S.L. (assoziiertes Unternehmen)
	2019			2019	
Erbrachte Leistungen sowie sonstige Erträge	17	–	17	–	–
Empfangene Leistungen sowie sonstige Aufwendungen	–186	–	–186	–63	–63
Erhaltene Dividenden	125	–	125	–	–
	31.12.2019			31.12.2019	
Forderungen	2	–	2	–	–
Verbindlichkeiten	–	–	–	3	3

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 der Scout24 ausüben (Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen), einschließlich ihrer nahen Familienangehörigen. Dazu zählen die Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder der Scout24 AG.

²⁸ Hierzu wird auf Erläuterung „2.2 Unternehmensverkäufe in der Berichtsperiode (Nicht fortgeführte Aktivitäten)“ verwiesen.

Vorstand

Während des vergangenen Geschäftsjahres gehörten dem Vorstand der Scout24 AG 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.

Die Mitglieder des Vorstands nahmen folgende konzerninterne Mandate wahr:

Tobias Hartmann:

Gesellschaft	Mandat	Zugehörigkeit
Immobilien Scout GmbH	Aufsichtsrat	seit November 2018
Scout24 Beteiligungs SE	Vorstand	seit Dezember 2019

Dr. Dirk Schmelzer:

Gesellschaft	Mandat	Zugehörigkeit
Immobilien Scout GmbH	Aufsichtsrat	seit Juli 2019
Consumer First Services GmbH	Geschäftsführer	seit Juli 2019
Scout24 Beteiligungs SE	Vorstand	seit Dezember 2019

Ralf Weitz:

Gesellschaft	Mandat	Zugehörigkeit
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:

Gesellschaft	Mandat	Zugehörigkeit
Immobilien Scout GmbH	Geschäftsführer	seit Mai 2017
Consumer First Services GmbH	Geschäftsführer	seit Juli 2018

Die folgenden Mitglieder des Vorstands nehmen weitere vergleichbare externe Mandate wahr:

Tobias Hartmann: Zur Rose Group AG, Frauenfeld, Schweiz sowie SGS SA, Genf, Schweiz.

Dr. Thomas Schroeter: Andreas und Thomas Schroeter Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Vorstandsvergütung entsprechend IAS 24 zu entnehmen:

In Tsd. Euro	2020	2019
Kurzfristig fällige Leistungen	3.633	3.567
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	125	125
Andere langfristig fällige Leistungen	–	–
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	–
Anteilsbasierte Vergütung	2.942	11.883
Summe	6.701	15.575

Für individualisierte Angaben wird auf den Vergütungsbericht verwiesen.

Zwischen der Immobilien Scout GmbH, einem Tochterunternehmen der Scout24 AG, und der Homeday GmbH, Berlin, wurden Vereinbarungen über die Schaltung von Immobilieninseraten sowie die Vermittlung von Kundenkontakten abgeschlossen. Die Ehefrau eines Vorstandsmitglieds der Scout24 AG ist Chief Operating Officer der Homeday GmbH. Im Geschäftsjahr 2020 wurden aus der Kooperation Umsatzerlöse in Höhe von 1.124 Tsd. Euro erwirtschaftet und Kosten in Höhe von 130 Tsd. Euro aufwandswirksam erfasst. Die Vereinbarungen wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Das Vorstandsmitglied der Scout24 AG war in den Abschluss nicht einbezogen.

Aufsichtsrat

Mit Beendigung der Hauptversammlung am 18. Juni 2020 endete die Amtszeit aller dem Aufsichtsrat angehörigen Mitglieder. Herr Dr. Hans-Holger Albrecht, Herr Christoph Brand, Herr Frank H. Lutz, Herr Peter Schwarzenbauer und Herr André Schwämmlein wurden für eine weitere Amtszeit von vier Jahren in den Aufsichtsrat der Scout24 AG gewählt. Frau Ciara Smyth ist mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als neues Mitglied wurde Frau Dr. Elke Frank in den Aufsichtsrat der Scout24 AG gewählt.

