

Scout24

Unlocking new Potential

Geschäftsbericht und
Jahresfinanzbericht 2025

Highlights

2025

649,6 Mio. EUR

► Konzernumsatz
(2024: 566,3 Mio. EUR)

284,8 Mio. EUR

► Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit
(2024: 257,0 Mio. EUR)

405,7 Mio. EUR

► EBITDA aus gewöhnlicher
Geschäftstätigkeit
(2024: 348,1 Mio. EUR)

62,5 %

► EBITDA-Marge aus gewöhnlicher
Geschäftstätigkeit
(2024: 61,5 %)

3,33 EUR

► Ergebnis je Aktie
(2024: 2,22 EUR)

19,1 Mio.

► monatliche ImmoScout24 Nutzer*
(2024: 18,6 Mio.)

506.937

► Private Kunden*
(2024: 444.766)

26.027

► Gewerbliche Kunden*
(2024: 24.625)

*Im Jahresdurchschnitt

Scout24

Inhalt

An unsere Aktionäre	4
Brief des Vorstandsvorsitzenden	5
Bericht des Aufsichtsrats	8
Corporate Governance	17
Investor Relations	18
Zusammengefasster Lagebericht	22
Wichtige Kennzahlen des Konzerns	23
Grundlagen des Konzerns	24
Wirtschaftsbericht des Konzerns	33
Risiko- und Chancenbericht	46
Prognosebericht	57
Nachhaltigkeitserklärung	58
Sonstige Angaben	115
Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 SE	120
Konzernabschluss	124
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	125
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	125
Konzern-Bilanz	126
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	127
Konzern-Kapitalflussrechnung	128
Anhang zum Konzernabschluss	129
1. Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung	130
2. Veränderungen im Konsolidierungskreis	135
3. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	137
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	144
5. Sonstige Erläuterungen	159
Sonstige Vermerke	185
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	186
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	187
Prüfungsvermerk der Nachhaltigkeitserklärung mit begrenzter Sicherheit	194
Disclaimer	197
Finanzkalender	198
Impressum	198

Hinweis zur genderspezifischen Schreibweise

Scout24 bekennt sich zu Diversität, Chancengerechtigkeit und Inklusion. Im vorliegenden Geschäftsbericht nutzen wir aus Gründen der Lesbarkeit überwiegend die männliche Sprachform sowie geschlechtsneutrale Formulierungen. Alle Personenbezeichnungen sprechen ausdrücklich Menschen jeden Geschlechts gleichermaßen an.

Hinweis zu Rundungsdifferenzen

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

An unsere Aktionäre

Brief des Vorstandsvorsitzenden	5
Bericht des Aufsichtsrats	8
Zusammenwirken von Aufsichtsrat und Vorstand	9
Interessenkonflikte	10
Veränderungen im Aufsichtsrat	10
Veränderungen im Vorstand	11
Schwerpunkte der Beratung und wesentliche Beschlussfassungen im Aufsichtsrat	11
Corporate Governance und Entsprechenserklärung	14
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	14
Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2025 und Sitzungsteilnahmen	15
Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss	15
Dank des Aufsichtsrats	16
Corporate Governance	17
Erklärung zur Unternehmensführung	17
Investor Relations	18
Entwicklung des Kapitalmarkts	18
Aufnahme in den DAX und 10-jähriges Börsenjubiläum	18
Kommunikation mit Investoren und Analysten	21

Brief des Vorstandsvorsitzenden

**Ralf Weitz**

Vorstandsvorsitzender

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

Zuhause – dieses Wort bedeutet für jeden von uns etwas anderes, und doch verbindet es uns alle. Es steht für Sicherheit, für Geborgenheit, für den Ort, an dem das Leben stattfindet. Seit über 17 Jahren arbeite ich bei Scout24 daran, Menschen dabei zu helfen, ihr Zuhause zu finden – und seit dem 1. März 2025 tue ich das als CEO. Diese Verantwortung nehme ich sehr ernst. Denn Wohnen ist mehr als eine Transaktion. Es geht um Lebensentscheidungen, um Fairness und um Sicherheit. Ein funktionierender, transparenter Immobilienmarkt ist von hoher wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Bedeutung.

Meine Ambition war und ist es, Scout24 als Produkt- und Technologieunternehmen weiterzuentwickeln, um die Suche nach einem Zuhause so einfach und transparent wie möglich zu machen. Wir bauen das führende digitale Immobilien-Ökosystem in Deutschland. Unser dreiseitiger Marktplatz bringt alle Marktteilnehmer zusammen und integriert alle Transaktionsprozesse technisch – von der Suche über die Bewertung bis zum Abschluss. Diese systematische Vernetzung von Reichweite, Daten und Prozessen ist im internationalen Vergleich einzigartig.

KI als Wachstumstreiber

Scout24 hat schon immer jeden Technologiesprung angeführt – von der Digitalisierung der Zeitungsanzeige über mobile Apps bis zu unserem digitalen KI-Assistenten HeyImmo.

Künstliche Intelligenz ist für uns kein einzelnes Feature, sondern ein zentrales Element unserer Geschäftsstrategie mit Fokus auf Interkonnektivität. Unser Anspruch ist es, KI systematisch entlang der gesamten Wertschöpfungskette einzusetzen – zur Verbesserung der Nutzererfahrung, zur Steigerung der Produktivität unserer Kunden und zur Skalierung unseres Ökosystems.

Dafür haben wir früh die Voraussetzungen geschaffen: Seit 2021 haben wir über 400 Mio. EUR in unsere technologische Infrastruktur und strategische Akquisitionen investiert. Damit haben wir die vollständige Migration in die Cloud, den Aufbau eines strukturierten Daten-Pools und die Schaffung moderner Datenarchitekturen vorangetrieben. Diese technologische Basis ermöglicht es uns, KI schnell, sicher und skalierbar in Produkte und Prozesse zu integrieren.

Die Ergebnisse sind schon jetzt sichtbar und Wachstumstreiber: Mit HeyImmo haben wir den ersten KI-basierten Assistenten für die Immobiliensuche etabliert und verändern damit die Art und Weise, wie Menschen suchen.

Unsere Suchfunktionen sind nicht mehr durch starre Filter limitiert. Im Gegenteil: Wünsche können in natürlicher Sprache frei formuliert werden – intuitiv, kontextbezogen und ohne strukturelle Einschränkungen. Die Suche verarbeitet dabei nicht nur Text, sondern auch visuelle Merkmale und erkennt relevante Eigenschaften selbst dann, wenn diese nicht explizit im Exposé genannt sind.

Damit wird Suche zu einer intelligenten Schnittstelle zwischen Angebot und Nachfrage. Jede Interaktion vertieft unser Verständnis individueller Präferenzen und erhöht die Relevanz der Ergebnisse. Diese technologische Weiterentwicklung folgt dem strukturellen Wandel des digitalen Nutzerverhaltens: Erwartungen an Plattformen verändern sich hin zu intuitiven, personalisierten und multimodalen Erlebnissen. Indem wir unsere Suche konsequent entlang dieser Entwicklung ausrichten, stärken wir nachhaltig unsere Differenzierung im Wettbewerb und schaffen die Grundlage für langfristiges Wachstum. So wird es beispielsweise möglich, ein Haus zu suchen, das dem von Harry Potter ähnelt.

Unsere Makler-CRM-Software Propstack bietet KI-integrierte Workflow-Lösungen für gewerbliche Anbieter, die Prozesse automatisieren und Abschlusswahrscheinlichkeiten erhöhen. Intern steigert KI die Produktivität unserer Teams signifikant. Auch unser Produkt für Eigentümer, der Property Hub, nutzt KI, um alle Marktteilnehmer intelligent zu vernetzen – Vermieter mit Suchenden, Verkäufer mit Käufern, personalisiert und effizient. Diese konsequente Integration von KI, Daten und Marktplatzlogik ist der Kern unserer Wachstumsstrategie.

Starke Geschäftsentwicklung und M&A

Der Erfolg dieser Strategie spiegelt sich in unseren Geschäftszahlen wider: Wir haben das fünfte Jahr in Folge mit einem zweistelligen Umsatzwachstum abgeschlossen. Unsere Umsatzerlöse stiegen um 14,7 % auf 649,6 Mio. EUR. Damit haben wir unsere Prognose von 14 bis 15% Umsatzwachstum erfüllt. Mit mehr als 26.000 gewerblichen Kunden und einem Zuwachs von 14,0 % im Privatkundensegment haben wir 2025 neue Rekordmarken gesetzt.

Zu Beginn des Jahres haben wir mit Exploreal einen Datenanbieter für Immobilienprofis mit Schwerpunkt Neubauwohnmobilien in Österreich übernommen. Im September 2025 haben wir die Übernahme von Fotocasa vereinbart¹ – eine führende spanische Immobilienplattform. Damit erschließen wir einen der dynamischsten Immobilienmärkte Europas für unsere Kunden aus Deutschland und erreichen zusammen rund 40.000 gewerbliche Kunden und 27 Millionen monatliche Nutzende in Deutschland, Österreich und Spanien. Wir freuen uns darauf, unsere bewährten Erfolgsfaktoren – vor allem unsere KI-Kompetenz – gemeinsam mit Fotocasa auf den spanischen Markt zu übertragen.

Verantwortung und Transparenz

Im Jahr 2025 blieb die Lage auf dem Immobilienmarkt weiter angespannt. Die Zahl der Baufertigstellungen ist laut Prognosen noch einmal gesunken. Nach 252.000 Fertigstellungen im Jahr 2024 werden für 2025 lediglich 235.000 Einheiten erwartet. Dabei fehlen aktuell 1,4 Millionen Wohnungen in Deutschland. Gerade in den Großstädten ist der Wohnraumangel besonders groß und es wird zu wenig gebaut, um die hohe Nachfrage aufzufangen.

Unser Ziel ist, den Immobilienmarkt für alle transparenter und fairer zu machen. Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht Transparenz und Anreize für Anbieter, Immobilien öffentlich zu vermarkten.

Unsere Überzeugung: Digitale Infrastruktur und Markttransparenz sind der wirksamere Weg. Je mehr Angebot zentral verfügbar ist, desto effizienter funktioniert der Markt – für Suchende und Anbieter gleichermaßen. Wir geben mit unserer Plattform Orientierung und beschleunigen die Suche. Das ist unser Beitrag zu einem fairen und sozial gerechten Immobilienmarkt.

¹ Das Closing erfolgte am 27. Februar 2026.

Danke für Ihre Unterstützung

Was wir 2025 erreicht haben, haben unsere Teams möglich gemacht. Ihr Einsatz für Qualität und Innovation ist die Grundlage unseres Erfolgs. Dafür danke ich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich.

Mein Dank gilt auch Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Dieses Vertrauen hat sich ausgezahlt: Im September 2025 ist Scout24 nach knapp zehn Jahren an der Börse in den DAX aufgestiegen. Das ist auch Ihr Erfolg. Wir werden diesen Weg konsequent fortsetzen.

Wir haben viel vor. **Unlocking new potential** – neue Potenziale erschließen: Das ist unser Anspruch für die Zukunft. Wir haben eine starke Marktposition, technologische Innovationskraft und strategischen Fokus. Damit sind wir bestens aufgestellt, die vor uns liegenden Chancen zu nutzen und unsere Führungsposition auszubauen.

Ihr



Ralf Weitz

Chief Executive Officer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2025 war ein außergewöhnlich erfolgreiches Geschäftsjahr für Scout24. Vorstand und Aufsichtsrat haben in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit wesentliche strategische Weichenstellungen vorgenommen und das Unternehmen auf eine neue Wachstumsstufe geführt. Das Unternehmen hat erneut hervorragende Ergebnisse erzielt und seine Marktposition nachhaltig gestärkt.

Der Umsatz stieg im Geschäftsjahr 2025 um 14,7 % auf 649,6 Mio. EUR, getrieben durch eine anhaltend starke Nachfrage nach den ImmoScout24-Kernprodukten in den Segmenten Private und Professional. Das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit wuchs um 16,5 % auf 405,7 Mio. EUR, während die entsprechende Marge auf 62,5 % gesteigert werden konnte. Diese operative Stärke ist die Folge der konsequenten Umsetzung der Interkonnektivitätsstrategie und der kontinuierlichen Effizienzgewinne des Unternehmens.



Dr. Hans-Holger Albrecht
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Die Geschäftsstrategie mit Fokus auf Interkonnektivität wurde bereits im September 2024 auf dem gemeinsamen Strategie-Meeting von Aufsichtsrat und Vorstand umfassend erörtert. Angesichts der tiefgreifenden Marktveränderungen durch Künstliche Intelligenz (KI) und der zunehmenden Verbreitung von KI-Assistenten befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat auf dem zweitägigen Strategie-Meeting im September 2025 intensiv mit der Weiterentwicklung der Interkonnektivitätsstrategie und dem strategischen Einsatz von KI. Künstliche Intelligenz und Daten spielen eine zentrale strategische Rolle für die Weiterentwicklung des Produktportfolios und eine noch bessere Vernetzung aller Marktteilnehmenden. So hat Scout24 im Jahr 2025 mit HeyImmo einen KI-Assistenten für eine intelligente, personalisierte Such- und Assistenzfunktion eingeführt. Darüber hinaus unterstützt das Unternehmen mit seinem CRM-System PropstackAI Immobilienprofis bei der Inseraterstellung, während der Property Hub eine zentrale Anlaufstelle für den gesamten Immobilien-Lebenszyklus mit besonderem Fokus auf datengetriebene Nachhaltigkeitsinformationen bietet. Dabei nutzt die Scout24-Gruppe geschäftseigene Daten ihrer Tochterunternehmen Sprengnetter und bulwiengesa und schafft durch KI-gestützte Datenanalysen Markttransparenz entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette.

Der Aufsichtsrat stand mit Blick auf diese strategischen Weiterentwicklungen mit dem Vorstand im engen und regelmäßigen Austausch, dies auch außerhalb der regulären Sitzungen. Er hat dabei insbesondere die M&A-Aktivitäten des Unternehmens geprüft und, soweit in diesem Zusammenhang ein Zustimmungsvorbehalt griff, über die Zustimmung entschieden. Hier ist insbesondere die Akquisition der spanischen Immobilienplattform Fotocasa hervorzuheben, die im September 2025 vereinbart und im Februar 2026 vollzogen wurde. Mit dieser selektiv realisierten M&A-Gelegenheit in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas erschließt sich Scout24 den attraktiven spanischen Immobilienmarkt und erweitert das Portfolio um zwei etablierte Plattformen samt deren Nutzer- und Kundenbasis. Die M&A-Strategie bleibt dabei unverändert mit einem klaren Fokus auf Deutschland zur nachhaltigen Wertsteigerung ausgerichtet. Der Aufsichtsrat hat den Prozess intensiv begleitet, umfassend geprüft und der Transaktion nach eingehender Bewertung seine Zustimmung erteilt.

Ein weiterer Meilenstein war der Aufstieg der Scout24 SE in den DAX am 22. September 2025. Die Aufnahme in den deutschen Leitindex ist eine bedeutende Anerkennung der nachhaltigen Unternehmensentwicklung seit dem Börsengang im Jahr 2015 und dem MDAX-Aufstieg 2018. Darüber hinaus feierte Scout24 im Jahr 2025 das 10-jährige Jubiläum als börsennotiertes Unternehmen – ein Jahrzehnt, das von kontinuierlichem Wachstum und strategischer

Weiterentwicklung geprägt war. Diese beiden Erfolge sind das Ergebnis der langjährigen effizienten und effektiven Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der zielgerichteten Arbeit aller Mitarbeitenden.

Künstliche Intelligenz hat sich als zentraler Innovationstreiber etabliert. Der Aufsichtsrat hat die strategische Bedeutung dieser Technologie erkannt und durch die auf seinen Vorschlag hin erfolgte Nachwahl von Lutz Finger in den Aufsichtsrat auf der ordentlichen Hauptversammlung am 5. Juni 2025 die Fachkompetenz im Gremium gestärkt. Lutz Finger ist ein ausgewiesener Experte für KI, Technologie und Datenprodukte und folgt auf Sohaila Ouffata, die aus beruflichen Gründen nicht mehr als Mitglied des Aufsichtsrats zur Verfügung stand.

Darüber hinaus hatte der Aufsichtsrat bereits im Dezember 2024 eine wichtige Personalentscheidung im Vorstand getroffen: Nach einem sorgfältigen und strukturierten Nachfolgeprozess bestellte der Aufsichtsrat Ralf Weitz mit Wirkung zum 1. März 2025 zum neuen Vorstandsvorsitzenden. Ralf Weitz folgte auf Tobias Hartmann, der das Unternehmen aus persönlichen Gründen verließ. Der Aufsichtsrat freut sich auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ralf Weitz. Der ehemalige Chief Product & Technology Officer bringt langjährige Erfahrung mit und kennt das Unternehmen bis ins Detail. Er setzt die Unternehmensstrategie konsequent um und treibt das Wachstum der Scout24 SE weiter voran. Darüber hinaus bestellte der Aufsichtsrat nach einem sorgfältigen und strukturierten Nachfolge- und Auswahlprozess Martin Mildner zum 1. März 2026 zum neuen Vorstandsmitglied für Finanzen (CFO). Er folgte auf Dirk Schmelzer, der auf eigenen Wunsch zum 28. Februar 2026 aus dem Unternehmen ausschied. Der Aufsichtsrat dankt Dirk Schmelzer für seine Leistungen und freut sich auf die zukünftige Zusammenarbeit mit Martin Mildner.

Nach intensiven Vorbereitungen durch den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse hat die Hauptversammlung 2025 zudem das weiterentwickelte Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder verabschiedet. Das neue Vorstandsvergütungssystem entspricht den aktuellen regulatorischen Anforderungen, berücksichtigt die Erwartungen von Investoren und Stimmrechtsberatern und betont die langfristige Ausrichtung des Unternehmens. Wir freuen uns, dass Sie, unsere geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre, diesen Vorschlag mit einer Mehrheit von über 90 % gebilligt haben.

Eine der Aufgaben des Aufsichtsratsvorsitzenden ist der Dialog mit den Anteilseignern zu aufsichtsratsbezogenen Themen. Daher führe ich in meiner Funktion als Vorsitzender des Aufsichtsrats, oft auch zusammen mit anderen Mitgliedern des Aufsichtsrats, bereits seit Jahren regelmäßig Gespräche mit Investoren und Stimmrechtsberatern zu Angelegenheiten der Corporate Governance. Schwerpunkt der Gespräche im Vorfeld der Hauptversammlung 2025 war die Tagesordnung der Hauptversammlung, insbesondere das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder. Auch im Frühjahr 2026 hat der Aufsichtsrat diesen Dialog in einer weiteren Governance Roadshow rund um das Thema der Aufsichtsratsvergütung fortgeführt.

Ich möchte mich persönlich und im Namen des Aufsichtsrats bei den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeitenden für ihr hohes Engagement und ihren unermüdlichen Einsatz für Scout24 bedanken. Gemeinsam haben wir die strategische Ausrichtung des Unternehmens konsequent weiterentwickelt und damit die Grundlage für nachhaltiges Wachstum und Wertschöpfung für alle Stakeholder gelegt.

Zusammenwirken von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2025 seine Aufgaben und Pflichten nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Geschäftsführung begleitet und überwacht sowie bei allen für das Unternehmen wichtigen Belangen beraten. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat stets von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit, der Zweckmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung überzeugen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in Form von ausführlichen, schriftlich und mündlich erstatteten Berichten über alle für die Gesellschaft und den Konzern wesentlichen Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Nachhaltigkeit, der Personalplanung, der M&A-Aktivitäten, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance sowie des Datenschutzes informiert. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen der tatsächlichen Entwicklungen von früher berichteten Zielen erklärt, soweit dies erforderlich war. Zu nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen erhielt der Aufsichtsrat regelmäßige Statusberichte. Der Vorstand ist damit auch im Geschäftsjahr 2025 seinen Berichtspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat vollumfänglich nachgekommen. Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse wurden dabei in alle wichtigen Geschäftsvorgänge und Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen. Soweit für Maßnahmen der Geschäftsführung aufgrund des

Gesetzes, der Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats sie nach sorgfältiger Prüfung und Erörterung erteilt.

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

Im Geschäftsjahr 2025 fanden insgesamt acht Sitzungen des Aufsichtsrats statt, vier ordentliche, turnusmäßige, eine Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung 2025 im Zusammenhang mit der Wahl von Lutz Finger sowie drei außerordentliche Sitzungen. Alle ordentlichen Sitzungen, eine außerordentliche Sitzung und die Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung 2025 wurden als Präsenzsitzungen abgehalten. Zwei außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats fanden als Videokonferenz statt. Außerdem wurden verschiedene Beschlüsse außerhalb von Sitzungen im Umlaufverfahren gefasst. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen ordentlichen und außerordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen. Damit beträgt die Anwesenheitsquote aller Aufsichtsratsmitglieder für die Sitzungen des Aufsichtsrats 100 % und kein Mitglied hat an den jeweils individuell relevanten Sitzungen des Aufsichtsrats gefehlt. Dies bestätigt erneut das hohe Engagement aller Aufsichtsratsmitglieder. Eine detaillierte Aufstellung der Sitzungsteilnahmen für den Aufsichtsrat sowie für seine Ausschüsse ist in diesem Bericht in tabellarischer Form im Kapitel **►Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2025 und Sitzungsteilnahmen** dargestellt.

Auch außerhalb der Sitzungen befanden sich die Aufsichtsratsmitglieder, insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende sowie die jeweiligen Vorsitzenden der Ausschüsse, in regelmäßigem Austausch sowohl untereinander als auch mit dem Vorstand. Dabei wurden vor allem Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Nachhaltigkeit, der Personalplanung, der M&A-Aktivitäten, der Risikolage und des Risikomanagements, der Corporate Governance und der Compliance von Scout24 sowie der Einsatz von Künstlicher Intelligenz erörtert. Ferner wurde der Aufsichtsratsvorsitzende über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, unverzüglich informiert. Die anderen Aufsichtsratsmitglieder wurden spätestens in den darauffolgenden Plenums- bzw. Ausschusssitzungen informiert. Auch im Berichtsjahr 2025 wurde das jährliche Strategie-Offsite durchgeführt. Dabei haben Aufsichtsrat, Vorstand und Executive Leadership Team die weiterentwickelte Geschäftsstrategie, und hier insbesondere die Chancen und Herausforderungen von Künstlicher Intelligenz für die Gesellschaft, die Produkt-, Technologie- und Datenstrategie, die mehrjährige Finanzplanung, die Marktentwicklung und Wettbewerbssituation sowie die M&A-Strategie und Personalthemen umfassend diskutiert.

Die Vorsitzende des Vergütungsausschusses hatte bereits im November 2024 eine Governance Roadshow zur Weiterentwicklung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder durchgeführt und dabei das Feedback und die Erwartungen von Investoren und Stimmrechtsberatern eingeholt. Im März 2025 haben der Aufsichtsratsvorsitzende und die Vorsitzende des Vergütungsausschusses gemeinsam eine weitere Governance Roadshow durchgeführt. Investoren und Stimmrechtsberatern wurden dabei die wichtigsten Elemente für die Weiterentwicklung des Vorstandsvergütungssystems sowie die zentralen Themen des Vergütungsberichts 2024 vorgestellt und deren Feedback dazu eingeholt. Zusätzlich wurde in den Gesprächen durch die vorläufige Tagesordnung für die Hauptversammlung 2025 geführt. Im Frühjahr 2026 wurde in Gesprächen mit Stimmrechtsberatern und Investoren die zentralen Elemente zur Weiterentwicklung der Vergütung des Aufsichtsrats vorgestellt und Feedback dazu eingeholt. Insbesondere haben der Aufsichtsratsvorsitzende und sein Stellvertreter eine weitere Governance Roadshow durchgeführt.

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte im Aufsichtsrat sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Sohaila Ouffata hat aus beruflichen Gründen im besten Einvernehmen mit der Gesellschaft ihr Amt mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung 2025 niedergelegt. Die Hauptversammlung am 5. Juni 2025 hat Lutz Finger als Nachfolger zum Mitglied des Aufsichtsrats der Scout24 SE gewählt. In der konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung wurde er zum Mitglied des Prüfungsausschusses gewählt. Im Anschluss an seine

Bestellung erhielt Lutz Finger ein umfangreiches Onboarding, beispielsweise in die Arbeitsweise, Rechte und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern sowie die Organisation und Beschlussfassung und die Tätigkeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats. Zudem erhielt Lutz Finger im Rahmen des standardmäßigen Onboardings für neue Mitglieder des Aufsichtsrats eine umfassende Einführung in das Geschäftsmodell, die Strategie, die Finanzen und das Produktportfolio von Scout24.

Veränderungen im Vorstand

Der Aufsichtsrat hat in seiner Beschlussfassung im Dezember 2024 Ralf Weitz mit Wirkung zum 1. März 2025 für eine Periode von fünf Jahren erneut zum Mitglied des Vorstands bestellt und zum neuen Vorstandsvorsitzenden (CEO) ernannt. Vor diesem Beschluss hat der Aufsichtsrat einen sorgfältigen und strukturierten Nachfolgeprozess durchgeführt, nachdem der vormalige Vorstandsvorsitzende Tobias Hartmann aus persönlichen Gründen nach zwei Amtsperioden nicht mehr zur Verfügung stand.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat nach einem sorgfältigen und strukturierten Nachfolge- und Auswahlprozess in seiner Beschlussfassung im Dezember 2025 Martin Mildner mit Wirkung zum 1. März 2026 zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt und zum neuen Finanzvorstand (CFO) ernannt. Martin Mildner folgte auf Dirk Schmelzer, der auf eigenen Wunsch mit Ablauf des 28. Februar 2026 aus dem Unternehmen ausschied.

Schwerpunkte der Beratung und wesentliche Beschlussfassungen im Aufsichtsrat

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

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

Am **3. Januar 2025** beschloss der Aufsichtsrat, nach vorheriger Diskussion in der Sitzung des Aufsichtsrats vom 4. Dezember 2024, mittels Umlaufverfahren die STI- und LTI-Zielsetzung für den Vorstand für das Jahr 2025.

In der außerordentlichen Sitzung am **18. Februar 2025** hat der Aufsichtsrat nach sorgfältiger Prüfung die wesentlichen Eckpunkte zur Weiterentwicklung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder beschlossen, nach denen auch die Systembeschreibung final ausgearbeitet wurde. Zudem hat der Aufsichtsrat nach ebenso sorgfältiger Prüfung einen Beschluss zur Überarbeitung der Vergleichsgruppe für die Weiterentwicklung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder und den Marktvergleich der Vorstandsvergütung gefasst. Die überarbeitete Vergleichsgruppe berücksichtigt verstärkt internationale Aspekte und den direkten Wettbewerb des Unternehmens. Für die Weiterentwicklung des Vergütungssystems hat der Aufsichtsrat dabei auch ein von einem unabhängigen externen Vergütungsberater erstelltes Benchmarking für die Vorstandsvergütung umfassend erörtert und entsprechend berücksichtigt. Ein weiterer Schwerpunkt der Beratungen war die kritische Analyse und Bewertung eines möglichen M&A-Vorhabens sowie die potenzielle Integration des Übernahmeziels in die Gesellschaft.

Ein wesentliches Thema in der ordentlichen Sitzung im ersten Quartal am **20. März 2025** war die Prüfung und Billigung der Jahresabschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2024. Der Aufsichtsrat prüfte den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht inklusive der Konzernnachhaltigkeitserklärung eingehend unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses über dessen Prüfung sowie der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers. Auf Grundlage dieser Prüfung billigte der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss. Zustimmung fanden auch der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung sowie die Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Hauptversammlung die Wahl der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) zum Abschlussprüfer vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat erstellte zudem

gemeinsam mit dem Vorstand den Vergütungsbericht 2024 und billigte die Tagesordnung für die Hauptversammlung 2025. Des Weiteren stellte der Aufsichtsrat die Zielerreichung des Short-Term Incentive (STI) der Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 fest und passte die Zielwerte des STI für das Geschäftsjahr 2025 im Rahmen der bereits im Januar 2025 festgelegten Ziele an. Darüber hinaus beschloss der Aufsichtsrat, auf Empfehlung seines Vergütungsausschusses, das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder weiterzuentwickeln und das weiterentwickelte Vergütungssystem der für den 5. Juni 2025 geplanten ordentlichen Hauptversammlung der Scout24 SE zur Billigung vorzulegen. Der Aufsichtsrat stimmte auch der Verschmelzung der Scout24 Beteiligungs SE auf die Immobilien Scout GmbH zu. Nach eingehender Diskussion und sorgfältiger Prüfung hat der Aufsichtsrat zudem dem Erwerb der IMMOUnited GmbH zugestimmt. Der Unternehmenskaufvertrag ist vor dem Closing wegen Rücktritts im Januar 2026 nicht vollzogen worden; die Transaktion wurde nicht durchgeführt.

Im Nachgang zu dieser Sitzung hat der Aufsichtsrat am **31. März 2025**, gestützt auf die Empfehlung seines Präsidialausschusses, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, im Umlaufverfahren beschlossen, der Hauptversammlung 2025 Lutz Finger zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats vorzuschlagen. Dem Beschluss ging ein strukturiertes Auswahlverfahren, einschließlich persönlicher Gespräche mit Kandidaten, voraus, bei dem der Aufsichtsrat von einem auf Fach- und Führungskräfte spezialisierten Personaldienstleister unterstützt wurde. Der Wahlvorschlag erfolgte in Übereinstimmung mit den vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung beschlossenen Zielen sowie mit dem im Hinblick auf seine Zusammensetzung verfolgten Diversitätskonzept. Lutz Finger ergänzt zudem das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium in besonderem Maße mit Blick auf seine Kenntnisse und fachlichen Erfahrungen in den Bereichen KI, Technologie und Datenprodukte.

In der ordentlichen Sitzung im zweiten Quartal am **4. Juni 2025** waren die strategischen Fortschritte in den Bereichen Produkt und Technologie sowie Künstliche Intelligenz wesentliche Themen. Hier wurden insbesondere die Chancen und Herausforderungen von KI-Assistenten und der verstärkte Einsatz von KI für die Markenbekanntheit, die Produktentwicklung, die technische Infrastruktur und das Geschäft von Scout24 intensiv diskutiert. Im Bereich Produkt wurde die verstärkte Anwendung von KI für die Weiterentwicklung eines vernetzten und personalisierten Produktportfolios sowie erforderliche Schutzmaßnahmen und Sicherheitsaspekte des Datenschutzes umfassend erörtert. Im Bereich Technologie wurde die hohe Bedeutung von Daten und deren Qualität für den KI-Einsatz und für das Produktangebot behandelt. Darüber hinaus wurden die Möglichkeiten und die Auswirkungen der KI-Nutzung auf die Effizienz der Organisation besprochen. Zudem haben Vorstand und Aufsichtsrat zusammen das jährliche Strategie-Offsite von Vorstand, Aufsichtsrat und Executive Leadership Team vorbereitet. Schließlich stimmte der Aufsichtsrat dem aufgrund des laufenden Aktienrückkaufs aktualisierten Vorschlag zur Gewinnverwendung zu.

Im unmittelbaren Anschluss an die Hauptversammlung fand am **5. Juni 2025** eine Sitzung im Zusammenhang mit der Wahl von Lutz Finger zum neuen Aufsichtsratsmitglied statt. Der Aufsichtsrat erweiterte den Prüfungsausschuss auf vier Mitglieder und wählte Lutz Finger zum weiteren Mitglied des Prüfungsausschusses. In diesem Zusammenhang bestätigte der Aufsichtsrat zudem die Besetzungen und die Vorsitzenden der Ausschüsse.

In der außerordentlichen Sitzung am **5. August 2025** war der wesentliche Schwerpunkt die kritische Analyse und Bewertung eines möglichen M&A-Vorhabens. Hier wurden insbesondere die strategische Ratio, die Due Diligence, die Kaufpreisfindung sowie die Risiken und Chancen der Transaktion intensiv erörtert.

Die ordentliche Sitzung im dritten Quartal war mit dem jährlichen Strategie-Offsite am **10. und 11. September 2025** verbunden. Zentrale Themen waren die Geschäftsentwicklung mit Blick auf den Einsatz von Künstlicher Intelligenz sowie die Nutzung von Daten für die Weiterentwicklung der Geschäftsstrategie, insbesondere des Produktportfolios, für eine noch bessere Vernetzung aller Marktteilnehmenden. Vor diesem Hintergrund wurden auch die Bedeutung der technologischen Infrastruktur, die kommerzielle Datenstrategie im Bereich Gewerbeimmobilien und die aktuelle Markt- und Wettbewerbssituation intensiv erörtert. Darüber hinaus wurde die Transformation der Organisation vor dem Hintergrund des Einsatzes von KI behandelt. Weitere zentrale Themen waren die Mehrjahresplanung sowie die Weiterentwicklung der M&A-Strategie im aktuellen Marktumfeld. Ein weiterer wesentlicher Punkt war die kritische Analyse und Bewertung eines geplanten M&A-Vorhabens. Hier wurden insbesondere der aktuelle Stand der Due Diligence sowie die übergeordneten Chancen und Risiken der Transaktion umfassend diskutiert. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit der Weiterentwicklung der Vergütung des Aufsichtsrats, über die, dem gesetzlichen Turnus folgend, die ordentliche Hauptversammlung im Jahr 2026 erneut beschließen muss. Vor diesem Hintergrund fasste der Aufsichtsrat den Beschluss, einen externen unabhängigen Vergütungsberater mit der Analyse und einem Benchmarking der Aufsichtsratsvergütung zu beauftragen.

Wesentliches Thema der außerordentlichen Sitzung am **12. September 2025** war die intensive Erörterung des möglichen Erwerbs der Online-Plattformen Fotocasa und Habitacalia in Spanien, insbesondere die kritische Bewertung und Analyse sowie sorgfältige Prüfung der finalen Transaktionsbedingungen. Nach eingehenden Beratungen hat der Aufsichtsrat im direkten Anschluss an diese Sitzung dem Erwerb von Fotocasa und Habitacalia im Umlaufverfahren zugestimmt.

In der ordentlichen Sitzung im vierten Quartal am **3. Dezember 2025** war ein wesentliches Thema die umfassende Diskussion der nichtfinanziellen strategischen und ESG-Ziele für das STI und LTI 2026, dem ein intensiver Abstimmungsprozess vorausging. Nach eingehender Prüfung beschloss der Aufsichtsrat, entsprechend dem weiterentwickelten Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder, schließlich ein nichtfinanzielles Nachhaltigkeitsziel für das STI sowie ein nichtfinanzielles Strategie- und ein nichtfinanzielles ESG-Ziel für das LTI. Im Anschluss daran bereitete der Aufsichtsrat die Beschlussfassung zur Festlegung der dazugehörigen Zielwerte für die Sitzung des Aufsichtsrats im März 2026 vor. Ein weiterer Schwerpunkt dieser Sitzung waren die Prüfung und Beratung über einen Vorschlag des Vorstands für ein weiteres Aktienrückkaufprogramm, dem der Aufsichtsrat zustimmte. Vorstand und Aufsichtsrat berieten zudem über das vom Vorstand für 2026 vorgeschlagene Budget, welchem der Aufsichtsrat nach sorgfältiger Prüfung zustimmte. Des Weiteren erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand den aktuellen Stand der Strategieumsetzung, die Wettbewerbssituation und einzelne M&A-Aktivitäten sowie die Prioritäten in der Geschäfts- und Produktentwicklung für das Jahr 2026, insbesondere vor dem Hintergrund des Einsatzes von KI. Zudem beschloss der Aufsichtsrat über die jährliche Abgabe der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK), die er gemeinsam mit dem Vorstand abgibt. Ferner hat der Aufsichtsrat überarbeitete, aktualisierte Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat, den Prüfungsausschuss sowie den Vorstand beschlossen. Ein weiterer Beratungsschwerpunkt war die Weiterentwicklung der Vergütung des Aufsichtsrats; gemäß dem gesetzlichen Turnus muss die Hauptversammlung 2026 über die Aufsichtsratsvergütung beschließen. Der Aufsichtsrat beriet und diskutierte umfassend hierüber und über eine durch eine externe Vergütungsberatung durchgeführte Benchmark-Analyse hinsichtlich der Angemessenheit und Marktüblichkeit einer Weiterentwicklung der Aufsichtsratsvergütung. Als weiteres wesentliches Thema wurde der Nachfolge- und Auswahlprozess im Vorstand umfassend rekapituliert und diskutiert. Dabei wurde schließlich Martin Mildner für drei Jahre zum neuen Vorstandsmitglied und Finanzvorstand (CFO) mit Wirkung zum 1. März 2026 bestellt. Der Aufsichtsrat beriet zudem mit Unterstützung eines externen Rechtsberaters die Ergebnisse der grundsätzlich alle zwei Jahre durchgeführten Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats.

Ausschüsse

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

Die Ausschüsse bereiten im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit die ihnen obliegenden Themen sowie etwaige Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Darüber hinaus sind im gesetzlich zulässigen Rahmen Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrats auf Ausschüsse übertragen worden. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat über die Arbeit der Ausschüsse jeweils in der anschließenden Sitzung. Einzelheiten zu den Aufgaben und den Zuständigkeiten der Ausschüsse enthält die **Erklärung zur Unternehmensführung**.

Präsidialausschuss

Im Jahr 2025 fanden vier Sitzungen des Präsidialausschusses statt. Eine Sitzung wurde in Präsenz und drei Sitzungen wurden als Videokonferenz abgehalten.

Wesentliche Schwerpunkte der Arbeit und Beratungen in diesem Ausschuss waren insbesondere die Weiterentwicklung der Geschäftsstrategie mit Fokus auf Interkonnektivität, die Chancen und Herausforderungen durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz sowie die europäische und deutsche Wettbewerbssituation und deren potenzielle Auswirkungen auf das Geschäft von Scout24. Zentrale Themen waren zudem die kritische Analyse und Bewertung möglicher M&A-Vorhaben und die Integration potenzieller Zukäufe in die Gesellschaft. Darüber hinaus wurden, insbesondere im Kontext des Aufstiegs des Unternehmens aus dem MDAX in den DAX, die Investor-Relations-Arbeit mit Fokus auf Analysten und Investoren sowie die regelmäßigen Finanzmitteilungen umfassend erörtert. Ferner hat sich der Ausschuss sorgfältig mit der Vorbereitung eines Vorschlags zur Nachwahl in den Aufsichtsrat und mit der Auswahl von Lutz Finger als Kandidat befasst. Zudem wurden alle die Hauptversammlung betreffenden Themen und Dokumente diskutiert und vorbereitet. Zusätzlich hat sich der Präsidialausschuss regelmäßig intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit des Unternehmens auseinandergesetzt.

Prüfungsausschuss

Im Jahr 2025 tagte der Prüfungsausschuss in insgesamt vier Sitzungen. Drei Sitzungen wurden hybrid (Präsenz und Videokonferenz) und eine Sitzung wurde in Präsenz abgehalten.