Zum 31. Dezember 2020 gehören dem Aufsichtsrat die folgenden sechs Personen mit den folgenden weiteren Mandaten an:

Name Funktion	Ausgeübter Beruf	Mitglied seit	Ernannt bis	Weitere Mandate in 2020 (während der Amtszeit)
Dr. Hans-Holger Albrecht Vorsitzender	CEO und Mitglied des Verwaltungsrats der Deezer S.A., Paris, Frankreich und London, Vereinigtes Königreich	21.06.2018 zuletzt gewählt am: 18.06.2020	HV 2024	<ul style="list-style-type: none"> Ice Group ASA, Oslo, Norwegen (Vorsitzender des Board of Directors) VEON Ltd., Hamilton, Bermuda (Non-Executive Member des Board of Directors)
Frank H. Lutz	CEO der CRX Markets AG, München, Deutschland	30.08.2019, zuletzt gewählt am: 18.06.2020	HV 2024	<ul style="list-style-type: none"> Bilfinger SE, Mannheim, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)
Christoph Brand	CEO der Axpo Holding AG, Baden, Schweiz	30.08.2019 zuletzt gewählt am: 18.06.2020	HV 2024	<ul style="list-style-type: none"> Centralschweizerische Kraftwerke AG, Luzern, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats) GfM Schweizerische Gesellschaft für Marketing, Zürich, Schweiz (Mitglied des Vorstands)
André Schwämmlein	CEO der FlixBus GmbH, München, Deutschland	30.08.2019 zuletzt gewählt am: 18.06.2020	HV 2024	
Peter Schwarzenbauer	Ehemaliges Mitglied des Vorstands der BMW AG, München, Deutschland	08.06.2017, zuletzt gewählt am: 18.06.2020	HV 2024	<ul style="list-style-type: none"> UnternehmerTUM GmbH, München, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied) Lunewave, Inc., Tucson (AZ), USA (Mitglied des Beirats) Mobility Impact Partners LLC, New York, USA (Mitglied des Beirats)
Dr. Elke Frank	Mitglied des Vorstands der Software AG, Darmstadt, Deutschland	18.06.2020	HV 2024	<ul style="list-style-type: none"> Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO, Stuttgart, Deutschland, einer Einrichtung der Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V., München, Deutschland (Mitglied des Kuratoriums)
Ciara Smyth	Strategische Beraterin/Consultant, Dublin, Irland	21.06.2018	Zum 18.06.2020 ausgeschieden	

Der Aufsichtsrat der Scout24 AG besteht zum 31. Dezember 2020 wie im Vorjahr aus sechs Mitgliedern. Auf der Hauptversammlung der Scout24 AG am 21. Juni 2018 wurde die Höhe der Vergütung für die Tätigkeit im Aufsichtsrat konzeptionell ab dem 1. Juni 2018 neu geregelt, dabei wurden insbesondere der gestiegene Umfang der Verantwortung und der hohe Arbeitsaufwand für die Tätigkeit im Aufsichtsrat bzw. in den Aufsichtsratsausschüssen berücksichtigt. Jedes Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft erhält neben dem Ersatz seiner Auslagen eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 60 Tsd. Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 140 Tsd. Euro und sein Stellvertreter eine solche in Höhe von 120 Tsd. Euro. Jedes Mitglied eines Ausschusses erhält zusätzlich eine feste jährliche Vergütung in Höhe von 20 Tsd. Euro und jeder Vorsitzende eines Ausschusses eine solche in Höhe von 40 Tsd. Euro.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen im Geschäftsjahr 2020 762 Tsd. Euro (Vorjahr: 515 Tsd. Euro). Für individualisierte Angaben wird auf den Vergütungsbericht 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 5.000 Euro innerhalb des Kalenderjahres überschritten wird.

Nachstehende Tabelle zeigt eine Auflistung der veröffentlichten Transaktionen im Geschäftsjahr 2020:

Mitteilungspflichtiger	Mitteilung vom	Datum der Transaktion	Art des Geschäfts	Preis in Euro (aggregiert)	Volumen in Euro (aggregiert)
Dr. Dirk Schmelzer (Vorstand)	04.12.2020	04.12.2020	Kauf	62,097	49.677,60
Tobias Hartmann (Vorstand)	04.12.2020	04.12.2020	Kauf	62,05	111.690,00
André Schwämmlein (Aufsichtsrat)	17.06.2020	16.06.2020	Kauf	67,50	101.250,00
Dr. Thomas Schroeter (Vorstand)	20.01.2020	17.01.2020	Kauf	61,55	141.565,00
Dr. Thomas Schroeter (Vorstand)	20.01.2020	17.01.2020	Veräußerung virtueller Aktien – Geschäft i.R. eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms	59,65	894.750,00

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.

Die Scout24-Gruppe hat ihre Geschäftstätigkeit im vorangegangenen Geschäftsjahr in drei operative Segmente gemäß IFRS 8 strukturiert: „ImmoScout24“, „AutoScout24“ und „Scout24 Consumer Services“. Zum 1. Januar 2020 wurde die Berichtsstruktur dahingehend geändert, dass die Produkte und Lösungen des dritten Geschäftsfeldes Scout24 Consumer Services in das Segment ImmoScout24 und das zum 1. April 2020 veräußerte Segment AutoScout24 integriert wurden, um von einer Drei-Segment- in eine Zwei-Segment-Struktur überzugehen.

Mit dem Vollzug der Transaktion zur Veräußerung der Anteile an AutoScout24, FinanceScout24 und FINANZCHECK gilt ab dem 1. April 2020 die folgende Segmentierung; die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst:

Residential Real Estate

- Geschäft mit Residential Real Estate Partnern, das heißt Immobilienmaklern, die primär Wohnimmobilien zum Verkauf oder zur Vermietung anbieten, mit Hausverwaltungen/ Wohnungsbaugesellschaften, die regelmäßige Neuvermietungen durchführen, und mit Finanzpartnern, z. B. Sparkassen, die Maklertätigkeiten durchführen.
- Geschäft mit privaten Konsumenten, die Immobilien zum Verkauf oder zur Vermietung direkt anbieten sowie Mietobjekte suchen bzw. gesucht haben (und Services wie Bonitätsprüfung und/ oder Premium-Mitgliedschaft nutzen).
- Geschäft mit Umzugsunternehmen, denen Umzugsaufträge vermittelt werden.

Business Real Estate

- Geschäft mit Immobilienmaklern, die primär Gewerbeimmobilien zum Verkauf oder zur Vermietung anbieten.
- Geschäft mit Immobilien-Projektentwicklern und Fertighausanbietern, die Neubauprojekte vermarkten.

Media & Other

- Geschäft mit Werbetreibenden, die Werbeflächen auf dem IS24-Marktplatz buchen.
- ImmobilienScout24 Österreich.
- Tochtergesellschaft FlowFact (Makler CRM Software).

Die zum 1. Juli 2020 erworbene Gesellschaft immoverkauf24 GmbH betreibt das Immobilienportal „immoverkauf24“, das Eigentümer beim Verkauf ihrer Immobilie berät und unterstützt. immoverkauf24 ist mit digitalen Plattformen in Deutschland, Österreich und der Schweiz aktiv. Die immoverkauf24-Aktivitäten werden in das Residential Real Estate Segment von Scout24 integriert und parallel zum Geschäft mit der Vermittlung von Eigentümer-Mandaten weiterentwickelt. 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. Wichtigste finanzielle Ziel- und Steuerungsgröße für Scout24 ist das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit auf Konzern- und Segmentebene; ergänzt wird dieser Indikator durch den Umsatz und die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit.

Das EBITDA eines Segments ist definiert als Gewinn (basierend auf dem Gesamtumsatz) vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen, Wertminderungen und dem Ergebnis aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften. Gemäß Unternehmensrichtlinie des Konzerns entspricht das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit dem EBITDA bereinigt um nicht operative Effekte. Hierunter fallen im Wesentlichen erfolgswirksame Effekte aus anteilsbasierten Vergütungsprogrammen, Aufwendungen im Zusammenhang mit M&A-Aktivitäten (realisiert und unrealisiert), Reorganisationsaufwendungen und sonstige nicht operative Effekte. In der Berichtsperiode betrugen die nicht operativen Effekte im Rahmen der fortgeführten Aktivitäten –14.049 Tsd. Euro (Vorjahr: –45.681 Tsd. Euro).

Geschäfte zwischen den Segmenten finden in unwesentlichem Umfang statt.