Der Prüfungsausschuss bereitete die Prüfung der Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung, insbesondere des Jahresabschlusses und des Halbjahresfinanzberichts, durch den Aufsichtsrat vor und gab eine Beschlussempfehlung hierzu. Ferner hat sich der Ausschuss mit den Prüfungsthemen und -schwerpunkten seitens des Abschlussprüfers sowie der Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung unter Berücksichtigung der unklaren gesetzlichen Situation zur Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) bzw. der Vorschriften der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) in deutsches Recht auseinandergesetzt. Der Prüfungsausschuss hat mit dem Abschlussprüfer die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse diskutiert. Zusätzlich hat sich der Ausschuss regelmäßig über den aktuellen Stand der Finanzergebnisse inklusive der zugrundeliegenden Key Performance Indicators (KPIs) sowie der Liquidität und Verschuldung und über das laufende Aktienrückkaufprogramm der Gesellschaft informiert und diese Punkte diskutiert. Auch der aktuelle Stand und die Arbeit von Internal Audit, des Risikomanagements und der Compliance sowie des Datenschutzes wurden besprochen. Nach eingehender Diskussion hat der Ausschuss zudem Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat zum Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands, zur Erstellung und Vorlage des Vergütungsberichts an die Hauptversammlung sowie zum Vorschlag zur Wahl von PwC als Abschlussprüfer für den Aufsichtsrat vorbereitet. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses stimmte sich zudem regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über aktuelle Themen und Schwerpunkte der Abschlussprüfung sowie den Fortgang der Abschlussprüfung ab und berichtete dem Prüfungsausschuss hierüber. Der Prüfungsausschuss berät regelmäßig auch ohne den Vorstand mit dem Abschlussprüfer. Der Prüfungsausschuss befasst sich regelmäßig mit der Qualität der Abschlussprüfung.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss trat zu vier ordentlichen Sitzungen im Geschäftsjahr 2025 zusammen. Drei Sitzungen wurden als Videokonferenz und eine Sitzung wurde in Präsenz abgehalten.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit und Beratungen im Ausschuss war die Vorstandsvergütung, insbesondere die Analyse und Weiterentwicklung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder sowie dessen Vorlage an die Hauptversammlung 2025. Die Vorsitzende des Vergütungsausschusses hat in diesem Zusammenhang im Rahmen einer Governance Roadshow auch Feedback von Investoren und Stimmrechtsberatern eingeholt, das bei der Ausarbeitung des Vorstandsvergütungssystems berücksichtigt wurde. Weiterer Schwerpunkt der Arbeit in diesem Zusammenhang war die Umsetzung des weiterentwickelten Vergütungssystems für die aktuellen Vorstandsmitglieder durch Änderungsvereinbarungen zu den Vorstandsdienstverträgen, die der Ausschuss mit Unterstützung externer Rechtsberater sorgfältig vorbereitet hat. In der Ausschussarbeit waren ferner die Vorbereitung der Zielfestlegung für das STI und LTI 2026, hauptsächlich der nichtfinanziellen Strategie- und ESG-Ziele, sowie die darauffolgende Ausarbeitung der Zielwerte für die festgelegten Ziele weitere zentrale Themen. Darüber hinaus war die Feststellung der Zielerreichungen Thema der Ausschussarbeit. Eingehend diskutiert wurden zudem die Vorbereitung der Erstellung des Vergütungsberichts, auch unter Berücksichtigung des Feedbacks von Investoren und Stimmrechtsberatern zum vorhergehenden Vergütungsbericht. Ferner hat der Ausschuss mithilfe einer umfassenden Benchmark-Analyse, durchgeführt von einem externen Vergütungs- und einem externen Rechtsberater, die Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Vergütung des Aufsichtsrats für den Aufsichtsrat vorbereitet.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Die gemäß §§ 289f und 315d HGB veröffentlichte **►Erklärung zur Unternehmensführung** einschließlich der Entsprechenserklärung zum DCGK gemäß § 161 AktG (Veröffentlichung im Dezember 2025) sind unter **►www.scout24.com/investor-relations/corporate-governance** abrufbar.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2025 und Sitzungsteilnahmen

Aufsichtsratsmitglied	Aufsichtsrat	Ausschüsse		
		Präsidialausschuss	Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss
Dr. Hans-Holger Albrecht	8/8	4/4 ¹	4/4	4/4
Frank H. Lutz	8/8	4/4	4/4 ¹	2/2 ²
Andrea Euenheim	8/8	n/a	n/a	4/4 ¹
Maya Miteva	8/8	n/a	4/4	n/a
André Schwämmlein	8/8	4/4	n/a	n/a
Lutz Finger (seit HV 2025)	5/5	n/a	2/2	n/a
Sohaila Ouffata (bis Ende HV 2025)	3/3	n/a	n/a	2/2

¹ Vorsitzender bzw. Vorsitzende des Ausschusses

² Mitglied des Ausschusses seit Sitzung des Aufsichtsrats am 5. Juni 2025

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Der Aufsichtsrat hat entsprechend dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juni 2025 die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), München, mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses, des zusammengefassten Lageberichts sowie des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems der Scout24 SE beauftragt. Zudem hat der Aufsichtsrat eine freiwillige inhaltliche Überprüfung der Nachhaltigkeitserklärung (vollständige Anwendung der ESRS) nach § 111 Abs. 2 Satz 4 AktG durch PwC vornehmen lassen.

Der für die Prüfung vorrangig verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Alexander Fiedler. Weitere verantwortliche Prüfungspartnerin ist Andrea Wechsler.

PwC hat den vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und den Lagebericht der Scout24 SE geprüft, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist. PwC erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Konzernabschluss der Scout24 SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und der Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, wurden gemäß § 315e HGB auf der Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

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

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

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden in den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 16. März 2026 sowie des Aufsichtsrats am 19. März 2026 umfassend diskutiert. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat mit PwC auch vereinbart, dass PwC den Aufsichtsrat informiert, wenn PwC bei Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärung zum DCGK ergeben. PwC hat den Aufsichtsrat nicht über derartige Sachverhalte informiert. Nach eingehender Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts sowie der Nachhaltigkeitserklärung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die vorgelegten Unterlagen. Der Aufsichtsrat ist daher der Empfehlung des Prüfungsausschusses gefolgt und hat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat sodann durch Beschluss vom 19. März 2026 den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Scout24 SE für das Geschäftsjahr 2025 gebilligt. Der Jahresabschluss der Scout24 SE ist somit festgestellt. Der

Aufsichtsrat hat zudem die Konzernklärung des Vorstands zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f und 315d HGB geprüft und keine Einwendungen erhoben.

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

Dank des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2025 war erneut außergewöhnlich für Scout24. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der Scout24-Gruppe für ihren wertvollen persönlichen Einsatz und ihre ausgezeichneten Leistungen im Jahr 2025.

Scout24 wird seine Strategie weiterhin konsequent umsetzen und der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass Scout24 auch im Jahr 2026 sein nachhaltiges Wachstum fortsetzen und weiterhin allen Aktionärinnen und Aktionären einen Mehrwert bieten wird.

München, 19. März 2026

Scout24 SE
Der Aufsichtsrat



Dr. Hans-Holger Albrecht
Aufsichtsratsvorsitzender

Corporate Governance

Erklärung zur Unternehmensführung

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

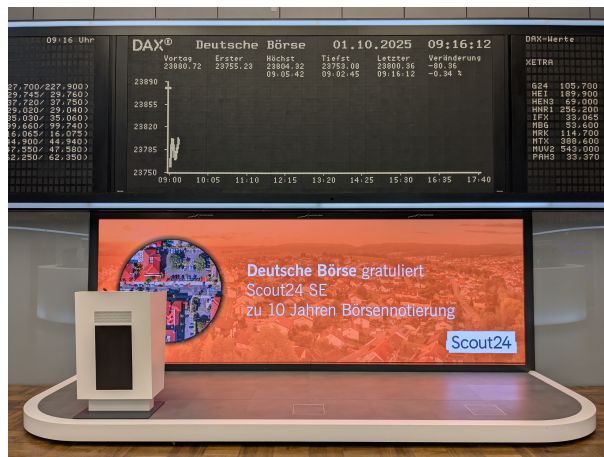
Die Erklärung zur Unternehmensführung enthält insbesondere die jährliche Entsprechenserklärung, relevante Angaben zu den Unternehmensführungspraktiken sowie eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Zusammensetzung von deren Ausschüssen. Sie ist auf der Webseite der Gesellschaft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

Investor Relations

Entwicklung des Kapitalmarkts

Das Börsenjahr 2025 war in Deutschland geprägt von einer fortgesetzten geldpolitischen Normalisierung bei verhaltener Konjunktorentwicklung. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Leitzinsen bis Juni 2025 in vier weiteren Schritten um insgesamt einen Prozentpunkt auf 2,00 % (Einlagefazilität) gesenkt und sie anschließend auf diesem Niveau belassen. Die US-Notenbank senkte ihre Fed Fund Rate erst später im Jahr (September, Oktober, Dezember) um insgesamt 75 Basispunkte auf die Spanne 3,50 % bis 3,75 % (Zielkorridor). Die globalen Aktienmärkte zeigten sich 2025 robust, hauptsächlich getrieben durch amerikanische Technologiewerte. Künstliche Intelligenz und Cloud-Computing blieben dominierende Investmentthemen. Am deutschen Aktienmarkt setzte der DAX seine starke Performance bis zum Sommer fort und bewegte sich anschließend unter Schwankungen auf einem hohen Niveau seitwärts. Dabei wurde im Oktober ein neues Allzeithoch erreicht. Der MDAX konnte sich im Jahr 2025 von der schwächeren Entwicklung des Vorjahres erholen. Der Nasdaq-100 verzeichnete besonders starke Zuwächse, getrieben durch eine anhaltende Technologienachfrage. Die langfristigen Wachstumsperspektiven im Technologiesektor blieben intakt.

Aufnahme in den DAX und 10-jähriges Börsenjubiläum



Am 4. September 2025 verkündete die Deutsche Börse die Aufnahme der Scout24 SE in den DAX mit Wirkung zum 22. September 2025. Damit zählt Scout24 zu den 40 größten börsennotierten Unternehmen Deutschlands. Der Indexaufstieg fiel zeitlich mit dem 10-jährigen Börsenjubiläum des Unternehmens zusammen. Nach dem Börsengang 2015 und der MDAX-Aufnahme 2018 markiert dieser Aufstieg die erfolgreiche Transformation von Scout24 vom Anzeigenportal zu einem vernetzten Ökosystem mit modernsten KI-Lösungen. Mit der DAX-Mitgliedschaft steigt die internationale Sichtbarkeit des Unternehmens, zudem erfolgt die automatische Berücksichtigung in DAX-Indexfonds und ETFs. Diese Entwicklung am Kapitalmarkt ist eine Bestätigung der starken

finanziellen Performance und des nachhaltigen Geschäftsmodells der Scout24 SE. Sie ist zugleich Ansporn, die erfolgreiche Wachstumsstrategie im Interesse aller Stakeholder konsequent fortzusetzen.

Die Scout24-Aktie

Kursverlauf der Scout24-Aktie, des MDAX und des DAX im Jahr 2025 (% , indexiert)



Die Scout24-Aktie verzeichnete im Jahr 2025 einen sehr volatilen Verlauf und schloss das Jahr mit einem Kursgewinn von 0,8 %. Im ersten Halbjahr entwickelte sich die Aktie deutlich positiv und erreichte am 24. Juli 2025 mit 122,10 EUR ihren Jahreshöchstwert, getragen von der anhaltend positiven Geschäftsentwicklung. Im weiteren Jahresverlauf geriet die Aktie zunehmend unter Druck, da Sorgen über potenzielle Disruption durch Künstliche Intelligenz im Online-Classifieds-Sektor (Online-Kleinanzeigen) die Bewertung belasteten. Von Ende Juli bis zum Jahresende verlor die Scout24-Aktie 26,9 % an Wert. Im Branchenvergleich fielen Hemnet mit -38,8 % und Rightmove mit -36,5 % noch deutlicher zurück, während REA Group einen etwas geringeren Wertverlust von 23,4 % verzeichnete. Auch die im September vollzogene Aufnahme in den DAX konnte diese Entwicklung nicht umkehren. Am 29. Dezember 2025 erreichte die Aktie mit 85,35 EUR ihre niedrigste Notiz des Jahres und schloss bei 85,80 EUR. Der Kursgewinn von 0,8 % lag damit deutlich unter der Jahresperformance der Vergleichsindizes DAX (+23,0 %) und MDAX (+19,7 %).

Ausgewählte Kursdaten	Aktienkurs (EUR)
Eröffnungskurs am 02.01.2025	84,90
Jahreshöchstwert am 24.07.2025	122,10
Jahrestief am 29.12.2025	85,35
Schlusskurs am 30.12.2025	85,80



Kennzahlen zum Börsenhandel

Die Scout24-Aktie wird seit dem 1. Oktober 2015 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Seit dem 22. September 2025 ist die Aktie Bestandteil des Auswahlindex DAX. Zudem ist Scout24 im DAX 50 ESG, DAX 50 ESG+, im MSCI Germany sowie im Stoxx Europe 600 gelistet.

Aktiengattung	Namensaktien (ohne Nennwert)
Börsen	Regulierter Markt in Frankfurt (Prime Standard); Freiverkehr in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München, Stuttgart; Tradegate Exchange
ISIN / WKN	DE000A12DM80 / A12DM8
Börsenkürzel	G24
Marktkapitalisierung zum 31.12.2025	6.123,5 Mio. EUR (ohne eigene Aktien)

Aktionärsstruktur

Vor dem Hintergrund der nachfolgend beschriebenen Aktienrückkäufe stellte sich die Aktionärsstruktur der Scout24 SE zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

Aktienbesitz	Aktien (Stück)	Anteil (%)
Eigene Anteile	3.630.340	4,8 %
Streubesitz	71.369.660	95,2 %
Summe	75.000.000	100,0 %

Der Streubesitz von 71.369.660 Aktien wird im Wesentlichen von institutionellen Anlegern gehalten. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 wies die regionale Verteilung folgende international breit gestreute Struktur auf: Institutionelle Anleger aus Nordamerika stellten mit 32,2 % den größten Anteil dar, gefolgt von institutionellen Aktionären aus Großbritannien und Irland (19,8 %) sowie Kontinentaleuropa (18,4 %), Deutschland (9,3 %) und dem Rest der Welt (2,7 %).

Die folgende Übersicht zeigt zum Stichtag 31. Dezember 2025 die größten zehn Investoren der Scout24-Aktie auf Basis einer von S&P Global durchgeführten Aktionärsidentifikation:

Top 10 Institutionen¹	Aktien (Stück)	Anteil (%)
BlackRock Finance, Inc.	5.101.900	6,8 %
The Vanguard Group, Inc.	3.190.300	4,3 %
Baillie Gifford & Co.	3.017.600	4,0 %
SAS Rue la Boetie	2.975.700	4,0 %
Sun Life Financial, Inc.	2.459.600	3,3 %
Government of Norway	2.457.600	3,3 %
Allianz SE	2.385.700	3,2 %
State Street Corporation	1.843.000	2,5 %
Hawk Ridge Capital Management, L.P.	1.495.300	2,0 %
Goldman Sachs Group, Inc.	1.484.500	2,0 %

¹ Hierbei handelt es sich um die zehn größten Investoren der Scout24 SE auf Dachgesellschaftsebene.

Aktienrückkäufe

Die Scout24 SE hatte am 25. September 2024 bekanntgegeben, in einem Aktienrückkaufprogramm eigene Aktien mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt bis zu 150 Mio. EUR in einer oder mehreren selbstständigen Tranchen über die Börse oder ein multilaterales Handelssystem zurückzukaufen. Die erste Tranche in Höhe von bis zu 50 Mio. EUR startete am 26. September 2024 und endete am 2. April 2025. Hierbei wurden 569.902 Aktien am Markt erworben. Zum Zeitpunkt des Rückkaufs entsprach dies 0,8 % des Grundkapitals. Die zweite Tranche in Höhe von bis zu 100 Mio. EUR begann am 7. April 2025 und endete nach Verkürzung des Programms am 22. Dezember 2025. Hierbei wurden 990.958 Aktien am Markt erworben, was zum Zeitpunkt des Rückkaufs 1,3 % des Grundkapitals entsprach. Zusammen mit den Aktienrückkäufen aus den Vorjahren hat die Scout24 SE allein auf diesem Weg seit

September 2019 bis Ende des Geschäftsjahres 2025 Kapital in Höhe von rund 2,43 Mrd. EUR an die Scout24-Aktionäre zurückgeführt.

Zeitraum	Aktien (Stück)	Aktien (EUR)
02.09.2019 – 31.01.2020	2.793.873	149.999.973
06.04.2020 – 19.11.2020	6.969.836	489.999.944
01.04.2021 – 16.04.2021	11.400.875	794.184.952
26.04.2021 – 30.06.2021	2.921.878	199.999.958
12.11.2021 – 15.02.2022	3.456.442	196.249.575
08.03.2022 – 13.12.2022	6.523.247	349.104.497
31.03.2023 – 03.11.2023	838.361	49.499.715
29.01.2024 – 30.08.2024	729.896	50.497.151
26.09.2024 – 02.04.2025	569.902	49.975.004
07.04.2025 - 22.12.2025	990.958	99.999.924
Summe	37.195.268	2.429.510.693

Darüber hinaus hat die Scout24 SE am 3. Dezember 2025 bekanntgegeben, ein weiteres Aktienrückkaufprogramm mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt bis zu 500 Mio. EUR in einer oder mehreren selbstständigen Tranchen über die Börse durchzuführen. Die erste Tranche in Höhe von bis zu 100 Mio. EUR startete am 5. Januar 2026 und wird bis längstens zum 2. Juli 2026 (spätester möglicher Erwerbszeitpunkt) durchgeführt. Weitere Informationen zum Aktienrückkaufprogramm finden sich im Anhang in den Kapiteln **4.12. Eigenkapital** und **5.8. Ereignisse nach der Berichtsperiode** sowie unter **www.scout24.com/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm**.

Kommunikation mit Investoren und Analysten

Die Scout24 SE pflegt einen stetigen, offenen und transparenten Dialog mit dem Kapitalmarkt. Das Interesse an Scout24 hat, unterstützt durch die positive Geschäftsentwicklung, die erfolgreiche M&A-Strategie und die Aufnahme in den DAX, weiter zugenommen. Im Geschäftsjahr 2025 fanden erneut viele, oft sehr intensive Gespräche in Form von Einzel- und Gruppengesprächen, Telefonaten, Roadshows und Konferenzen mit Investoren statt. Darüber hinaus gab es im Rahmen der Kommunikation der Übernahme von Fotocasa in Spanien einen dedizierten Analysten-Call sowie eine öffentlich zugängliche Präsentation zur Transaktion auf der Investor-Relations-Webseite. Ein weiteres zentrales Thema im Kapitalmarktdialog war die strategische Rolle von KI – insbesondere Fragen zur Resilienz des Geschäftsmodells gegenüber KI-bedingten Marktveränderungen, zum aktuellen Stand der KI-Integration sowie zu geplanten Investitionen in diesem Bereich.

Im Geschäftsjahr 2025 veröffentlichten 17 Analysten/Bankhäuser regelmäßig Analysen zur Scout24 SE. Das in den Research-Studien genannte durchschnittliche Kursziel (Median) für die Scout24-Aktie betrug zum Jahresultimo 128,00 EUR. Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 sprachen die Analysten weit überwiegend positive Einschätzungen für die Scout24-Aktie aus, darunter zwölf „Kaufen“- , vier „Halten“- und nur eine „Verkaufen“-Empfehlung.

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

Zusammengefasster Lagebericht

des Scout24-Konzerns und der Scout24 SE

Wichtige Kennzahlen des Konzerns	23
Grundlagen des Konzerns	24
Geschäftstätigkeit	24
Segmentstruktur	25
Strategie	26
Organisation und Konzernstruktur	27
Steuerungssystem und Steuerungsgrößen	29
Produktentwicklung	31
Mitarbeitende	32
Wirtschaftsbericht des Konzerns	33
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	33
Geschäftsverlauf	35
Ertragslage	38
Vermögenslage	40
Finanzlage	41
Geschäftsentwicklung Segmente	43
Gesamtaussage	45
Risiko- und Chancenbericht	46
Gesamtaussage zur Risiko- und Chancenlage	46
Risiko- und Chancenmanagementsystem	46
Detailbetrachtung der Risikosituation	50
Detailbetrachtung der Chancensituation	54
Prognosebericht	57
Nachhaltigkeitserklärung	58
Allgemeine Informationen	58
Umweltinformationen	77
Sozialinformationen	90
Governance-Informationen	111
Sonstige Angaben	115
Übernahmerelevante Angaben gemäß §§ 289a und 315a HGB	115
Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 SE	120
Geschäftstätigkeit der Scout24 SE	120
Lage der Scout24 SE	120
Risiko- und Chancenbericht der Scout24 SE	123

Wichtige Kennzahlen des Konzerns

Mio. EUR (falls nicht anders angegeben)	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	649,6	566,3	+14,7 %
Professional	470,5	409,9	+14,8 %
Private	179,0	156,4	+14,5 %
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit^{1,2}	405,7	348,1	+16,5 %
Professional	292,9	255,8	+14,5 %
Private	112,8	92,3	+22,3 %
EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit^{1,2,3} (%)	62,5 %	61,5 %	+1,0 Pp
Professional	62,3 %	62,4 %	-0,2 Pp
Private	63,0 %	59,0 %	+4,0 Pp
EBITDA¹	341,3	301,2	+13,3 %
Ergebnis nach Steuern	240,0	162,1	+48,1 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert, EUR)	3,33	2,22	+50,2 %
Durchschnittliche Anzahl Aktien (Mio. Stück)	72,1	73,1	-1,4 %
Aktivierte Eigenleistungen	19,9	22,5	-11,5 %
Aktivierte Eigenleistungen (% vom Umsatz)	3,1 %	4,0 %	-0,9 Pp

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

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

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

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

Grundlagen des Konzerns

Im vorliegenden zusammengefassten Lagebericht des Scout24-Konzerns und der Scout24 SE bezieht sich die Bezeichnung „Scout24“ auf den Scout24-Konzern bzw. die Scout24-Gruppe. Sofern die Scout24 SE gemeint ist, wird diese ausdrücklich als „Scout24 SE“ bezeichnet.

Geschäftstätigkeit

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

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

Angebote für gewerbliche Kunden

Produktkategorie	Beschreibung	Bezahlweise/Modell
Makler-Mitgliedschaften (Subscriptions)	Verschiedene Modelle zur Immobilienvermarktung (Verkauf und Vermieten von Objekten) mit zusätzlichen Leistungen zur Markenbildung sowie Mandatsakquise	Mitgliedschaftspakete
Transaction Enablement	Realtor Lead Engine: Produkt zur Akquise von Immobilienverkaufsmandaten	Für die Kontaktvermittlung zahlen Makler einen Preis pro Vermittlung oder einen Teil der Maklerprovision.
	Mortgage Lead Engine: Produkte zur Baufinanzierung	Pay-per-Lead-Modell oder Aufteilung der Provision nach erfolgreichem Abschluss der Finanzierung
	CRM-Software-Lösungen für Immobilienmakler	Als Baustein des Mitgliedschaftsvertrags in einem Lizenzmodell oder in einem Software-as-a-Service-Bezahlmodell (SaaS)
	ESG: Energieausweise (Bedarfs-/Verbrauchsausweise), Produkte zur Berechnung von Kosten zur energetischen Gebäudemodernisierung	Teil von Mitgliedschaftspaketen, alternativ auch als SaaS-Modell, Pay-per-Use (im Fall von Energieausweisen)
	Softwarelösungen für Immobilienbewertungen	Als Mitgliedschaftsmodelle oder Pay-per-Use-Modell
	Übrige Dienstleistungen wie Besichtigungen und Gutachten	Pay-per-Use-Modell
	Automatisiertes Bewertungsmodell (Automated Valuation Model): Produkt zur automatisierten Wertermittlung von Immobilien durch Programmierschnittstellen	Als Mitgliedschaftsmodelle oder Pay-per-Use-Modell
	Produkte im Zusammenhang mit Marktdaten und -analysen: Bereitstellung transaktionsbezogener Dokumente für Immobilienfachleute	Teilweise Pay-per-Document-Modell oder Mitgliedschaften im SaaS-Modell
	Weiterbildungen sowie digitale Schulungs- und Ausbildungssoftware für Immobilien- und Finanzierungsexperten	Teilweise Mitgliedschaften oder Pay-per-Use-Modell
Sonstige	Pay-per-Ad: Schaltung von Immobilienanzeigen ohne Mitgliedschaften	Einzelaufträge

Zu den **Privatkunden** zählen Kunden, die Immobilien entweder zum Kauf oder zur Miete suchen (**Suchende**), **Mieter** sowie **private Eigentümer**, die Immobilien zum Verkauf oder zur Vermietung anbieten. Suchenden und Mietern werden verschiedene Mitgliedschaften (Subscriptions) angeboten. Privaten Eigentümern werden neben einem Mitgliedschaftspaket auch Pay-per-Ad-Services angeboten:

Angebote für private Kunden

Produktkategorie	Beschreibung	Bezahlweise/Modell
Produkte für Suchende und Mieter	SuchenPlus für Miete (ehemals MieterPlus) Mitgliedschaft für Mietsuchende zur professionellen Bewerbung bei Vermietern. Kernstück ist die digitale Bewerbermappe mit verifizierten Dokumenten (Einkommens-, Identitäts- und Mietzahlungsnachweis) inklusive SCHUFA-Bonitätsauskunft – für mehr Sicherheit und Vertrauen im Bewerbungsprozess. Zusätzlich erhalten Mitglieder Plus Insights mit Angaben zu Veröffentlichungszeitpunkt und Nachfrage sowie eine Wettbewerberanalyse zu Einkommen, Haushaltsgröße und Beschäftigungsstatus.	Mitgliedschaftspakete
	SuchenPlus für Kauf (ehemals KäuferPlus) Mitgliedschaft für Kaufinteressenten mit professioneller Marktanalyse zur fundierten Entscheidungsfindung. Die Immobilienbewertung zeigt den aktuellen Marktwert, historische Wertentwicklungen der letzten zehn Jahre und die erwartete Entwicklung für die kommenden zwei Jahre – für mehr Sicherheit bei der Investitionsentscheidung. Zusätzlich erhalten Mitglieder Plus Insights mit Angaben zu Veröffentlichungszeitpunkt und Nachfrage sowie eine Wettbewerberanalyse zu Einkommen, Haushaltsgröße und Beschäftigungsstatus.	
	WohnenPlus Mitgliedschaft für Mietende mit digitalen Services und Rechtsschutz während des Mietverhältnisses. Das Produkt umfasst telefonische Mietrechtsberatung durch die ARAG Versicherung, Mietrechtsschutzversicherung, Schlüsselnottdienst bei Aussperrungen sowie jährlichen Nebenkostencheck. Zusätzlich erhalten Mitglieder exklusive Rabatte bei Partnerunternehmen und Unterstützung bei sensiblen Themen wie Mietkaution und Schadensbehebung.	
Produkte für Eigentümer	VermietenPlus: Cloudbasierte Softwarelösung für private Vermieter für die Miet- und Objektverwaltung	Mitgliedschaftspaket
	Pay-per-Ad: Einzelaufträge zur Schaltung von Immobilienanzeigen	Einzelaufträge

Segmentstruktur

Die Scout24 SE berichtet nach den folgenden zwei Segmenten:

Segmente	Kundengruppen	Produkte
Professional	• Makler für Wohn- und Gewerbeimmobilien • Gutachter • Finanzierungsvermittler und Kreditinstitute • Gewerbliche Dienstleister wie Umzugsunternehmen	• Mitgliedschaften (Subscriptions) und ImmoScout24-Österreich-Produkte • Transaction Enablement: Verkäufer-Leads (Realtor Lead Engine, immoverkauf24), Mortgage-Leads, Immobilien-gutachten und -bewertungen, Relocation-Leads und CRM-Software-Lösungen • Sonstige: Pay-per-Ad-Listings und Werbeanzeigen
Private	• Immobiliensuchende • Mieter • Immobilieneigentümer	• Mitgliedschaften (Subscriptions): SuchenPlus für Miete, SuchenPlus für Kauf, WohnenPlus, VermietenPlus • Pay-per-Ad-Listings • Sonstige: Bonitätsprüfungen

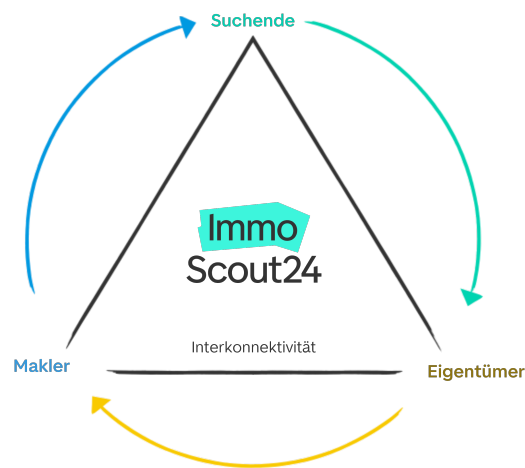
In der Segmentberichterstattung unter **► Geschäftsentwicklung Segmente** werden segmentspezifische finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen ausgewiesen.

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

Details zu den einzelnen Produkten sowie Informationen zur Zahlweise sind unter **► Geschäftstätigkeit** beschrieben.

Strategie

Scout24 betreibt insbesondere Deutschlands führende² Immobilienplattform **ImmoScout24**, die sich durch hohe Reichweite und starkes Markenvertrauen auszeichnet. Das Unternehmen verfügt zudem über ein umfassendes Produktportfolio, das weit über reine Vermarktungslösungen hinausgeht. Die Unternehmensstrategie zielt darauf ab, einen einzigartigen Marktplatz zu schaffen, der Angebot und Nachfrage effizient zusammenführt und durch transparente Marktinformationen und Datenanalysen eine fundierte Entscheidungsgrundlage bietet. Seit dem Jahr 2021 hat Scout24 bereits über 400 Mio. EUR (inklusive M&A) in den Aufbau eines umfassenden Produkt- und Technologieportfolios investiert, um die Wertschöpfungskette von Immobilientransaktionen zu erweitern und neue Umsatzpotenziale zu erschließen. Das Portfolio wird kontinuierlich an die jeweiligen Marktbedürfnisse angepasst und mit optimierten Funktionalitäten für die Kunden ausgebaut. Anfang 2023 wurden Produkt- und Technologieteams in einer integrierten Entwicklungsorganisation zusammengeführt. Die daraus entstandene skalierbare, cloud-basierte Plattformarchitektur bildet die technologische Grundlage für die Umsetzung der KI-Strategie des Unternehmens.



Die Geschäfts- und Wachstumsstrategie der Scout24-Gruppe setzt auf **Interkonnektivität**. Das bedeutet, dass Immobilien- und Transaktionsdaten mit den Bedürfnissen von Suchenden und Anbietenden in einem umfassenden digitalen Ökosystem zusammengeführt und so Netzwerkeffekte generiert werden. Die Vernetzung aller Marktteilnehmenden, also von Suchenden, Eigentümern und Maklern, ist dabei zentraler Bestandteil der Strategie, wie die nebenstehende Abbildung zeigt. Durch die Interkonnektivität entstehen zugleich Cross-Selling-Möglichkeiten, indem Kunden zum richtigen Zeitpunkt passende Produkte aus dem umfassenden Produktportfolio angeboten werden.

Durch **Künstliche Intelligenz (KI)** und gezielte Investitionen in den Datenbereich entsteht eine personalisierte Nutzungserfahrung auf der Plattform entlang der gesamten Immobilien-

Wertschöpfungskette – von der Suche über Transaktionen bis hin zu Verwaltung. Die KI-Strategie von Scout24 umfasst dabei mehrere Ebenen. So stellt der 2025 eingeführte kostenlose KI-Assistent HeyImmo den Nutzenden Fachwissen für sämtliche Immobilienaktivitäten zur Verfügung – von der Suche nach der ersten eigenen Wohnung über den Kauf eines Eigenheims bis hin zu Vermietung und Verkauf. Ergänzend wurde die KI-gestützte Bildersuche eingeführt, die Suchanfragen wie „Wohnung mit Seeblick“ verarbeitet und passende Objekte anhand der Bildinhalte identifiziert. Daneben unterstützen KI-Funktionen, wie PropstackAI, Immobilienprofis beispielsweise bei der Inserat- und Grundrisserstellung. Schließlich steigern interne KI-Tools die Effizienz im gesamten Unternehmen. Scout24 nutzt dabei geschäftseigene Daten der Tochterunternehmen Sprengnetter und bulwiengesa zur Produktoptimierung.

Ein weiterer strategischer Baustein ist der **Property Hub**, eine zentrale Anlaufstelle für den gesamten Immobilien-Lebenszyklus, die Eigentümer und Suchende enger vernetzt. Über eine intuitive Oberfläche können Eigentümer Informationen zu ihren Immobilien digital verwalten und auf maßgeschneiderte Dienstleistungen zugreifen. Das Spektrum reicht von Marktanalysen und Bewertungen bis zu Finanzierungslösungen. Die Plattform nutzt historische Preisdaten, aktuelle Markttrends und spezifische Objektdaten. Außerdem werden nachhaltigkeitsbezogene Informationen bereitgestellt, beispielsweise zu den Themen Modernisierung und Energieeffizienz von Immobilien. Durch die Integration in das Scout24-Ökosystem ermöglicht der Property Hub die Vernetzung mit anderen Marktteilnehmenden, einschließlich Maklern, über entsprechende Schnittstellen.

Durch ihre unterschiedlichen Produkte schafft die Scout24-Gruppe eine langfristige Kundenbindung entlang des gesamten Immobilien-Lebenszyklus, d. h. von der Suche über die Finanzierung und Verwaltung bis hin zum Verkauf. Diese Strategie erlaubt eine Vertiefung der Wertschöpfung durch ein umfassendes Angebot für die Kunden und stärkt die Monetarisierung über Mitgliedschaften. Zentrale Ziele sind die Festigung der Position als führende Immobilienplattform und profitables Wachstum, um damit eine nachhaltige Wertsteigerung zu erzielen. Für weitere Informationen zur Produktpalette wird auf die Kapitel **►Geschäftstätigkeit** und **►Produktentwicklung** verwiesen.

² Führend in Bezug auf die Anzahl der Listings auf der ImmoScout24-Plattform auf Basis eigener Analysen

Die Scout24 SE nutzt gezielt Akquisitionen (Mergers & Acquisitions – **M&A**) als Instrument, um ergänzend zum organischen Wachstum die Umsetzung der Unternehmensstrategie zu beschleunigen und das Produktportfolio zu stärken. Der Konzern setzt dabei auf Übernahmen, die das bestehende Geschäftsmodell erweitern, technologische Fähigkeiten ausbauen oder neue Marktsegmente erschließen.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Scout24-Gruppe beispielsweise ihr Portfolio an Immobiliendaten und Bewertungsprodukten im Bereich gewerblicher Immobilien durch die Übernahmen der bulwiengesa AG (Januar 2025) und der Exploreal GmbH (Januar 2025) erweitert. Darüber hinaus hat Scout24 die Übernahme des spanischen Immobilienportals Fotocasa vereinbart (September 2025; Vollzug mit Wirkung zum 27. Februar 2026). Diese selektive M&A-Gelegenheit ermöglicht Scout24 den Zugang zu einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Der spanische Markt bietet erhebliches Potenzial, insbesondere durch das starke Interesse deutscher Käufer. Dazu plant Scout24, die in Deutschland bewährten Erfolgsfaktoren auf den spanischen Markt zu übertragen. Das sind die Verbesserung des Professional-Geschäfts, die Optimierung der Plattform und der Nutzererfahrung, die KI-Integration sowie zusätzlich auch die Aufnahme spanischer Inserate auf die deutsche Plattform. Langfristig soll die Akquisition das deutsche Professional-Subscription-Geschäft stärken, indem Maklern ein Zugang zum spanischen Markt geboten wird. Die M&A-Strategie bleibt unverändert mit klarem Fokus auf Deutschland ausgerichtet. Die Auswahl und Integration neuer Unternehmen erfolgen sorgfältig anhand festgelegter Kriterien zur nachhaltigen Wertsteigerung. Weitere Informationen zu M&A-Transaktionen finden sich im [► Risiko- und Chancenbericht](#).

Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung sind feste Bestandteile der Unternehmensstrategie von Scout24. Durch die Integration in das tägliche Handeln, die Produktentwicklung und die Unternehmenskultur steigert die Scout24-Gruppe auch ihren Unternehmenswert. Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit stehen in der [► Nachhaltigkeitserklärung](#) zur Verfügung.

Organisation und Konzernstruktur

Leitung und Kontrolle

Die Steuerung der Scout24-Gruppe erfolgt durch die Scout24 SE mit Geschäftsadresse in Berlin und Sitz in München, Deutschland. Unternehmensgegenstand der Scout24 SE sind der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen im In- und Ausland, die auf dem Gebiet der Online- und Internetdienstleistungen tätig sind bzw. im Bereich der Immobilienwirtschaft Dienstleistungen erbringen. Zu diesen Dienstleistungen zählen insbesondere solche zur Vermittlung oder zur Verwaltung von Immobilien oder damit zusammenhängenden oder verwandten Geschäftszwecken wie Immobilienbewertung und Finanzierung sowie Immobiliengutachten. Als Holdinggesellschaft mit Konzernleitungsfunktion erbringt die Scout24 SE sämtliche dazugehörige Tätigkeiten wie insbesondere die Geschäftsführung und die Erbringung von Dienst- und Beratungsleistungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die Betätigung in den oben genannten Geschäftsbereichen.



Die Verantwortung für die Strategie und die Steuerung des Konzerns obliegt dem Vorstand der Scout24 SE. Er setzte sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt zusammen:

Name	Funktion	Mitglied des Vorstands der SE nach Formwechsel seit	Ende Bestellungszeitraum
Tobias Hartmann	Chief Executive Officer (bis 28. Februar 2025)	15. Oktober 2021, zuletzt bestellt am 8. Juli 2021 (Vorstand der AG seit 19. November 2018)	28. Februar 2025 nach einvernehmlicher Niederlegung, ursprüngliche Bestellung bis 31. Dezember 2025
Ralf Weitz	Chief Product & Technology Officer (bis 28. Februar 2025); Chief Executive Officer (seit 1. März 2025)	15. Oktober 2021, zuletzt bestellt am 5. Dezember 2024 (Vorstand der AG seit 6. Dezember 2018)	Mit Bestellung zum Vorstandsvorsitzenden verlängert bis 28. Februar 2030, ursprüngliche Bestellung bis 31. Dezember 2025
Dr. Dirk Schmelzer	Chief Financial Officer (bis 28. Februar 2026)	15. Oktober 2021, zuletzt bestellt am 1. Oktober 2021 (Vorstand der AG seit 18. Juni 2019)	28. Februar 2026 nach einvernehmlicher Niederlegung, ursprüngliche Bestellung bis 30. Juni 2026
Martin Mildner	Chief Financial Officer (seit 1. März 2026)	1. März 2026	28. Februar 2029
Dr. Gesa Crockford	Chief Commercial Officer	1. April 2024	31. März 2027

Im Geschäftsjahr 2025 trat folgende organisatorische Änderung im Vorstand in Kraft: Mit Wirkung zum 1. März 2025 hat Ralf Weitz die Position des Vorstandsvorsitzenden (CEO) übernommen. Der Aufsichtsrat hatte ihn bereits im Dezember 2024 für eine Amtszeit von fünf Jahren erneut zum Mitglied des Vorstands bestellt und zum neuen CEO als Nachfolger für Tobias Hartmann ernannt.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat nach einem sorgfältigen Nachfolge- und Auswahlprozess in seiner Beschlussfassung im Dezember 2025 Martin Mildner mit Wirkung zum 1. März 2026 zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt und zum neuen Finanzvorstand (CFO) ernannt. Martin Mildner folgte auf Dr. Dirk Schmelzer, der auf eigenen Wunsch mit Ablauf zum 28. Februar 2026 aus dem Unternehmen ausschied.

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

Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Anreiz- und Bonussysteme werden im Vergütungsbericht erläutert. Der Vergütungsbericht 2025 ist neben den entsprechenden Berichten der Vorjahre unter www.scout24.com/investor-relations/corporate-governance/verguetung einsehbar.

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

Der Vorstand wird in seinen strategischen Steuerungsaufgaben durch fünf weitere Manager bzw. Managerinnen unterstützt. Gemeinsam mit den Vorstandsmitgliedern bilden diese das Executive Leadership Team (ELT).

Name	Funktion	Mitglied des ELT seit
Gertrud Kolb	Chief Technology Officer	1. April 2025
Stephen Molloy	Chief Product Officer	1. April 2025
Dr. Christian Ronge	General Counsel	1. Juli 2021
Jan Sprengnetter	Geschäftsführer Scout24 PropTech GmbH	1. Juli 2023
Dr. Claudia Viehweger	Chief People and Sustainability Officer	1. Juni 2021

Konzernstruktur

Die Scout24 SE, mit Sitz in München, fungiert als Muttergesellschaft der Scout24-Gruppe und hält direkt oder indirekt Anteile an weiteren Konzern-Gesellschaften. Zum 31. Dezember 2025 umfasste der Konsolidierungskreis des Konzerns 22 Gesellschaften, im Vergleich zu 23 Gesellschaften im Vorjahr.

Im Berichtszeitraum fanden folgende Unternehmenserwerbe statt:

Gesellschaft	Erwerbende Gesellschaft	Zeitpunkt („Closing“)	Geschäftsanteile (%)
bulwiengesa AG Anbieter von Bewertungs- und Datendienstleistungen für Gewerbeimmobilien in Deutschland	Sprengnetter GmbH	6. Januar 2025	100 %
Exploreal GmbH Anbieter von datengetriebenen Analysetools für die Immobilienprojektentwicklung in Österreich	Sprengnetter GmbH	13. Januar 2025	100 %

Im Berichtszeitraum stattgefundenen Verschmelzungen und Löschungen sind im Konzernanhang unter [1.4 Grundsätze der Konsolidierung](#) genannt.

Eine vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes der Scout24 SE findet sich im Konzernanhang als Teil des Kapitels [5.9. Aufstellung des Anteilsbesitzes](#).

Steuerungssystem und Steuerungsgrößen

Die Konzernsteuerung basiert auf einem jährlichen Budgetprozess, systematischer Zieldefinition und Zielüberwachung sowie regelmäßigen Sitzungen auf den Ebenen des Vorstands und des Executive Leadership Teams. Strategische Prioritäten werden definiert, finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen geplant und die Zielerreichung überwacht. In monatlichen ELT-Updates erfolgen Plan-Ist-Vergleiche und bei Abweichungen werden Korrekturmaßnahmen eingeleitet. Der Aufsichtsrat wird in den Budgetprozess involviert und erhält monatliche Berichte zur Geschäftslage.

Umsatz und **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit**³ stellen auf Konzern- und Segmentebene die wesentlichen finanziellen Steuerungsgrößen dar. Setzt man diese in Beziehung, ergibt sich als weiterer Profitabilitätsindikator die **EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit**⁴.

Die Scout24-Gruppe berichtet in den beiden Segmenten Professional und Private. Für die darin enthaltenen Produkte ergeben sich folgende bedeutsame nichtfinanzielle Steuerungsgrößen⁵:

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

³ Das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ergibt sich aus der Bereinigung des EBITDA um nichtoperative Effekte. Das EBITDA ist analog zur Darstellung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung definiert als das Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen.

⁴ Die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist definiert als das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit im Verhältnis zu den Umsatzerlösen.

⁵ Die Akquisition der neubau kompass AG (Dezember 2024) war in den Steuerungsgrößen für 2024 noch nicht berücksichtigt (weder in der Anzahl der Professional-Kunden noch im Professional-ARPU).

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

- **Professional-ARPU⁶:** Professional-Subscription-Umsatz der Periode dividiert durch die durchschnittliche Anzahl der Professional-Kunden, weiterhin dividiert durch die Anzahl der Perioden-Monate
- **Private-ARPU:** Private-Subscription-Umsatz der Periode dividiert durch die durchschnittliche Kunden-Anzahl, weiterhin dividiert durch die Anzahl der Perioden-Monate

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

- **Anzahl der Listings⁷** als Durchschnittswert der aktiven Listings zum Stichtag am Monatsende über den Betrachtungszeitraum
- **Anzahl der monatlichen Nutzenden** der ImmoScout24-Webseite und -App als Durchschnittswert über den Betrachtungszeitraum. Nutzende von www.immoscout24.de im Web⁸ und in der App⁹ (inklusive Subdomains, ohne Satellitenseiten/-apps) werden auf Cookie- bzw. Installationsbasis pro Monat einmalig gezählt.
- **Anzahl der monatlichen Sessions¹⁰** der ImmoScout24-Webseite und -App als Durchschnittswert über den Betrachtungszeitraum. Sessions von www.immoscout24.de im Web und in der App (inklusive Subdomains, ohne Satellitenseiten/-apps)

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

⁶ Der Professional-ARPU basiert auf der Kundenzahl inklusive der Kunden in Österreich.

⁷ Quelle: www.immoscout24.de; Listings in Deutschland (Durchschnitt der Stichtagswerte zum Monatsultimo der Periode)

⁸ Monatliche Einzelbesucher auf www.immoscout24.de (Durchschnitt der einzelnen Monate), unabhängig davon, wie häufig sie den Marktplatz in einem Monat besuchen. Quelle: interne Messung mithilfe eines externen Tracking-Dienstleisters

⁹ Basis für die Zählung der monatlichen App-Nutzenden (Durchschnitt der einzelnen Monate) sind Nutzerkennungen, die von einem externen Dienstleister bezogen werden. Die Kennzahl stellt damit eine Näherung der tatsächlichen Nutzungszahlen dar, die sich direkt nicht beobachten lassen.

¹⁰ Anzahl aller monatlichen Besuche (Durchschnitt der einzelnen Monate), in denen einzelne Nutzende über ein Endgerät aktiv mit dem Web- oder App-Angebot interagieren, wobei ein Besuch als abgeschlossen gilt, wenn der/die Nutzende mindestens 30 Minuten inaktiv ist. Quelle: interne Messung mithilfe eines externen Tracking-Dienstleisters

Produktentwicklung

Scout24 entwickelt Produkte auf Basis von Nutzerfeedbacks. Das Unternehmen nutzt dabei Technologien wie KI und maschinelles Lernen, um personalisierte Produkte zu schaffen, die konkrete Bedürfnisse erfüllen. Dazu gehören KI-gestützte Assistenten, die neuen B2B-Mitgliedschaften sowie Bewertungs- und Nachhaltigkeitstools.

Der iterative Entwicklungsprozess ermöglicht schnelle Markteinführungen bei geringem Risiko: Produkte werden zunächst in Testumgebungen entwickelt, dann auf den Scout24-Plattformen ausgerollt und kontinuierlich auf Basis von Nutzerfeedbacks optimiert.

Die folgenden wesentlichen Produktinitiativen wurden im Geschäftsjahr 2025 verfolgt:

- **Ausbau der Makler-Mitgliedschaften und Premium-Angebote**

Im Kerngeschäft hat sich Scout24 auf die funktionale Erweiterung der bestehenden Mitgliedschaftsmodelle Bronze, Silber und Gold konzentriert. Wesentliche Neuerungen umfassen KI-gestützte Prozessverbesserungen wie die intelligente Lead-Sortierung sowie erweiterte Verwendungsmöglichkeiten von ImmoPunkten durch einen ImmoPunkte-Shop und digitale Verkaufskontaktpunkte. Zudem wurde eine neue Luxus-Kategorie mit spezialisierter Such- und Objektdarstellung für hochpreisige Immobilien eingeführt.

- **Erweiterung der CRM-Software-Lösungen durch PropstackAI**

In die Propstack-Produktpalette wurden KI-gestützte Funktionen zur Effizienzsteigerung im Immobilienvertrieb integriert. Diese Lösung ermöglicht die sprachbasierte Erstellung von Immobilienanzeigen und reduziert damit den Zeitaufwand deutlich. Zudem digitalisiert und erstellt die Software Grundrisse automatisiert durch 3D-Erfassung von Räumlichkeiten. Ergänzend bietet sie visuelle Optimierungen durch Bildverbesserung, virtuelles Staging und automatisierte Videoproduktion für eine qualitativ hochwertige Präsentation von Immobilienangeboten. Um den Immobilienvertrieb weiter zu stärken, wurde unter anderem ein KI-gestützter Kommunikationsassistent eingeführt, der alle Kommunikationskanäle zentral erfasst und einen direkten Nachrichtenversand aus Propstack heraus ermöglicht. Zudem wurden internationale Zielseiten mit automatischer Übersetzung in über 30 Sprachen implementiert, wodurch Sprachbarrieren entfallen.

- **Einführung KI-gestützter Suchfunktionen**

Scout24 hat KI-gestützte Funktionen vollständig in die Suche integriert: Mit HeyImmo steht ein kostenloser KI-basierter Chatbot plattformübergreifend und durchgängig zur Verfügung – direkt in Immobilienexposés, in der ImmoScout24-App, auf der Webseite, in der Suche und im Property Hub. Der Assistent bietet personalisierte Beratung entlang des gesamten Immobilienzyklus für alle Marktteilnehmer und nutzt ImmoScout24-Daten für kontextuelles Wissen über den deutschen Immobilienmarkt. Die mehrsprachige Benutzeroberfläche (Deutsch/Englisch) wird durch regelmäßige Updates kontinuierlich weiterentwickelt. Darüber hinaus wurde eine semantische, natürlichsprachliche Suche in die Filtersuche integriert: Komplexe Suchanfragen wie „Altbauwohnung mit Dielen und Stuck unter 500 Euro“ werden automatisch in präzise Suchfilter übersetzt. Ergänzend ermöglicht die KI-gestützte Bildersuche Anfragen wie „Wohnung mit Seeblick“ und identifiziert passende Objekte anhand der Bildinhalte. Beide Funktionen verbessern die Auffindbarkeit relevanter Immobilien und stärken die Nutzerbindung.

- **Nebenkostenabrechnung und digitale Dokumentenverwaltung im Property Hub**

Der Property Hub wurde um eine KI-gestützte Nebenkostenabrechnung für vermietete Eigentumswohnungen erweitert. Diese neue Funktion vereinfacht den bisher zeitaufwendigen und fehleranfälligen manuellen Erstellungsprozess. Vermieter laden relevante Dokumente hoch, die durch KI analysiert und automatisch den richtigen Feldern zugeordnet werden. Nach einer kurzen Prüfung wird das Abrechnungsdokument automatisch erstellt. Darüber hinaus wurde eine Dokumentenverwaltungsfunktion für zentrale Hinterlegung wichtiger Dokumente wie Energieausweise oder Teilungserklärungen eingeführt. Hochgeladene Dokumente werden automatisch analysiert und zusammengefasst. Nutzende können wahlweise die Zusammenfassung oder eine Vorschau des Originaldokuments einsehen.

- **Weiterentwicklung von ImmoScout24 Österreich**

Für den österreichischen Markt wurden gezielte Funktionserweiterungen der Online-Plattform eingeführt. Suchenden steht die neue kartenbasierte Immobiliensuche sowohl am Desktop als auch in den mobilen Apps zur Verfügung und ermöglicht ein komplett neues Sucherlebnis. Außerdem zeigt die neue ÖPNV-Integration bei jedem Inserat die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln an und ermöglicht in Wien sogar eine gezielte Filterung nach U-Bahn-Linien. Ergänzend wurde eine KI-gestützte Bilderkennung implementiert, die Objektmerkmale wie „moderne Küche“ automatisch erfasst und als Suchkriterien nutzbar macht.

Der Forschungs- und Entwicklungsaufwand (F&E-Aufwand) der Scout24-Gruppe enthält sowohl eigene Personalkosten als auch Kosten für externe Entwicklungsdienstleister. Im Geschäftsjahr 2025 stieg der F&E-Aufwand einhergehend mit den kontinuierlichen Produktentwicklungen an. Die im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen auf aktivierte Entwicklungskosten beliefen sich auf 25,1 Mio. EUR (2024: 26,1 Mio. EUR).

Mio. EUR	2025	2024	Veränderung
F&E-Aufwand	43,5	39,5	+10,1 %
davon aktivierte Entwicklungskosten nach IAS 38	19,9	22,5	-11,5 %
Kapitalisierungsquote (% vom Umsatz)	3,1 %	4,0 %	-0,9 Pp

Mitarbeitende

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

Wirtschaftsbericht des Konzerns

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch im Geschäftsjahr 2025 hat die Scout24-Gruppe den weit überwiegenden Teil der Konzernumsatzerlöse über den digitalen Marktplatz ImmoScout24 in Deutschland erwirtschaftet. Das Geschäftsmodell als digitaler Marktplatz für Immobilien bietet Scout24 eine relative Stabilität gegenüber konjunkturellen Schwankungen. Die Plattform bleibt als zentrale Infrastruktur für Immobilientransaktionen, Vermarktung und immobilienbezogene Services relevant, auch wenn sich Marktdynamik und Transaktionsvolumen mit der wirtschaftlichen Entwicklung verändern.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete dabei ein verhaltenes Wachstum. Nach einem positiven ersten Quartal mit vorgezogenen Exporten stagnierte die Konjunktur im weiteren Jahresverlauf.¹¹ Für das Gesamtjahr 2025 wurde lediglich ein Wachstum von 0,2 % erzielt.¹²

Die Europäische Zentralbank setzte ihren seit Juni 2024 eingeschlagenen Kurs fort und senkte die Leitzinsen im Geschäftsjahr 2025 in vier weiteren Schritten von 3,00 % auf 2,00 %.¹³ Die Inflationsrate lag mit 2,2 % für 2025 nur leicht über dem Zielwert von 2 %.¹⁴ Trotz der geldpolitischen Lockerung verharrten die für den Immobilienmarkt relevanten Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau¹⁵, was die anhaltende Spreizung zwischen Refinanzierungs- und Kreditzinsen widerspiegelte, die auch vor dem Hintergrund der steigenden Staatsverschuldung durch die Sondervermögen für Verteidigung und Infrastruktur zu sehen sind.

Die Binnennachfrage blieb gedämpft. Der private Konsum entwickelte sich trotz niedrigerer Inflation und leicht gestiegener Realeinkommen verhalten, geprägt von erhöhter Sparneigung angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheiten.¹⁶ Unternehmensinvestitionen blieben zurückhaltend, Bauinvestitionen stagnierten auf niedrigem Niveau.¹⁷ Strukturelle Herausforderungen, die US-Zollpolitik und wachsender Wettbewerbsdruck aus China prägten zentrale Wirtschaftssektoren, insbesondere die Automobilindustrie, die chemische Industrie und den Maschinenbau. Die für Scout24 relevante Bauwirtschaft, insbesondere der Wohnungsbau, litt unter der Kombination aus restriktiven Finanzierungsbedingungen, erhöhten Baukosten und komplexen regulatorischen Anforderungen.

Vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen im Nahostkonflikt, die nach dem Abschlussstichtag eingetreten sind, stellen wir derzeit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Scout24-Gruppe fest.

¹¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 017 vom 15.01.2026

¹² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 017 vom 15.01.2026

¹³ https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html, Stand 22.10.2025

¹⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2026

¹⁵ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Oktober 2025

¹⁶ Bundesbank Monatsbericht November 2025; DIW Economic Outlook Winter 2025

¹⁷ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 310 vom 22.08.2025; Bundesbank Monatsbericht November 2025

Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts

Wesentlichen Einfluss auf die Umsatzerlöse des Scout24-Konzerns hat die Entwicklung des Transaktionsvolumens auf dem deutschen Immobilienmarkt. Von einem niedrigen Niveau aus hat sich der Markt 2025 belebt, liegt aber noch deutlich unter dem Vor-Corona-Höchststand von 2019. Nachfolgend ist eine Übersicht einiger Kennzahlen sowie deren Veränderung angegeben.

Mrd. EUR	2025	2024 ³	Veränderung
Immobilientransaktionsvolumen ¹	277,2	238,9	+16,0 %
davon Wohnimmobilien (ohne Bauland)	208,6	176,6	+18,1 %
davon Gewerbeimmobilien (ohne Bauland)	42,7	38,5	+10,9 %
Wohnimmobilien-Transaktionen (Stück)	600.700	525.100	+14,4 %
Gewerbeimmobilien-Transaktionen (Stück)	42.200	38.800	+8,8 %
Immobilienfinanzierungsmarkt ²	240,9	198,4	+21,4 %

¹ GEWOS Pressemitteilung (<https://gewos.de/wp-content/uploads/sites/16/2025/09/GEWOS-Pressemitteilung-IMA-2025.pdf>) vom 18.09.2025 sowie GEWOS IMA info 2025, Immobilienmarkt Deutschland

² Deutsche Bundesbank, Neugeschäftsvolumina Banken/Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Stand: 04.02.2026 (12-Monats-Zeitraum 01/2025 bis 12/2025 bzw. 01/2024 bis 12/2024 für das Vorjahr)

³ Die Werte aus dem letztjährigen Geschäftsbericht für das Jahr 2024 entsprachen den Prognosen, die nun an den Ist-Stand angeglichen wurden.

Treiber dieser positiven Entwicklung war trotz leicht gestiegener Bauzinsen¹⁸ ein gestiegenes Angebot bei anhaltend hoher Nachfrage.¹⁹ Während die Angebotspreise mit 3,7 % im Jahresvergleich moderat gestiegen sind, lag die Nachfrage nach Mietwohnungen deutschlandweit zwar immer noch auf hohem Niveau, allerdings unter dem Vorjahresniveau.²⁰

Der Mietmarkt in Deutschland lässt sich wie folgt beziffern:

Mio. Stück	2025	2024	Veränderung
Wohneinheiten¹	43,8	43,7	+0,2 %
davon vermietet ²	25,4	25,4	+0,2 %
davon privat vermietet ³	17,0	16,9	+0,2 %

¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html#115202>, Stand 17.09.2025. Der Vorjahreswert entspricht der für das Jahr 2024 berichteten Anzahl an Wohneinheiten (Geschäftsbericht 2024).

² Wohneinheiten multipliziert mit „Nicht-Wohneigentumsquote“ (58,1 %), siehe Fußnote 5

³ Vermietete Wohneinheiten multipliziert mit 66,7 % (<https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/haus-grund-wohnen-zahlen.pdf>, Abruf am 14.10.2025)

Die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich im Berichtsjahr 2025 leicht auf 43,8 Mio. (2024: 43,7 Mio.). Für Miettransaktionen und für die Wohneigentumsquote lagen zum Zeitpunkt der Berichterstattung keine aktuellen Daten für das Geschäftsjahr 2025 vor. Die zuletzt verfügbaren Angaben aus dem Geschäftsbericht 2024 weisen 3,4 Mio. Miettransaktionen sowie eine Wohneigentumsquote von 41,9 % (Stand: 19. Februar 2024) aus.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt blieb 2025 herausfordernd. Nach rund 252.000 fertiggestellten Wohnungen im Vorjahr²¹ rechnet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) für 2025 mit weiterhin niedrigen Fertigstellungszahlen von etwa 235.000 Wohnungen.²² Die Baugenehmigungen zeigten in den ersten elf Monaten 2025 eine deutliche Aufwärtsentwicklung, jedoch im Vergleich zu einem sehr schwachen Vorjahresniveau.²³ Ein wesentlicher Faktor bleibt insbesondere in Ballungsgebieten die Verfügbarkeit von Bauland zu wirtschaftlichen Konditionen.²⁴ Daneben mahnt der Hauptverband der Bauindustrie auch eine verlässliche Förderung sowie den Abbau kostentreibender Gebäudeanforderungen an.²⁵ Die Bundesregierung arbeitet an Maßnahmen zur Belebung des Wohnungsbaus.

Während sich die Geschäftslage am Gewerbeimmobilienmarkt gegenüber dem Vorjahr zunächst leicht erholt hatte, zeigt die aktuelle Befragung zum Immobilienstimmungsindex²⁶ eine erneute Eintrübung. Nach einem kurzen

¹⁸ interhyp, Bauzinsen, <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts>, Stand 08.01.2026

¹⁹ GEWOS Pressemitteilung (<https://gewos.de/wp-content/uploads/sites/16/2025/09/GEWOS-Pressemitteilung-IMA-2025.pdf>) vom 18.09.2025 sowie GEWOS IMA info 2024, Immobilienmarkt Deutschland

²⁰ ImmoScout24 WohnBarometer Q4 2025

²¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 183 vom 23.05.2025

²² Institut der deutschen Wirtschaft, „IW-Wohnindex: Immobilienpreise steigen leicht, Mieten wachsen kräftig“, Pressemitteilung vom 31.10.2025

²³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018 vom 16.01.2026

²⁴ Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., „Baugenehmigungen: Gedämpfte Halbjahresbilanz 2025“, Pressemitteilung vom 18.08.2025

²⁵ Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., „Zahl der Baugenehmigungen bewegt sich weiter nach oben“, Pressemitteilung vom 18.11.2025

²⁶ ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (Q4), Dezember 2025

Zwischenhoch im Sommer ist die Stimmung wieder auf das Niveau von Ende 2024 zurückgefallen. Auch die Erwartungen haben sich abgeschwächt. Im Bürosegment bleibt die Lage schwach, die Erwartungen sinken weiter. Die schwache Konjunktur belastet nach wie vor die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Bei Wohnimmobilien wird die ungünstigste Geschäftslage seit fast zwei Jahren gemessen, strukturelle Herausforderungen bestehen fort. Die Projektentwicklung leidet weiter unter schwacher Nachfrage und hohen Kosten. Eine Ausnahme bilden nachhaltige und energieeffiziente Bürogebäude, die eine positive Entwicklung verzeichneten.²⁷

Die beschriebenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen wirkten sich differenziert auf die Geschäftsbereiche der Scout24-Gruppe aus. Im Professional-Segment unterstützte die leichte Belebung des Transaktionsmarkts die Nachfrage nach Makler-Mitgliedschaften und erweiterten Vermarktungstools. Im Bereich Transaction Enablement entwickelte sich das Geschäft mit Daten- und Bewertungsdienstleistungen weiterhin robust, während die Nachfrage nach Finanzierungsleads bei einem leicht erholten Finanzierungsmarkt verhalten blieb. Die strukturellen Herausforderungen im Neubaubereich begrenzten das Wachstumspotenzial im Neubauprojektgeschäft. Im Private-Segment führte die Nachfrage am Mietmarkt zu weiterhin hohem Interesse an Plus-Produkten, die zusätzliche Funktionen bei der Immobiliensuche bieten. Trotz der grundsätzlichen Resilienz des Geschäftsmodells von Scout24 kann die Geschäftsentwicklung auch durch die Zinsentwicklung, das Angebots- und Nachfrageverhalten am Immobilienmarkt sowie regulatorische Rahmenbedingungen im Immobilienmarkt beeinflusst werden. Darüber hinaus sieht der Vorstand das Geschäftsmodell von Scout24 durch globale wirtschaftliche und geopolitische Entwicklungen im Geschäftsjahr 2025 nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine detaillierte Darstellung der wesentlichen marktbezogenen Risiken und Chancen findet sich im **► Risiko- und Chancenbericht**.

Wettbewerbssituation

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

Im Bereich der **Immobilienmarktplätze und -portale** konkurriert ImmoScout24 in Deutschland und Österreich insbesondere mit etablierten Online-Plattformen und Kleinanzeigenportalen, die ebenfalls Immobilienangebote für private und gewerbliche Anbieter bereitstellen.

Bei **Dienstleistungen im Bereich Transaction Enablement** sieht sich Scout24 Wettbewerbern in den Feldern digitale Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung gegenüber. Dies umfasst Anbieter von digitalen Immobilienbewertungen sowie Anbieter von CRM-Software-Lösungen und Maklersoftware, die in direkter Konkurrenz zu Propstack stehen.

Im Bereich **KI und PropTech** entwickeln innovative Start-ups entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette neue Lösungen. Zudem beobachtet Scout24 die Entwicklung großer Sprachmodelle (Large Language Models), die einerseits zusätzlichen Wettbewerb im Bereich Immobiliensuche und Transaktionsunterstützung schaffen, andererseits aber auch als Distributionskanal und zur Weiterentwicklung der eigenen Plattform genutzt werden.

Darüber hinaus dienen **soziale Medien** als Plattformen für Immobilienangebote, wodurch auch große Social-Media-Netzwerke zu indirekten Wettbewerbern werden.

Geschäftsverlauf

Scout24 hat im Geschäftsjahr 2025 den Expansionskurs im mittleren Zehnerprozentbereich fortgesetzt. So stiegen die **Umsatzerlöse** um 14,7 % auf 649,6 Mio. EUR (2024: 566,3 Mio. EUR), überwiegend aufgrund des robusten organischen Wachstums. Hauptwachstumstreiber waren dabei die anhaltend hohe Nachfrage nach Makler-Mitgliedschaften im Professional-Segment sowie steigende Umsätze aus Mitgliedschaften und Pay-per-Ad-Listings im Private-Segment. Beide Segmente haben ihre Kundenbasis kontinuierlich ausgebaut. Der Bereich Transaction Enablement zeigte im CRM-Geschäft ein solides Wachstum sowie eine anhaltend starke Nachfrage nach Daten- und Bewertungsdienstleistungen.

²⁷ DZ HYP, Regionale Immobilienzentren Deutschland 2025/2026, Oktober 2025

Detaillierte Informationen zur Geschäftsentwicklung der Segmente sind im Kapitel **►Geschäftsentwicklung Segmente** verfügbar.

Diese starke Umsatzperformance unterstreicht die hohe Relevanz der Scout24-Produkte für alle Marktteilnehmenden. Scout24 hat konsequent die Strategie, das Ökosystem zur Digitalisierung aller Prozesse rund um die Immobilientransaktion zu erweitern sowie alle Marktteilnehmenden effizient zu vernetzen, umgesetzt. Die erfolgreich realisierten Effizienzpotenziale und Synergien im Rahmen der Interkonnektivitätsstrategie trugen dabei maßgeblich zum Erfolg bei.

In Verbindung mit dem starken Umsatzwachstum führte dies zu einem deutlichen Anstieg des EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit um 16,5 % auf 405,7 Mio. EUR (2024: 348,1 Mio. EUR). Auch die erfolgreiche Integration der zuletzt erworbenen Unternehmen trug zu dieser positiven Entwicklung bei. Die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit verbesserte sich dadurch um 1,0 Prozentpunkte auf 62,5 % (2024: 61,5 %), wobei eine Verwässerung durch die anfänglich noch geringeren Margen der erworbenen Unternehmen überkompensiert werden konnte.

Auf Grundlage der vorteilhaften Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2025 hatte der Vorstand im August 2025 beschlossen, die ursprüngliche Jahresprognose aus dem Februar 2025 von 12-14 % Umsatzwachstum und einem Anstieg der EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von bis zu 50 Basispunkten auf ein Umsatzwachstum von 14-15 % und den Anstieg der EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit auf bis zu 70 Basispunkte zu erhöhen. Auf Basis der Neunmonatszahlen 2025 präzisierte der Vorstand im Oktober 2025 die Prognose für das Geschäftsjahr 2025 weiter auf das obere Ende der Margenprognose sowie den mittleren bis oberen Bereich der Umsatzprognose. Das Hauptaugenmerk wurde dabei weiterhin auf die Steigerung des Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und die zugehörige Marge gelegt. Die Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2025 zeigen, dass Scout24 sowohl die im Februar formulierten als auch die im August angehobenen und im Oktober präzisierten Ziele erreicht bzw. übertroffen hat.

Wichtige Ereignisse im Berichtsjahr

Unternehmenserwerbe der Berichtsperiode

Im Berichtsjahr 2025 hat Scout24 entsprechend der M&A-Strategie (siehe auch Kapitel **►Strategie**) die bulwiengesa AG und die Exploreal GmbH akquiriert. Für detaillierte Informationen zu den jeweiligen Transaktionen wird auf den Konzernanhang, Abschnitt **►2. Veränderungen im Konsolidierungskreis**, verwiesen.

Der Unternehmenskaufvertrag der Sprengnetter GmbH über alle Geschäftsanteile der österreichischen IMMOUnited GmbH ist vor dem Closing wegen Rücktritts im Januar 2026 nicht vollzogen worden; die Transaktion wurde nicht durchgeführt. Vorausgegangen war die Rücknahme des Antrags auf Genehmigung des Zusammenschlusses der Kaufvertragsparteien vor der österreichischen Bundeswettbewerbsbehörde.

Darüber hinaus hat Scout24 im September 2025 die Übernahme des spanischen Immobilienportals Fotocasa (Adevinta Real Estate S.L.U.) von der Investmentgesellschaft EQT vereinbart. Die Akquisition soll Scout24 den Zugang zum spanischen Immobilienmarkt erschließen. Der Abschluss der Transaktion erfolgte mit Wirkung zum 27. Februar 2026. Weitere Informationen zur Akquisition finden sich unter **►www.scout24.com/investor-relations/finanzberichte-praesentationen**.

Aufnahme in den DAX

Am 4. September 2025 gab die Deutsche Börse die Aufnahme der Scout24 SE in den deutschen Leitindex DAX mit Wirkung zum 22. September 2025 bekannt. Maßgebliches Indexkriterium ist die Marktkapitalisierung des Streubesitzes. Die Scout24 SE gehört damit zu den 40 größten börsennotierten Unternehmen des deutschen Aktienmarktes.²⁸ Der Indexaufstieg markiert einen historischen Meilenstein in der Entwicklung des Unternehmens seit dem Börsengang 2015 und dem MDAX-Aufstieg 2018. Die Aufnahme würdigt die nachhaltige Geschäftsentwicklung und positioniert die Scout24 SE als eines der führenden Technologieunternehmen Europas.

²⁸ <https://www.deutsche-boerse.com/dbg-de/media/news-stories/explainers/DAX-Index-Benchmark-und-Barometer-f-r-die-deutsche-Wirtschaft-148654>, Abruf am 10.12.2025

Aktienrückkäufe

Die Scout24 SE hatte am 25. September 2024 bekanntgegeben, ein Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von bis zu 150 Mio. EUR durchzuführen. In der ersten Tranche wurden mit einem Volumen von 50 Mio. EUR insgesamt 569.902 Aktien am Markt erworben (26. September 2024 bis 2. April 2025). Zum Zeitpunkt des Rückkaufs entsprach dies 0,8 % des Grundkapitals (75.000.000 Aktien). Die zweite Tranche in Höhe von bis zu 100 Mio. EUR begann am 7. April 2025 und endete nach Verkürzung des Programms am 22. Dezember 2025. Hierbei wurden 990.958 Aktien am Markt erworben, was zum Zeitpunkt des Rückkaufs 1,3 % des Grundkapitals entsprach. Es erfolgten im Geschäftsjahr 2025 insgesamt Rückkäufe im Gegenwert von 124 Mio. EUR. Außerdem hat die Scout24 SE am 3. Dezember 2025 ein weiteres Aktienrückkaufprogramm angekündigt. Die erste Tranche in Höhe von bis zu 100 Mio. EUR startete am 5. Januar 2026 und wird bis längstens zum 2. Juli 2026 (spätester möglicher Erwerbszeitpunkt) durchgeführt. Weitere Informationen finden sich im Konzernanhang, Kapitel **4.12. Eigenkapital**. Darüber hinaus finden sich zu den genannten Aktienrückkaufprogrammen sowie zu vergangenen Programmen weitere Informationen unter www.scout24.com/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm.

Aktienprogramm für Mitarbeitende

Im Rahmen des 10-jährigen Börsenjubiläums der Scout24 SE wurden im November 2025 jeweils zehn Scout24-Gratisaktien an interessierte Mitarbeitende ausgegeben und in deren Depots übertragen. Insgesamt nutzten 76,6 % der berechtigten Mitarbeitenden dieses Angebot.

Ebenfalls im November 2025 hatten die Scout24-Mitarbeitenden im Rahmen des neu aufgelegten Aktienprogramms (Employee Stock Purchase Programme 2025) eine weitere Gelegenheit, zu attraktiven Konditionen Eigentum an der Gesellschaft zu erwerben und so langfristig am Unternehmenserfolg teilzunehmen. Insgesamt beteiligten sich dabei 33,8 % der berechtigten Mitarbeitenden.

Entwicklung von Listings und Traffic

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

	2025	2024	Veränderung
ImmoScout24 Listings	582.462	513.360	+13,5 %
ImmoScout24 monatliche Nutzer / Webseite (Mio.)	14,9	14,6	+2,5 %
ImmoScout24 monatliche Nutzer / App (Mio.)	4,2	4,0	+4,4 %
ImmoScout24 monatliche Sessions (Mio.)	98,8	102,8	-3,9 %

ImmoScout24 verzeichnete im Geschäftsjahr 2025 ein beschleunigtes Wachstum bei den Immobilien-Listings auf durchschnittlich 582.462 (+13,5 %). Die positive Entwicklung spiegelt die gestiegene Marktaktivität, die Attraktivität der Plattform sowie das Vertrauen in die Marke wider.

Der Kaufbereich wies ein starkes Momentum mit zunehmendem Listing-Volumen und höheren Kontaktraten auf. Auch im Mietbereich hat das Unternehmen bei starker Nachfrage im Markt ein positives Angebotswachstum verzeichnet.

Die Nutzerzahlen haben sich über beide Kanäle positiv entwickelt. Sowohl App als auch Webseite verzeichneten im Geschäftsjahr 2025 weitere Zuwächse. Dabei zeigte die App-Nutzung eine besonders starke Dynamik. Durch das größere Angebot und die kürzere Suchdauer verringerte sich die Gesamtzahl monatlicher Sessions.

Ertragslage

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

Mio. EUR	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	649,6	566,3	+14,7 %
Aktiviert Eigenleistungen	19,9	22,5	-11,5 %
Aktiviert Eigenleistungen (% vom Umsatz)	3,1 %	4,0 %	-0,9 Pp
Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-263,7	-240,7	-9,6 %
Personalaufwand	-112,3	-103,5	-8,5 %
Marketingaufwand	-45,8	-44,7	-2,4 %
IT-Aufwand	-22,9	-20,1	-13,5 %
Einkaufskosten	-45,1	-36,2	-24,6 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37,7	-36,2	-4,2 %
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	405,7	348,1	+16,5 %
EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (%)	62,5 %	61,5 %	+1,0 Pp
Nichtoperative Effekte	-64,4	-46,9	-37,4 %
Anteilsbasierte Vergütung	-31,7	-28,0	-13,3 %
M&A-Aktivitäten	-26,2	-9,7	<-100 %
Reorganisation	-6,9	-9,1	+24,2 %
Sonstige nichtoperative Effekte	0,4	-0,1	>+100 %
EBITDA	341,3	301,2	+13,3 %
Abschreibungen und Wertminderungen	-49,6	-47,1	-5,4 %
Betriebsergebnis – EBIT	291,7	254,2	+14,8 %
Finanzergebnis	-11,1	-16,2	+31,4 %
Ertragsteuern	-40,5	-75,8	+46,5 %
Ergebnis nach Steuern	240,0	162,1	+48,1 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert, EUR)	3,33	2,22	+50,2 %

Die wesentlichen Treiber für das im Berichtsjahr 2025 erreichte Umsatzwachstum im mittleren Zehnerprozentbereich waren die anhaltend hohe Nachfrage nach Makler-Mitgliedschaften im Professional-Segment sowie steigende Umsätze aus Mitgliedschaften und Pay-per-Ad-Listings im Private-Segment. Beide Segmente haben ihre Kundenbasis kontinuierlich ausgebaut.

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

Die **Aktivierten Eigenleistungen** gingen 2025 aufgrund der Fertigstellung von Projekten zurück. Konkrete Beispiele hierfür sind im Kapitel [Produktentwicklung](#) genannt.

Kostenentwicklung und EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 stiegen die operativen Kosten hauptsächlich bedingt durch die Konsolidierung der jüngsten Akquisitionen. Der zum Umsatz unterproportionale Kostenanstieg ist auf die starke Umsatzdynamik im Subscription-Geschäft sowie die erfolgreich realisierten Effizienzgewinne im Rahmen der Interkonnektivitätsstrategie zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen haben sich im Rahmen der Integration der durchgeführten Akquisitionen erhöht. Die Marketingaufwendungen nahmen insgesamt leicht zu, was im Wesentlichen auf die Integration der neubau kompess AG zurückzuführen war. Der IT-Aufwand stieg 2025 hauptsächlich aufgrund höherer Cloud-Infrastrukturkosten (AWS) für den Ausbau der Scout24-Datenplattform und der Analytics-Kapazitäten sowie durch die Stärkung von mobilen Anwendungen und Marketing-Systemen. Darüber hinaus trugen Kosten in Verbindung mit der Konsolidierung von akquirierten Gesellschaften zum Anstieg bei. Dies betraf insbesondere gestiegene Lizenzkosten, Sicherheits-Upgrades sowie neue Tools bei Sprengnetter. Unabhängig davon erhöhten sich auch die Kosten für AI-Tools und -Anwendungen im organischen Geschäft. Die Einkaufskosten verzeichneten den

prozentual stärksten Zuwachs, bedingt durch die jüngsten Unternehmensakquisitionen und die Geschäftsbelegung bei Sprengnetter. Die positive allgemeine Marktdynamik führte dort und bei bulwiengesa zu einer erhöhten Nachfrage nach Immobilienbewertungen und damit wachstumsbedingt auch zu einem Anstieg der verbundenen Kosten. Des Weiteren stiegen die Einkaufskosten mit der höheren Anzahl verkaufter Private-Mitgliedschaften, die zunehmend mehr Services enthalten und somit höhere Einkaufskosten für die darin enthaltenen Drittleistungen verursachen. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Wesentlichen durch die Konsolidierung der akquirierten Gesellschaften sowie aufgrund gestiegener Rechtsberatungskosten.

Durch die fortgesetzt starke Umsatzdynamik in Verbindung mit kontinuierlichen operativen Effizienzsteigerungen und Synergien aus der Interkonnektivitätsstrategie konnte das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit im Jahr 2025 erneut überproportional zum Umsatz gesteigert werden.

Ergebnisentwicklung

Die nichtoperativen Kosten stiegen im Geschäftsjahr 2025 stärker als der Umsatz. Somit nahm das **EBITDA** mit 13,3 % etwas weniger deutlich zu als das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (+16,5 %).

Der Anstieg der nichtoperativen Kosten ist hauptsächlich auf zwei Faktoren zurückzuführen: Erstens erhöhten sich die aktienbasierten Vergütungen aufgrund der Aktienkursentwicklung und höherer Zielerreichungsgrade. Zweitens stiegen M&A-bezogene Kosten, darunter erhöhte Rückstellungen für erfolgsabhängige Kaufpreisbestandteile sowie höhere Kosten in Verbindung mit der Übernahme von Fotocasa. Diese Effekte wurden teilweise durch den Rückgang der Reorganisationskosten kompensiert, da die Migration auf ein neues Finanz- und Abrechnungssystem weitgehend abgeschlossen wurde.

Die Position **Abschreibungen und Wertminderungen** nahm im Jahresvergleich nur leicht zu. Dabei lagen die planmäßigen Abschreibungen immaterieller Vermögenswerte, die im Rahmen von Kaufpreisallokationen identifiziert und bilanziert wurden (PPA-Abschreibungen), mit insgesamt 9,3 Mio. EUR über dem Vorjahreswert (2024: 7,6 Mio. EUR). Die übrigen planmäßigen Abschreibungen (inklusive Abschreibungen aus Leasing nach IFRS 16) von insgesamt 39,5 Mio. EUR (2024: 39,4 Mio. EUR) blieben auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr.

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** verbesserte sich mit 14,8 % stärker als das **EBITDA**.

Das **Finanzergebnis** hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert ebenfalls verbessert. Die Veränderung im Finanzergebnis resultierte aus geringerem Aufwand aus der Aufwertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus Unternehmenskäufen sowie rückläufigen Zinsaufwendungen. Darüber hinaus hatten Währungseffekte aus der US-Dollar-Absicherung einen negativen Einfluss, da seit Jahresbeginn 2025 der US-Dollar im Vergleich zum Euro stark abgewertet wurde. Der Rückgang der effektiven Steuerquote von 31,9 % auf 14,5 % in der Berichtsperiode ist im Wesentlichen auf die Körperschaftsteuersatzänderung in Deutschland mit einem Effekt von 46 Mio. EUR im zweiten Halbjahr 2025 zurückzuführen. Hintergrund ist das Gesetz zur sukzessiven Senkung des Körperschaftsteuersatzes ab 2028, das zu einer Neubewertung der latenten Steuerpositionen entsprechend den künftig niedrigeren Steuersätzen führte. Die Verminderung passiver latenter Steuern führte entsprechend zu einem latenten Steuerertrag. Weitere Erläuterungen zur Steuerquote können der steuerlichen Überleitungsrechnung im Kapitel **3.7. Ertragsteuern** entnommen werden.