Im Folgenden werden die von der Scout24 zur Beurteilung der Leistung ihrer Segmente herangezogenen Steuerungsgrößen angegeben:

SEGMENTINFORMATIONEN

In Tsd. Euro		Außenumsatz	EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit
Residential Real Estate	2020	253.397	160.109
	2019	244.891	154.816
Business Real Estate	2020	69.137	49.222
	2019	69.612	48.858
Media & Other	2020	30.988	11.979
	2019	35.266	13.921
Summe berichtspflichtige Segmente	2020	353.523	221.310
	2019	349.769	217.595
Zentrale Konzernfunktionen/Konsolidierung/Sonstige	2020	300	-9.000
	2019	-31	-8.254
Summe Konzern	2020	353.822	212.310
	2019	349.737	209.340

Die Position „Zentrale Konzernfunktionen/Konsolidierung/Sonstige“ beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen, die im Zusammenhang mit zentralen Konzernfunktionen anfallen sowie unwesentliche Geschäfte, die nicht den berichtspflichtigen Segmenten zugeordnet wurden.

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	2020	2019
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	212.310	209.340
Nicht operative Effekte	-14.049	-45.681
davon: anteilsbasierte Vergütung	-6.954	-29.036
davon: M&A-Aktivitäten	-1.538	-7.260
davon: Reorganisation	-4.544	-9.274
davon: sonstige nicht-operative Effekte	-1.013	-111
EBITDA	198.261	163.660
Abschreibungen und Wertminderungen	-51.506	-54.211
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	112	-733
Sonstiges Finanzergebnis	-4.987	-14.507
Ergebnis vor Ertragsteuern	141.880	94.210

Für die Darstellung der Informationen über geografische Regionen werden die Umsätze wie auch die langfristigen Vermögenswerte entsprechend dem Sitz der jeweiligen Gesellschaft der Scout24 angegeben.

In Tsd. Euro	2020 Außenumsatz	2019 Außenumsatz
Deutschland	343.746	340.704
Ausland	10.077	9.033
Summe Konzern	353.822	349.737

In Tsd. Euro	2020 Langfristige Vermögenswerte	2019 Langfristige Vermögenswerte
Deutschland	1.720.797	1.670.984
Ausland	16.612	17.024
Summe Konzern	1.737.409	1.688.008

5.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen stellen sich zu den Bilanzstichtagen wie folgt dar:

In Tsd. Euro	31.12.2020				31.12.2019			
	Summe	Rest- laufzeit bis 1 Jahr	Rest- laufzeit 1 bis 5 Jahre	Rest- laufzeit über 5 Jahre	Summe	Rest- laufzeit bis 1 Jahr	Rest- laufzeit 1 bis 5 Jahre	Rest- laufzeit über 5 Jahre
Verpflichtungen aus Wartungs- und Dienstleistungsverträgen	14.849	14.849	–	–	9.961	9.366	538	57
Sonstige Verpflichtungen	139	137	2	–	–	–	–	–
Summe	14.988	14.986	2	–	9.961	9.366	538	57

Für finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen wird auf Erläuterung „4.6. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen“ verwiesen.

5.7. Eventualverbindlichkeiten

Die Scout24 AG 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 detaillierte Informationen wird auf Erläuterung „2.2. Unternehmensverkäufe in der Berichtsperiode (Nicht fortgeführte Aktivitäten)“ verwiesen.

Im Rahmen des Kaufvertrags wurde die Übernahme von eventuell aus o.g. 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	2020
Abschlussprüfungsleistungen	504
Andere Bestätigungsleistungen	41
Steuerberatungsleistungen	–
Sonstige Leistungen	–
Summe	545

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG bezog sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Scout24 AG sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen ihrer Tochterunternehmen. Zudem erfolgten prüfungsintegriert prüferische Durchsichten von Zwischenabschlüssen und projektbegleitende Prüfungen IT-gestützter rechnungslegungsbezogener Systeme. Die anderen Bestätigungsleistungen umfassten das Honorar für die Durchsicht der nichtfinanziellen Berichterstattung der Scout24 AG.

5.9. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Für das Geschäftsjahr 2020 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat eine Dividende in Höhe von 0,70 Euro pro Stammaktie vorgeschlagen. Dies entspricht 50 % des bereinigten Nettogewinns und einer Ausschüttungssumme von 68,5 Millionen Euro. Die genaue Höhe der Dividende pro Aktie ist abhängig von der geplanten Kapitalherabsetzung sowie Aktienrückkäufen.