Als Folge der deutlich niedrigeren Ertragsteuern sowie des verbesserten Finanzergebnisses sind sowohl das Ergebnis nach Steuern (+48,1 %) als auch das **Ergebnis je Aktie** kräftig gestiegen (+50,2 %). Durch die Aktienrückkäufe hat sich die im Umlauf befindliche durchschnittliche Aktienanzahl reduziert. Der Berechnung des Ergebnisses je Aktie (unverwässert) für das Geschäftsjahr 2025 lagen daher 72.118.516 Aktien (2024: 73.137.277) zugrunde. Das (unverwässerte) Ergebnis je Aktie stieg im Jahresvergleich auf 3,33 EUR (2024: 2,22 EUR).

Vermögenslage

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

Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	114,9	119,0	-3,4 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	49,5	55,5	-10,8 %
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45,8	37,2	+23,1 %
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,7	4,9	-66,4 %
Ertragsteuerforderungen	8,3	12,8	-35,2 %
Sonstige Vermögenswerte	9,7	8,6	+13,0 %
Langfristige Vermögenswerte	1.943,9	1.953,5	-0,5 %
Geschäfts- oder Firmenwerte	925,8	913,3	+1,4 %
Marken	869,6	868,7	+0,1 %
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	93,0	105,0	-11,5 %
Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen	37,0	45,1	-18,0 %
Sachanlagen	7,7	9,1	-14,9 %
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10,5	11,7	-9,7 %
Bilanzsumme	2.058,8	2.072,5	-0,7 %

Die Veränderung der **Kurzfristigen Vermögenswerte** resultierte im Wesentlichen aus der Reduzierung der Sonstigen finanziellen Vermögenswerte und der Ertragsteuerforderungen. Die niedrigeren **Sonstigen finanziellen Vermögenswerte** waren im Wesentlichen eine Folge der Ausbuchung von Forderungen aus Untermietverträgen sowie der Wertberichtigung eines Wandeldarlebens. Der Rückgang der **Ertragsteuerforderungen** um 4,5 Mio. EUR war hauptsächlich durch die im Berichtsjahr erfolgten Steuererstattungen für die Vorjahre bedingt.

Außerdem haben sich die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** im Berichtsjahr 2025 stichtagsbedingt um 6,0 Mio. EUR reduziert. Weiterführende Informationen dazu stehen im Kapitel **Cashflows** zur Verfügung.

Die **Langfristigen Vermögenswerte** entwickelten sich 2025 weitgehend stabil. Während die **Geschäfts- und Firmenwerte** aufgrund diverser Akquisitionen anstiegen, wirkten sich Rückgänge bei den **Nutzungsrechten aus Leasingvereinbarungen** (im Wesentlichen aufgrund des Abgangs eines Gebäudeuntermietvertrags) sowie bei den **Sonstigen immateriellen Vermögenswerten** (im Wesentlichen aufgrund von PPA-Abschreibungen) gegenläufig aus.

Die **Bilanzsumme** hat sich insgesamt um 13,7 Mio. EUR auf 2.058,8 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahresniveau (31. Dezember 2024: 2.072,5 Mio. EUR) leicht reduziert.

Finanzlage

Entwicklung der Kapitalstruktur

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

Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Kurzfristige Verbindlichkeiten	305,3	262,0	+16,5 %
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,0	18,2	+4,3 %
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	154,6	163,9	-5,7 %
Leasingverbindlichkeiten	9,9	11,7	-15,4 %
Sonstige Rückstellungen	51,7	9,3	>+100 %
Ertragsteuerverbindlichkeiten	24,9	15,3	+62,3 %
Vertragsverbindlichkeiten	23,0	18,9	+21,4 %
Sonstige Verbindlichkeiten	22,3	24,6	-9,4 %
Langfristige Verbindlichkeiten	276,0	378,2	-27,0 %
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,2	25,7	-99,2 %
Leasingverbindlichkeiten	29,4	41,8	-29,7 %
Sonstige Rückstellungen	37,5	40,5	-7,5 %
Passive latente Steuern	208,0	269,4	-22,8 %
Eigenkapital	1.477,5	1.432,3	+3,2 %
Gezeichnetes Kapital	75,0	75,0	– %
Kapitalrücklage	208,5	208,3	+0,1 %
Gewinnrücklage	1.469,4	1.300,9	+12,9 %
Eigene Anteile	-276,3	-152,7	+80,9 %
Bilanzsumme	2.058,8	2.072,5	-0,7 %

Die **Kurzfristigen Verbindlichkeiten** stiegen zum 31. Dezember 2025 insgesamt um 43,4 Mio. EUR, was insbesondere auf die Veränderungen der folgenden Positionen zurückzuführen ist:

Die kurzfristigen Sonstigen Rückstellungen erhöhten sich im Stichtagsvergleich signifikant vor allem aufgrund von gestiegenen Rückstellungen im Zusammenhang mit der anteilsbasierten Vergütung (31. Dezember 2025: 25,6 Mio. EUR) sowie aufgrund von Personalkostenrückstellungen als Kaufpreisbestandteil aus dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe. Die Ertragsteuerverbindlichkeiten nahmen durch die gestiegenen Gewinne bei inländischen Tochtergesellschaften um 9,5 Mio. EUR zu. Diese Erhöhungen wurden teilweise kompensiert durch den Rückgang der kurzfristigen Sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten. Dies war insbesondere auf die zum Jahresende vollständige Reduzierung von Verbindlichkeiten aus dem aktuellen Aktienrückkaufprogramm und die in geringerem Umfang gezogenen Kreditlinien zurückzuführen. Die zum Vorjahresstichtag bilanzierte Verbindlichkeit aus dem Aktienrückkaufprogramm in Höhe von 24,3 Mio. EUR bestand zum 31. Dezember 2025 nicht mehr.

Die **Langfristigen Verbindlichkeiten** verringerten sich zum 31. Dezember 2025 primär durch Fälligkeitsverschiebungen von Verbindlichkeiten aus Unternehmenserwerben in den kurzfristigen Bereich sowie durch geringere langfristige Leasingverbindlichkeiten (ebenfalls durch Verschiebung in den kurzfristigen Bereich). Die langfristigen Sonstigen Rückstellungen betrafen im Wesentlichen die anteilsbasierte Vergütung. Im Vorjahr waren zusätzlich Rückstellungen aus dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe enthalten, die im Berichtsjahr im kurzfristigen Bereich der Sonstigen Rückstellungen bilanziert wurden. Die Passiven latenten Steuern wurden aufgrund der Neubewertung resultierend aus der stufenweisen Herabsetzung des Körperschaftsteuersatzes reduziert.

Die Summe der **Sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten** betrug zum Bilanzstichtag 194,0 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 243,1 Mio. EUR). Bereinigt um die Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ergab sich daraus zum 31. Dezember 2025 eine Nettoverschuldung²⁹ in Höhe von 144,5 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 187,6 Mio. EUR). Dies führte zu einem geringeren Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2025 von 0,36 (31. Dezember 2024: 0,54)³⁰.

²⁹ Summe der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (inklusive Leasingverbindlichkeiten), vermindert um liquide Mittel

³⁰ Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate

Das **Eigenkapital** ist im Berichtszeitraum um 45,1 Mio. EUR gestiegen. Dadurch ergibt sich eine Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag von 71,8 % (31. Dezember 2024: 69,1 %). Treiber war der Anstieg des Gewinns nach Steuern, der auf die starke operative Performance sowie nicht-wiederkehrende Neubewertungseffekte bei den latenten Steuern zurückzuführen war. Eigenkapitalmindernd wirkten die Dividendenausschüttung und der Erwerb eigener Aktien im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme.

Finanzschulden und Kreditlinien

Das zentrale Refinanzierungsinstrument bildet die revolvingende Kreditlinie mit einem Gesamtvolumen von 400 Mio. EUR, die zum Bilanzstichtag nicht genutzt wurde (31. Dezember 2024: 50 Mio. EUR). Ergänzend verfügt die Gesellschaft über Rahmenkreditverträge für Geldhandel mit Banken, worüber zum Bilanzstichtag 110 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 75 Mio. EUR) zur Verfügung gestellt wurden. Weitere Informationen zu den Finanzschulden und Kreditlinien finden sich im Kapitel **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten** im Anhang.

Das primäre Ziel des Cashflow-Absicherungsprogramms ist die Reduzierung des Fremdwährungsrisikos durch die Absicherung von Bestellungen in Fremdwährung mit einem Gegenwert ab 100 Tsd. EUR über die nächsten 24 Monate, was sich im Wesentlichen auf den Bereich des IT-Aufwands bezieht. Zum 31. Dezember 2025 betrug das Gesamtportfolio 15,7 Mio. US-Dollar (USD) mit einer Absicherungsquote von 83,6 % (31. Dezember 2024: 20,7 Mio. USD, 96,9 %).

Cashflows

Mio. EUR	2025	2024	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	284,8	257,0	+10,8 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-39,5	-78,3	+49,5 %
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-251,3	-171,7	-46,3 %
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-6,0	7,0	>-100 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	55,5	48,5	+14,5 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	49,5	55,5	-10,8 %

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

Im Berichtsjahr 2025 betrug der Mittelabfluss für den Erwerb der Exploreal GmbH 3,7 Mio. EUR und für den Erwerb der bulwiengesa AG 12,9 Mio. EUR. Die Investitionen ins Anlagevermögen betrafen mit 20,0 Mio. EUR Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte. Im Vorjahr resultierte der höhere negative **Cashflow aus Investitionstätigkeit** im Wesentlichen aus dem Erwerb der neubau kompass AG.

Der negative **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist hauptsächlich auf Dividendenzahlungen in Höhe von 95,9 Mio. EUR sowie Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von eigenen Anteilen in Höhe von 126,0 Mio. EUR zurückzuführen. Weiterhin erfolgte die Tilgung einer Kreditlinie in Höhe von insgesamt 50,0 Mio. EUR.

Infolge der oben beschriebenen Sachverhalte sind die verfügbaren **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** um 6,0 Mio. EUR zurückgegangen.

Der **Free Cashflow** belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 253,1 Mio. EUR und lässt sich wie in der folgenden Tabelle dargestellt ausgehend vom Ergebnis nach Steuern überleiten. Für Detailinformationen wird auf die **Konzern-Kapitalflussrechnung** verwiesen.

Mio. EUR	2025	2024	Veränderung
Ergebnis nach Steuern	240,0	162,1	+48,1 %
Abschreibungen und Wertminderungen	49,6	47,1	+5,4 %
Aktivierete Vermögenswerte & IFRS 16 Leasing	-30,3	-33,5	+9,4 %
Nicht zahlungswirksames Steuerergebnis	-48,3	-5,7	<-100 %
Veränderung Working Capital & Rückstellungen	30,9	37,3	-17,2 %
Nettofinanzierungsaufwand/-ertrag	11,1	15,8	-29,8 %
Free Cashflow (Summe)	253,1	223,2	+13,4 %

Aktienrückkäufe

Ausführlichere Informationen zu den Aktienrückkäufen finden sich im Kapitel **Wichtige Ereignisse im Berichtsjahr**. Weitere Informationen sind darüber hinaus im Kapitel **Investor Relations**, im Konzernanhang im Kapitel **4.12. Eigenkapital** sowie nach § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG im **Einzelabschluss der Scout24 SE** unter dem Kapitel „Anhang zum Jahresabschluss“ enthalten.

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 einen Großteil der Konzerngesellschaften (gemessen am anteiligen Konzernumsatz) wurde im Geschäftsjahr 2025 zudem das Cash-Pooling-Verfahren genutzt.

Die Scout24 SE verfügte im Geschäftsjahr 2025 wie im Vorjahr jederzeit über genügend Liquidität, um allen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Dividende

Die Dividendenpolitik der Scout24 SE sieht vor, jährlich zwischen 30 % und 50 % des bereinigten Ergebnisses nach Steuern³¹ an die Aktionäre auszuschütten.

Im Juni 2025 wurde eine Dividende für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 95,4 Mio. EUR (im Jahr 2024 für 2023: 87,9 Mio. EUR) ausgezahlt. Dies entsprach einer Ausschüttungsquote von 45,0 % für 2024, nach 47,3 % für 2023. Für das Geschäftsjahr 2025 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat eine Dividende je Aktie in Höhe von 1,50 EUR (für 2024: 1,32 EUR) vor. Dies entspricht zum 31. Dezember 2025 bei einer Anzahl von 71.369.660 dividendenberechtigten Aktien einer Ausschüttung in absoluter Höhe von 107,1 Mio. EUR (42,8 % des bereinigten Ergebnisses nach Steuern). Weitere Informationen finden sich im Konzernanhang in den Kapiteln **4.12. Eigenkapital** sowie **5.8. Ereignisse nach der Berichtsperiode**.

Geschäftsentwicklung Segmente

Detaillierte Beschreibungen der im Folgenden berichteten Kunden- sowie ARPU-Kennzahlen sind im Kapitel **Steuerungssystem und Steuerungsgrößen** enthalten.

Segment Professional

Im Geschäftsjahr 2025 hat Scout24 im **Professional-Segment** ein Umsatzwachstum von 14,8 % erwirtschaftet. Damit trug das Professional-Geschäft wiederum 72,4 % (2024: 72,4 %) zu den Konzernumsätzen bei.

Mio. EUR	2025	2024	Veränderung
Professional-Umsatz	470,5	409,9	+14,8 %
Subscription-Umsatz	342,3	296,6	+15,4 %
Anzahl Kunden (Periodendurchschnitt)	26.027	24.625	+5,7 %
Professional-ARPU (EUR/Monat)	1.096	1.001	+9,5 %
Transaction-Enablement-Umsatz	106,6	90,8	+17,5 %
Sonstiger Umsatz	21,6	22,5	-4,1 %
Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-192,0	-170,0	-13,0 %
Personalaufwand	-92,6	-82,9	-11,8 %
Marketingaufwand	-30,2	-30,0	-0,7 %
Übriges	-69,2	-57,1	-21,1 %
Professional-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	292,9	255,8	+14,5 %
Professional-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (%)	62,3 %	62,4 %	-0,2 Pp

³¹ Bereinigt um reguläre Anpassungen (PPA-Abschreibungen, Finanzergebniseffekte, Steuern) und nichtoperative Effekte (Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung, M&A-Aktivitäten, Reorganisation)

Der **Subscription-Umsatz** mit gewerblichen Kunden beschleunigte sein Wachstum. Die hohe Resonanz ist auf das breite Produktportfolio des Unternehmens zurückzuführen, das neben Marketing-Lösungen auch Daten- und Bewertungstools sowie CRM-Funktionalitäten beinhaltet und somit die Arbeitsabläufe der Makler unterstützt. Das Umsatzwachstum wurde zusätzlich durch einen erneuten Anstieg der Kundenzahl in Deutschland unterstützt. Darin spiegelt sich die erfolgreiche Neukundengewinnung wider. Das Bestandskundenniveau konnte stabil gehalten werden. Auch in Österreich wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Aufwärtstrend bei der Anzahl der Kunden verzeichnet. Darüber hinaus wirkten sich laufende Upgrades in höherwertige Mitgliedschaften sowie Listenpreisanpassungen positiv auf das Umsatzwachstum aus.

Beim durchschnittlichen Umsatz pro Kunde (**ARPU**) setzte sich der positive Trend mit einer höheren Dynamik als im Vorjahr fort. Dazu trugen hauptsächlich erweiterte Produktangebote, beispielsweise bei der neubau kompass AG, bei.

Der Bereich **Transaction Enablement** zeigte im Geschäftsjahr 2025 sowohl im CRM-Geschäft ein solides Wachstum als auch eine anhaltend starke Nachfrage nach Daten- und Bewertungsdienstleistungen. Das Lead-Geschäft entwickelte sich demgegenüber marktbedingt weiterhin verhalten. Die Entwicklung des Transaction-Enablement-Umsatzes wurde auch durch die Erstkonsolidierung von bulwiengesa und Exploreal unterstützt.

Der **Sonstige Umsatz**, der durch das Einzel-Listing-Geschäft (Pay-per-Ad) generiert wird, blieb als Folge der Verschiebung von Kundenbewegungen in langfristige Makler-Mitgliedschaften im Geschäftsjahr 2025 planmäßig rückläufig. Außerdem trug die bewusste Reduzierung von Werbeanzeigen auf der Plattform zugunsten eines verbesserten Nutzererlebnisses zum Rückgang bei.

Die wesentlichen Kostentreiber des organischen Geschäfts sind gestiegene Kosten für Lead-Kooperationen sowie gestiegene Kosten für die Erstellung von Immobilienbewertungen. Diese beiden in den Einkaufskosten (Übriges) enthaltenen Kostensteigerungen gehen mit höheren Umsätzen einher. Der Anstieg der operativen Kosten ist darüber hinaus durch die Erstkonsolidierung von Akquisitionen beeinflusst.

Das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** zeigte im Geschäftsjahr 2025 ein beschleunigtes Wachstum gegenüber dem Anstieg im Vorjahr. Die Verbesserung war nahezu proportional zum Umsatzanstieg. Damit gelang es, die Verwässerung der EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit, die während der Integration von Unternehmenserwerben typisch ist, auf nur 20 Basispunkte zu begrenzen.

Segment Private

Das Private-Segment hat im Geschäftsjahr 2025 sein Umsatzwachstum mit 14,5 % im Vergleich zum bereits starken Vorjahr nochmals beschleunigt. Damit trug das **Private-Segment** im Geschäftsjahr 2025 erneut 27,6 % (2024: 27,6 %) zu den Konzernumsätzen der Scout24-Gruppe bei.

Mio. EUR	2025	2024	Veränderung
Private-Umsatz	179,0	156,4	14,5 %
Subscription-Umsatz	107,2	90,3	+18,8 %
Anzahl Kunden (Periodendurchschnitt)	506.937	444.766	+14,0 %
Private-ARPU (EUR/Monat)	17,6	16,9	+4,2 %
Pay-per-Ad-Umsatz	56,8	51,2	+10,9 %
Sonstiger Umsatz	15,0	14,9	+0,6 %
Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-71,7	-70,7	-1,4 %
Personalaufwand	-19,7	-20,6	+4,7 %
Marketingaufwand	-15,6	-14,8	-5,8 %
Übriges	-36,4	-35,3	-3,2 %
Private-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	112,8	92,3	+22,3 %
Private-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (%)	63,0 %	59,0 %	+4,0 Pp

Die **Subscription-Umsätze** verzeichneten im Geschäftsjahr 2025 erneut eine starke Wachstumsdynamik. Die hohe Nachfrage nach Plus-Produkten führte zu einem deutlichen Umsatzplus gegenüber dem Vorjahresniveau. Parallel dazu stieg die Anzahl der **Privatkunden** um 14,0 %. Die robuste Nachfrage nach dem gesamten Plus-Produktportfolio zeigt, dass Immobiliensuchende die umfassenden Lösungen zur Unterstützung ihrer Wohnungssuche schätzen. Der **ARPU** ist deutlich stärker gestiegen als im Vorjahr. Wesentlicher Treiber war die

Mitte 2024 durchgeführte Umstellung auf kostenpflichtige SCHUFA-Auskünfte, wobei Mitglieder je nach Mitgliedschaftsdauer Rabatte von bis zu 40 % auf SCHUFA-Bonitätschecks erhalten. Durch diese Umstellung werden neben den bestehenden Mitgliedschaftsumsätzen zusätzliche Erträge mit positiven Margen erzielt.

Das **Pay-per-Ad-Geschäft** entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025 sehr positiv und trug mit einem Umsatzzanstieg im zweistelligen Prozentbereich zum Segment-Wachstum bei. Diese Entwicklung profitierte von der Marken- und Produktstärke von ImmoScout24 sowie einer gestiegenen Marktaktivität auf der Plattform.

Der **Sonstige Umsatz**, der primär aus dem Verkauf von Bonitätsprüfungen ohne Mitgliedschaftsbindung resultiert, blieb im Berichtsjahr annähernd auf Vorjahresniveau.

Der leichte Anstieg der operativen Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit begründet sich in einem im Jahresvergleich moderaten Anstieg der Marketingaufwendungen, welche das Umsatzwachstum unterstützen. Des Weiteren führten vor allem gestiegene Forderungsausfälle zum Kostenanstieg, welche sich jedoch analog zum Umsatzwachstum entwickelten und weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau sind. Die Personalaufwendungen wurden einhergehend mit einer geringeren Belegschaftsgröße leicht reduziert.

Das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** des Private-Segments stieg mit 22,3 % überproportional zum Segment-Umsatz, wodurch sich die entsprechende EBITDA-Marge um 4,0 Prozentpunkte erhöhte. Wesentlicher Treiber war die Änderung der SCHUFA-Weiterberechnung. Abfragen, deren Kosten Scout24 zuvor selbst trug, werden nun separat an Kunden weiterberechnet. Weitere positive Effekte kamen aus dem skalierbaren Subscription-Geschäft und aus dem Umsatzwachstum im Pay-per-Ad-Bereich.

Gesamtaussage

Die Scout24-Gruppe hat ihre starke Wachstumsdynamik 2025 fortgesetzt und zugleich die Profitabilität deutlich gesteigert. Trotz konjunktureller Herausforderungen und eines anspruchsvollen Marktumfelds hat das Unternehmen das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich abgeschlossen.

Das diversifizierte Produktportfolio ermöglicht es Scout24, flexibel auf unterschiedliche Marktsituationen zu reagieren und die Bedürfnisse privater sowie gewerblicher Kundinnen bedarfsgerecht zu adressieren.

Die Umsatzerlöse stiegen um 14,7 % auf 649,6 Mio. EUR (2024: 566,3 Mio. EUR) und erfüllten damit die im Oktober präzierte Prognose von 14-15 % Umsatzwachstum im mittleren bis oberen Bereich.

Das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit konnte um 16,5 % auf 405,7 Mio. EUR (2024: 348,1 Mio. EUR) gesteigert werden. Diese Entwicklung resultierte zum einen aus einem ausgewogenen Produktmix und zum anderen aus den erzielten Effizienzgewinnen. Dieser Effekt wird gestützt durch den zunehmenden Einsatz von KI-Technologien. Die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit verbesserte sich auf 62,5 % (+1,0 Prozentpunkte). Das im Oktober 2025 kommunizierte Ziel eines Anstiegs am oberen Ende von bis zu 70 Basispunkten wurde somit deutlich übererfüllt.

Die positive Entwicklung der Kennzahlen unterstreicht, dass die digitale Ökosystem-Strategie tragfähig und zielführend für eine erfolgreiche Zukunft des Konzerns und die angestrebte Steigerung des Unternehmenswerts ist. Die konsequente Fokussierung auf Interkonnektivität, Produktinnovation und operative Exzellenz trägt maßgeblich zum nachhaltigen Unternehmenswachstum bei.

Risiko- und Chancenbericht

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

Gesamtaussage zur Risiko- und Chancenlage

Risikolage

Die Gesamtrisikolage ist gemessen als Netto-Schadenerwartungswert der negativen Abweichungen gegenüber der Unternehmensplanung zum 31. Dezember 2025 weiterhin beherrschbar und ungefähr auf Vorjahresniveau.

Im Rahmen des regelmäßigen Berichtsturnus wurden auch im Geschäftsjahr 2025 die Einschätzungen auf Einzelrisikoebene aufgrund aktueller Entwicklungen und der Wirkung von Gegenmaßnahmen angepasst. Aus heutiger Sicht und unterstützt durch das Ergebnis einer Risikotragfähigkeitsanalyse wurden keine Risiken identifiziert, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Das Gefährdungspotenzial ist mehrfach durch das vorhandene Eigenkapital abgedeckt und insgesamt beherrschbar. Eine Übersicht über bestimmte Risiken und eine detaillierte Beschreibung ist im nachfolgenden Abschnitt **Detailbetrachtung der Risikosituation** zu finden. Weitere Risiken, die die Geschäftstätigkeit beeinflussen könnten, sind derzeit nicht bekannt oder werden nicht als substantiell eingeschätzt.

Chancenlage

Die Chancenlage wird vom Vorstand der Scout24 SE insgesamt weiterhin als solide und stabil auf dem Niveau des Vorjahres bewertet. Insbesondere die fortschreitende Digitalisierung und der verstärkte Einsatz von daten- und KI-gestützten Technologien bieten attraktive Wachstumsperspektiven.

Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung ihres Produktportfolios, die fortlaufende Verbesserung der Plattform, die Erweiterung um zusätzliche Dienstleistungen sowie die stetige Stärkung der Marke sieht sich Scout24 operativ gut positioniert, die Bedürfnisse ihrer Kunden bestmöglich zu erfüllen. Dies kann zudem strategisch durch gezielte M&A-Transaktionen ergänzt werden, die das Produktportfolio sinnvoll erweitern, neue Geschäftsbereiche erschließen und/oder bestehende Angebote verbessern.

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

Risiko- und Chancenmanagementsystem

Ziel und Verankerung des Risiko- und Chancenmanagementsystems

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

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

Beteiligungen, welche die Verantwortung für die Umsetzung des Risiko- und Chancenmanagements in den operativen Einheiten haben.

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

Rahmenwerk

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

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

Finanzielles (rechnungslegungsbezogenes) und nichtfinanzielles IKS

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

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

Weitere wesentliche Merkmale des IKS sind:

- Es existieren gruppenweite Vorgaben zur Bilanzierung.
- Der digitale Konsolidierungsprozess ist mit vorgegebenem Ablaufplan standardisiert und wesentliche Konsolidierungsschritte sind dokumentiert.
- Es werden regelmäßig Informationen über aktuelle Entwicklungen bereitgestellt, welche die Rechnungslegung oder den Abschlusserstellungsprozess betreffen.
- Es sind angemessene Funktionstrennungen und Aufgabenzuordnungen sichergestellt (Zugriffsbeschränkungen, Berechtigungskonzepte, vor allem bei rechnungslegungsbezogenen IT-Systemen).
- Eingerichtete Schlüsselkontrollen dienen insbesondere der Absicherung von Unternehmenszielen, der Verhinderung und Aufdeckung von betrügerischen Handlungen und dem Schutz von Vermögenswerten.

Risikomanagementprozess

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

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

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

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

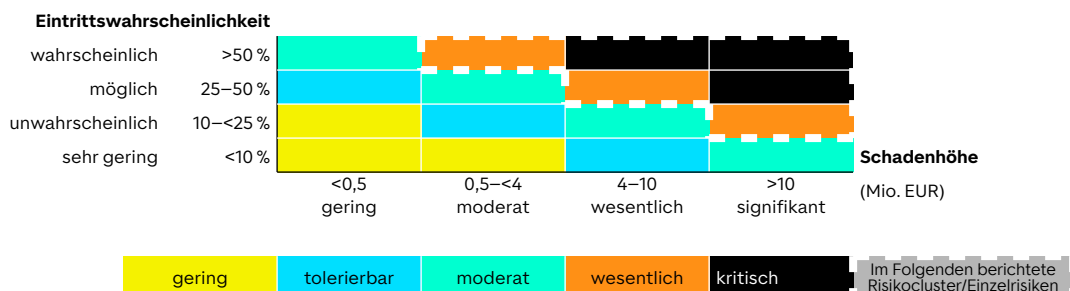
Die Scout24-Gruppe gliedert ihre Risiken nach externen, operationellen, Compliance-bezogenen, finanziellen und strategischen Risiken – den sogenannten Risikofeldern. Die darauffolgende Risikobewertung erfolgt unter Berücksichtigung der potenziellen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage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

Die identifizierten Risiken werden nach der sogenannten Brutto-Netto-Methode bewertet. In einem ersten Schritt werden im Rahmen der 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 zu beurteilen.

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

Risikomatrix



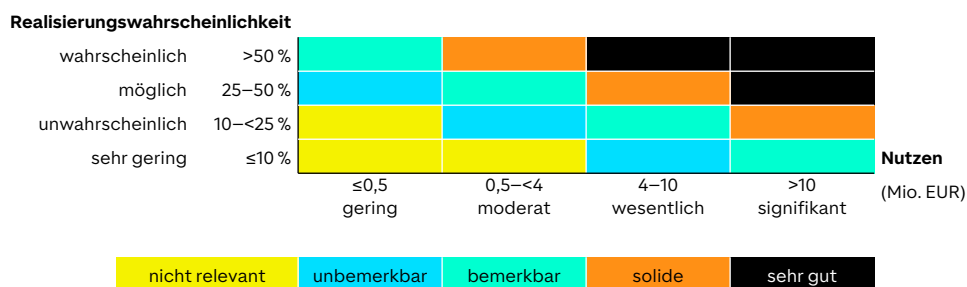
Chancen fließen in die Bewertung nicht mit ein. Sie werden separat im Chancenmanagement und im Rahmen der Planungsrechnung erfasst.

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

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

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

Chancenmatrix



Risikoprävention und Sicherstellung der Compliance

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

Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme³²

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

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

Die Abteilung Internal Control & Risk Management Systems führt eine kontinuierliche **Überwachung und Verbesserung des RMS** im Rahmen prozessintegrierter Überwachungsaktivitäten durch.

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

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

Detailbetrachtung der Risikosituation

Um die Gesamtrisikolage von Scout24 analysieren und geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können, werden alle erfassten und bewerteten Risiken zu einem Risikoportfolio aggregiert. Hierzu werden statistisch belastbare Methoden in der Risikomanagementsoftware angewendet. Der Konsolidierungskreis des Risiko- und Chancenmanagements entspricht dabei dem Konsolidierungskreis des Konzernabschlusses. In diesem Zusammenhang wird die ermittelte Risikogesamtposition in Bezug auf die Risikotragfähigkeit von Scout24 für den Betrachtungszeitraum anhand geeigneter Kennzahlen, nämlich des Value at Risk³³ und des Gesamt-Netto-Schadenerwartungswerts aller Risiken, betrachtet und regelmäßig bezüglich der Abdeckung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch die Geschäftsführung überwacht.

Gesamtrisikosituation, Risikofelder und Risikocluster

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

In der Detailbetrachtung wird auf Risikocluster eingegangen,

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

In nachfolgender Tabelle sind die Risikofelder mit den relevanten Risikoclustern angegeben. Deren Bewertung erfolgte anhand der Nettobetrachtung der entsprechenden Einzelrisiken. Sofern nicht anders angegeben, betreffen die dargestellten Risiken sowohl das Professional- als auch das Private-Segment.

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

³³ Der Value at Risk bezeichnet einen statistischen Kennwert, der angibt, welcher maximale Verlust innerhalb eines definierten Zeitraums mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird.

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

Bewertung Risikofelder	Risikoklassifizierung 2024	Risikoklassifizierung 2025	Veränderung
Externe Risiken			
Wettbewerb und Markt	wesentlich	wesentlich	=
Volkswirtschaftliche Risiken	wesentlich	wesentlich	=
Rechtliches Umfeld	moderat	moderat	=
Natur und Umwelt	gering	gering	=
Öffentlichkeit	gering	gering	=
Operationelle Risiken			
IT und Cybersicherheit	wesentlich	wesentlich	=
Personal	moderat	moderat	=
Werbung und Marke	tolerierbar	tolerierbar	=
Kunden	tolerierbar	tolerierbar	=
Management und Administration	gering	gering	=
Kommunikation	gering	gering	=
Beschaffung	gering	gering	=
Dienstleister-, sonstige Partnerunternehmen	gering	gering	=
Compliance-Risiken			
Wettbewerbsrecht	moderat	moderat	=
(Wirtschafts-)Strafrecht	moderat	moderat	=
Immaterialgüterrecht	moderat	moderat	=
Code of Conduct	tolerierbar	tolerierbar	=
Datenschutz und Datensicherheit	tolerierbar	tolerierbar	=
Korruption und Betrug	tolerierbar	tolerierbar	=
Know-how-Abfluss	tolerierbar	gering	↓
Arbeits- und Sozialversicherungsrecht	gering	gering	=
Geldwäsche	gering	gering	=
Kapitalmarktrecht	gering	gering	=
Finanzielle Risiken			
Finanzberichterstattung, Organisation und Qualität	moderat	moderat	=
Finanzmanagement	moderat	moderat	=
Finanzkennzahlen	gering	gering	=
Strategische Risiken			
Strategische Ausrichtung	moderat	moderat	=

↓ Rückgang; ↑ Anstieg; = unverändert

Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr

Compliance-Risiken: Die Bewertung des Risikoclusters „Know-how-Abfluss“ hat sich im Vergleich zum Vorjahr von tolerierbar auf gering verbessert. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass andere Unternehmen in der Immobilienbranche zurückhaltender bei Neueinstellungen agieren und die Verwertbarkeit von Unternehmens- sowie Kundendaten außerhalb der Branche begrenzt sind.

Externe Risiken: Die Klassifizierung des Risikoclusters „Wettbewerb und Markt“ ist unverändert zum Vorjahr wesentlich. Die potenzielle Schadenhöhe hat sich aufgrund der Entwicklungen rund um das Thema KI jedoch erhöht.

Externe Risiken

Wettbewerb und Markt

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

Es besteht das Risiko, dass Wettbewerber durch eine schnellere Markteinführung innovativer KI-Lösungen oder durch die Nutzung fortschrittlicher Technologien wie großer Sprachmodelle (Large Language Models) die Wettbewerbsposition von Scout24 herausfordern. Darüber hinaus können Large Language Models potenziellen

neuen Wettbewerbsteilnehmern sowohl auf Ebene der Benutzeroberflächen (Frontend) als auch der zugrunde liegenden Prozesse und Infrastrukturen (Backend) den Marktzutritt erleichtern. Dies kann beispielsweise dazu führen, dass Kunden zu alternativen Angeboten wechseln, anstatt die KI-gestützten Lösungen von Scout24 zu nutzen. Dem Risiko begegnet Scout24 mit gezielten Innovationsinitiativen, einer engen Marktbeobachtung sowie der frühzeitigen Adaption technologischer Trends, um die spezifischen Bedürfnisse der Kunden weiterhin bestmöglich zu erfüllen. So entwickelt Scout24 eigene KI-gestützte Lösungen und investiert kontinuierlich in innovative Produktangebote, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern.

Weiteren Wettbewerbsrisiken sieht sich Scout24 gegenüber den nächstgrößten Wettbewerbern ausgesetzt. Horizontal organisierte Anzeigenportale nutzen ihren großen Kreis an Nutzenden und ihre Daten, um eine starke Kundenbasis zu vergleichsweise geringen Kosten zu etablieren. Strategien von Wettbewerbern, um bewusst Marktanteile zulasten der Profitabilität zu erobern, bergen für Scout24 ein wesentliches Risiko sinkender Listing- sowie sinkender Marktanteile. Mit neuen Produktentwicklungen und speziellen Angeboten begegnet Scout24 diesem Risiko jedoch zuversichtlich.

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

Die im Abschnitt **►Volkswirtschaftliche Risiken** beschriebenen weltwirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten können in den kommenden Jahren zu einer zunehmenden Konsolidierung der Kunden im Wohnungsmarkt und Gewerbeimmobilienmarkt führen. Die Marktkonsolidierung birgt das Risiko von Umsatz- und Kundenverlusten für einzelne Geschäftsbereiche von Scout24.

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

Volkswirtschaftliche Risiken

Wie im Kapitel **►Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts** beschrieben, hat sich der Immobilienmarkt 2025 von einem niedrigem Niveau aus belebt. Obwohl die Bauzinsen leicht gestiegen sind, liegt der Grund hierfür insbesondere in einem gestiegenen Angebot bei einer gleichzeitig anhaltend hohen Nachfrage. Diese Belebung des Immobilienmarkts wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Geschäft von Scout24 aus. Dennoch verbleibt ein tolerierbares Risiko negativer Effekte.

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

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

Um flexibel auf die Gegebenheiten des Marktes reagieren zu können, werden diverse Überwachungs- und Analyseverfahren genutzt. Durch die in der Vergangenheit bewiesene Flexibilität des Geschäftsmodells und die positiven Tendenzen auf dem Immobilienmarkt werden die Volkswirtschaftlichen Risiken insgesamt weiterhin als wesentlich und beherrschbar eingestuft.

Operationelle Risiken

IT und Cybersicherheit

Der weltweite Anstieg von Bedrohungen für die Informationssicherheit setzte sich auch im Berichtsjahr 2025 fort. Die Zuverlässigkeit und die Sicherheit der Informationstechnologie werden auch in den nächsten Jahren von größter Bedeutung für Scout24 sein. Die ImmoScout24-Plattform ist Risiken aus potenziellen Sicherheitslücken ausgesetzt, die für betrügerische Inserate zu Zwecken des Einzahlungsbetrugs oder Identitätsdiebstahls ausgenutzt werden könnten. Durch spezielle Software und ein Schwachstellenmanagement können Sicherheitslücken auf der Plattform oder den Applikationen laufend identifiziert und geschlossen werden. Prozesse zur Verwaltung von Schwachstellen sorgen dafür, dass Systeme aktualisiert werden. Um Betrug und Identitätsdiebstahl auf der ImmoScout24-Plattform zu bekämpfen, hat das Unternehmen zudem in Identifikationsmethodiken aller Anbietenden von Immobilien investiert. Das Verifizierungsmerkmal (Verified Badge) für gewerbliche Kunden bietet Scout24 ebenso für private Anbietende an, um für mehr Transparenz und Vertrauen zu sorgen.

Eine weitere Bedrohung sind insbesondere Phishing-Mails, Social Engineering und Malware, mittels derer versucht wird, die Anmeldedaten von Mitarbeitenden abzugreifen und deren Konten zu kompromittieren. Dieser unbefugte Zugriff kann zu Datenlecks, -veränderungen und -verlusten führen. Um diesem Risiko zu begegnen, setzt das Sicherheitsteam Mechanismen zur Erkennung verdächtiger Aktivitäten sowie Präventivmaßnahmen ein. Damit werden die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Angriffen verringert. Dazu gehören E-Mail-Sicherheitskontrollen, rollenbasierte Zugangskontrollen und eine Multifaktor-Authentifizierung. Im Berichtsjahr 2025 wurde zudem ein ergänzendes verpflichtendes Lernprogramm „Security Awareness Foundation“ eingeführt, um die Mitarbeitenden der Scout24-Gruppe weiter zu sensibilisieren. Es existiert außerdem ein genau definiertes Verfahren zur Behandlung von Vorfällen, um diese zu untersuchen und schnell darauf zu reagieren.

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

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

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

Personal

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

Compliance-Risiken

Datenschutz und Datensicherheit

Die Risikocluster der Compliance-Risiken werden als gering bis moderat bewertet und sind damit nicht berichtspflichtig. Aufgrund der allgemeinen Bedeutung des Themas Datenschutz wird hier jedoch zumindest auf die wesentlichen Elemente des Datenschutzmanagementsystems eingegangen.

Das Datenschutzmanagementsystem zur Beachtung der maßgeblichen Datenschutzgesetze, insbesondere der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), entspricht geltenden Anforderungen, um einem möglichen Risiko des Verstoßes entgegenzuwirken. Zur Überwachung des Systems sind neben der zentralen Datenschutzabteilung auch speziell ausgebildete Personen für die dezentrale Datenschutzkoordination benannt. Darüber hinaus werden die Mitarbeitenden regelmäßig zum Thema Datenschutz geschult.

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

Finanzielle Risiken

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

Die bestehenden finanziellen Risiken einschließlich steuerlicher Risiken werden als gering bis moderat und allesamt beherrschbar eingeschätzt. Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten, insbesondere Preisänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, bestehen derzeit nicht in einem Umfang, der von wesentlicher Bedeutung für die Lage des Konzerns ist.