Die Scout24 AG bereitet den Formwechsel der Gesellschaft in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE) vor. Über die Maßnahme entscheiden die Aktionär:innen der Scout24 AG in der nächsten Hauptversammlung, die voraussichtlich am 8. Juli 2021 stattfinden wird. Mit dem Wechsel der Rechtsform soll die Positionierung von Scout24 als zukunftsorientiertes europäisches Technologie-Unternehmen unterstrichen werden. Die SE ist eine supranationale, europäische Rechtsform, die zu einer modernen und international ausgerichteten Gesellschaft mit einer internationalen Mitarbeiterstruktur hervorragend passt. Die bisherige Struktur der Organtrennung von Aufsichtsrat und Vorstand bleibt bestehen. Die Aktionär:innen der Scout24 AG werden automatisch Aktionär:innen der Scout24 SE. Auch die Aktionärsrechte oder die Finanzberichterstattung werden durch die Umwandlung nicht berührt. Die Rechtsform der SE erlaubt es, die Mitbestimmungsstrukturen weiterhin zu gestalten. Es sind durch den Rechtsformwechsel keine Auswirkungen für die Kund:innen und Mitarbeiter:innen der Scout24 AG zu erwarten. Der Sitz des Unternehmens bleibt München.

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 2020 geführt hätten.

5.10. Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 AG nach § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB

In Tsd. Euro		Währung	in %	Vollkonsolidierung (V) At-Equity-Konsolidierung (E) 31.12.2020
Scout24 Beteiligungs SE ¹	Bonn (Deutschland)	EUR	100,00 %	V
Consumer First Services GmbH ^{1,2}	München (Deutschland)	EUR	100,00 %	V
Immobilien Scout GmbH ¹	Berlin (Deutschland)	EUR	100,00 %	V
Immobilien Scout Österreich GmbH	Wien (Österreich)	EUR	100,00 %	V
FlowFact GmbH ^{1,3}	Köln (Deutschland)	EUR	100,00 %	V
Flow Fact Schweiz AG	Olten (Schweiz)	CHF	100,00 %	V
immoverkauf24 GmbH	Hamburg (Deutschland)	EUR	100,00 %	V
immoverkauf24 GmbH Österreich	Mödling (Österreich)	EUR	100,00 %	V
Energieausweis48 GmbH	Köln (Deutschland)	EUR	50,00 %	E
eleven55 GmbH	Berlin (Deutschland)	EUR	25,00 %	E
Scout24 Wertpapierspezialfonds ⁴	n/a	EUR	n/a	n/a

¹ Die Gesellschaft hat die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen und die hierfür erforderlichen Erklärungen im elektronischen Bundesanzeiger zur Bekanntmachung eingereicht.

² Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2019 die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen und die hierfür erforderlichen Erklärungen im elektronischen Bundesanzeiger zur Bekanntmachung eingereicht.

³ Die FlowFact GmbH hält 7,1 % eigene Anteile.

⁴ Bei dem konsolidierten strukturierten Unternehmen bestimmt Scout24 auch bei nicht vorliegender Kapitalbeteiligung die wesentlichen relevanten Aktivitäten und beeinflusst dadurch die eigenen variablen Rückflüsse.

5.11. Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 AG haben eine Entsprechenserklärung gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex (§ 161 AktG) abgegeben, die auf der Homepage der Scout24 AG im Februar 2021 bekannt gemacht wurde.

5.12. Tag der Freigabe der Veröffentlichung

Der Konzernabschluss wird am 16. März 2021 durch den Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung und für die Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat wird am 19. März 2021 über die Billigung des Konzernabschlusses entscheiden. Die Veröffentlichung erfolgt am 25. März 2021.

München, den 16. März 2021

Scout24 AG

Der Vorstand



Tobias Hartmann



Dr. Dirk Schmelzer



Dr. Thomas Schroeter



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 16. März 2021

Scout24 AG

Der Vorstand



Tobias Hartmann



Dr. Dirk Schmelzer



Dr. Thomas Schroeter



Ralf Weitz

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Scout24 AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden „Konzern“) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngewinn- und -Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Scout24 AG und des Konzerns (im Folgenden „Konzernlagebericht“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 Lagebericht 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 KONZERN-ABSCHLUSSES

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 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte und der Marke ImmoScout24

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf den Konzernanhang Ziffer 1.7 Angaben zur Höhe des Geschäfts- oder Firmenwerts, zu der Marke sowie zu den für die Werthaltigkeitstests verwendeten Annahmen finden sich im Konzernanhang unter Ziffer 4.5.

Das Risiko für den Abschluss

Die Konzernbilanz der Scout24 zum 31. Dezember 2020 weist Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 712,6 Mio sowie die Marke ImmoScout24, die eine unbestimmte Nutzungsdauer hat, in Höhe von EUR 877,4 Mio aus. Insgesamt stellen diese Werte mit 45,2 % einen erheblichen Anteil der Bilanzsumme dar.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden jährlich sowie anlassbezogen einem Wertminderungstest unterzogen. Ausgangspunkt für die Identifikation einer etwaigen Wertminderung ist der erzielbare Betrag, der bei Scout24 regelmäßig dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht und dem jeweiligen Buchwert der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten gegenübergestellt wird. Die beizulegenden Zeitwerte werden dabei nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt.

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte werden diese in Übereinstimmung mit IAS 36 den Geschäftssegmenten der Scout24 zugeordnet. Aufgrund der Veräußerung des Segments AutoScout24 und wesentlicher Aktivitäten des Segments Consumer Services, die durch die FFG FINANZCHECK Finanzportale GmbH und ihre Tochtergesellschaften betrieben wurden, zum 1. April 2020 hat der Vorstand der Scout24 im 2. Quartal 2020 eine neue Segmentstruktur implementiert, die zu einer Reallokation der Geschäfts- oder Firmenwerte von EUR 692,7 Mio. auf die drei neuen Geschäftssegmente Residential Real Estate, Business Real Estate und Media & Other führte. Zum 31. Dezember 2020 weisen die Geschäftssegmente Residential Real Estate Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 536,9 Mio., Business Real Estate in Höhe von EUR 145,1 Mio. und Media & Other in Höhe von EUR 30,6 Mio. aus.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ist komplex und beruht auf einer Reihe ermessensbehafteter Annahmen. Hierzu zählen unter anderem die erwartete Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Geschäftssegmente für die nächsten fünf Jahre, die unterstellten langfristigen Wachstumsraten und der verwendete Kapitalisierungszinssatz.

Die Werthaltigkeit der Marke ImmoScout24 ist aufgrund ihrer unbestimmten Nutzungsdauer ebenfalls jährlich sowie bei Vorliegen von Hinweisen auf eine gegebenenfalls vorliegende Wertminderung zu überprüfen. Da die Marke ImmoScout24 zu den künftigen Zahlungsströmen aller Geschäftssegmente beiträgt, wurde die Marke in Einklang mit IAS 36.100 ff. als gemeinschaftlicher Vermögenswert (corporate asset) definiert. Der Buchwert der Marke wurde mittels einer proportionalen Schlüsselung nach Maßgabe der erwarteten Ergebnisentwicklung der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet und zusammen mit dem Geschäfts- oder Firmenwert einer Wertminderungsprüfung auf Ebene des Segments unterzogen.

Als Ergebnis der auf den 31. Dezember 2020 durchgeführten Werthaltigkeitsprüfungen hat der Konzern keinen Wertminderungsbedarf für die Geschäfts- oder Firmenwerte und die Marke ImmoScout24 festgestellt. Für alle Geschäftssegmente hat die Sensitivitätsberechnung des Konzerns keinen Hinweis auf eine Abwertung bei einer für möglich gehaltenen Variation der wesentlichen Annahmen ergeben.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass eine zum Abschlussstichtag bestehende Wertminderung nicht erkannt wurde. Außerdem besteht das Risiko, dass die damit zusammenhängenden Anhangangaben nicht sachgerecht sind.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten haben wir unter anderem die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen sowie der Berechnungsmethode des Konzerns beurteilt. Dazu haben wir die erwartete Umsatz- und Ergebnisentwicklung in der vom Vorstand erstellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Unternehmensplanung für 2021 gewürdigt. Für die Jahre 2022 bis 2025 wurde die Fortschreibung der Planung auf Grundlage des genehmigten Budgets für das Jahr 2021 beurteilt. Die unterstellten langfristigen Wachstumsraten haben wir mit den Planungsverantwortlichen erörtert. Außerdem haben wir die Erwartungen von Scout24 für den Gesamtkonzern den Einschätzungen von externen Analysten gegenübergestellt. Darüber hinaus haben wir auf Gesamtkonzernebene die Konsistenz der Annahmen mit externen Markteinschätzungen beurteilt, indem wir die Marktkapitalisierung der Scout24 zum Bewertungsstichtag den Ergebnissen der Werthaltigkeitsprüfungen gegenübergestellt haben.