Detailbetrachtung der Chancensituation

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

Gesamtchancensituation, Chancenfelder und Chancencluster

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

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

Chancen	Chancenbewertung 2024	Chancenbewertung 2025	Veränderung gegenüber Vorjahr
Operative Chancen			
Wertsteigerung durch Leistungsverbesserung sowie Erweiterung um zusätzliche Produkte und Dienstleistungen	solide	solide	=
Strategische Chancen			
Geschäftsfördernde Kooperationen	unbemerkbar	unbemerkbar	=
Wertsteigerung durch erfolgreiche M&A-Transaktionen	solide	solide	=

↓ Rückgang; ↑ Anstieg; = unverändert

Operative Chancen

Wertsteigerung durch Leistungsverbesserung sowie Erweiterung um zusätzliche Produkte und Dienstleistungen

Das Ziel von Scout24 ist es, ein umfassendes Angebot im Immobilienmarkt zu schaffen, das allen Teilnehmenden ermöglicht, fundierte Entscheidungen im Rahmen der Immobiliensuche und -transaktionen zu treffen und gleichzeitig die Prozesseffizienz nachhaltig steigert.

Ein wesentlicher Bestandteil der operativen Weiterentwicklung ist der verstärkte Einsatz von Künstlicher Intelligenz, die über die gesamte Organisation und damit über alle Segmente und Produkte hinweg eingesetzt wird. Durch den Einsatz KI-basierter Anwendungen unterstützt Scout24 sowohl professionelle als auch private Nutzende bei der Analyse, Bewertung und Suche von Immobilien, beispielsweise durch die Implementierung KI-gestützter Lösungen wie HeyImmo für Immobiliensuchende sowie PropstackAI im Professional-Segment.

Im Professional-Segment arbeitet die Scout24-Gruppe kontinuierlich daran, das Produktportfolio und die Mitgliedschaftsmodelle gezielt weiterzuentwickeln, um die Bedürfnisse der Kunden weiterhin optimal zu bedienen. Der Fokus liegt dabei auf dem Ausbau integrierter Lösungen für Nutzende, insbesondere durch die Weiterentwicklung von Propstack und OneSystem als zentrale Softwarelösungen zur Bündelung von CRM-, Lead-Generierungs-, Vertragsmanagement-, Objektvermarktungs- und Bewertungsfunktionen sowie auf dem Ausbau von Premium-Mitgliedschaften mit zusätzlichen Leistungselementen.

Ergänzend zum Professional-Segment entwickelt Scout24 auch im Private-Segment die Produkte, Services und Mitgliedschaftsmodelle kontinuierlich weiter, um private Nutzende entlang des gesamten Immobiliensuch- und Entscheidungsprozesses zu unterstützen. Ziel ist es, Transparenz und Orientierung im Suchprozess zu erhöhen und die Entscheidungsfindung zu erleichtern. Für das Private-Segment ergeben sich hieraus Chancen insbesondere aus der Weiterentwicklung bestehender Angebote.

Aufgrund kontinuierlicher Produkterweiterungen bewertet Scout24 die Chancen aus Leistungsverbesserungen sowie der Erweiterung des Angebots um zusätzliche Produkte und Dienstleistungen weiterhin als solide und somit insgesamt auf dem Niveau des Vorjahresberichts 2024.

Strategische Chancen

Wertsteigerung durch erfolgreiche M&A-Transaktionen

Scout24 erweitert durch gezielte Unternehmensakquisitionen kontinuierlich das Produkt- und Serviceangebot. Strategische Zukäufe haben in den vergangenen Jahren dazu beigetragen, das Portfolio auszubauen und um zusätzliche komplementäre Leistungen zu ergänzen. Ziel ist es, die fortschreitende Digitalisierung der Wertschöpfungskette für alle Kundengruppen zu unterstützen. Im Mittelpunkt stehen dabei innovative Geschäftsmodelle und Produkte, die zusätzliche Wachstumschancen eröffnen und die Vernetzung innerhalb der Plattform sowie zwischen den verschiedenen Kundengruppen, auch durch den Einsatz KI-gestützter Lösungen, weiter stärken.

Der Fokus von Scout24 liegt dabei insbesondere auf M&A-Transaktionen, die das Angebot erweitern und/oder vertiefen. Ein Beispiel ist die Übernahme der bulwiengesa AG, einem führenden Anbieter von Bewertungs- und Datendienstleistungen für Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus hat Scout24 das Daten- und Analyseangebot weiter ausgebaut. Mit der Übernahme der Exploreal GmbH, einem auf Immobiliendaten und digitale Tools für Neubau- und Marktanalysen in Österreich spezialisierten Unternehmen, wurde das bestehende Leistungsangebot im Bereich Immobiliendaten ergänzt.

Darüber hinaus betrachtet Scout24 Akquisitionsmöglichkeiten außerhalb ihres Kernmarktes, sofern diese das bestehende Plattform- und Datenangebot sinnvoll ergänzen. Mit der Übernahme der spanischen Online-Immobilienplattform Fotocasa hat Scout24 die Gelegenheit genutzt, in einen der dynamischsten Immobilienmärkte Europas mit einer etablierten Plattform aktiv zu werden. Der spanische Immobilienmarkt zeichnete sich in den vergangenen Jahren durch eine hohe Wachstumsdynamik aus und stellt zugleich einen wichtigen internationalen Zielmarkt für Immobilieninteressierte dar.³⁴ Die Plattform verfügt über signifikantes Wachstumspotenzial und stärkt die Plattformstrategie von Scout24 durch die Zusammenführung von Plattforminhalten sowie den Ausbau einer länderübergreifenden Reichweite, wodurch Immobiliensuchende und

³⁴ Instituto Nacional de Estadística, <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=6150>, Stand 13.01.2026



professionelle Nutzende Zugang zu Immobilienangeboten über nationale Marktgrenzen hinweg erhalten. So sind bereits einige Kunden von Scout24 im professionellen B2B-Mitgliedschaftsgeschäft in Spanien aktiv.

Scout24 wird, ähnlich wie in den vergangenen Jahren, auch zukünftig die Märkte beobachten und gezielt Akquisitionen nutzen, um das Wachstum nachhaltig zu stärken. Insgesamt schätzt Scout24 analog zum Vorjahr die Chancenlage als solide ein.

Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Scout24-Gruppe ihren dynamischen Wachstumskurs der letzten Jahre fortgesetzt. Die Umsatzerlöse stiegen um 14,7 % gegenüber dem Vorjahresniveau und das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit verbesserte sich überproportional um 16,5 % gegenüber dem Vorjahreswert bei einer EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von 62,5 % (+1,0 Prozentpunkte). Damit hat das Unternehmen die im Oktober 2025 präzisierte Prognose – Umsatzwachstum im mittleren bis oberen Bereich von 14-15 % und Anstieg der EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit am oberen Ende von bis zu 70 Basispunkten – erreicht bzw. bei der EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit übertroffen. Die konsequente Umsetzung der Interkonnektivitätsstrategie, das starke Umsatzwachstum, das diversifizierte Produktportfolio sowie die realisierten Effizienzsteigerungen und die erfolgreiche Integration der akquirierten Unternehmen bildeten die Grundlage für diese starke Entwicklung. Die Relevanz der ImmoScout24-Plattform und die Vermarktungsfähigkeiten des Produktangebots haben im aktuellen Marktumfeld zudem an Bedeutung gewonnen. Weiterführende Informationen sind im Kapitel **Gesamtaussage** enthalten. Damit verfügt das Unternehmen über eine starke Ausgangsbasis für das neue Geschäftsjahr 2026.

Die Entwicklung der Weltwirtschaft wird im Jahr 2026 weiterhin von diversen makroökonomischen und geopolitischen Risiken geprägt sein. Insbesondere anhaltende internationale Handelskonflikte, geopolitische Spannungen und Unsicherheiten über die künftige Wirtschaftspolitik wichtiger Handelspartner belasten die Aussichten für die stark exportorientierte deutsche Wirtschaft. Auch die Binnenkonjunktur in Deutschland stellt ein Risiko dar. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartet für Deutschland im Jahr 2026 ein BIP-Wachstum von 0,9 %. Dies stellt zwar eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Jahr 2025 mit 0,2 % Wachstum dar, bewegt sich jedoch weiterhin knapp unter dem langfristigen Durchschnitt von 1,0 % pro Jahr im Zeitraum 2000 bis 2020³⁵. Für das Jahr 2026 werden positive Impulse insbesondere vom im März 2025 verabschiedeten Finanzpaket erwartet.³⁶

Für das Jahr 2026 deutet sich eine fortgesetzte Stabilisierung des Transaktionsmarkts an, wenngleich das Zinsniveau mit erwarteten Bauzinsen von knapp 4 % sowie weiter steigende Bau³⁷- und Sanierungskosten³⁸ die Käufer vor anhaltende Herausforderungen stellen. Die Wohnungsbauaktivität dürfte weiterhin begrenzt bleiben. Die Nachfrage nach Kaufimmobilien in Metropolregionen sollte robust bleiben, während der Mietmarkt weiterhin eine insgesamt stabile Nachfrage aufweisen dürfte, wenngleich das gestiegene Mietniveau die Nachfrageentwicklung dämpfen und zu einer moderateren Dynamik führen kann.³⁹

Diese Marktentwicklung sollte im Geschäftsjahr 2026 für ein weiterhin starkes Geschäft mit gewerblichen Kunden im Segment Professional sorgen. Die hohe Nachfrage nach Makler-Mitgliedschaften dürfte anhalten, unterstützt durch das umfassende Produktportfolio, das neben Vermarktungslösungen auch Daten- und Bewertungstools sowie CRM-Funktionalitäten beinhaltet. Das Geschäft mit Daten- und Bewertungsdienstleistungen sollte bei fortschreitender Marktstabilisierung weiter robust bleiben, während sich das Lead-Geschäft bei anhaltender Erholung des Transaktionsmarkts verbessern könnte. Im Segment Private erwartet der Vorstand eine solide Nachfrage nach den Plus-Produkten, die Immobiliensuchenden umfassende Lösungen zur Unterstützung ihrer Wohnungssuche bieten. Als digitaler Marktplatz für Immobilien verfügt Scout24 über eine vergleichsweise hohe Resilienz gegenüber konjunkturellen Schwankungen, da die Plattform als zentrale Infrastruktur für Immobilientransaktionen und -vermarktung auch in unterschiedlichen Marktphasen nachgefragt wird. Darüber hinaus sieht der Vorstand das Geschäftsmodell von Scout24 auch durch globale wirtschaftliche und geopolitische Entwicklungen im Geschäftsjahr 2026 nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Scout24-Gruppe ist überzeugt, mit ihrem diversifizierten Produktportfolio, der fortschreitenden KI-Integration entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette und der konsequenten Umsetzung der Interkonnektivitätsstrategie ihren Kunden in verschiedenen Marktsituationen einen besonderen Mehrwert bieten zu können. Der Vorstand ist daher zuversichtlich, dass der Umsatz im Jahr 2026 weiter gesteigert werden kann und gleichzeitig eine hohe Profitabilität aufrechterhalten wird. Konkret erwartet der Vorstand ein Umsatzwachstum von 16-18 % (davon 6-7 Prozentpunkte aus anorganischen Beiträgen im Zusammenhang mit der Spanien-Akquisition)⁴⁰. Darüber hinaus rechnet der Vorstand mit einer EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von bis zu 61 % (organisch⁴¹ bis zu 64 %).

³⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 032 vom 01.06.2023

³⁶ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 25/26, Dezember 2025

³⁷ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html, Abruf am 18.02.2026

³⁸ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr210.html>, Abruf am 18.02.2026

³⁹ ImmoScout24 WohnBarometer Q4 2025

⁴⁰ Mit Berücksichtigung der (konsolidierten) Umsatzbeiträge von Adevintra Real Estate S.L.U. und ihren Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2026.

⁴¹ Ohne Berücksichtigung der (konsolidierten) Ergebnisbeiträge von Adevintra Real Estate S.L.U. und ihren Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2026.

Nachhaltigkeitserklärung

Allgemeine Informationen

Allgemeine Angaben (ESRS 2)

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

Der Konsolidierungskreis dieser Nachhaltigkeitserklärung ist deckungsgleich mit dem Konsolidierungskreis des Konzernabschlusses der Scout24 SE. Etwaige weitere Abweichungen von diesem Konsolidierungskreis bei einzelnen Angaben sind gesondert gekennzeichnet.

In der doppelten Wesentlichkeitsanalyse der Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO⁴²) von Scout24 wurde sowohl der eigene Geschäftsbereich als auch die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette betrachtet. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette umfasste direkte und indirekte Lieferanten. Die nachgelagerte Wertschöpfungskette beschränkte sich auf direkte Kunden. Etwaige Konzepte, Maßnahmen oder Ziele in Bezug auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette werden in den entsprechenden Abschnitten dieser Nachhaltigkeitserklärung offengelegt.

Von der Möglichkeit, klassifizierte und vertrauliche Informationen auszulassen, sowie von der Möglichkeit, Angaben zu künftigen Entwicklungen oder Belangen, über die Verhandlungen geführt werden, wegzulassen, wurde kein Gebrauch gemacht. Die Ausnahmeregelung nach 2013/34/EU über den Jahresabschluss, den konsolidierten Abschluss und damit verbundene Berichte von Unternehmen bestimmter Rechtsformen, Artikel 19a Abs. 3 und Artikel 29a Abs. 3, wurde nicht in Anspruch genommen.

Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen (BP-2)

Angaben aufgrund anderer Rechtsvorschriften oder allgemein anerkannter Verlautbarungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

In der vorliegenden Nachhaltigkeitserklärung werden die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Scout24-Gruppe, gesteuert durch die Scout24 SE, dargestellt. Die Aufstellung dieser Nachhaltigkeitserklärung auf konsolidierter Basis für den Konzern erfolgt unter vollständiger Beachtung der European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Wenn nicht anders angegeben, wurden die in den ESRS definierten kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizonte verwendet. Die Übergangsbestimmungen der Anlage C des ESRS 1 wurden für die Angaben des ESRS 2 SBM-3 Abs. 48 Buchst. e sowie des ESRS E1-9 in Anspruch genommen. Die vollständige Nutzung der ESRS als Rahmenwerk gem. §§ 315c Abs. 3 i. V. m. 289d HGB erfolgte aufgrund der Bedeutung der ESRS als durch die Europäische Kommission angenommene Berichtsstandards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die vorliegende Nachhaltigkeitserklärung erfüllt gleichzeitig die Anforderungen an die nichtfinanziellen Berichtspflichten nach §§ 315b bis 315c HGB (nichtfinanzielle Konzernklärung).

Als Teil der Umweltinformationen in dieser Nachhaltigkeitserklärung sind die Angaben gemäß Artikel 8 der Verordnung 2020/852 (EU-Taxonomie-Verordnung) für Scout24 im Kapitel **Umweltinformationen** enthalten. Wesentliche Risiken aus der eigenen Geschäftstätigkeit sowie aus Geschäftsbeziehungen, Produkten und Dienstleistungen, die sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte nach § 289c HGB haben, liegen nicht vor. Die für die Steuerung des Unternehmens wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sind in den ESRS-konformen Kennzahlen dieser Nachhaltigkeitserklärung abgebildet. Darüber hinaus sind keine weiteren bedeutsamsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren nach § 289c Abs. 3 Nr. 5 HGB zu berichten. Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2025, d. h. den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025. Die Nachhaltigkeitserklärung wurde von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit begrenzter Sicherheit geprüft. Verweise auf weiterführende Angaben außerhalb der Nachhaltigkeitserklärung sind nicht Bestandteil der ESRS-Berichterstattung und wurden nicht geprüft. Die bisherige nichtfinanzielle Berichterstattung ist unter www.scout24.com/nachhaltigkeit abrufbar.

⁴² IRO steht für „Impacts, Risks, Opportunities“. Da die Bezeichnung IRO in den European Sustainability Reporting Standards (ESRS, Delegierte Verordnung (EU) 2023/2772 vom 31.07.2023, Veröffentlichung im Amtsblatt der EU am 22.12.2023) einen feststehenden Begriff darstellt, wird die Abkürzung entsprechend genutzt.

Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen

Für das Geschäftsjahr 2025 liegen folgende Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen vor:

Kennzahl	Offenlegungspflicht	Grund für die Änderung	Seite
Energieverbrauch und Energiemix	E1-5	Präzisierung von Energieverbräuchen, die aus der Nutzung der Fahrzeugflotte entstanden	83
THG-Bruttoemissionen	E1-6	Rekalkulation auf Grundlage der Recalculation Policy	87
Diversitätskennzahlen in der Führungsebene unterhalb der Verwaltungs- und Aufsichtsorgane (ELT)	S1-9	Ab dem Berichtsjahr 2025 wird an dieser Stelle abweichend von Vorjahresberichten das ELT ausgewiesen, da dies die strategische Unternehmenssteuerung besser reflektiert. Der Vorjahreswert wurde entsprechend angepasst	100

Schätzungen zur Wertschöpfungskette

Bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG-Bruttoemissionen, ESRS E1-6) wurden bei fehlender oder unvollständiger Datengrundlage Annahmen und indirekte Quellen wie durchschnittliche Emissionsfaktoren der Branche hinzugezogen. Für die Berechnung der Scope-3-Emissionen sind die Kategorien „Erworbene Waren und Dienstleistungen“ (3.1), „Abfallaufkommen im Betrieb“ (3.5) sowie „Geschäftsreisen“ (3.6) betroffen. Diese können zudem geringe Messunsicherheiten enthalten. Mehr Informationen zu den Schätzungen sind unter [▶THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen](#) aufgeführt. Das Unternehmen arbeitet kontinuierlich daran, die Datengrundlage weiter zu verbessern, indem es neu akquirierte Tochterunternehmen schrittweise in die zentralen Einkaufs- und Buchungssysteme integriert und damit Schätzungen auf Grundlage von Eurowerten ablöst.

Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheiten

Im eigenen Geschäftsbereich wurden für:

- Kennzahlen der Emissionskategorie „Flüchtige Gase“ (Scope 1),
- die Emissionskategorien „Strom“, „Fernwärme“, „Fernkälte“ (alles Scope 2),
- die Anzahl der zurückgelegten Personenkilometer durch Bahnfahrten (Scope 3, [▶THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen](#))
- sowie für die Ermittlung der Trainingsstunden der Mitarbeitenden nach Geschlecht (ESRS S1-13, [▶Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung](#))

teilweise Schätzwerte verwendet. Mehr Informationen finden sich in den jeweiligen Methodikkästen.

Governance

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

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für Prozesse und Kontrollen, um die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen der Unternehmensgruppe zu überwachen und zu steuern. Die Mitglieder des Vorstands verfügen über das relevante Kompetenzprofil zu den wesentlichen ESG-Themen. Der Aufsichtsrat hat festgelegt, über welche Kompetenzen das eigene Gesamtgremium verfügen soll. Hierzu zählt unter anderem die Expertise in den Bereichen Nachhaltigkeit, insbesondere im Teilbereich soziale Verantwortung, gute Unternehmensführung und Datensicherheit. Das Kompetenzprofil selbst wird regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder aktualisieren ihre jeweiligen Kompetenzen ebenfalls regelmäßig mittels einer Selbstauskunft. Im Aufsichtsrat sind die erforderlichen Fähigkeiten und Kenntnisse in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte bei nahezu allen Mitgliedern über deren langjährige Berufserfahrung in verschiedenen Wirtschaftsbereichen und Führungspositionen vorhanden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind in der Regel eigenverantwortlich für die Durchführung der erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen zuständig. Das Unternehmen unterstützt sie dabei organisatorisch. Dem Aufsichtsrat ist es außerdem jederzeit möglich, zu den Nachhaltigkeitsthemen externe Expertise sowie internes Fachwissen innerhalb der Gesellschaft einzuholen. Die besonderen Kompetenzen des Aufsichtsrats, die über die bei jedem Mitglied erforderlichen und vorhandenen grundsätzlichen Kompetenzen hinausgehen, sind wie folgt gegeben:

Name	Aufsichtsratsmitglied				Kompetenz						Diversität		
	Amtsbeginn	Unabhängigkeit	Digital/Tech/Immo/Media	Führung/Aufbau/Märkte	M&A	International	HR	Nachhaltigkeit	Rechnung/Abschluss	Compliance	Geschlecht	Nationalität	Geburtsjahr
Dr. Hans-Holger Albrecht	2018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	m	D	*1963
Frank H. Lutz	2019	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	m	D	*1968
André Schwämmlein	2019	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	m	D	*1981
Maya Miteva	2023	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	w	BGR	*1976
Sohaila Ouffata (bis 05.06.2025)	2023	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	-	w	D	*1983
Andrea Euenheim	2024	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	w	D	*1972
Lutz Finger (seit 05.06.2025)	2025	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	m	D, USA	*1971

Legende: ✓ zutreffend - nicht zutreffend m männlich w weiblich

 D Deutschland BGR Bulgarien USA Vereinigte Staaten von Amerika

Im Aufsichtsrat sind die Nachhaltigkeitsthemen grundsätzlich dem Präsidialausschuss zugeordnet. Dazu gehört insbesondere die ESG-Strategie. Darüber hinaus sind, je nach speziellem Themenfokus, auch die übrigen Ausschüsse des Aufsichtsrats mit Nachhaltigkeitsthemen befasst. Die IRO werden beispielsweise als Bestandteil der allgemeinen regelmäßigen Betrachtung des Risikomanagements und des nichtfinanziellen Reportings bewertet und eingeordnet. Wesentliche Risiken werden dem Prüfungsausschuss berichtet. Die Fortschritte bei der Erreichung der Ziele in Bezug auf die wesentlichen IRO werden fortlaufend überwacht.

Dem Aufsichtsrat der Scout24 SE gehörten zum 31. Dezember 2025 zwei Frauen (33 % der Aufsichtsratsmitglieder, 2024: 50 %) an, bei einem Geschlechterverhältnis von 1:2 (Frauen zu Männern). Alle sechs Mitglieder des Aufsichtsrats (100 %) sind unabhängig im Sinne der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im Aufsichtsrat ist nach der Beteiligungsvereinbarung der Gesellschaft kein Arbeitnehmervertreter repräsentiert. Der Vorstand der Scout24-Gruppe wies am 31. Dezember 2025 einen Frauenanteil von 33 % (2024: 25 %) bei einem Geschlechterverhältnis von 1:2 (Frauen zu Männern) auf.

Der Geschäftsverteilungsplan des Vorstands sah zum Stichtag 31. Dezember 2025 folgende Zuweisung vor:

Ralf Weitz (CEO)		Dr. Dirk Schmelzer (CFO) (bis 28.02.2026, ab 01.03.2026 Martin Mildner)	Dr. Gesa Crockford Chief Commercial Officer (CCO)
- Strategy and Business Development - Mergers & Acquisitions - Corporate Communications - Human Resources & Culture - ESG / Sustainability - Brand Management - Legal & Compliance, Internal Audit	- Product Strategy & Product Management - Data, Technology, Security - Performance & Growth Marketing - Consumer Research, Customer Satisfaction (CSAT) - Transaction Strategy - Business Development Transaction Business	- Finance & Accounting - Controlling - Risk Management - Investor Relations & Treasury - Tax - Procurement	- Pricing - Sales Strategy & Sales Steering - Customer Service Operations - CRM Systems

Grundsätzlich befasst sich der Vorstand im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeiten mit einzelnen Nachhaltigkeitsthemen. Auch dem Vorstand ist es generell möglich, zu den Nachhaltigkeitsthemen auf Einschätzungen von externen und internen Fachexperten zurückzugreifen.

Die operative und strategische Verantwortung für das Nachhaltigkeitsmanagement von Scout24 liegt bei der Chief People & Sustainability Officer (CPSO). Sie verantwortet außerdem den Personalbereich und ist Mitglied des Executive Leadership Teams (ELT) mit direkter Berichtslinie zum CEO. Der CEO ist außerdem Mitglied des unternehmensinternen Nachhaltigkeitskomitees. Dies ist ein praxisorientierter Zusammenschluss, bestehend aus Führungskräften der relevanten Bereiche Legal & Compliance, People, Procurement, Investor Relations, Accounting, Facility Management, Produkt, Technology & Security. Im Komitee findet die Festlegung und Evaluation der quantitativen und qualitativen Ziele und Key Performance Indicators (KPI) in Bezug auf die als wesentlich bewerteten IRO statt. Diese werden jährlich im ESG-Framework als strategischer Rahmen für

Nachhaltigkeit innerhalb der Scout24-Gruppe festgeschrieben und von der CPSO freigegeben. Darüber hinaus werden die Mitglieder des Komitees halbjährlich über regulatorische Entwicklungen in Bezug auf Nachhaltigkeit informiert. Das Sustainability & DEI-Team (Vielfalt, Chancengerechtigkeit, Inklusion - DEI) berichtet an die CPSO.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 SE verstehen gute Corporate Governance als verantwortungsvolle Unternehmensführung mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung. Insbesondere soll das Vertrauen der Investoren, Geschäftspartner und Mitarbeitenden sowie der breiten Öffentlichkeit in das Unternehmen erhalten werden. Darüber hinaus legt Scout24 großen Wert auf eine effiziente Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat sowie auf eine professionelle, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl zwischen diesen beiden Organen als auch unter den Mitarbeitenden des Unternehmens. Die Unternehmensstruktur ist ausgerichtet auf die verantwortungsvolle und effiziente Führung und Kontrolle des Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat sowie die weiteren Führungsebenen und Mitarbeitenden halten sich an die Grundsätze einer verantwortungsvollen Unternehmensführung. Die Scout24 SE entspricht den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex uneingeschränkt. Dies wurde sowohl in der Entsprechenserklärung vom Dezember 2024 als auch in der vom Dezember 2025 bestätigt.

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

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

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

Für die Sprengnetter GmbH, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Sprengnetter Zertifizierung GmbH sowie die bulwiengesa GmbH ist das Thema Compliance im unternehmenseigenen Bereich Regulatorik & Compliance angesiedelt. Von dort wird direkt an die Geschäftsführung der Sprengnetter GmbH berichtet. Die Abstimmung erfolgt in Jours fixes mit der zuständigen Geschäftsführung der Tochtergesellschaften der Sprengnetter GmbH. Die Sprengnetter-Gruppe ist außerdem in die zentrale Compliance-Organisation der Scout24 SE eingebunden, die das fachliche Weisungsrecht innehat. Die Sprengnetter GmbH und die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH sind auch in das zentrale Risiko- und Chancenmanagement von Scout24 integriert.

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

Im Berichtsjahr 2025 befasste sich der Vorstand im Rahmen der ESG-Strategie insbesondere mit den Ergebnissen des jährlichen Engagement- & Inclusion Survey mit Fokus auf die wesentlichen Themen KI-Kompetenzen und Diversität in Führungspositionen. Darüber hinaus wurden die Themen Vereinbarkeit von Familie und Beruf in Bezug auf Mobilarbeit, Compliance, Verifizierung der Klimaziele durch die Science Based Targets initiative (SBTi) sowie die neuen Ergebnissen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse nach ESRS und den daraus abgeleiteten Zielen für das ESG-Framework diskutiert. Der Vorstand erhält zudem vierteljährlich eine Analyse zur Geschlechterparität sowie monatlich ein Reporting zur Anzahl der Frauen in Führungspositionen, um diese zu überwachen, zu steuern und damit auf die als wesentlich bewerteten Auswirkungen im Bereich Vielfalt Einfluss zu nehmen. Die Ergebnisse der Risikoanalyse im Rahmen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) wurden dem General Counsel in seiner Zuständigkeit für Menschenrechte berichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2025 an vier Terminen mit den regulatorischen Änderungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, der Klimastrategie von Scout24, der Positionierung des Unternehmens bei externen ESG-Ratingagenturen sowie den Kennzahlen zu Geschlechterparität und Frauen in Führung beschäftigt.

Darüber hinaus wurden die Themen Datenschutz und Compliance vierteljährlich durch den General Counsel an den Prüfungsausschuss berichtet.

Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme (GOV-3)

Das für das Geschäftsjahr 2025 gültige Vergütungssystem für den Vorstand der Scout24 SE wurde von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 8. Juli 2021 mit einer Mehrheit von 91,9 % der Stimmen gebilligt und kam im Geschäftsjahr 2025 für alle Vorstandsmitglieder zur Geltung. Die Veröffentlichung des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder ist gemäß § 120a Abs. 2 AktG auf der Website der Gesellschaft erfolgt. Der Aufsichtsrat der Scout24 SE hat für das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder vier Grundsätze festgesetzt, auf deren Basis das Vergütungssystem einen wesentlichen Beitrag zum nachhaltigen und langfristigen Erfolg von Scout24 leisten soll.

Grundzüge des Vergütungssystems

Strategieorientierung	Langfristigkeit und Nachhaltigkeit	Kapitalmarktorientierung	Klarheit und Verständlichkeit
- Ambitionierte Wachstumsziele für Umsatz und operatives Ergebnis - Weitere, auf die Umsetzung der Unternehmensstrategie bezogene Ziele im LTI	- Langfristige variable Vergütung macht wesentlichen Anteil der Gesamtvergütung aus - LTI übersteigt STI - Nachhaltigkeitskomponente, die soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt	- Variable Vergütungsbestandteile überwiegend aktienbasiert durch Performance Share Units - Share Ownership Guideline (100 % der Nettojahresfestvergütung sind in Scout24-Aktien anzulegen; Vorstands vorsitzender: 150 %)	- Befolgt die Anforderungen des Aktiengesetzes / der zweiten Aktionärsrechterrichtlinie vom 12. Dezember 2019 - Berücksichtigt die Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019¹

¹ Bei der Entwicklung des im Geschäftsjahr 2025 gültigen Vergütungssystems wurden die Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019 berücksichtigt. Aus der Weiterentwicklung des DCGK zur Fassung vom 28. April 2022 haben sich keine zusätzlichen bzw. abweichenden Empfehlungen ergeben, insofern geht das aktuelle Vergütungssystem auch mit dieser neueren Fassung des DCGK konform.

Seit 2021 sind ESG-Ziele Teil der einjährigen variablen Vergütung des Vorstands. Die wesentlichen Leistungskriterien zur Beurteilung des Erfolgs sind zu 35 % der Konzernumsatz, zu 35 % das Konzernergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit – ooEBITDA⁴³) und zu 30 % das nichtfinanzielle Nachhaltigkeitsziel („Environmental, Social, Governance“-Ziel – ESG-Ziel), das für alle Vorstandsmitglieder gilt. Das einjährige nichtfinanzielle Nachhaltigkeitsziel wird jährlich vom Aufsichtsrat der Scout24 SE festgelegt. Es spiegelt die gesellschaftliche und ökologische Verantwortung der Scout24-Gruppe wider und ist aus der Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet. Bei der Festsetzung des nichtfinanziellen Nachhaltigkeitsziels orientiert sich der Aufsichtsrat auch an der Wesentlichkeitsanalyse im Zuge der Nachhaltigkeitsberichterstattung. So kann das Nachhaltigkeitsziel beispielsweise aus den Nachhaltigkeitszielfeldern Management oder Geschäft (u. a. Ethik und Integrität, Produktentwicklung, Datenschutz und Datensicherheit) abgeleitet werden.

Die finanziellen Ziele und das nichtfinanzielle Ziel für die einjährige variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2025 wurden vom Aufsichtsrat im Dezember 2024 festgelegt, die dazugehörigen Zielwerte im März 2025 vom Aufsichtsrat verabschiedet und dem Vorstand anschließend schriftlich mitgeteilt.

Zielerreichung	Multiplikator	Plattform-Verfügbarkeit der Suchfunktion auf der IS24-Online-Plattform 2025 (%)
< 99,9 %	0 %	< 99,80 %
99,9 %	50 %	99,80 %
100 %	100 %	99,90 %
100,1 %	200 %	99,98 %

Gegenstand des nichtfinanziellen Ziels ist das Erreichen einer definierten Quote in Bezug auf die Plattform-Verfügbarkeit der Suchfunktion auf der ImmoScout24-Online-Plattform.

Die Ziele und deren Gewichtung für die einjährige variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2026 wurden vom Aufsichtsrat im Dezember 2025 beschlossen und die Zielwerte dazu im März 2026 festgesetzt und dem Vorstand schriftlich mitgeteilt. Gegenstand des nichtfinanziellen Ziels „Workforce AI Upskilling“ ist der systematische Aufbau und die messbare Weiterentwicklung der KI-Kompetenzen und der

⁴³ Das ooEBITDA (ordinary operating EBITDA – EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit) entspricht dem EBITDA bereinigt um nichtoperative Effekte. Hierunter fallen im Wesentlichen Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung, M&A-Aktivitäten (realisiert und unrealisiert), Reorganisation sowie sonstige nichtoperative Effekte.

qualifizierten KI-Nutzung in der Belegschaft. So sollen Effizienz und Produktivität im gesamten Unternehmen erhöht werden. Die Zielerreichung wird über einen Workforce AI Upskilling Index gemessen, der Akzeptanzrate, Teilnahme an KI-Trainings, Nutzungsverteilung sowie die systemische Integration von KI in Arbeitsabläufen abbildet. Weitere Informationen finden sich im [Vergütungsbericht 2025](#).

THG-Reduktionsziele und klimabezogene Erwägungen sind aktuell kein Bestandteil der variablen Vergütung.

Erklärung zur Sorgfaltspflicht (GOV-4)

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

Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung (GOV-5)

Verpflichtend eingebunden in das Risiko- und Chancenmanagementsystem sind die Scout24 SE und alle mit ihr verbundenen Unternehmen im Mehrheitsbesitz. Die grundsätzliche Ausgestaltung des Risikomanagementsystems (RMS) und des Internen Kontrollsystems (IKS) von Scout24 orientiert sich an den international anerkannten Rahmenwerken COSO Enterprise Risk Management Framework (2017) und Internal Control – Integrated Framework (2013) des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Die Risikoidentifikation und -bewertung umfasst die regelmäßige und systematische Analyse interner und externer risikorelevanter Entwicklungen in Form einer ganzheitlichen Risikoinventur. Daraus folgt das periodische Reporting an den Vorstand, das ELT und den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats. Für das Identifizieren, Erfassen, Melden und regelmäßige Aktualisieren der Risiken und Chancen sind dezentrale, entsprechend geschulte Risiko-Assessoren in den einzelnen Unternehmenseinheiten verantwortlich. Die Risiko-Assessoren kategorisieren die Risiken und Chancen nach konzernweit geltenden Clustern und dokumentieren ihre Ergebnisse regelmäßig in der Risk-Management-Software. Dabei erfolgt eine Bewertung der Risiken und Chancen hinsichtlich ihrer geschätzten Eintrittswahrscheinlichkeiten und monetären Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, wobei auch qualitative Kriterien implizit berücksichtigt werden. Aus der Kombination von Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung wird ein Erwartungswert berechnet, welcher für die Priorisierung des Managements der identifizierten Risiken verwendet wird. Die Risiken und Chancen werden durch die ebenfalls dezentralen Risiko-Genehmigenden für ihre Bereiche geprüft und freigegeben. Auf diese Art wird für jedes Risiko mindestens ein Vieraugenprinzip sichergestellt ([Risikomanagementprozess](#)).

Integraler Bestandteil des Risikomanagements sind soziale und ökologische Risiken, die u. a. die Bereiche Klima, Produktsicherheit, Personalfuktuation und Kundenzufriedenheit abdecken. In diesem Zusammenhang wurden wesentliche Einzelrisiken in den Risikoclustern IT und Cybersecurity, Volkswirtschaftliche Risiken sowie Wettbewerb und Markt identifiziert ([Detailbetrachtung der Risikosituation](#)).

Es bestehen interne Kontrollen, um Risiken bei der Erhebung von ausgewählten Inhalten für die Nachhaltigkeitsberichterstattung und Risiken im Berichtsprozesses selbst abzusichern. Um besonders risikobehaftete Kennzahlen zu identifizieren, werden alle quantitativen Datenpunkte hinsichtlich ihrer Relevanz in der doppelten Wesentlichkeitsanalyse, ihrer Vergütungs- und Strategierelevanz sowie ihrer jeweiligen Fehleranfälligkeit bewertet. Auf Grundlage von Prozessinterviews mit den jeweils verantwortlichen Fachabteilungen werden entsprechende Risiken und Kontrollen für Datenpunkte sowie Berichterstattungsprozesse bei Bedarf regelmäßig überprüft und wenn nötig in das IKS überführt. Bisher stehen besonders die Prozesse zur Ermittlung und Berichterstattung der Treibhausgasemissionen, der Kennzahl zu Frauen in Führungspositionen sowie Kennzahlen zum Thema Datenschutz und Datensicherheit im Fokus. Die Überwachung und Aktualisierung des IKS erfolgt mindestens einmal jährlich in Form einer Beurteilung der Angemessenheit der implementierten Kontrollen sowie der Wirksamkeit ausgewählter Kontrolltätigkeiten. Diese Beurteilung gibt Aufschluss darüber, ob die Kontrollen die aktuellen Prozesse und Kontrollaktivitäten widerspiegeln, die relevanten Risiken abdecken und das jeweilige Kontrollziel erfüllen (Beurteilung der Angemessenheit). Zudem wird beurteilt, ob die Kontrollen innerhalb eines definierten Zeitraums wie vorgesehen funktionieren (Beurteilung der Wirksamkeit). Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden mindestens einmal jährlich über die Ergebnisse in Kenntnis gesetzt.

Strategie

Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette (SBM-1)

Scout24 ist ein deutsches Technologieunternehmen und hat zum Bilanzstichtag 1.111 (2024: 1.066) Mitarbeitende beschäftigt, hauptsächlich in Deutschland und Österreich ([Zahl der Arbeitnehmer nach Ländern](#)), und einen Konzernumsatz von 649,6 Mio. EUR erwirtschaftet. Scout24 betreibt den führenden digitalen Marktplatz ImmoScout24 für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Anzeigen für den Verkauf oder die Vermietung von Immobilien werden innerhalb von Rahmenverträgen (Mitgliedschaften) oder als Einzelauftrag (Pay-per-Ad) durch gewerbliche und private Kunden bei ImmoScout24 gebucht. Mit entsprechenden Zusatzprodukten unterstützt Scout24 Makler bei der Mandatsakquise sowie mit zusätzlichen Vermarktungsleistungen beim Verkauf von Objekten. Ergänzend dazu adressiert Scout24 mit seinem Consumer-Segment private Mietsuchende, Kaufinteressenten und Eigentümer durch kostenpflichtige Abonnement-Services wie SuchenPlus für Miete und Kauf sowie WohnenPlus. Diese Plus-Produkte bieten Vorteile wie bevorzugte Positionierung bei Anbietern, digitale Bewerbermappen und Services rund um bestehende Mietverhältnisse. Die Unternehmensstrategie zielt darauf ab, einen einzigartigen Marktplatz zu schaffen, der zum einen Angebot und Nachfrage effizient zusammenführt und zum anderen durch die transparente Bereitstellung von Marktinformationen und Datenanalysen eine Grundlage für optimale Entscheidungen bietet. In den vergangenen Jahren hat Scout24 fortlaufend in das Produktportfolio investiert, um die Wertschöpfungskette von Immobilientransaktionen zu erweitern und neue Umsatzpotenziale zu erschließen. Das Unternehmen plant, das Produktportfolio auch zukünftig kontinuierlich auf die jeweiligen Marktbedürfnisse zugeschnitten anzupassen und zu erweitern, häufig mit entsprechend optimierten Funktionalitäten für die Kunden. Durch Künstliche Intelligenz und gezielte Investitionen in den Datenbereich entsteht ein personalisiertes Erlebnis entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette – von der Suche über Transaktionen bis hin zu Verwaltung und Modernisierung. Mit ihrem Marktplatz ImmoScout24 ist die Scout24-Gruppe sehr gut aufgestellt, um ihr Angebot weiter auszubauen. Die Scout24 ist überzeugt, mit ihrem diversifizierten Produktportfolio ihren Kunden in verschiedenen Marktsituationen einen besonderen Mehrwert bieten zu können.

Die Wertschöpfungskette von Scout24 umfasst vorgelagerte Lieferanten und Dienstleister, die eigenen Geschäftsaktivitäten sowie nachgelagert den Gebrauch von Websites und Produkten des Unternehmens durch Endnutzende. Zu den wesentlichen vorgelagerten Leistungen gehören der Betrieb von Rechenzentren und Cloud-Infrastruktur, die Bereitstellung von Software und IT-Dienstleistungen, Consulting- und Professional Services sowie die Beschaffung von Büromaterial und Kleinstmaterial. Die relevanten Ausgaben in der vorgelagerten Wertschöpfungskette resultieren vor allem aus dem Bezug von Leistungen in den Bereichen Software und Cloud-Infrastruktur. Weitere Ausgaben fallen in den Bereichen Consulting-Dienstleistungen und Professional Services für Aufwände von Gebühren und Versicherungen sowie in geringerem Umfang für Bürobedarf an.

Das Kerngeschäft von Scout24 ist der Betrieb digitaler Immobilienmarktplätze für Verkauf und Vermietung von Immobilien. Die Umsatzerlöse werden im Wesentlichen generiert durch die Schaltung von Onlineanzeigen,

Mitgliedschaftspakete für professionelle Makler, Pay-per-Ad-Services für private und gewerbliche Anzeigen, die Objektvermarktung durch Verkauf von Kontaktdaten (Leads) sowie Immobilienbewertungen und Gutachten. Mehr als 90 % des Konzernumsatzes sind dem ESRS-Sektor Professionelle Dienstleistungen zuzuordnen. Im eigenen Geschäftsbetrieb fallen Aufwände vermehrt in den Warengruppen Online Media, Lead Cooperations, Business Development, für externes Personal sowie Offline-Marketing an.

Die nachgelagerte Wertschöpfungskette umfasst die Nutzung der Plattformen und Produkte durch Endkunden, beispielsweise die Verwendung von Immobiliengutachten oder die Inanspruchnahme von Finanzierungsdienstleistungen über die Plattform. In der nachgelagerten Wertschöpfungskette sind in kleinerem Maße sowohl externe Events als auch Sponsorings von Relevanz.

Die Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit von Scout24 in Bezug auf Endnutzende fokussieren sich auf Datenschutz und Datensicherheit, da diese die Grundlage für ein effizientes, vernetztes und sicheres Nutzungserlebnis bilden (weitere Informationen unter [Verbraucher und Endnutzer](#)).

Interessen und Standpunkte der Interessenträger (SBM-2)

Scout24 beteiligt sich proaktiv am Dialog mit Stakeholdern, der themen- und anlassgerecht individuell gestaltet wird. Um sicherzustellen, dass die Interessen und Rechte der Mitarbeitenden sowie der Endnutzenden beachtet werden, nutzt Scout24 verschiedene Formen des internen und externen Austauschs. Die daraus entstehenden Erkenntnisse und Pflichten fließen in die Unternehmensstrategie ein. Die Mitarbeitenden bilden die Basis für den Erfolg und die strategische Weiterentwicklung des digitalen Geschäftsmodells, mit der sich das Unternehmen zukunftsfähig aufstellt. In seiner Nachhaltigkeitsstrategie hat das Unternehmen die Ambition formuliert, als People Company eine diverse, inklusive und inspirierende Arbeitskultur zu schaffen, um den wirtschaftlichen Erfolg nachhaltig zu sichern. Das Unternehmen legt großen Wert auf einen regelmäßigen Dialog mit den Mitarbeitenden, um ihre Interessen, Standpunkte sowie Rechte zu erörtern und zu berücksichtigen. Dazu dienen übergreifende Kommunikationsformate wie Personal- und Bereichsversammlungen sowie Teammeetings und Feedbackgespräche. Ergänzend finden anonymisierte Umfragen statt, in denen sich Mitarbeitende zu verschiedenen Themen äußern können, die auch die wesentlichen Auswirkungen des Unternehmens betreffen. Darüber hinaus bestehen für die Wahrung der Interessen der Mitarbeitenden Verpflichtungen aus nationalen und internationalen gesetzlichen Regelungen sowie die Selbstverpflichtung zu internationalen Standards wie dem United Nations Global Compact (UNGC). Detaillierte Informationen zu den Mitarbeitenden finden sich im Kapitel [Arbeitskräfte des Unternehmens](#).

Endnutzende sind definiert als Personen, die Produkte und Services von Scout24 nutzen oder für die Nutzung vorgesehen sind. Im Geschäftsmodell des Konzerns können das Suchende oder Anbietende sein, z. B. Makler oder Vermieter. Eine Abgrenzung zwischen Endnutzenden und Verbrauchern nach der Logik der ESRS ist für Scout24 nicht anwendbar. Daher wird ausschließlich über Endnutzende berichtet. Die Interessen und Rechte dieser Gruppe nimmt Scout24 sehr ernst. Sie sind die Grundlage für die Produktentwicklung und damit für den Erfolg des Geschäftsmodells und der Strategie. Um sicherzustellen, dass die Interessen der Endnutzenden in die Produktentwicklung einfließen, steht das Unternehmen regelmäßig mit ihnen im Austausch. Dazu werden u. a. monatliche Umfragen sowie das Feedback genutzt, das über den Kundenservice, auf Messen oder bei Webinaren eingeht. Ziel ist es, die Zufriedenheit der Endnutzenden auf einem hohen Niveau zu halten und wenn möglich zu steigern. Zugleich werden ihre Rechte und Privatsphäre durch die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an Datenschutz und Menschenrechte geschützt. Mehr Informationen zu den Endnutzenden finden sich unter [Verbraucher und Endnutzer](#).



Wichtigste Interessenträger	Art des Austausches	Zweck und Ergebnisse des Austausches
Mitarbeitende	• Umfragen • Townhall Meetings • MyDialogue Performance-Gespräche	• Abfrage von Zufriedenheit, Zugehörigkeit und zusätzlichen Demografien • Aufgreifen aktueller Themen • Karriere- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten
Betriebsrat	• Regelmäßige Austauschtermine zwischen CEO, CPSO und Betriebsrat sowie People-Team und Betriebsrat	• Konfliktprävention • Wahrnehmung von Mitarbeitendeninteressen • Stärkere Mitarbeitendenbindung • Einbindung bei Veränderungsprozessen
Investoren & Analysten	• Koordinierte Gespräche zwischen Stakeholdern und Fachabteilungen • Roadshows • Jährliche Hauptversammlung	• Abfrage und Steuerung der Erwartungshaltungen • Vertrauensaufbau und Transparenz • Zugang zu Kapital - und Finanzierungsmöglichkeiten • Feedback & strategischer Input
Kunden	• Monatliche Umfragen • Austausch über Sales und Kundenservice • Webinare und Messen	• Abfrage und Steigerung der Zufriedenheit • Erwartungshaltung und Feedback als Grundlage für Produktverbesserungen
Banken	• Regelmäßige Austauschtermine zwischen Treasury und Geschäftsbanken in Finanzierungsfragen • Austausch zwischen der Sprengnetter Gruppe und Banken als gewerbliche Kunden	• Abfrage und Steuerung der Erwartungshaltungen • Vertrauensaufbau und Transparenz • Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten • Optimierung des Cash-Managements
ESG-Ratingagenturen	• Jährliche Teilnahme an ESG-Ratings (MSCI, Sustainalytics)	• Benchmarking und strategischer Input • Unabhängige, externe Risikoeinschätzung

Weitere Informationen zum regelmäßigen Dialog mit Investoren, Banken, Analysten und den ESG-Ratingagenturen finden sich in den Abschnitten ► **Investor Relations** und ► **Kommunikation mit Investoren und Analysten**. Die Ergebnisse des Dialogs mit den betroffenen Gruppen fließen in die Ermittlung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie durch die Integration von daraus abgeleiteten Zielen in das ESG-Framework der Scout24-Gruppe ein und werden in die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsthemen an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert. Die Ergebnisse der ESG-Ratingagenturen werden darüber hinaus einer jährlichen Gap-Analyse unterzogen, um etwaige Maßnahmen oder zusätzliche Informationsbedarfe zu ermitteln und eine stetige Verbesserung zu erzielen. Scout24 nimmt aktuell an Bewertungen der Agenturen MSCI (Rating: A, Juli 2025) und Sustainalytics (Rating: 14,2, Juni 2025) teil.



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

Unterthema oder Unter-Unterthema	Auswirkung, Risiko oder Chance	Wertschöpfungsstufe	Angenommener Zeithorizont	Beschreibung	Auswirkung geht von Strategie und/oder Geschäftsmodell aus	Erwarteter Einfluss auf Geschäftsmodell, Wertschöpfungskette, Strategie und Entscheidungsfindung
ESRS E1: Anpassung an den Klimawandel	Positive, potenzielle Auswirkung	Nachgelagert	Langfristig	Durch die Integration von unter anderem Modernisierungsrechnern auf der ImmoScout24-Plattform wird Immobilieneigentümern die Möglichkeit gegeben, fundierte und nachhaltigere Entscheidungen zur energetischen Sanierung zu treffen. Diese digitalen Tools und die Weiterbildungsangebote, etwa von Sprengnetter zum Thema Energieeffizienz, können direkt zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen im Immobiliensektor beitragen und die Klimaresilienz des Gebäudebestands in Deutschland fördern.	Ja	Scout24 nutzt die Chancen durch veränderte Marktsituationen und gesetzliche Anforderungen. Das Produktmanagement entwickelt neue Produktlösungen im Bereich Nachhaltigkeit für die verschiedenen Nutzergruppen der Scout24-Plattformen.
ESRS E1: Klimaschutz	Negative, tatsächliche Auswirkung	Eigener Geschäftsbereich	Langfristig	Die Geschäftstätigkeiten der Scout24-Gruppe und damit auch der Energieverbrauch erzeugen direkte und indirekte Scope 1, 2 und 3 CO ₂ e-Emissionen. Diese Emissionen haben negative Auswirkungen auf Klima/Umwelt und Gesellschaft.	Nein	Als Technologieunternehmen kann Scout24 einen vergleichsweise geringen CO ₂ e-Fußabdruck ausweisen. Dennoch hat sich das Unternehmen verpflichtet, seine Auswirkungen auf die Umwelt im Einklang mit dem COP21-Abkommen von Paris zur Begrenzung der globalen Erwärmung zu minimieren und hat auf dieser Basis eine Klimastrategie entwickelt, die jährlich geprüft und bei Bedarf angepasst wird. Die Zielsetzungen zur Treibhausgasreduktion umfassen alle nach Greenhouse Gas Protocol definierten Scopes und damit die gesamte Wertschöpfungskette.
ESRS E1: Energie	Negative, tatsächliche Auswirkung	Eigener Geschäftsbereich	Langfristig		Nein	
ESRS S1: Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	Positive, tatsächliche Auswirkung	Eigener Geschäftsbereich	Langfristig	Flexibles Arbeiten hinsichtlich Arbeitszeit und Arbeitsort ermöglicht die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben und trägt zu Gesundheit, Zufriedenheit und langfristiger Bindung der Mitarbeitenden bei.	Ja	Die Work-Life-Balance der Mitarbeitenden ist entscheidend für die Motivation und Produktivität zur Umsetzung der Scout24-Geschäftsstrategie.
ESRS S1: Weiterbildung & Kompetenzentwicklung	Positive, tatsächliche Auswirkung	Eigener Geschäftsbereich	Mittelfristig	Der Aufbau von KI-Kompetenzen in der Belegschaft ermöglicht Mitarbeitenden die Anpassung an veränderte Arbeitsanforderungen sowie die Übernahme neuer Rollen, was sich positiv auf deren berufliche Wettbewerbsfähigkeit, Beschäftigungsfähigkeit und Karriereentwicklung auswirkt.	Ja	Scout24 ist überzeugt, dass eine ausreichende KI-Kompetenz innerhalb der Belegschaft eine unabdingbare Fähigkeit sowohl für den individuellen Karriereweg als auch den zukünftigen Geschäftserfolg darstellt. Entsprechende Weiterbildungsangebote sind bereits Teil der People-Strategie.
ESRS S1: Vielfalt	Positive, tatsächliche Auswirkung	Eigener Geschäftsbereich	Mittelfristig	Die Förderung von Vielfalt und eine inklusive Unternehmenskultur führen dazu, dass sich die Mitarbeitenden zugehörig fühlen und dadurch Motivation und Bindung steigen.	Ja	Programme zur Förderung von Vielfalt und inklusivem Verhalten sind Teil der People-Strategie und werden kontinuierlich angepasst und weiterentwickelt.

An unsere Aktionäre		Zusammengefasster Lagebericht	Konzernabschluss		Anhang zum Konzernabschluss	Sonstige Vermerke
ESRS S1: Vielfalt	Negative, tatsächliche Auswirkung	Eigener Geschäftsbereich	Mittelfristig	Geringe Diversität in Führungspositionen, insbesondere hinsichtlich der Geschlechterverteilung, kann unterrepräsentierte Gruppen demotivieren, Führungsrollen anzustreben, die Karriereentwicklung hemmen und damit die Chance auf ein höheres Gehalt, wie es in Führungspositionen die Regel ist, verringern.	Nein	Durch Zielsetzungen im Bereich Frauen in Führungspositionen steuert das Unternehmen den negativen Auswirkungen von mangelnder Vielfalt entgegen.
ESRS S1: Sozialer Dialog	Positive, tatsächliche Auswirkung	Eigener Geschäftsbereich	Langfristig	Mitbestimmung und Partizipation in Transformationsprozessen: Mitarbeitende werden über den Betriebsrat und weitere Beteiligungsformate aktiv in organisationale und technologische Veränderungen einbezogen. Ihre Interessen werden bei allen wesentlichen Neuerungen frühzeitig berücksichtigt, um eine vertrauensvolle und sozialverträgliche Transformation zu ermöglichen.	Ja	Der Betriebsrat hat durch seine Mitbestimmungsrechte Einfluss auf die Entscheidungsfindung und Maßnahmen in Bezug auf die Mitarbeitenden. Insbesondere bei der KI-Transformation werden sowohl der Betriebsrat als auch die Mitarbeitenden in den Prozess einbezogen.
ESRS S4: Datenschutz	Negative, tatsächliche Auswirkung	Eigener Geschäftsbereich	Mittelfristig	Als digitale Immobilienplattformen sind die Marktplätze von Scout24 Cybersicherheitsbedrohungen ausgesetzt, die zu finanziellen und persönlichen Schäden bei Endnutzenden führen können, insbesondere durch Vorkasse-Betrug bei gefälschten Immobilieninseraten und den Missbrauch persönlicher Daten. Das kann das Vertrauen in digitale Immobiliendienstleistungen nachhaltig beeinträchtigen.	Ja	Als datengetriebenes Technologieunternehmen ist es grundlegend für die Unternehmensstrategie und das Geschäftsmodell, dass das Unternehmen die Sicherheit und den Schutz von Daten priorisiert. Die aktuellen und zukünftigen Maßnahmen von Scout24 zielen darauf ab, Datenmissbrauch oder -verlust bestmöglich zu vermeiden.
ESRS S4: Datenschutz	Positive, tatsächliche Auswirkung	Eigener Geschäftsbereich	Mittelfristig	Die Implementierung verbesserter Datenschutz- und IT-Sicherheitsstandards reduziert das Risiko von Datenlecks und Cyberangriffen und erhöht dadurch das Vertrauen der Endnutzenden in die sichere Verarbeitung ihrer persönlichen und Immobiliendaten auf Scout24-Plattformen. Dies führt zu einer verstärkten Nutzungsbereitschaft und höherer Datenschutz-Compliance.	Ja	
ESRS S4: Zugang zu (hochwertigen) Informationen	Positive, tatsächliche Auswirkung	Nachgelagert	Mittelfristig	KI-basierte Produktfunktionen auf ImmoScout24-Plattformen verbessern die Qualität und Relevanz der Immobilieninformationen für Endnutzende, verkürzen Suchzeiten durch präziseres Matching von Angebot und Nachfrage und erhöhen die Erfolgswahrscheinlichkeit bei Immobilientransaktionen, was zu höherer Nutzerzufriedenheit und effizienteren Immobilienentscheidungen führen kann.	Ja	Das Unternehmen arbeitet daran, die Immobiliensuche durch den Einsatz von KI zu erleichtern. So wurde im Berichtsjahr etwa der erste speziell für Immobilienthemen entwickelte KI-Assistent „HeyImmo“ bereitgestellt.

An unsere Aktionäre		Zusammengefasster Lagebericht	Konzernabschluss		Anhang zum Konzernabschluss	Sonstige Vermerke
ESRS S4: Zugang zu (hochwertigen) Informationen	Positive, tatsächliche Auswirkung	Nachgelagert	Langfristig	Die kostenlose Bereitstellung umfassender Immobilienmarktdaten, Preisanalysen und Marktberichte durch Scout24 verbessert die Informationsgrundlage für Immobilienentscheidungen aller Marktakteure und schafft Markttransparenz durch Demokratisierung von zuvor nur professionell verfügbaren Immobiliendaten, was zu fundierteren und gerechteren Immobilientransaktionen für Endnutzende führt.	Ja	Scout24 unterstützt die Marktteilnehmenden bei ihrer Entscheidungsfindung, indem über die gesamte Produktpalette hinweg Daten und Marktanalysen zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Interkonnektivitätsstrategie wird die weitere Verknüpfung von Immobilienmarktdaten angestrebt.
ESRS G1: Unternehmenskultur	Positive, tatsächliche Auswirkung	Nachgelagert	Mittelfristig	Scout24s Code of Conduct und ethische Geschäftspraktiken fördern eine integre Unternehmenskultur, die das Vertrauen von Stakeholdern in die Geschäftspraktiken stärkt und zur gesellschaftlichen Wahrnehmung von Scout24 als verantwortungsvollem Marktakteur beiträgt.	Ja	Ein rechtskonformes und wertebasiertes Verhalten ist für Scout24 die Grundvoraussetzung für eine vertrauensvolle Arbeitskultur sowie für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg. Um finanzielle Schäden und Reputationsverlust durch Korruptionsfälle zu verhindern, hat das Unternehmen ein umfassendes Compliance-Programm implementiert.
ESRS G1: Korruption & Bestechung - Vorkommnisse	Risiko	Eigener Geschäftsbereich	Mittelfristig	Compliance-Verstöße können zur Abwanderung geschäftskritischer Kunden und Investoren aufgrund von Reputationsschäden und Vertrauensverlust führen. Ein resultierender Umsatzausfall schwächt die Marktposition und Ertragskraft nachhaltig.	Nein	

Alle Themen sind von Angabepflichten in den ESRS abgedeckt. Alle als wesentlich bewerteten Auswirkungen resultieren nicht aus Geschäftsbeziehungen mit Lieferanten, sondern sind entweder Teil des eigenen Geschäftsbereichs oder nachgelagert direkt mit den eigenen Produkten verknüpft. Aus den derzeit bestehenden Risiken und Chancen ergeben sich keine aktuellen finanziellen Effekte. Scout24 geht davon aus, dass das Geschäftsmodell und die Strategie des Unternehmens nach heutiger Einschätzung ausreichend widerstandsfähig sind, um die oben genannten Auswirkungen und Risiken zu bewältigen. Hierbei handelt es sich um eine qualitative Einschätzung des Vorstands ohne einen konkreten Zeithorizont. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2025 drei Auswirkungen, Risiken oder Chancen weniger als 2024 identifiziert. Auf Grundlage der Erkenntnisse wurde die Formulierung der IRO überarbeitet, um die Kausalkette besser widerzuspiegeln. Einige bisherige Themen wurden zusammengefasst, wobei der Schwerpunkt auf die Auswirkungen von KI gelegt wurde. Eine finanzielle Chance ließ sich nicht monetär beziffern und wurde deshalb nicht bewertet. Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse sind die Grundlage des jährlich aktualisierten ESG-Frameworks, das die Scout24-Nachhaltigkeitsstrategie darstellt. Das Framework ist auf der [Unternehmenswebseite](#) einsehbar.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

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

Für die Betrachtung potenziell wesentlicher Themen wurden (ergänzend zum ESRS 1 AR 16) folgende Standards und Quellen genutzt:

- branchenspezifische Standards wie sektorspezifische Empfehlungen des SASB oder der OECD
- themenbezogene wissenschaftliche Studien, etwa zu Szenarioanalysen in Bezug auf den Klimawandel, zur Umsetzung der deutschen Klimaziele oder zu den Umweltauswirkungen von Künstlicher Intelligenz und Datenzentren
- unternehmensspezifische Nachhaltigkeitsratings
- Veränderungen in der Organisationsstruktur und im Marktumfeld
- die interne Emissionsbilanzierung
- Ergebnisse von Umfragen unter den Mitarbeitenden
- Erhebungen zu Gehaltsdaten sowie weitere Kennzahlen in Bezug auf die Belegschaft und die Kunden des Unternehmens

Das Team Sustainability & DEI und die beteiligten Fachbereiche haben zusätzlich 19 Stakeholdergruppen festgelegt, deren Bedürfnisse und Erwartungen indirekt durch Erkenntnisse aus laufenden Austauschformaten sowie Desktop-Recherchen einbezogen wurden. Die wichtigsten Scout24-Stakeholder sind Mitarbeitende, der Betriebsrat, Investoren und Analysten, Kunden, Banken und Ratingagenturen. Auf Basis dieser Themenliste wurden gemeinsam mit den zuständigen Fachbereichen unternehmensspezifische kurz-, mittel- und langfristige IRO identifiziert. Berücksichtigung fanden auch die doppelte Wesentlichkeitsanalyse des Vorjahres, das interne Risiko- und Chancenmanagement, ein Peer-Vergleich sowie Erkenntnisse aus Stakeholder-Dialog-Formaten. Die anschließende Bewertung der IRO erfolgte gemäß den Anforderungen des ESRS 1 AR 10 und AR 11 und unter Berücksichtigung der Skalenwerte für Wahrscheinlichkeit und finanzielle Eintrittshöhe aus dem internen Risiko- und Chancenmanagement der Scout24 SE. Bei potenziell negativen Auswirkungen auf Menschenrechte hatte der Schweregrad der Auswirkungen Vorrang vor ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Zur Ermittlung der finanziellen Wesentlichkeit der IRO nach ESRS 1 ist es entscheidend, ob ein Thema positive oder negative finanzielle Auswirkungen auf die Entwicklung, die Finanzlage, die Ertragslage, die Zahlungsströme, den Zugang zu Finanzmitteln oder die Kapitalkosten von Scout24 im kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont haben wird oder wahrscheinlich haben könnte. Darüber hinaus wurde analysiert, ob Auswirkungen, Risiken und Chancen jeweils Abhängigkeiten zueinander aufweisen. Die Wesentlichkeit von finanziellen Risiken und Chancen wurde auf der Grundlage einer Multiplikation aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem Umfang der möglichen finanziellen Auswirkungen bewertet. Diese Bewertung erfolgte für die zwei Dimensionen Eintrittswahrscheinlichkeit und Umfang der potenziellen finanziellen Auswirkungen jeweils in Bruttowerten, wobei bereits umgesetzte Maßnahmen berücksichtigt, zukünftige Maßnahmen aber noch nicht einbezogen wurden. Die Basis für die Bewertung durch die Fachbereiche waren jeweils Fünferskalen für Ausmaß, Umfang, Unabänderlichkeit, Wahrscheinlichkeit sowie finanzielle Höhe, die durch entsprechende Addition sowie Multiplikation eine Maximalbewertung von 15 Punkten zuließen. Die Wesentlichkeitsschwelle für beide Dimensionen lag bei jeweils sieben Punkten. Die Methodik wurde durch die für den Bericht verantwortliche Wirtschaftsprüfungsgesellschaft abgenommen. Die Ermittlung der IRO findet mehrstufig statt, die Ergebnisse werden vom ESG-Team auf Plausibilität geprüft, an das Nachhaltigkeitskomitee übermittelt sowie durch die CPSO evaluiert und freigegeben. Es findet eine jährliche Dokumentation im IKS-Tool des Unternehmens statt.

Analyse und Bewertung in Bezug auf Klimaschutz

Bei der Analyse und Bewertung von wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf den Klimaschutz zeigt sich in der laufenden Erweiterung der Scout24-Produktpalette um nachhaltige Angebote eine potenziell positive Auswirkung auf die Endnutzenden der Unternehmensplattformen. Durch die Einbindung von Modernisierungsrechnern für Immobilien auf der ImmoScout24-Plattform, das Ausstellen von Energieeffizienzausweisen, die Vermittlung von Energieberatern, Photovoltaik- und Wärmepumpeninstallationen sowie die Informationsbereitstellung zu öffentlichen Fördermitteln schafft Scout24 eine Informationsbasis für nachhaltigere Entscheidungen seiner Endnutzenden. So könnten beispielsweise Klimaschutz und Klimaresilienz im Gebäudebestand aktiv vorangetrieben werden (Maßnahmen finden sich unter **► Verbraucher und Endnutzer**). Ob entsprechende Umbauten von den Endnutzenden realisiert werden, ist aktuell nicht umfassend nachvollziehbar.

Dem steht gegenüber, dass durch die Geschäftstätigkeiten und damit auch durch den Energieverbrauch der Scout24-Gruppe direkte und indirekte Scope 1, 2 und 3 CO₂e-Emissionen verursacht werden, die zum Fortschreiten des Klimawandels beitragen und so negative Auswirkungen für die Umwelt und die Gesellschaft nach sich ziehen. Die Basis dieser Analyse von Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Klimaschutz bildet die jährliche Emissionsbilanzierung (**▶Energieverbrauch und Energiemix** und **▶THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen**). Scout24 hat auf Grundlage des ESRS E1 und der EU-Taxonomie-Verordnung im Geschäftsjahr 2025 zusätzlich eine Überprüfung der 2024 angefertigten Analyse der klimabedingten transitorischen und physischen Risiken und Chancen durchgeführt. Die Einschätzung der klimabedingten, physischen Risiken erfolgte in Bezug auf das Geschäftsmodell von Scout24, die zentrale Geschäftstätigkeit an den Standorten sowie wesentliche Abhängigkeiten von Lieferanten, etwa durch die Nutzung von Cloud-Servern. Darüber hinaus wurde die Gefährdung der als taxonomiefähig identifizierten Wirtschaftstätigkeiten (6.5, 7.5 und 7.7) durch die Folgen des Klimawandels bewertet. Sowohl die klimabedingte Risiko- als auch die Chancenanalyse umfasste drei Betrachtungszeiträume: kurzfristig (in den nächsten drei Jahren), mittelfristig (nach mehr als drei und bis zu zehn Jahren) und langfristig (nach mehr als zehn Jahren). Die Zeiträume wurden unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie-Verordnung gewählt, da die erwartete Lebensdauer der Vermögenswerte kürzer eingeschätzt wird. Werden physische oder transitorische Klimarisiken durch diese Analysen festgestellt, werden diese ebenfalls in den Prozess der doppelten Wesentlichkeitsanalyse überführt.

Ermittlung der physischen Klimarisiken

Für die Ermittlung und Bewertung der physischen Klimarisiken wurden 28 Klimagefahren (vgl. ESRS E1, AR 11) standortbasiert analysiert. Das Screening umfasste die angemieteten Büros in Berlin, Hamburg, Köln, München, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Frankfurt, Essen, Wien sowie Standorte von Rechenzentren und Cloud-Servern. Die nachgelagerte Wertschöpfungskette wurde nicht betrachtet. Die Analyse der bisherigen Gefährdungslage basiert auf einem historischen Mittel von Beobachtungsdaten. Die zukünftige Gefährdung wurde auf Basis der Auswertung von Klimaprojektionen und drei Entwicklungsszenarien sowie – wenn möglich – mit Ergebnissen mehrerer Klimamodelle bewertet. Die Auswertungsbasis bildeten die repräsentativen Konzentrationspfade (RCP) als Emissionsszenarien sowie verschiedene sozioökonomische Szenarien (SSP) des Intergovernmental Panel on Climate Change (**▶IPCC**). Diese Szenarien decken ein breites Spektrum möglicher klimatischer Entwicklungen und den einhergehenden Risiken und Unsicherheiten ab. Untersucht wurden:

- die Begrenzung der Erwärmung auf 2 °C = RCP2.6 / SSP1-2.6 (der nachhaltige und grüne Weg),
- die Begrenzung der Erwärmung auf 3 °C = RCP 4.5 / SSP2-4.5 (der mittlere Weg) und
- die Begrenzung der Erwärmung auf 4 °C = RCP 8.5 / SSP5-8.5 (die fossile Entwicklung).

Die Szenarien basieren auf detaillierten Modellen, die Emissionen, Temperaturveränderungen und sozioökonomische Faktoren integrieren. Eingaben umfassen historische Klimadaten, Emissionsmuster und technologische Entwicklungen. Einschränkungen ergeben sich aus der Komplexität der Modelle und der Unsicherheit zukünftiger politischer und technologischer Entwicklungen. Die Szenarien bieten jedoch einen umfassenden Rahmen, um die potenziellen Auswirkungen des Klimawandels auf verschiedene Sektoren und Regionen zu bewerten.

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

Ermittlung der Transitionsrisiken und -chancen

Scout24 wird durch global notwendige Anpassungen zur Eindämmung des Klimawandels mit Veränderungen des Markt- und Wettbewerbsumfelds konfrontiert sein. Für die Analyse der transitorischen Risiken und Chancen wurde das Szenario „Klimaneutrales Deutschland 2045“ des Agora Think Tanks zugrunde gelegt. Dieses Szenario ist explizit auf das 1,5°C-Ziel des Pariser Klimaabkommens ausgerichtet und basiert auf einem Best-Case-Emissionsszenario, in dem Deutschland bereits bis 2045 klimaneutral sein wird. Das Szenario beschreibt einen umfassenden Wandel in der deutschen Energie- und Wirtschaftspolitik hin zu einer nachhaltigen und klimaneutralen Zukunft. Das Szenario modelliert eine Emissionsminderung von 65 % gegenüber 1990 bis zum Jahr 2030 und erreicht bis 2045 Netto-Negativemissionen. Die Analyse dieses Szenarios hilft, die potenziellen Transitionsrisiken und -chancen zu verstehen, die mit der Umstellung auf erneuerbare Energien und den damit verbundenen Technologien einhergehen.

Das Szenario basiert auf detaillierten Modellierungen der Prognos AG, des Öko-Institut e.V., des Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH und der Universität Kassel, die Emissionsminderungen, Energieverbrauch und sozioökonomische Entwicklungen integrieren. Die Analyse dieses Szenarios hilft, die potenziellen Transitionsrisiken und -chancen zu verstehen, die mit der Umstellung auf erneuerbare Energien und den damit verbundenen Technologien einhergehen. Es deckt plausibel Risiken und Unsicherheiten ab, indem es die Herausforderungen und Möglichkeiten einer tiefgreifenden Dekarbonisierung der Wirtschaft berücksichtigt. Zu den Eingaben gehören aktuelle politische Rahmenbedingungen, technologische Trends und wirtschaftliche Daten. Einschränkungen ergeben sich aus der Unsicherheit über zukünftige technologische Durchbrüche und politische Entwicklungen sowie über die gesellschaftliche Akzeptanz der notwendigen Veränderungen.

Für die Ermittlung und Bewertung der potenziellen **Transitionsrisiken und -chancen** wurden die im ESRS E1 definierten Kategorien und Übergangsereignisse in Beziehung zu den Vermögenswerten und Geschäftstätigkeiten der Scout24-Gruppe gesetzt und die abgeleiteten Risiken und Chancen vor dem oben definierten kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont in ihrer Wesentlichkeit in einer Vorabbewertung qualitativ eingeschätzt. Hierbei wurden auch Ereignisse aus der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette berücksichtigt. Die Vorabbewertung basierte auf Berichten und Stellungnahmen von Scout24 sowie einer Medien- und Literaturrecherche zu den politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Trends. Die Vorabbewertung der identifizierten Risiken und Chancen hinsichtlich ihrer Wahrscheinlichkeit und ihres Ausmaßes sowie die Validierung der Annahmen fanden durch das Nachhaltigkeitsteam statt. Bei Risiken und Chancen, die der Kategorie „wesentlich“ oder „zur Beobachtung“ zugeordnet wurden, erfolgte eine Gegenüberstellung von bisher umgesetzten Maßnahmen. Auf dieser Grundlage wurde kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

Ergebnisse beider Analysen

Im Ergebnis bestehen für Scout24 keine potenziellen Transitionsrisiken in der kurz-, mittel- und langfristigen Betrachtung sowohl im eigenen Geschäftsbereich als auch in der vorgelagerten und nachgelagerten Wertschöpfungskette. Potenzielle Transitionschancen im kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont zeigen sich aktuell vor allem im eigenen Geschäftsbereich hinsichtlich der Neu- und Weiterentwicklung von nachhaltigen Produkten (**► Verbraucher und Endnutzer**) und dem Erschließen neuer Absatzmärkte, etwa durch den Kauf und die Integration von neuen Tochterunternehmen.

Anhand der Daten konnten für alle betrachteten Wirtschaftsaktivitäten und Standorte außerdem kurz- und mittelfristig keine wesentlichen Risiken durch physische Klimagefahren festgestellt werden. Langfristig und im Worst-Case-Szenario (das bedeutet in mehr als zehn Jahren im pessimistischen Fall der Klimaszenarien) können Risiken auftreten, deren Entwicklung auf die Beobachtungsliste gesetzt wurden. Als die vergleichsweise relevantesten Klimagefahren stellten sich Hitzestress und Hitzewellen, Starkniederschläge, Hochwasser, Sturm und Tornados heraus. Scout24 begegnet diesen Klimagefahren an seinen Standorten bereits durch diverse Maßnahmen wie die Verschattung durch Jalousien oder die Installation von Kühldecken und Klimaanlage. Angesichts der weiterhin dynamischen Entwicklung der Klimaprognosen werden die klimabezogenen Szenarioanalysen sowohl im Rahmen zukünftiger Akquisitionen und damit hinsichtlich zusätzlicher taxonomiefähiger Tätigkeiten als auch für den Gesamtbestand und unter Berücksichtigung jeweils aktueller Klimamodelle in regelmäßigen Abständen bei Bedarf aktualisiert.

Die Umweltstandards E2, E3, E4 und E5 sind für Scout24 nicht wesentlich. Aufgrund des digitalen Geschäftsmodells existieren keine Geschäftstätigkeiten oder Standorte, die im Zusammenhang mit Ausstößen oder Einleitungen in Luft, Wasser und Boden stehen. Scout24 betreibt keine Landnutzung oder keine Standorte bzw. Projekte in besonders schützenswerten Arealen, verzeichnet keinen Ausstoß von gefährlichen oder giftigen Stoffen, arbeitet nicht mit Tieren und ist nicht von Pflanzen oder Tieren als Ressource abhängig. Eine Wasserentnahme erfolgt lediglich für die Trinkwasservers- und Abwasserentsorgung an den Bürostandorten. Vorgelagert bezieht Scout24 vereinzelt Serverdienstleistungen, die Auswirkungen auf das Thema Wasser haben können. Da es sich dabei jedoch nicht um eigene, vom Unternehmen betriebene Rechenzentren handelt, wird der Handlungsspielraum, in dem Scout24 das Thema nachhaltig beeinflussen kann, als gering eingestuft. Nachgelagert werden keine Produkte oder Dienstleistungen angeboten oder sind Konsequenz der Tätigkeiten von Scout24, die entsprechende Auswirkungen haben können. Daher sind insgesamt keine Konsultationen durchgeführt oder entsprechende Abhilfemaßnahmen in Bezug auf diese Themenbereiche formuliert worden.

Analyse und Bewertung in Bezug auf Governance

Bei der Analyse und Bewertung von weiteren wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Governance wurden die Themen Unternehmenskultur sowie potenzielle Vorkommnisse in Bezug auf Korruption und Bestechung gemeinsam mit der Fachabteilung Compliance und auf Grundlage internationaler Rahmenwerke wie dem UNGC sowie unter Berücksichtigung der Interessen der Stakeholder als wesentlich bewertet. Konkret

fördert Scout24 durch seinen Code of Conduct und ethische Geschäftspraktiken positive Auswirkungen bei Mitarbeitenden, Kunden und Investoren, da diese das Vertrauen von Stakeholdern in die Geschäftspraktiken stärken und zur gesellschaftlichen Wahrnehmung von Scout24 als verantwortungsvollem Marktakteur beitragen.

Ein rechtskonformes Verhalten (Compliance) ist für Scout24 die Grundvoraussetzung für einen nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg und die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung. Die Nichtbefolgung von nationalen sowie internationalen Gesetzen, Richtlinien oder verbindlichen Kodizes kann für das Unternehmen sowohl zu Schäden und Schadensersatzforderungen sowie Bußgeldern führen bis hin zu einer persönlichen Haftung und strafrechtlichen Konsequenzen für Organmitglieder oder einzelne Mitarbeitende. Das damit einhergehende Risiko von Reputationsverlusten bei Endnutzenden und eines möglichen Abzugs von Kapital durch Investoren wurde in der Wesentlichkeitsanalyse daher im Rahmen des wesentlichen Unter-Unterthemas Vorkommnisse in Bezug auf Korruption und Bestechung als relevant eingeschätzt. Alle negativen Auswirkungen und das festgestellte Risiko sind im internen Risiko- und Chancenmanagement bereits gleichberechtigt mit anderen Unternehmensrisiken abgebildet und im Internen Kontrollsystem abgesichert. Die wesentlichen Chancen sind bereits Teil der Scout24-Geschäftsstrategie.

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

Nach der Zuordnung der bewerteten IRO zu den Angabepflichten der ESRS-Standards fand unter Bezugnahme der von der EFRAG im Mai 2024 veröffentlichten Liste aller ESRS Datenpunkte (IG 3) eine Gap-Analyse statt. Nicht wesentliche oder nicht anwendbare Datenpunkte wurden von der Berichterstattung ausgeschlossen. Die verbleibenden Datenpunkte der jeweiligen Angabepflichten bilden die Grundlage für die vorliegende Nachhaltigkeitserklärung.

Angabepflicht	Kurzbeschreibung	Seite
Allgemeine Angaben		58
Grundlagen für die Erstellung		
BP-1	Allgemeine Grundlagen für die Erstellung von Nachhaltigkeitserklärungen	58
BP-2	Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	58
Governance		
GOV-1	Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	59
GOV-2	Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen	61
GOV-3	Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	62
GOV-4	Erklärung zur Sorgfaltspflicht	63
GOV-5	Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	63
Strategie		
SBM-1	Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	64
SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	65
SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	67
Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen		
IRO-1	Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	70
IRO-2	In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten	73
Umweltinformationen		77
Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung)		77
Klimawandel (ESRS E1)		79
Strategie		
E1-1	Übergangsplan für den Klimaschutz	79
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	80
Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen		
MDR-P	Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten	80
E1-2	Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	80
MDR-A	Maßnahmen und Mittel in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte	81
E1-3	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	81
Kennzahlen und Ziele		
E1-4	Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	82
E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	83
E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	83

≡	An unsere Aktionäre	Zusammengefasster Lagebericht	Konzernabschluss	Anhang zum Konzernabschluss	Sonstige Vermerke
E1-7	Entnahme von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen, finanziert über CO ₂ -Zertifikate				89
MDR-M	Kennzahlen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte				83
MDR-T	Nachverfolgung der Wirksamkeit von Konzepten und Maßnahmen durch Zielvorgaben				82
Arbeitskräfte des Unternehmens					90
Strategie					
ESRS 2 SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger				65
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell				90
Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen					
MDR-P	Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten				91
S1-1	Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens				91
S1-2	Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen				93
S1-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können				93
MDR-A	Maßnahmen und Mittel in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte				94
S1-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen				94
Kennzahlen und Ziele					
S1-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen				97
S1-6	Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens				98
S1-7	Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens				99
S1-8	Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog				99
S1-9	Diversitätskennzahlen				100
S1-13	Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung				100
S1-15	Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben				100
S1-16	Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)				101
S1-17	Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten				101
MDR-M	Kennzahlen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte				100
MDR-T	Nachverfolgung der Wirksamkeit von Konzepten und Maßnahmen durch Zielvorgaben				97
Verbraucher und Endnutzer					102
Strategie					
ESRS 2 SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger				65
ESRS 2 SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell				102
Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen					
MDR-P	Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten				102
S4-1	Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern				102
S4-2	Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen				105
S4-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können				105
MDR-A	Maßnahmen und Mittel in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte				106
S4-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen				106
Kennzahlen und Ziele					
S4-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen				109
MDR-M	Kennzahlen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte				109
MDR-T	Nachverfolgung der Wirksamkeit von Konzepten und Maßnahmen durch Zielvorgaben				109
Unternehmensführung					111
Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen					
MDR-P	Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten				111
G1-1	Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung				111
MDR-A	Maßnahmen und Mittel in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte				111
Kennzahlen und Ziele					
G1-4	Korruptions- oder Bestechungsfälle				114
MDR-M	Kennzahlen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte				/
MDR-T	Nachverfolgung der Wirksamkeit von Konzepten und Maßnahmen durch Zielvorgaben				

Die nachstehende Tabelle enthält die Datenpunkte im ESRS 2 und in den themenbezogenen ESRS, die sich aus anderen EU-Rechtsvorschriften ergeben.