Ferner haben wir uns von der bisherigen Planungstreue des Konzerns überzeugt, indem wir Planungen früherer Geschäftsjahre des ehemaligen Geschäftssegments ImmobilienScout24 mit den tatsächlich realisierten Ergebnissen der Geschäftssegmente Residential Real Estate und Business Real Estate als Summe verglichen und Abweichungen analysiert haben. Die dem Kapitalisierungszinssatz zugrunde liegenden Annahmen und Daten, insbesondere den risikofreien Zinssatz, die Marktrisikoprämie und den Betafaktor, haben wir mit eigenen Annahmen und öffentlich verfügbaren Daten verglichen, um zu beurteilen, ob die Annahmen von Scout24 in vertretbaren Bandbreiten liegen.

Zur Beurteilung der methodisch und mathematisch sachgerechten Umsetzung der Bewertungsmethode haben wir die von der Gesellschaft vorgenommene Bewertung anhand eigener Berechnungen nachvollzogen und Abweichungen analysiert.

Auf Basis der von Scout24 durchgeführten Sensitivitätsanalysen haben wir uns damit auseinandergesetzt, inwieweit eine für möglich gehaltene Änderung der der Berechnung zugrunde liegenden Annahmen einen Wertminderungsbedarf begründet.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Anhangangaben zur Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts sowie der Marke sachgerecht sind. Dies umfasste auch die Beurteilung der Vollständigkeit und Angemessenheit der Anhangangaben nach IAS 36.134(f) zu Sensitivitäten bei einer für möglich gehaltenen Änderung wesentlicher der Bewertung zugrunde liegender Annahmen.

Unsere Schlussfolgerungen

Die der Werthaltigkeitsprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts und der Marke zugrunde liegende Berechnungsmethode ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen.

Die zugrunde liegenden Annahmen und Daten des Konzerns liegen innerhalb akzeptabler Bandbreiten und sind insgesamt ausgewogen.

Die damit zusammenhängenden Anhangangaben sind sachgerecht.

Die Veräußerung der Geschäftsaktivitäten AutoScout24, FinanceScout24 und Finanzcheck

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf den Konzernanhang Ziffer 1.7. Angaben zu den nicht fortgeführten Aktivitäten finden sich im Konzernanhang unter Ziffer 2.2.

Das Risiko für den Abschluss

Am 17. Dezember 2019 wurde ein Vertrag über die Veräußerung von 100 % der Anteile an der AutoScout24 GmbH und der FFG FINANZCHECK Finanzportale GmbH an einen Fonds unterzeichnet. Gegenstand des Verkaufes waren alle Geschäftsaktivitäten des Segments AutoScout24 inkl. der Marke „FinanceScout24“ sowie wesentliche Aktivitäten des Segments Consumer Services, die durch die FFG FINANZCHECK Finanzportale GmbH und ihre Tochtergesellschaften betrieben wurden. Die Anteilsübertragung und damit der Übergang der Beherrschung an diesen Geschäftsaktivitäten an den Käufer, der die Entkonsolidierung dieser Geschäftsaktivitäten im Konzernabschluss der Scout24 bedingte, erfolgte am 1. April 2020.

Aus der Veräußerung resultierte zum 1. April 2020 ein Abgang von Vermögenswerten in Höhe von EUR 641,8 Mio. und Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 111,0 Mio. sowie ein Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von EUR 2.303,5 Mio.

Die Bestimmung der Buchwerte der abgehenden Vermögenswerte und Schulden zum 1. April 2020, die korrekte Erfassung der Aufwendungen und Erträge aus der operativen Geschäftstätigkeit der abgehenden Geschäftsaktivitäten bis zum Entkonsolidierungszeitpunkt, die korrekte Ermittlung des Entkonsolidierungsgewinn und der korrekte Ausweis der Zahlungsströme in der Kapitalflussrechnung sind komplex.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass der Entkonsolidierungsgewinn der verkauften Geschäftsaktivitäten nicht sachgerecht ermittelt und die Entkonsolidierung nicht sachgerecht dargestellt wird. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die erläuternden Angaben zu den nicht fortgeführten Geschäftsaktivitäten im Konzernanhang nicht ausreichend detailliert und sachgerecht sind.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine Entkonsolidierung nach IFRS 10 erfüllt sind. Zu diesem Zweck haben wir die vertraglichen Vereinbarungen gewürdigt und die Ermittlung des Kaufpreises mit den vertraglichen Vereinbarungen abgestimmt. In diesem Zusammenhang haben wir die Zahlungseingänge mit den Kontoauszügen abgestimmt und den korrekten Ausweis der damit verbundenen Zahlungsströme in der Kapitalflussrechnung nachvollzogen.