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

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz ¹	Säule 3-Referenz ²	Benchmark-Verordnungs-Referenz ³	EU-Klimagesetz-Referenz ⁴	Wesentlich nach doppelter Wesentlichkeitsanalyse	Seite
ESRS 2 GOV-1 Geschlechtvielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen, Absatz 21, Buchstabe d	x		x		x	59
ESRS 2 GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21, Buchstabe e			x		x	61
ESRS 2 GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht, Absatz 30	x				x	63
ESRS 2 SBM-1, Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen, Absatz 40, Buchstabe d, Ziffer i	x	x	x	x	nicht wesentlich	
ESRS 2 SBM-1, Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien, Absatz 49, Buchstabe d, Ziffer ii	x		x		nicht wesentlich	
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen, Absatz 40, Buchstabe d, Ziffer iii	x		x		nicht wesentlich	
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak, Absatz 40, Buchstabe d, Ziffer iv			x		nicht wesentlich	
ESRS E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050, Absatz 14				x	x	79
ESRS E1-1 Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind, Absatz 16, Buchstabe g		x	x		nicht wesentlich	
ESRS E1-4 THG-Emissionsreduktionsziele, Absatz 34	x	x	x		x	82
ESRS E1-5 Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen, aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren), Absatz 38	x				nicht wesentlich	
ESRS E1-5 Energieverbrauch und Energiemix, Absatz 37	x				x	83
ESRS E1-5 Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren, Absätze 40 bis 43	x				nicht wesentlich	
ESRS E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen, Absatz 44	x	x	x		x	83
ESRS E1-6 Intensität der THG-Bruttoemissionen, Absätze 53 bis 55	x	x	x		x	83
ESRS E1-7 Entnahme von Treibhausgasen und CO ₂ -Zertifikate, Absatz 56				x	nicht wesentlich	
ESRS E1-9 Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken, Absatz 66			x		nicht wesentlich	
ESRS E1-9 Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischen Risiko, Absatz 66, Buchstabe a		x			nicht wesentlich	
ESRS E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischen Risiko befinden, Absatz 66, Buchstabe c		x			nicht wesentlich	
ESRS E1-9 Aufschlüsselung des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen, Absatz 67, Buchstabe c					nicht wesentlich	
ESRS E1-9 Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen, Absatz 69			x		nicht wesentlich	
ESRS E2-4 Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird, Absatz 28	x				nicht wesentlich	
ESRS E3-1 Wasser- und Meeresressourcen, Absatz 9	x				nicht wesentlich	
ESRS E3-1 Spezielles Konzept, Absatz 13	x				nicht wesentlich	
ESRS E3-1 Nachhaltige Ozeane und Meere, Absatz 14	x				nicht wesentlich	
ESRS E3-4 Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers, Absatz 28, Buchstabe c	x				nicht wesentlich	
ESRS E3-4 Gesamtwasserverbrauch in m ³ je Nettoerlös aus eigenen Tätigkeiten, Absatz 29	x				nicht wesentlich	
ESRS 2 - SBM 3 - E4, Absatz 16, Buchstabe a, Ziffer i	x				nicht wesentlich	
ESRS 2 - SBM 3 - E4, Absatz 16, Buchstabe b	x				nicht wesentlich	
ESRS 2 - SBM 3 - E4, Absatz 16, Buchstabe c	x				nicht wesentlich	
ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft, Absatz 24, Buchstabe b	x				nicht wesentlich	
ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere, Absatz 24, Buchstabe c	x				nicht wesentlich	
ESRS E4-2 Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung, Absatz 24, Buchstabe d	x				nicht wesentlich	
ESRS E5-5 Nicht recycelte Abfälle, Absatz 37, Buchstabe d	x				nicht wesentlich	

	An unsere Aktionäre	Zusammengefasster Lagebericht	Konzernabschluss	Anhang zum Konzernabschluss	Sonstige Vermerke
ESRS E5-5 Gefährliche und radioaktive Abfälle, Absatz 39		x			nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-3 - S1 Risiko von Zwangsarbeit, Absatz 14, Buchstabe f		x			nicht wesentlich
ESRS 2 SBM 3 - S1 Risiko von Kinderarbeit, Absatz 14, Buchstabe g		x			nicht wesentlich
ESRS S1-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik, Absatz 20		x			x 91
ESRS S1-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21				x	nicht wesentlich
ESRS S1-1 Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels, Absatz 22		x			nicht wesentlich
ESRS S1-1 Konzept oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfällen, Absatz 23		x			nicht wesentlich
ESRS S1-3 Bearbeitung von Beschwerden, Absatz 32, Buchstabe c		x			x 93
ESRS S1-14 Zahl der Todesfälle und Zahl der Quote der Arbeitsunfälle, Absatz 88 Buchstaben b und c		x		x	nicht wesentlich
ESRS S1-14 Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage, Absatz 88, Buchstabe e		x			nicht wesentlich
ESRS S1-16 Unbereinigtes geschlechterspezifisches Verdienstgefälle, Absatz 97, Buchstabe a		x		x	nicht wesentlich
ESRS S1-16 Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane, Absatz 97, Buchstabe b		x			nicht wesentlich
ESRS S1-17 Fälle von Diskriminierung, Absatz 103, Buchstabe a		x			x 101
ESRS S1-17 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte der OECD-Leitlinien, Absatz 104, Buchstabe a		x		x	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM3 - S2 Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette, Absatz 11, Buchstabe b		x			nicht wesentlich
ESRS S2-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik, Absatz 17		x			nicht wesentlich
ESRS S2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette, Absatz 18		x			nicht wesentlich
ESRS S2-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien, Absatz 19		x		x	nicht wesentlich
ESRS S2-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19				x	nicht wesentlich
ESRS S2-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette, Absatz 36		x			nicht wesentlich
ESRS S3-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte, Absatz 16		x			nicht wesentlich
ESRS S3-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien, Absatz 17		x		x	nicht wesentlich
ESRS S3-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten, Absatz 36		x			nicht wesentlich
ESRS S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern, Absatz 16		x			x 102
ESRS S4-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinte Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien, Absatz 17		x		x	nicht wesentlich
ESRS S4-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten, Absatz 35		x			nicht wesentlich
ESRS G1-1 Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption, Absatz 10, Buchstabe b		x			nicht wesentlich
ESRS G1-1 Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers), Absatz 10, Buchstabe d		x			nicht wesentlich
ESRS G1-4 Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften, Absatz 24, Buchstabe a		x		x	x 114
ESRS G1-4 Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung, Absatz 24, Buchstabe b		x			x 114

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

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

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

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

Umweltinformationen

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

Scout24 beachtet sämtliche Vorgaben, die sich aus der EU-Taxonomie-VO und den ergänzenden delegierten Rechtsakten ergeben. Nach aktuellem Stand sind die wesentlichen Geschäftsaktivitäten von Scout24 jedoch nicht von diesen Vorgaben erfasst. Für die Berichterstattung zum Geschäftsjahr 2025 berücksichtigt Scout24 die im Rahmen des Omnibus I-Verfahrens vorgenommenen Anpassungen.

Die folgenden Angaben zu den taxonomiefähigen und -konformen Anteilen der identifizierten Wirtschaftstätigkeiten an Umsatzerlösen, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) an den jeweiligen Gesamtsummen für das Jahr 2025 beziehen sich auf den Konsolidierungskreis der nichtfinanziellen Berichterstattung. Die für die Berechnung der Kennzahlen Umsatz, CapEx und OpEx genutzten Beträge basieren auf den berichteten Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS (**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**) sowie der **Erläuterungen zur Konzernbilanz**. Die Umsätze werden mit sogenannten Product Codes gebucht und dadurch eindeutig den jeweiligen Geschäftsbereichen zugeordnet. Hierdurch wird eine Doppelzählung von Wirtschaftstätigkeiten verhindert. Für die Ermittlung der OpEx- und CapEx-Kennzahlen werden Einzelposten hinsichtlich der Relevanz für den Zähler klassifiziert. So wird der Verhinderung einer Doppelzählung Rechnung getragen. Für die Datenverarbeitung sind zentrale Verantwortlichkeiten vergeben.

Kennzahlen

Umsatz-Kennzahl

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

Der Umsatzanteil wird berechnet als der Teil des Nettoumsatzes mit Waren oder Dienstleistungen, einschließlich immaterieller Güter, der mit taxonomiefähigen oder taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten (Zähler) verbunden ist, geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner). Der Konzernumsatz umfasst die gemäß IAS 1 Paragraph 82 (a) in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 1126/2008 der Kommission ausgewiesenen Einnahmen und betrug im Berichtsjahr 649,6 Mio. EUR. Alle Angaben finden sich in der **Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**.

Es wurden Umsatzerlöse in Höhe von 0,7 % (2024: 0,6 %) aus Tätigkeiten identifiziert, die dem Sektor M - Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen nach NACE zuzuordnen sind. Da diese Tätigkeiten unter der Wesentlichkeitsschwelle von 10 % liegen und daher nur in sehr geringem Umfang zu den Konzernumsatzerlösen von Scout24 beitragen, werden diese als unwesentlich berichtet.

CapEx-Kennzahl

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

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

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

6) IFRS 16.53 h) (Zugänge zu Nutzungsrechten bei Leasingteilnehmenden)

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

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

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

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

Die Investitionsausgaben von Scout24 sind durch die folgenden, in den Delegierten Rechtsakten (EU) 2021/2139 und (EU) 2023/2486 beschriebenen Wirtschaftstätigkeiten als taxonomiefähig klassifiziert:

- CCM⁴⁴ 6.5 Beförderung mit Motorrädern, Personenkraftwagen und leichten Nutzfahrzeugen
- CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden
- CE 1.2 Herstellung von elektrischen und elektronischen Geräten

Die taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten summierten sich im Geschäftsjahr 2025 auf 9,0 % (2024: 17,2 %). Sie betreffen bei Scout24 als Technologieunternehmen überwiegend die Nutzung bzw. den Erwerb von Vermögenswerten in den Sektoren H - Verkehr und Lagerei (CCM 6.5), L - Grundstücks- und Wohnungswesen (CCM 7.7) und Herstellung von elektrischen Ausrüstungen (CE 1.2) gemäß NACE. Da diese Tätigkeiten unter der Wesentlichkeitsschwelle von 10 % lagen und somit nur in geringem Umfang zu den gesamten Investitionsausgaben von Scout24 beitrugen, werden sie als unwesentlich berichtet.

OpEx-Kennzahl

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

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

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

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

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

⁴⁴ CCM steht für Climate Change Mitigation (Minderung des Klimawandels) und stellt das erste Umweltziel der EU-Taxonomie dar. CE steht für Circular Economy (Kreislaufwirtschaft) und ist das vierte Umweltziel.

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

Es wurde ein taxonomiefähiger Anteil des OpEx an den Betriebsausgaben in Höhe von 0,4 % (2024: 0,4 %) aus Tätigkeiten identifiziert, die dem Sektor L - Grundstücks- und Wohnungswesen (Gebäudekosten) zuzuordnen sind. Da diese Tätigkeiten unter der Wesentlichkeitsschwelle von 10 % lagen und daher nur in einem geringem Umfang zu den gesamten Betriebsausgaben von Scout24 beitrugen, werden diese als unwesentlich berichtet.

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

Geschäftsjahr 2025

Aufschlüsselung der Taxonomiekonformen Tätigkeiten nach Umweltzielen															
KPI (1)	Total (2)	Anteil taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten (3)	Taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten (4)	Anteil taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten (5)	Klimaschutz (6)	Anpassung an den Klimawandel (7)	Wasser (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Umweltverschmutzung (10)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (11)	Anteil „Ermöglichte Tätigkeit“ (12)	Anteil Kategorie „Übergangstätigkeit“ (13)	Nicht bewertete Tätigkeiten (als nicht wesentlich eingestuft) (14)	Taxonomiekonforme Tätigkeiten im vorangegangenen Geschäftsjahr (N-1) (15)	Anteil taxonomiekonformer Tätigkeiten im vorangegangenen Geschäftsjahr (N-1) (16)
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Mio. EUR	%
Umsatz	649,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0
CapEx	25,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,1	0,0	0,0
OpEx	27,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0

Klimawandel (ESRS E1)

Übergangsplan für den Klimaschutz (E1-1)

Der Anspruch von Scout24 ist es, konsequent erneuerbare Energien zu nutzen, den Energieverbrauch zu reduzieren und die Emissionen aus der Geschäftstätigkeit zu minimieren. In der laufenden Erweiterung der Scout24-Produktpalette um nachhaltige Angebote sieht das Unternehmen eine potenziell positive Auswirkung auf die Endnutzenden der Unternehmensplattformen. So könnten beispielsweise Klimaschutz und Klimaresilienz im Gebäudebestand aktiv vorangetrieben werden (weiterführende Informationen unter [►Verbraucher und Endnutzer](#)). Dem steht die negative Auswirkung gegenüber, dass durch die eigenen Geschäftstätigkeiten sowie durch den Energieverbrauch der Scout24-Gruppe weiterhin direkte und indirekte Scope 1, 2 und 3 CO₂e-Emissionen verursacht werden, die den Klimawandel vorantreiben.

Durch den Zusammenschluss der Teams Central Administration & Facility Management und Sustainability & DEI können umwelt- und klimarelevante Maßnahmen, Initiativen und Prozesse gemeinsam effizient und effektiv gesteuert und direkt an die CPSO berichtet werden. Die kurz-, mittel- und langfristigen Reduktionsziele ([►Reduktionsziele](#)) sind Bestandteil des [►ESG-Frameworks](#) und damit Teil der allgemeinen Geschäftsstrategie sowie Finanzplanung. Die SBTi hat die mittel- und langfristigen Klimaziele der Scout24-Gruppe im Geschäftsjahr 2025 offiziell verifiziert und das Ergebnis auf ihrer [►Website](#) veröffentlicht. Es liegen keine gebundenen THG im Zusammenhang mit den wichtigsten Vermögenswerten und Produkten des Unternehmens vor, die eine Erreichung der Emissionsreduktionsziele gefährden könnten. Scout24 ist nicht von den Referenzwerten des Pariser

Klimaabkommens ausgenommen. Die einzelnen Teile des Übergangsplans von Scout24 wurden vom Vorstand bewilligt.

Unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten Maßnahmen und des digitalen Geschäftsmodells von Scout24 wurden für die kommenden Jahre folgende weitere interne und externe Dekarbonisierungshebel identifiziert:

Scopes	Maßnahmen
Scope-1- und -2-Emissionen	
Fahrzeugflotte	Vollständige Elektrifizierung der gesamten Unternehmensflotte
Wärme- und Kälteversorgung in den Büros	Weitere Effizienzmaßnahmen, Wechsel zu Biogas an Standorten mit Gasheizung, ggf. Standortwechsel, externe Dekarbonisierung der Fernwärmenetze
Strom	Wechsel auf Grünstrom an Standorten mit direktem Einfluss
Scope-3-Emissionen	
Lieferkette	Engagement von Dienstleistern fördern sowie Transparenz über Emissionen in der Lieferkette erhöhen
Geschäftsreisen	Reduzierung von Flugreisen
Nutzung der ImmoScout24-Plattform	Externe Dekarbonisierung der Stromnetze

Im Jahr 2025 konnten insbesondere Fortschritte bei der Umsetzung des Übergangsplans in den Bereichen der Elektrifizierung der Flotte und dem Wechsel auf Grünstromverträge gemacht werden, die sich jedoch durch den Zukauf von neuen Tochterunternehmen nicht signifikant in der Bilanz niedergeschlagen haben. In den kommenden Jahren wird der Fokus schwerpunktmäßig auf diesen beiden Bereichen bleiben.

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

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

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

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

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

Seit Juli 2021 gelten für die Mitarbeitenden in Deutschland und Österreich Mobilitätsrichtlinien, welche z. B. die Bahn als Transportmittel priorisieren und Flüge nur noch dann vorsehen, wenn die Strecke nicht innerhalb von 4,5 Stunden mit dem Zug zurückgelegt werden kann. Dadurch reduziert Scout24 die negativen Auswirkungen durch die eigenen Reisetätigkeiten der Mitarbeitenden und die dadurch entstehenden Emissionen. Die Richtlinien wurden für Deutschland vom Vorstand der Scout24 SE sowie in Österreich von der Geschäftsführung der Immobilien Scout24 Österreich GmbH beschlossen und werden in der Umsetzung vom Central Administration & Facility Management Team überwacht. Geltungsbereich der Mobilitätsvorgaben ist der eigene Geschäftsbereich, d. h. sie gelten sowohl für die Scout24-Mitarbeitenden, mit Ausnahme der Sprengnetter-Gesellschaften, als auch für den Vorstand und etwaige Geschäftsführer in Deutschland sowie Österreich. Für die Sprengnetter-Gesellschaften gilt eine eigene Reiserichtlinie, durch die Flugreisen innerdeutsch nur noch in Ausnahmefällen und bei einer erhöhten Reisedauer über 5,5 Stunden bewilligt werden. Sie gilt für alle Mitarbeitenden der Sprengnetter-Gruppe⁴⁵ und wurde von der Geschäftsführung bewilligt. Die Umsetzung wird vom Team interne Organisation überwacht.

Seit 2022 gilt zudem die Richtlinie zur nachhaltigen Beschaffung von Werbemitteln und Event-Artikeln mit klaren Vorgaben für die gesamte Scout24-Gruppe. Die Neuanschaffung von Werbemitteln soll damit grundsätzlich hinterfragt werden. Wenn dennoch Produkte bestellt werden, sollen nur noch diejenigen berücksichtigt werden, die unter Verwendung von nachwachsenden oder recycelten bzw. recycelbaren Rohstoffen gefertigt worden sind,

⁴⁵ Die Sprengnetter-Gruppe bestand zum 31. Dezember 2025 aus der Sprengnetter GmbH, der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, der Sprengnetter Real Estate Service GmbH, der Sprengnetter Zertifizierung GmbH, der Sprengnetter Austria GmbH, der bulwiengesa GmbH, der Energieausweis48 GmbH, der Reopla S.r.l., der Sprengnetter Bosnia d.o.o. Sarajevo, der Sprengnetter d.o.o. za poslovanje nekretninama, der Sprengnetter d.o.o. Beograd-Noví Beograd (Serbien, in Liquidation) sowie der Sprengnetter d.o.o. Podgorica (Montenegro, in Liquidation).

keine Schadstoffe enthalten, unter fairen Produktionsbedingungen hergestellt wurden und über verifizierte Label verfügen. Auch durch diese Richtlinie sollen Emissionen durch die Produktion von zusätzlichen Werbemitteln vermieden werden, um so negative Auswirkungen in Bezug auf den Klimawandel zu reduzieren. Die Richtlinie wurde durch die CPSO freigegeben, die Verantwortung zur Überwachung der Richtlinie liegt beim Sustainability & DEI Team.

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

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

Weiterführende Informationen zu Konzepten und Maßnahmen zur potenziell positiven Auswirkung in Bezug auf Anpassung an den Klimawandel im Gebäudebestand finden sich im Kapitel **► Verbraucher und Endnutzer**.

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

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

- Die Gesamtflotte der Scout24-Gruppe bestand zum 31. Dezember 2025 zu 82,5 % (2024: 84 %) aus E-Autos, 1 % Hybrid-Fahrzeugen und 16,5 % Verbrennerfahrzeuge. Die leichte Verschlechterung zum Vorjahr resultiert aus den Akquisitionen der neuen Töchter bulwiengesa GmbH sowie Neubau Kompass AG, da diese Unternehmen bisher kaum E-Fahrzeuge in ihrer Flotte hielten. Im Jahresverlauf wurden zwei Verbrennerfahrzeuge durch Elektrofahrzeuge ersetzt, alle Neuanschaffungen waren E-Fahrzeuge. Bisher konnte durch die Umstellung eine Emissionsreduktion von 233 Tonnen CO₂e im Vergleich zum Basisjahr erzielt werden. Mit einer kompletten Flottenumstellung bis Ende 2026 wird eine weitere Reduktion der Scope-1-Emissionen um 67 Tonnen CO₂e erwartet.
- Im Geschäftsjahr 2025 konnte der Bezug an Energie aus nicht erneuerbaren Quellen (Scope 2) gesenkt werden, da an vier Standorten der Stromvertrag auf erneuerbare Energien umgestellt wurde. Mit allen Maßnahmen seit Start der Klimabilanzierung konnte kumuliert bisher eine Reduktion von 435 Tonnen CO₂e (marktbezogen) im Vergleich zum Basisjahr 2018 erreicht werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 werden 14 der derzeit 17 Bürostandorte aller vollkonsolidierten Unternehmen der Scout24-Gruppe mit 100 % Grünstrom versorgt. An einem der verbleibenden Standorte führte ein Vertragswechsel zu einem höheren spezifischen Emissionsfaktor pro kWh, was die Gesamtreduktion im Berichtsjahr teilweise kompensierte. Dieser Standort wird im Jahresverlauf 2026 aufgegeben. An allen anderen Standorten, bei denen Scout24 einen direkten Einfluss auf die Auswahl des Anbieters hat, soll bis 2030 auf 100 % Strom aus erneuerbaren Quellen umgestellt werden. Damit ist bis 2030 von einer weiteren Reduktion der Scope-2-Emissionen um 251 Tonnen CO₂e auszugehen.
- Für ein Büro in Deutschland konnte der Vertrag ab dem 1. Januar 2025 auf Biogas umgestellt werden. Aktuell werden noch fünf der 17 Bürostandorte mit Erdgas beheizt. Drei dieser Standorte werden 2026 verlegt. Zwei Unternehmen ziehen in ein neues Büro ohne Erdgasheizung, das dritte wird einem bestehenden Standort zugeordnet. Seit dem Start der Klimabilanzierung konnten durch Standortwechsel und Wechsel der Verträge auf Biogas die Scope-1-Emissionen um 55 Tonnen CO₂e im Vergleich zum Basisjahr reduziert werden.
- Die Reduktionen von Emissionen aus den Flugreisen durch ein verändertes Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden summieren sich bisher auf 1.916 Tonnen CO₂e im Vergleich zum Basisjahr 2018. Flugreisen werden intern auch unterjährig ausgewertet, um etwaige Anstiege frühzeitig zu erkennen.
- Die Aufgabe der eigenen Rechenzentren zugunsten einer cloudbasierten Lösung führte seit dem Basisjahr 2018 zu kumulierten Einsparungen von rund 650 Tonnen CO₂e.
- Im Berichtsjahr 2025 hat das Unternehmen damit begonnen, einen Austausch mit seinen Dienstleistern zu Emissionskennzahlen zu etablieren. So möchte Scout24 in Zukunft gewährleisten, dass einerseits möglichst akkurate Daten zur Berechnung der eingekauften Waren und Dienstleistungen genutzt werden und andererseits der Druck auf seine Lieferkette in Bezug auf Dekarbonisierungsmaßnahmen erhöht wird.

- Im Geschäftsjahr 2025 wurde den Mitarbeitenden der Scout24-Gruppe erstmalig eine KI-Assistenz zur Verfügung gestellt. Zusätzlich haben die Nutzenden von ImmoScout24 in Deutschland seit Oktober mit „HeyImmo“ die Möglichkeit, eine KI-Assistenz für die Immobiliensuche in Anspruch zu nehmen. Scout24 hat im Berichtszeitraum 2025 damit begonnen Daten zu den Umweltauswirkungen dieser Dienstleistungen zu erheben. Das Unternehmen plant, 2026 erste Informationen zu veröffentlichen.

Mit der Kompensation der gesamten Emissionen eines Geschäftsjahres durch zertifizierte Klimaschutzprojekte hat Scout24 wie geplant im Jahr 2025 begonnen. Dabei werden die kompensierten THG-Emissionen entsprechend dem SBTi-Net-Zero-Standard grundsätzlich nicht der Zielerreichung angerechnet, sondern erfolgen als freiwilliger zusätzlicher Beitrag zum internationalen Klimaschutz. Mehr Informationen zur Kompensation finden sich unter [▶ Entnahme von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen über CO₂-Zertifikate](#). Die Durchführung der genannten Maßnahmen ist unabhängig von der Verfügbarkeit oder Zuweisung von Mitteln. Es sind keine erheblichen Geldbeträge von CapEx und OpEx für die Durchführung der Maßnahmen erforderlich.

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

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

1. **kurzfristig: -60 %** der absoluten CO₂e-Emissionen gegenüber dem Basisjahr 2018 über alle Scopes bis 2025
2. **mittelfristig: bis 2030 -69,8 %** der absoluten Scope-1- und -2-Gesamtemissionen im Vergleich zu 2018 sowie mindestens eine Reduktion von **-50,4 %** CO₂e der Scope-3-Emissionen gegenüber dem Basisjahr 2018 (Scope 3 exklusive optionaler Kategorien)
3. **langfristig: bis 2045⁴⁶ insgesamt -90 %** der absoluten Emissionen der Scopes 1, 2 und 3 gegenüber dem Basisjahr 2018 (Scope 3 exklusive optionaler Kategorien)

Die Ziele sind an den Vorgaben des SBTi-Net-Zero-Standards zur Emissionsreduktion von mindestens 90 % vor 2050 ausgerichtet. Die SBTi hat die mittel- und langfristigen Klimaziele der Scout24-Gruppe im Geschäftsjahr 2025 offiziell verifiziert. Die Systemgrenzen für die Zielsetzung entsprechen den Anforderungen der SBTi und schließen damit alle verpflichtenden Kategorien mit ein. Die nach dem Ansatz der SBTi optionalen Kategorien (Hotelübernachtungen, Homeoffice, Verwendung verkaufter Produkte), die trotzdem bilanziert wurden, sind nicht Teil des Ziels. Es fand keine Ableitung anhand eines sektorspezifischen Dekarbonisierungspfads statt. Für die Zielsetzung werden die marktbasierten Scope-2-Emissionen betrachtet. Die Ziele wurden in Zusammenarbeit mit einem wissenschaftlichen Dienstleister und unter Berücksichtigung von Markterkenntnissen, etwa durch Gespräche mit Investoren, erarbeitet, vom Vorstand beschlossen sowie an verschiedene weitere Stakeholder, darunter Investoren, Banken und Mitarbeitende, kommuniziert.

Scout24 konnte Ende 2025 bereits eine Emissionsreduktion von 54 % über alle Scopes ausweisen. Das kurzfristige Reduktionsziel von -60 % der absoluten CO₂e-Emissionen bis Ende 2025 gegenüber dem Basisjahr 2018 wurde jedoch nicht erreicht. Dies ist vorrangig auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- **Akquisitionen:** Die Integration von Tochterunternehmen wie der Sprengnetter-Gruppe, der bulwiengesa GmbH, der neubau kompass AG und der Exploreal GmbH erweiterte die Bilanzierungsgrundlage in den letzten Jahren um die Emissionen der neu konsolidierten Geschäftsaktivitäten.
- **Strukturelle Einschränkungen bei der Energiebeschaffung:** Als reine Mieterunternehmen sind die verbundenen Unternehmen von Scout24 bei der Energiebeschaffung von den Gegebenheiten der jeweiligen Standorte abhängig, einschließlich der installierten Heizsysteme und der vertraglichen Rahmenbedingungen, was die Möglichkeiten einer kurzfristigen Umstellung auf emissionsärmere Energieverträge an einzelnen Standorten einschränken kann.

Bei separater Betrachtung der Emissionen aus den Scopes 1 und 2 ergab sich für das Jahr 2025 eine Reduktion von -61 % im Vergleich zum Basisjahr 2018. Die Reduktion der Scope-3-Emissionen betrug -55 % im Vergleich zu 2018, ohne optionale Kategorien. Die mittel- und langfristigen SBTi-validierten Ziele für 2030 und 2045 bleiben daher unverändert gültig und erreichbar. Mit diesen Zielen verpflichtet sich die Scout24 SE dazu, weiterhin jährlich eine Emissionsbilanzierung vorzunehmen, um einerseits die Effektivität getroffener Maßnahmen festzustellen sowie andererseits kontinuierlich weitere Emissionsreduktionspotenziale zu identifizieren und umzusetzen. Zur

⁴⁶ Unternehmensspezifisches Ziel.



Zielerreichung bedarf es nicht nur einer Zusammenarbeit mit allen relevanten Stakeholdern und weiterer technologischer Fortschritte, sondern auch eines gesellschaftlichen Wandels mit einer erfolgreichen Energiewende. Die Energiewende ist für Scout24 dabei vor allem für die Reduzierung der Emissionen aus der Nutzung der eigenen Plattformen von Bedeutung, da die Daten zur Häufigkeit der Aufrufe (Sessions) der jeweiligen Marktplätze, die durchschnittliche Verweildauer sowie das genutzte Endgerät mit dem deutschen Strommix multipliziert werden, um die entsprechenden Emissionen zu kalkulieren. Weitere Dekarbonisierungshebel sind im [Übergangsplan für den Klimaschutz](#) aufgeführt.

Energieverbrauch und Energiemix (E1-5)

Veränderungen von Energieverbrauch und Energiemix durch Präzisierung der Energieverbräuche aus der Unternehmensflotte	2024 alt	2024 neu	Differenz
Gesamtverbrauch fossiler Energie (MWh)	1.549	1.752	203
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	52 %	51 %	- 1 Pp
Verbrauch aus nuklearen Quellen (MWh)	24	24	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	0,83 %	0,72 %	0,11 Pp
Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) (MWh)	0	0	0
Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen (MWh)	1.388	1.639	251
Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt (MWh)	0	0	0
Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (MWh)	1.388	1.639	251
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch	47 %	48 %	1 Pp
Gesamtenergieverbrauch (MWh)	2.961	3.416	455

Energieverbrauch und Energiemix	2024	2025
Gesamtverbrauch fossiler Energie (MWh)	1.752	1.716
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	51 %	50 %
Verbrauch aus nuklearen Quellen (MWh)	24	25
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	0,72 %	1 %
Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) (MWh)	0	37
Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen (MWh)	1.639	1.672
Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt (MWh)	0	0
Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (MWh)	1.639	1.710
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch	48 %	50 %
Gesamtenergieverbrauch (MWh)	3.416	3.450

Methodik: Energieverbrauch & Energiemix

Die Angaben in Megawattstunden (MWh) stammen aus Abrechnungen der Versorger, sind ohne Dezimalanteil abgebildet und entsprechend gerundet. Da für einige Standorte noch keine vollständigen Jahresrechnungen vorlagen, wurden die fehlenden Verbräuche entweder auf Grundlage von Vorjahresdaten oder anhand der Quadratmetergröße der zur versorgenden Fläche geschätzt. Der Anteil der fossilen und nuklearen Energie wurde auf Basis des verbrauchsbasierten deutschen Durchschnitts für den Strommix und die Fernwärmeerzeugung abgeschätzt. Die Methodik zur Ermittlung der Energiekennzahlen wurde im Berichtsjahr weiter präzisiert. Dabei wurde die Fahrzeugflotte erstmals systematisch mit Primärdaten in die Berechnung einbezogen. Die Energiekennzahlen wurden mithilfe eines wissenschaftlichen Dienstleisters berechnet und nicht zusätzlich von einer externen Stelle validiert.

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

Der dargestellte Corporate Carbon Footprint (CCF) von Scout24 weist THG-Bruttoemissionen für die Geschäfts- und Kalenderjahre 2024 und 2025 aus und stellt die Datenbasis für die Weiterentwicklung der Scout24-Klimaschutzstrategie dar. Durch die Analyse des CCF ist es möglich, Reduktionspotenziale und -hebel zu identifizieren, entsprechende Maßnahmen zu entwickeln und Klimaschutzziele zu definieren.

Methodik: Bilanzgrenzen

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

Die operativen Grenzen der THG-Bilanz bestimmen sich nach dem Konsolidierungskreis der Scout24-Gruppe. Alle signifikanten Emissionskategorien wurden in die Bilanz aufgenommen. Emissionen in den Kategorien Scope 1, 2 und 3 umfassen dabei alle Unternehmen des Konsolidierungskreises. Assoziierte Unternehmen sind in der Emissionskategorie 3.15 berücksichtigt worden. Grundsätzlich wurden nach dem Verfahren des Dual Reportings (der dualen Berichterstattung) aus dem GHG Protocol die THG-Emissionen sowohl standortbezogen als auch marktbezogen berechnet (begrenzt auf Elektrizität). Die genutzten Emissionsfaktoren für Scope 2 und 3 differenzieren nicht zwischen fossilen und biogenen CO₂-Emissionen, weshalb für beide Scopes keine biogenen Emissionen ausgewiesen werden. Für 2025 konnten 11 % der Scope 3-Emissionen anhand von Primärdaten von Lieferanten oder anderen Partnern in der Wertschöpfungskette berechnet werden.

Neben der Scout24 SE wurden die Tochtergesellschaften nach Art der Konsolidierung, dem Besitzanteil, der operativen Kontrolle und der Standortgröße beziehungsweise der Anzahl an Mitarbeitenden evaluiert. Die organisatorischen Grenzen der THG-Bilanz richten sich nach den Grenzen der Nachhaltigkeitserklärung. Im Vergleich zur Bilanz des CCF 2024 hat sich die organisatorische Grenze damit um die mit „Neu“ gekennzeichneten Gesellschaften und ihre Standorte erweitert.

- Scout24 SE, München
- Immobilien Scout GmbH, Berlin (TiRo CheckEnergy GmbH, Berlin, wurde auf die Immobilien Scout GmbH verschmolzen.)
- immoverkauf24 GmbH, Hamburg
- Immobilien Scout Österreich GmbH, Wien
- immoverkauf24 GmbH Österreich, Wien
- Propstack GmbH, Berlin, Köln (Propstack wurde auf die FLOWFACT GmbH verschmolzen und diese anschließend in Propstack GmbH umfirmiert. Daher wird FLOWFACT nicht mehr gesondert betrachtet.)
- BauFi Finanzierungsvermittlungs GmbH, Nürnberg
- Energieausweis48 GmbH, Köln
- Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Köln
- Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Berlin, Köln
- Sprengnetter Real Estate Service GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Köln
- Sprengnetter Austria GmbH, Feldkirchen
- Sprengnetter Zertifizierung GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Reopla S.r.l., Turin
- Neu: bulwiengesa GmbH, Berlin (Die bulwiengesa AG wurde auf die 21st Real Estate verschmolzen und die 21st Real Estate anschließend in bulwiengesa GmbH umfirmiert. Daher wird die 21st Real Estate nicht mehr gesondert betrachtet.)
- Neu: bulwiengesa GmbH, Essen
- Neu: bulwiengesa GmbH, Frankfurt
- Neu: bulwiengesa GmbH, Hamburg
- Neu: bulwiengesa GmbH, München
- Neu: neubau kompass AG, Berlin
- Neu: Exploreal GmbH, Wien

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

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

Seit dem Basisjahr 2018 wurden die darauffolgenden THG-Bilanzen stetig weiterentwickelt, vervollständigt und erweitert. Für das Bilanzjahr 2025 kam es durch Zukäufe zu Änderungen der organisatorischen Bilanzgrenzen. Die Unternehmen bulwiengesa GmbH, Exploreal GmbH, neubau kompass AG und TiRo Check Energy GmbH wurden neu oder nun vollständig in den Bilanzgrenzen aufgenommen. Daneben kam es auch zu einigen Änderungen in den operativen Bilanzgrenzen. Um die Vergleichbarkeit der Emissionswerte und der bereits erfolgten Reduktionsmaßnahmen seit dem Basisjahr über die darauffolgenden Jahre zu ermöglichen, wurden im Rahmen einer Neuberechnung der Bilanzrahmen und die Berechnungsmethoden der einzelnen Bilanzierungsjahre angeglichen. Von den Gesellschaften, die Teil des CCF 2025 gewesen sind, existierte die TiRo CheckEnergy GmbH im Basisjahr noch nicht und war daher nicht Teil der Rekalkulation. Um die organisatorischen Bilanzgrenzen anzugleichen, wurden die Emissionen der bereits existierenden Gesellschaften auf Basis zentraler Kennzahlen (Vollzeitäquivalente, Umsatz, Gebäudefläche) zurückgerechnet. Die Kennzahlen zur Rückrechnung wurden pro Emissionskategorie nach Greenhouse Gas (GHG) Protocol definiert und entsprechend dem Einfluss der Kennzahl auf die jeweilige Kategorie ausgewählt.

Die Integration der neuen Tochtergesellschaften führte zu folgenden Änderungen in unserer Emissionsbilanzierung:

- Erweiterung der Bilanzgrenze: Die operationalen Emissionen (Scope 1, 2 und 3) der neu erworbenen Gesellschaften wurden rückwirkend in das Basisjahr 2018 eingerechnet.
- Verbesserung der Datenqualität durch neue Lieferantendaten: Im Geschäftsjahr 2025 wurden neue Daten von den Dienstleistern zur Verfügung gestellt. So integriert der Clouddienst-Anbieter nun auch Scope-3-Emissionen in das unternehmensspezifische Treibhausgas-Dashboard und ein großer Dienstleister für Online-Marketing stellt eigene Emissionsdaten zur Nutzung von Online-Anzeigen zur Verfügung.

Diese Anpassungen liefern nützlichere Informationen, da sie eine konsistente Vergleichbarkeit über den gesamten Berichtszeitraum ermöglichen und die Reduktionsfortschritte der Scout24-Gruppe gegenüber den Klimazielen (validiert durch SBTi) korrekt widerspiegeln. Die SBTi-validierten Reduktionsziele bleiben unverändert, jedoch wurde das Basisjahr entsprechend angepasst.

Brutto-THG-Emissionen – Methodik und Annahmen

Die Emissionsfaktoren für die THG-Bilanzierung wurden aus anerkannten internationalen Datenbanken und offiziellen Regierungsquellen ausgewählt. Die Faktoren sind vorrangig aktuelle, länderspezifische Emissionsfaktoren und werden jährlich aktualisiert. Die Auswahl erfolgte gemäß den Anforderungen des GHG Protocol.