Wir haben gewürdigt, ob die Ermittlung der Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden der abgehenden Geschäftsaktivitäten zum 1. April 2020 in Übereinstimmung mit den Regelungen des IFRS 5 erfolgt ist. Diese Prüfungshandlungen beinhalteten auch die Beurteilung der korrekten zeitlichen Zuordnung der Aufwendungen und Erträge bis zum 1. April 2020 sowie deren korrekte Zuordnung auf die nicht fortgeführten und fortgeführten Aktivitäten. Wir haben uns davon überzeugt, dass die Zuordnung von Aufwendungen und Erträgen auf nicht fortgeführte und fortgeführte Aktivitäten unter Berücksichtigung der fortbestehenden Geschäftsbeziehungen zutreffend erfolgt ist.

Wir haben die Entkonsolidierung der Veräußerungsgruppe im Konsolidierungssystem der Scout24 und die korrekte Ableitung des Entkonsolidierungsgewinns sowie den korrekten Ausweis der damit verbundenen Zahlungsströme in der Kapitalflussrechnung nachvollzogen.

Wir haben ferner gewürdigt, ob die Erläuterungen im Konzernanhang zu den nicht fortgeführten Geschäftsaktivitäten ausreichend detailliert und sachgerecht sind.

Unsere Schlussfolgerungen

Die Ermittlung des Entkonsolidierungsgewinns und die Darstellung der Entkonsolidierung der Geschäftsaktivitäten des Segments AutoScout24 inkl. der Marke „FinanceScout24“ sowie der Aktivitäten des Segments Consumer Services, die durch die FFG FINANZCHECK Finanzportale GmbH und ihre Tochtergesellschaften betrieben wurden, sind sachgerecht erfolgt. Die Erläuterungen im Konzernanhang zu den nicht fortgeführten Geschäftsaktivitäten sind ausreichend detailliert und 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 zusammengefassten Lageberichts:

- den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, auf den im Konzernlagebericht Bezug genommen wird,
- die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Konzernlagebericht Bezug genommen wird, und
- die im Konzernlagebericht enthaltenen lageberichtsfremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht 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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERN-ABSCHLUSS 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses 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, Überwachung 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 des Vorstands 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 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 die hierzu getroffenen 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. 3B HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei

„SCOUT24_ESEF_YE2020.ZIP“

(SHA256-HASHWERT: 2ABAF167395FC08F67946496FA9F711D067F9DD1BF02D73355CCFDD73F70B1A9),

die im vom Mandanten eingerichteten geschützten Speicherplatz für den Emittenten abrufbar ist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) 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 sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Vorstand der Gesellschaft ist zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung 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 ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 18. Juni 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. November 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Konzernabschlussprüfer der Scout24 AG 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.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Haiko Schmidt.

München, den 17. März 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Schmidt
Wirtschaftsprüfer

gez. Ehlert
Wirtschaftsprüfer

Disclaimer

Dieser Bericht kann zukunftsgerichtete Aussagen über das Geschäft, die Finanz- und Ertragslage und 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, Wechselkurschwankungen, 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, künftiger Ereignisse oder aus sonstigen Gründen, soweit keine ausdrückliche rechtliche Verpflichtung besteht.

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

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 Konzern-Lagebericht sollte im Kontext mit dem Konzern-Abschluss und den erläuternden Angaben gelesen werden.

Der Geschäftsbericht liegt ebenfalls in englischer Übersetzung vor und steht in beiden Sprachen auf der Unternehmenswebseite

- unter WWW.Scout24.COM/REPORTING-2020
- sowie unter 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

Ursula Querette

Telefon +4989262024939

E-Mail ir@scout24.com

Scout24 AG

Bothestraße 13-15

81675 München

Deutschland

Telefon +49 89 26202492-0

E-Mail info@scout24.com

www.scout24.com

Fotos

© Yves Sucksdorff