Scope	Geschäftsaktivität	Erhebung und Berechnung der Daten
1.1	Erdgasheizung	Der Verbrauch der Büros mit einer Erdgasheizung wurde über die Abrechnungen der Energieversorger erfasst bzw. falls nicht vorhanden über die Bürofläche geschätzt. Emissionsfaktor des Umweltbundesamts UBA, 2025 und des DEFRA, 2025
1.2	Kraftstoffverbrauch der geleasteten Fahrzeugflotte	Die Verbrauchswerte von Diesel und Benzin wurden in Litern (l) für die Flotte aggregiert. Dabei wurde angenommen, dass es sich um 100% fossile Kraftstoffe handelt. Emissionsfaktoren des Umweltbundesamtes UBA, 2025
1.3	Flüchtige Gase	Flüchtige Emissionen aus Kältemitteln wurden auf Basis der von den Vermietern gemeldeten Nachfüllmengen berechnet. Lagen keine Daten vor, erfolgte eine Schätzung. Emissionsfaktoren vom DEFRA, 2025
2.1	Strombezug der Standorte und Ladestrom für die E-Fahrzeuge	Die Stromverbräuche wurden über die Abrechnungen der Energieversorger auf Standortebezug bzw. über die Abrechnung der Ladekartenanbieter der E-Fahrzeuge erfasst. Bei fehlenden Daten wurde der Verbrauch auf Basis der m ² -Zahl der Bürofläche (Standorte) bzw. mithilfe der Kosten und eines Durchschnittspreises je kWh (E-Fahrzeuge) geschätzt. Abschätzungen auf Basis der Ladestromkosten waren für die Immobilien Scout Österreich GmbH, die immoverkauf24 GmbH Österreich, die bulwiengesa AG sowie die neubau kompact AG notwendig. Emissionsfaktoren des UBA, 2025 (Deutschland - standortbasiert), des UBA AT, 2025 (Österreich - location-based), VDA (Italien - location-based) und lieferantenspezifische Emissionsfaktoren der Energieversorger und Ladestromanbieter sowie AIB für Italien (marktbasiert). Grünstrom wurde über Stromverträge mit den jeweiligen Stromlieferanten beschafft. Eine ungebündelte Beschaffung von Grünstromnachweisen fand nicht statt.
2.2	Fernwärmebezug von Standorten	Die Menge wurde über die Verbrauchsangaben der Betriebskostenabrechnungen erfasst bzw. über die m ² -Zahl abgeschätzt. Fernwärmenetzspezifische Emissionsfaktoren der Standorte in Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Essen und Wien.
2.3	Fernkältebezug an Standorten	Die Verbrauchsangaben über die Betriebskostenabrechnungen wurden mittels eines durchschnittlichen Wirkungsgrades über p+iiH in Strom umgerechnet und mittels des Stromemissionsfaktors des UBA, 2025 in Emissionen übersetzt.
3.1	Central Administration & Facility Management/ IT & Telecommunication/ Marketing/ Professional Services and External People	Die Aktivitätsdaten lagen als monetäre Werte aus dem Einkauf vor. Bei größeren Lieferanten wurden die Emissionen auf Basis der lieferantenspezifischen Emissionsintensität bestimmt. Die übrigen Positionen wurden mittels kostenbasierter Emissionsfaktoren ermittelt. Für Online Ads lagen Primärdaten des Lieferanten vor. Weitere Ausgaben für Online-Marketing wurden aufgrund fehlender geeigneter Emissionsfaktoren noch nicht erfasst. Emissionsfaktoren von climatiq basierend auf DEFRA , Durchschnittswerte von phiyond und lieferantenspezifische Emissionsintensitäten .
3.1	Externe Gutachter	Für die Pkw-Reisen der für die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH eingesetzten externen Gutachter wurden die daraus resultierenden Emissionen mittels der kumuliert zurückgelegten Strecke und des durch eine Umfrage bestimmten Anteils an Verbrenner-, Hybrid oder Elektrofahrzeugen berechnet. Emissionsfaktoren des UBA, 2025
3.1	Büroartikel	Die Aktivitätsdaten wurden teilweise auf Basis von Stückzahlen oder auf Basis des Einkaufswerts anhand von Rechnungen und Buchhaltungsdaten ermittelt. Für Stückzahlen erfolgte eine Berechnung des Gewichts in kg über ein angenommenes durchschnittliches Gewicht je Produkt mit Emissionsfaktoren von DEFRA, 2025 . Bei zweitem kam ein kostenbasierter Emissionsfaktor von climatiq basierend auf DEFRA zum Einsatz.
3.1	Verpflegung	Produkte zur Verpflegung der Belegschaft waren in Form von Einkaufswerten für die einzelnen Standorte verfügbar, die mit angenommenen durchschnittlichen Einkaufspreisen in mengenbasierte Aktivitätsdaten umgerechnet wurden. Emissionsfaktoren des Instituts für Energie- und Umweltforschung ifeu, 2020 , climatiq basierend auf DEFRA .
3.1	Externe Rechenzentren	Emissionsdaten des Dienstleisters lagen auf Basis eines dortigen Kalkulationstools vor. Für die Sprengnetter-Gruppe lag die Information vor, dass die Rechenzentren mit Ökostrom betrieben werden.
3.2	Elektrogeräte	Für ausgewählte, häufig beschaffte Elektrogeräte wurde der herstellereinspezifische Typ und die Anzahl erhoben. Weitere Geräte wurden entweder mengenbasiert oder kostenbasiert auf Basis von Einkaufswerten berechnet. Emissionsfaktoren von Dell, 2025 , Apple, 2025 und ADEME, 2025 bzw. UBA, 2025 und climatiq basierend auf DEFRA für die kostenbasierten Berechnungen.
3.2	Möbel und Ausstattung	Die Aktivitätsdaten lagen als wirtschaftliche Werte aus dem Einkauf vor und konnten mittels kostenbasierter Emissionsfaktoren umgerechnet werden. Emissionsfaktoren von climatiq basierend auf DEFRA
3.3	Kraftstoff- und energiebezogene Emissionen	Siehe Vorgehensweise unter Erdgasheizung, Kraftstoffverbrauch der geleasteten Fahrzeugflotte und Strombezug der Standorte und Ladestrom für E-Fahrzeuge.
3.5	Abfälle an den Standorten, Elektroschrott	Die Emissionen aus der Abfallbeseitigung an den Bürostandorten und dem Transport zur Entsorgung wurden für alle Bürostandorte über die Fläche (m ²) aus den Standortkennzahlen abgeschätzt. Emissionsfaktoren von phiyond basierend auf DEFRA
3.6	Bahnreisen	Die zurückgelegte Strecke wurde in Personenkilometern aus den Reisekostenabrechnungen ermittelt. Emissionsfaktoren des UBA, 2025 . Für die Reopla S.r.l. und die TiRo CheckEnergy GmbH wurden die Emissionen auf Basis der Ausgaben sowie der Verkehrsmittelverteilung der übrigen Konzerngesellschaften geschätzt.

3.6	Flugreisen	Die Anzahl geschäftsbedingter Flugreisen im Bilanzjahr wurde nach Ursprungs- und Zielort sowie nach Buchungsklasse aufgeschlüsselt. Grundlage waren Auszüge des Reisedienstleisters bzw. Belege und Abrechnungen. Die Flugstrecken in Personenkilometern teilen sich in die Segmente „Kurzstrecke“ (<=700 km), „Mittelstrecke“ (>700 km, <=3.700 km) und „Langstrecke“ (>3.700 km). Die reinen CO ₂ e-Emissionen aus den Flugreisen wurden mit einem Faktor 3 multipliziert, um die nicht-CO ₂ e-Effekte (Bildung von Zirruswolken oder der Ozonabbau) bzw. den Radiative Forcing Index zu berücksichtigen. Emissionsfaktoren des DEFRA, 2025 . Für die Reopla S.r.l. und die TiRo CheckEnergy GmbH wurden die Emissionen auf Basis der Ausgaben sowie der Verkehrsmittelverteilung der übrigen Konzerngesellschaften geschätzt.
3.6	Dienstreisen mit Mietfahrzeugen oder privatem Pkw	Für das Bilanzjahr wurde der Kraftstoffverbrauch von Pkw, die Dritten gehören oder von ihnen kontrolliert werden und in der Scout24-Gruppe für Geschäftsreisen genutzt wurden, aus Reisekostenabrechnungen bzw. Buchungskosten ermittelt. Da keine Angaben zum Kraftstoffverbrauch und -typ verfügbar waren, wurden die Kraftstoffkosten zur Ermittlung des Kraftstoffverbrauchs verwendet und mit durchschnittlichen Emissionsfaktoren für die Kraftstoffe Benzin und Diesel multipliziert. Über die gezahlte Kilometerpauschale bei der Nutzung privater Pkw wurde die Entfernung berechnet und ein durchschnittlicher Kraftstoffverbrauch angenommen. Bei Ausgaben für Taxifahrten wurde der Durchschnittspreis der Dienstleistung in dem jeweiligen Land im Bilanzjahr angewandt, um die zurückgelegte Entfernung zu ermitteln. Emissionsfaktoren der GEMIS-Datenbank .
3.6	Hotelübernachtungen	Scout24 erfasst die Anzahl der Hotelübernachtungen einschließlich des jeweiligen Aufenthaltslandes, die von Mitarbeitenden zu geschäftlichen Zwecken getätigt wurden, in einem Reisebuchungstool. Die Übernachtungen wurden mit Emissionsfaktoren des DEFRA, 2025 bewertet.
3.7	Berufsverkehr	Die Ergebnisse der jährlichen Mitarbeitendenbefragung zum Mobilitäts- und Arbeitsverhalten wurden analysiert, um Pendlerprofile und die damit verbundenen THG-Emissionen zu ermitteln. Dabei wurden die Entfernung zum Arbeitsort, das verwendete Verkehrsmittel sowie die Anzahl der Büro- und Homeoffice-Tage berücksichtigt. Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der FTE auf die einzelnen Standorte umgelegt. Emissionsfaktoren des DEFRA, 2025 , des UBA, 2025 und des Fraunhofer-Instituts, 2022 .
3.7	Homeoffice	Die Berechnung von THG-Emissionen im Homeoffice basiert auf den Daten aus der Mitarbeitendenumfrage zum Mobilitäts- und Arbeitsverhalten. Zusätzlich zu den verbrachten Tagen im Homeoffice wurde auch nach der individuellen Wärmeversorgung der Mitarbeitenden (Fernwärme, Gas, Heizöl, Wärmepumpe) gefragt. Mittels der standortbasierten FTE-Kennzahlen und den Annahmen des Öko-Instituts 2021 und von ecoact, 2020 zu Strom- und Wärmeverbräuchen im Homeoffice wurden die Emissionen bestimmt. Die entsprechenden Emissionsfaktoren stammen für die Fernwärme/Gas/Strom vom UBA, 2025 , UBA, AT, 2025 , VDA und Heizöl vom DEFRA, 2025 .
3.11	Energiebedarf Endverbraucher	Zusätzlich wurde der bei der Nutzung der Marktplätze anfallende Energiebedarf durch Zugriff und Nutzung der Endnutzenden auf der ImmoScout24-Website bilanziert. Die jeweiligen Endgeräte wurden als relevante Emissionsquelle identifiziert und in der Bilanzierung berücksichtigt. Zur Berechnung lagen Daten zur Häufigkeit der Aufrufe (Sessions) der jeweiligen Marktplätze, die durchschnittliche Verweildauer sowie die genutzte Plattform (Web, iOS, Android) vor. Auf Grundlage dieser Daten der Scout24-IT und mithilfe durchschnittlicher Leistungsdaten der Endgeräte Handy und Laptop (Öko-Institut, 2021) wurden Strombedarfe und THG-Emissionen berechnet. Zusätzlich wurde im Berichtsjahr auch die Stromvorkette berücksichtigt. Emissionsfaktoren des UBA, 2025 .
3.15	Investitionen	Scout24 hält einzelne Minderheitsbeteiligungen an anderen Unternehmen. Diese Unternehmen verfolgen ebenfalls digitale Geschäftsmodelle. Die Emissionen dieser Minderheitsbeteiligungen wurden daher auf der Emissionsintensität der Scout24-Gruppe abgeschätzt. Die Emissionsintensität wurde hierbei aus den Scope 1- und 2-THG-Emissionen der gesamten Gruppe, bezogen auf den Konzernumsatz und die Anzahl der Mitarbeitenden, berechnet.

≡	An unsere Aktionäre	Zusammengefasster Lagebericht	Konzernabschluss	Anhang zum Konzernabschluss	Sonstige Vermerke	
Veränderungen der THG-Bruttoemissionen in Tonnen CO ₂ e durch Rekalkulation ⁴⁷						
	Basisjahr 2018 alt	2018 neu	Differenz	2024 alt	2024 neu	Differenz
Scope-1-Treibhausgasemissionen						
Scope-1-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	517	558	41	338	389	51
Scope-2-Treibhausgasemissionen						
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	1.062	1.080	18	668	688	20
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	812	822	10	164	173	9
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen						
Gesamte indirekte (Scope-3-)THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	6.431	6.615	184	2.973	3.300	327
Scope-3-THG-Bruttoemissionen ohne optionale Kategorien nach GHG	5.762	5.933	171	2.467	2.777	310
1) Erworbene Waren und Dienstleistungen	2.310	2.369	59	1.435	1.615	180
davon Cloud-Computing und Rechenzentrumsdienste	796	796	0	1	111	110
2) Investitionsgüter	169	179	10	149	163	14
3) Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie	321	342	21	182	209	27
5) Abfallaufkommen in Betrieben	6	7	1	6	7	1
6) Geschäftsreisen	2.399	2.462	63	459	522	63
davon Hotel (optional nach SBTi)	124	129	5	41	46	5
7) Pendelnde Arbeitnehmer	733	763	30	367	409	42
davon Homeoffice (optional nach SBTi)	54	63	9	91	102	11
11) Verwendung verkaufter Produkte (optional nach SBTi)	490	490	0	374	374	0
15) Investitionen	2	2	0	1	1	0
THG-Emissionen insgesamt						
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (t CO ₂ e)	8.010	8.252	242	3.979	4.376	397
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (t CO ₂ e)	7.760	7.994	234	3.475	3.861	386
THG-Intensität						
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoerlös (t CO ₂ e/EUR in Mio.)				7,03	7,48	0,45
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoerlös (t CO ₂ e/EUR in Mio.)				6,14	6,60	0,46
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Mitarbeitende (t CO ₂ e/Anzahl der Mitarbeitenden)				3,31	3,18	-0,13

⁴⁷ Eventuelle Abweichungen der Summen ergeben sich aufgrund von Rundungen.

THG-Bruttoemissionen in Tonnen CO₂e nach Rekalkulation

	Rückblickend			Etappenziele und Zieljahre				
	Basisjahr 2018	2024	2025	% 2025 / 2024	2025	2030	2045	Jährlich % des Ziels / Basisjahr
Scope-1-Treibhausgasemissionen								
Scope-1-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	558	389	259	-33,4 %	223	169	55,8	3,3 %
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	/	0	0	/				
Scope-2-Treibhausgasemissionen								
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	1.080	688	645	-6,3 %				
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	822	173	276	+59,5 %	329	248	82,2	3,3 %
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen								
Gesamte indirekte (Scope-3-)THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	6.615	3.300	3.166	-4,1 %				
Scope-3-THG-Bruttoemissionen ohne optionale Kategorien nach GHG	5.933	2.777	2.678	-3,6 %	2.373	2.943	593,3	3,3 %
1) Erworbene Waren und Dienstleistungen	2.369	1.615	1.613	-0,1 %				
davon Cloud-Computing und Rechenzentrumsdienste	796	111	146	+31,5 %				
2) Investitionsgüter	179	163	147	-9,8 %				
3) Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie	342	209	200	-4,3 %				
4) Vorgelagerter Transport und Vertrieb	n/a	n/a	n/a	n/a				
5) Abfallaufkommen in Betrieben	7	7	6	-14,3 %				
6) Geschäftsreisen	2.462	522	448	-14,2 %				
davon Hotel (optional nach SBTi)	129	46	51	+10,9 %				
7) Pendelnde Arbeitnehmer	763	409	401	-2,0 %				
davon Homeoffice (optional nach SBTi)	63	102	87	-14,7 %				
8) Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	n/a	n/a	n/a	n/a				
9) Nachgelagerter Transport	n/a	n/a	n/a	n/a				
10) Verarbeitung verkaufter Produkte	n/a	n/a	n/a	n/a				
11) Verwendung verkaufter Produkte (optional nach SBTi)	490	374	351	-6,1 %				
12) Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer	n/a	n/a	n/a	n/a				
13) Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	n/a	n/a	n/a	n/a				
14) Franchises	n/a	n/a	n/a	n/a				
15) Investitionen	2	1	0					
THG-Emissionen insgesamt								
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (t CO ₂ e)	8.252	4.376	4.069	-7,0 %				
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (t CO ₂ e)	7.994	3.861	3.700	-4,2 %	3.198		799,4	3,3 %
Biogene Emissionen (Scope 1)			13					

n/a = nicht anwendbar, da diese Emissionskategorien keiner Geschäftsaktivität der Scout24-Gruppe zuzuordnen oder nicht signifikant sind.

Emissionsintensität nach Rekalkulation⁴⁸

THG-Intensität	2024	2025
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoerlös (t CO ₂ e/EUR in Mio.)	7,48	6,26
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoerlös (t CO ₂ e/EUR in Mio.)	6,60	5,70
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Mitarbeitende (t CO ₂ e/Anzahl der Mitarbeitenden)	3,18	3,33

Entnahme von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen, finanziert über CO₂-Zertifikate (E1-7)

Seit dem Geschäftsjahr 2025 investiert die Scout24-Gruppe gemäß ihrer Klimastrategie parallel zur eigenen Emissionsreduktion in ein Gold Standard zertifiziertes **Klimaschutzprojekt** in Uganda. Im Rahmen des Projektes werden UV-Messgeräte verteilt und Schulungen angeboten, um die Nutzung der solaren Wasserdessinfektion in der Region auszubauen. Auf diese Weise können sowohl Brennholzverbräuche als auch Treibhausgasemissionen reduziert werden, da Wasser nicht mehr auf offenen Drei-Steine-Feuerstellen abgekocht werden muss. Die Investitionshöhe entsprach den für das Geschäftsjahr 2024 ermittelten Gesamtemissionen vor Rekalkulation und damit 3.475 Tonnen CO₂e. Die Berechnungsgrundlage für die Emissionsbilanz findet sich im Abschnitt **THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen (E1-6)**. Alle Zertifikate (100 %) stammen aus dem Vermeidungsprojekt. Die Zertifikate beinhalten keine Anpassung (corresponding adjustment) gemäß Artikel 6 des Übereinkommens von Paris. Die Zertifikate wurden vollständig gelöscht. Diese Investition wird nicht auf die Klimabilanz angerechnet und ist daher kein Mittel zur Erreichung der Klimaziele des Unternehmens. Vielmehr handelt es sich um einen freiwilligen Beitrag zur globalen Klimaschutzfinanzierung, der die Eindämmung des Klimawandels unterstützen soll, während das Unternehmen parallel dazu seine eigene Klimastrategie weiter vorantreibt.

Das Unternehmen strebt eine THG-Reduktion um 90 % im Vergleich zum Basisjahr bis 2045 an und beabsichtigt, sich anschließend nur die Kompensation der verbleibenden 10 % durch den Einsatz von Zertifikaten auf seine Bilanz anzurechnen.

⁴⁸ Die Umsatzkennzahlen finden sich im Lagebericht unter **Wichtige Kennzahlen**. Im Geschäftsjahr 2025 belief sich der Konzernumsatz auf 649,5 Mio. EUR. Die THG-Emissionen pro Mitarbeitende sind eine unternehmensspezifische Kennzahl.

Sozialinformationen

Arbeitskräfte des Unternehmens (ESRS S1)

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

In einem Technologieunternehmen wie Scout24 ist der langfristige Geschäftserfolg maßgeblich von der Motivation, Produktivität und Innovationsleistung der Mitarbeitenden⁴⁹ und Teams abhängig, da sie die Strategie des Unternehmens umsetzen, die Bedürfnisse der Kunden und Nutzenden erkennen und neue Marktchancen erschließen. Somit haben Themen, die die Mitarbeitenden betreffen, für die Scout24-Gruppe einen hohen Stellenwert. Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse hat in Bezug auf die Mitarbeitenden die folgenden tatsächlichen Auswirkungen als wesentlich bewertet:

- Der Aufbau von KI-Kompetenzen in der Belegschaft ermöglicht Mitarbeitenden die Anpassung an veränderte Arbeitsanforderungen sowie die Übernahme neuer Rollen, was sich positiv auf deren berufliche Wettbewerbsfähigkeit, Beschäftigungsfähigkeit und Karriereentwicklung auswirkt.
- Die Förderung von Vielfalt und eine inklusive Unternehmenskultur führen dazu, dass sich die Mitarbeitenden zugehörig fühlen und dadurch Motivation und Bindung steigen.
- Geringe Diversität in Führungspositionen, insbesondere hinsichtlich der Geschlechterverteilung, kann unterrepräsentierte Gruppen demotivieren, Führungsrollen anzustreben, die Karriereentwicklung hemmen und damit die Chance auf ein höheres Gehalt, wie es in Führungspositionen die Regel ist, verringern.
- Flexibles Arbeiten hinsichtlich Arbeitszeit und Arbeitsort ermöglicht die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben und trägt zu Gesundheit, Zufriedenheit und langfristiger Bindung der Mitarbeitenden bei.
- Die Mitarbeitenden sind aktiv an Mitbestimmung und Partizipation in Transformationsprozessen beteiligt. So werden Mitarbeitende über den Betriebsrat und weitere Beteiligungsformate aktiv in organisationale und technologische Veränderungen einbezogen. Ihre Interessen werden bei allen wesentlichen Neuerungen frühzeitig berücksichtigt, um eine vertrauensvolle und sozialverträgliche Transformation zu ermöglichen.

Bei der Analyse wurden alle Angestellten der Scout24 SE und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen des betrachteten Konsolidierungskreises berücksichtigt – unabhängig davon, ob das Arbeitsverhältnis unbefristet oder befristet ist oder auf Voll- oder Teilzeit basiert. Die Interessen von Auszubildenden, dual Studierenden, Praktikanten und Werkstudierenden, die nicht unter die Definition der Mitarbeitenden im Sinne dieses Berichts fallen, werden durch das People-Team und den Betriebsrat eingebracht und berücksichtigt. Die Perspektive von Fremdarbeitskräften wurde einbezogen, wenn entsprechende Daten vorlagen. In Bezug auf Fremdarbeitskräfte wurden keine wesentlichen Auswirkungen festgestellt. Die negative Auswirkung innerhalb des Themas Vielfalt ist als systemisch identifiziert worden. Soweit nicht anders angegeben, wurden keine Gruppen von Mitarbeitenden identifiziert, die aufgrund bestimmter Merkmale oder Tätigkeiten einem höheren Risiko negativer Auswirkungen ausgesetzt sind. Alle beschriebenen Auswirkungen gelten gleichermaßen für alle Mitarbeitenden. Es wurden keine wesentlichen Chancen oder Risiken identifiziert. Dabei wurden auch die Chancen und Risiken betrachtet, die sich aus den Auswirkungen für das Unternehmen ergeben könnten.

Die People-Strategie mit dem Anspruch „Leading European Digital Employer“ (Führender europäischer Arbeitgeber der Digitalbranche) umfasst drei Säulen, in denen die wesentlichen Auswirkungen verortet sind und in operative Maßnahmen umgesetzt werden:

1. Steigerung der Attraktivität und Sichtbarkeit als Arbeitgeber durch erstklassige Mitarbeitererfahrungen und wettbewerbsfähige Gesamtvergütungspakete in Kombination mit gezieltem Employer Branding (umfasst bei Mitarbeitererfahrungen die wesentlichen Themen sozialer Dialog und Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben)
2. Steigerung der organisationalen und individuellen Leistungsfähigkeit durch gezieltes Talentmanagement und -entwicklung, agile und wirksame Organisationsstrukturen sowie effektive Zusammenarbeit (umfasst die wesentlichen Themen Weiterbildung und Kompetenzentwicklung)

⁴⁹ Als Mitarbeitende werden unter Berücksichtigung nationalen Rechts alle Personen der Scout24-Gruppe gemäß Mitarbeitenden-Definition nach HGB definiert. Dies umfasst nicht die in Ausbildung befindliche Personen (Auszubildende, dual Studierende, Praktikanten und Werkstudierende). Die Begriffe Mitarbeitende und Arbeitnehmer werden synonym verwendet.

3. Stärkung der Unternehmenskultur durch Vorleben von Vielfalt, Chancengerechtigkeit und Inklusion in Kombination mit einer inklusiven Führung, die auf Wachstum ausgerichtet ist (umfasst das wesentliche Thema Vielfalt)

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

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

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

Der Scout24-Verhaltenskodex ([Code of Conduct](#)) regelt als übergreifendes **Konzept für Unternehmensführung und Unternehmenskultur** verbindlich das Werteverständnis für alle Mitarbeitenden der Scout24-Gruppe und bildet den grundlegenden Handlungsrahmen. Er gilt auch für Geschäftspartner, Lieferanten und Dienstleister und umfasst ausdrücklich ein Verbot jeglicher Form von Zwangs- und Kinderarbeit sowie des Menschenhandels.

Für die Umsetzung der People- und DEI-Strategien mit den wesentlichen tatsächlichen Auswirkungen ist insbesondere das zentrale Wertekonzept maßgeblich. Die Grundwerte (Core Values) wurden im Berichtsjahr 2025 überarbeitet. Diese Aktualisierung stellt eine Weiterentwicklung des vorherigen Wertekonzepts dar, bewahrt dessen Essenz und legt den Fokus auf die Bereiche, die für den zukünftigen Erfolg des Unternehmens wichtig sind:

- **Simplify:** Einfachheit ist unsere Leidenschaft
Wir reduzieren Komplexität, da sie Skalierung, Geschwindigkeit und Kundenerlebnis hemmt. Durch stetiges Lernen erzeugen wir Innovationen, die komplexe Entscheidungen einfach machen. Wir handeln mit Entschlossenheit.
- **Collaborate:** Gemeinsam erschaffen wir Erfolg
Wir glauben an die Kraft der Zusammenarbeit und an persönliche Interaktion als ein Team. Wir leben Vielfalt, Gleichberechtigung und Inklusion, indem wir jeder talentierten Stimme Gehör verschaffen. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass Arbeit Spaß macht.
- **Ownership:** Wir übernehmen Initiative und handeln unternehmerisch
Wir fokussieren uns auf das Wesentliche und richten unsere Handlungen auf unsere Strategie aus. Wir sind stolz auf unsere hohen Ambitionen und überzeugenden Leistungen. Proaktiv erkennen, lösen und kommunizieren wir Themen.
- **Uplift:** Wir setzen uns hohe Ziele und finden Lösungen
Wir begeistern unsere Kunden und stellen sie in den Mittelpunkt unseres Handelns. Wir treffen unsere Entscheidungen auf Basis von Daten und verwandeln Erkenntnisse in Vorteile. Wir haben eine Leidenschaft für Exzellenz und setzen kontinuierlich höhere Maßstäbe.
- **True Leadership:** Wir sind erfolgreich, indem wir Exzellenz in Anderen fördern
Wir leben und vermitteln unsere Werte. Wir alle übernehmen Verantwortung, um die Organisation weiterzuentwickeln. Wir fördern Eigenständigkeit auf allen Ebenen und gestalten so den Erfolg von morgen.

Die Core Values sind Teil des Code of Conduct und gelten für alle Mitarbeitenden aller Gesellschaften der Scout24-Gruppe. Sie sind in den Prozessen bei Einstellung und Onboarding, in den regulären Feedbackgesprächen und den

Leistungsbewertungen verankert. An der Ausarbeitung des Wertekonzepts waren neben dem People-Team Führungskräfte aus verschiedenen Unternehmensbereichen sowie der Betriebsrat beteiligt. Die Mitarbeitenden wurden mithilfe von Online-Befragungen einbezogen. Das Wertekonzept hat im Hinblick auf die Auswirkungen insbesondere das Ziel, Lernen und Weiterentwicklung als kontinuierlichen Prozess zu etablieren sowie Vielfalt und eine inklusive Unternehmenskultur zu fördern.

Darüber hinaus sind für die wesentlichen Themen in Bezug auf die Mitarbeitenden weitere spezifische Konzepte implementiert, deren Überwachung beim People-Team und bei dem Sustainability & DEI-Team liegt.

Weiterbildung & Kompetenzentwicklung

Zur Umsetzung der zweiten Säule der People-Strategie (Talentmanagement und -entwicklung), insbesondere im Hinblick auf die wesentlichen Themen Weiterbildung und Kompetenzentwicklung, wurde im Berichtsjahr das Konzept für Learning & Development entwickelt, das vier Bereiche umfasst: Karriereentwicklung mit flexiblen Entwicklungswegen, ein KI-Weiterbildungsprogramm zum Aufbau digitaler Kompetenzen, das Trainingsportfolio für gezielte Kompetenzentwicklung sowie offene Lernformate für kollaborativen Wissensaustausch. Der konzeptionelle Ansatz ist unternehmensweit gültig, die Elemente werden in neuen Tochtergesellschaften schrittweise eingeführt.

Vielfalt

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

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

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

Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

Für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben ist die Betriebsvereinbarung Mobilarbeit maßgeblich, die im Oktober 2025 aktualisiert wurde, um die persönliche Interaktion im Team gemäß dem Core Value Collaborate zu stärken. Zudem besteht eine Betriebsvereinbarung für Sonderurlaub im Falle spezieller persönlicher Ereignisse. Beide Vereinbarungen wurden unter Einbeziehung des Betriebsrats erarbeitet und gelten für die Scout24 SE und die Immobilien Scout GmbH. In der Sprengnetter-Gruppe gilt eine eigene Richtlinie für Mobilarbeit. Alle weiteren Tochterunternehmen wenden operativ Regelungen an, die eine bestimmte Anzahl an Mobilarbeitstagen ermöglichen.

Sozialer Dialog

Im Bereich Mitbestimmung und Partizipation wurde im Berichtsjahr 2025 gemeinsam mit dem Betriebsrat der Scout24 SE und der Immobilien Scout GmbH die neue IT-Rahmenvereinbarung abgeschlossen. Diese regelt die verpflichtende Mitbestimmung des Betriebsrats bei der Einführung, Nutzung und Änderung von IT-Systemen im Unternehmen, um die Schutzbedürfnisse der Mitarbeitenden, insbesondere bezüglich des Persönlichkeitsschutzes und des Schutzes ihrer Daten, mit den Erfordernissen eines modernen Unternehmensumfeldes und einer dynamischen technischen Entwicklung in Einklang zu bringen. Aufgrund fortlaufender Zentralisierung bestimmen die durch die IT-Rahmenvereinbarung mitbestimmten IT-Systeme immer stärker auch die Systemlandschaften in den Betrieben, die nicht vom Betriebsrat vertreten werden, da in der Verwendung keine Differenzierung vorgenommen wird.

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

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

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

In den jährlichen Engagement Surveys werden die Mitarbeitenden in allen Gesellschaften befragt, welche Erwartungen sie an das Arbeitsumfeld und in Bezug auf die wesentlichen Themen haben und wie zufrieden sie bei Scout24 sind. Insbesondere werden hier die tatsächlichen Auswirkungen in Bezug auf Weiterbildung und Kompetenzentwicklung adressiert. Die Teilnahmequote lag 2025 gruppenweit bei 79 % (2024: 85 %). Im Jahr 2025 wurde zusätzlich zum Jahresende eine Kurzbefragung durchgeführt, bei der sich unternehmensweit 75 % der Mitarbeitenden beteiligten. Die CPSO legt unter Einbeziehung des ELT auf Basis der Ergebnisse entsprechende Maßnahmen fest, die vom People-Team umgesetzt werden und deren Erfolg mit nachfolgenden Engagement Surveys gemessen wird. Darüber hinaus werden die Ergebnisse mit dem Betriebsrat besprochen und die Teams erhalten einen eigenen Feedbackreport, um teaminterne Maßnahmen anzustoßen.

Zu den überarbeiteten Core Values wurden die Mitarbeitenden mit einer separaten Umfrage einbezogen und zudem am Jahresende in der Kurzbefragung um Feedback zu Verständnis, Umsetzung und eigenem Beitrag bezüglich der Werte gebeten.

Um gezielt Rückmeldung zu den tatsächlichen Auswirkungen in Bezug auf die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sowie auf das Thema Vielfalt zu erhalten, wird eine jährliche Inklusionsumfrage durchgeführt. Die anonyme Onlinebefragung gibt Einblicke in unterschiedliche Aspekte der Diversität im Unternehmen und ermöglicht es, Inklusion zu messen und die Perspektive von potenziell marginalisierten Gruppen von Mitarbeitenden zu analysieren.

Über diese Befragungen hinaus werden die Arbeitnehmer durch unternehmensweite und bereichsspezifische Mitarbeiterversammlungen sowie regelmäßige Teammeetings einbezogen. Jährlich wird zudem eine spezifische Befragung zum Feedback an die Führungskraft (Upward Feedback) durchgeführt. Individuelle Feedbackgespräche zwischen Mitarbeitenden und der direkten Führungskraft finden zweimal im Jahr statt (**Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung**).

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

Mit den Grundsätzen der People-Strategie, des Wertekonzepts und der DEI-Richtlinie ist das Unternehmen bestrebt, negative Auswirkungen auf die Mitarbeitenden zu vermeiden oder zu vermindern und im Falle eines Vorfalls Abhilfe zu schaffen.

Um Fragen zum Verhaltenskodex zu besprechen, mögliche Verstöße dagegen zu melden oder eigene Angelegenheiten zu adressieren, stehen den Mitarbeitenden verschiedene Wege offen. Sie können sich intern an den Compliance-Bereich, ihre Führungskraft, das People-Team, das Sustainability & DEI-Team und, wo vorhanden, an den Betriebsrat wenden. Auch eine anonyme Kontaktaufnahme zu den externen Vertrauenspersonen bzw. die Nutzung des Hinweisgebersystems ist möglich. Die Verfahren und der Schutz der Hinweisgebenden sind im Detail unter **Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur** beschrieben. Über diese Anlaufstellen wird im Intranet, in der Pflichtschulung zum Thema DEI, in der Compliance-Schulung im Rahmen des Onboarding-

Prozesses sowie in der DEI-Richtlinie informiert. Ziel ist es, mögliche oder tatsächliche Vorfälle respektvoll, vertraulich, schnell und mit größter Sorgfalt zu behandeln.

Wie in der DEI-Richtlinie festgehalten, liegt die Verantwortlichkeit für die Aufarbeitung gemeldeter Vorfälle bei den HR Business Partnern im People-Team. Sie befragen die beteiligten Personen und mögliche Hinweisgebende und ermitteln zum (Verdachts-)Fall. Im Austausch mit dem Compliance-Team wird geprüft, ob es sich um einen Compliance-Verstoß handelt, bei dem die Richtlinie zum Konsequenzenmanagement zur Anwendung kommt. Im Falle eines tatsächlichen Fehlverhaltens von Mitarbeitenden stehen je nach Art und Schwere des Vorfalls verschiedene Handlungsmöglichkeiten im Bereich der Disziplinarmaßnahmen zur Verfügung. Die geschädigte Person wird bei Bedarf mit geeigneten Mitteln unterstützt und begleitet. Alle gemeldeten Vorfälle werden dokumentiert (► **Vorfälle und Beschwerden**). Die Vertraulichkeit wird im gesamten Prozess sichergestellt.

In der jährlichen Inklusionsumfrage wird anonymisiert abgefragt, ob die Mitarbeitenden den Meldewegen und Prozessen vertrauen und sich sicher fühlen, potenzielles Fehlverhalten zu melden. Gemeldete Vorfälle, eventuell getroffene Maßnahmen oder fällige Bußgelder, Strafen oder Entschädigungen werden dokumentiert, entsprechend den internen Prozessen nachgehalten und die Ergebnisse überwacht. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird mit den involvierten Stakeholdern evaluiert mit dem Ergebnis, dass im Berichtszeitraum keine Anpassungen notwendig waren.

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

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

Weiterbildung & Kompetenzentwicklung

Zur Förderung der Kompetenzentwicklung setzt Scout24 sowohl auf gezielte Weiterbildungsmöglichkeiten, insbesondere im Themenbereich KI, als auch auf regelmäßiges Feedback, Unterstützung der Führungskräfte und eine systematische Nachfolgeplanung. In den neuen Gesellschaften sind diese Maßnahmen im Berichtsjahr schrittweise implementiert worden.

Das Fokusthema Aufbau von KI-Kompetenzen wurde im Jahr 2025 mit folgenden Maßnahmen unterstützt:

- Seit dem Frühjahr 2025 steht allen Mitarbeitenden gruppenweit ein KI-Assistent zur Verfügung. Die Einführung wurde mit Veranstaltungen in deutscher und englischer Sprache begleitet. Eine Wissenssammlung im Intranet bietet dauerhaft Unterstützung und wird durch regelmäßige Kommunikation sowie Anwendungsbeispiele ergänzt.
- Der jährliche Learning Day fokussierte sich 2025 auf das Thema KI und bot vielfältige Lernangebote für verschiedene Erfahrungslevel.
- Im IT-Bereich werden regelmäßig Schulungen zu verschiedenen KI-Anwendungen speziell für die Programmierung angeboten. Zudem unterstützt die Organisationsentwicklung unternehmensweit Teams durch die Gestaltung von Veranstaltungen zum Thema KI.
- Ein mehrstufiges internes KI-Weiterbildungsprogramm wird konzipiert und den Mitarbeitenden ab dem ersten Halbjahr 2026 zur Verfügung stehen.
- Mit der freiwilligen Unterzeichnung einer Einwilligungserklärung können Mitarbeitende die KI-Anwendung auf Wunsch auch privat nutzen.

Neben der Förderung der KI-Kompetenzen sind weitere Maßnahmen auf Basis des Konzepts Learning & Development implementiert:

- Die MyDialogues sind individuelle Feedbackgespräche zwischen Führungskraft und Mitarbeitendem, bei denen Entwicklungsmaßnahmen diskutiert werden. Sie sind zweimal jährlich für alle Mitarbeitenden in allen Konzerngesellschaften vorgesehen. Im Rahmen des MyDialogue können Mitarbeitende selbst einen persönlichen Entwicklungsplan initiieren.
- Leicht zugängliche Weiterbildungsmöglichkeiten finden sich auf der Learning-Management-Plattform Scout24Academy bzw. im Sprengnetter Online Campus.
- Mitarbeitende mit und ohne Führungsverantwortung können ein 360-Grad-Feedback zur Unterstützung ihrer Weiterentwicklung nutzen, das auf dem neuen Wertekonzept basiert.
- In dem jährlichen Upward Feedback Survey geben Mitarbeitende auf Basis des Wertekonzepts Feedback zu ihrer direkten Führungskraft.
- Führungskräfte werden mit Weiterbildungsangeboten unterstützt, beispielsweise einem Teamleads-Training und dem jährlichen Leadership Summit. Mit dem Konzept Leadership Light können interessierte Mitarbeitende eine Führungsrolle auf Zeit einnehmen und anschließend gemeinsam mit dem Arbeitgeber entscheiden, ob dieser Karriereweg weiterverfolgt werden soll.
- Das Talentprogramm wurde im Berichtsjahr auf Basis der überarbeiteten Core Values neu konzipiert und wird im ersten Quartal 2026 in einer neuen Ausgestaltung durchgeführt.
- Mit der Nachfolgeplanung stellt das Unternehmen den Erhalt kritischer Kompetenzen sicher und bietet attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Sie wird für alle Positionen ab Managementlevel 4 (Head of) und weitere ausgewählte, für den Unternehmenserfolg entscheidende Positionen durchgeführt. Dafür werden geeignete Personen für eine mögliche interne Nachfolge identifiziert und der potenzielle Entwicklungsbedarf ermittelt.
- Mit einer Lernzeit (Learning Time) können sich Mitarbeitende dem Lernen und der persönlichen Weiterentwicklung widmen. Diese Maßnahme ist nicht in der Sprengnetter-Gruppe und bei der neubau kompact AG implementiert.

Vielfalt

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

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen sollen die positiven Auswirkungen von Vielfalt und Inklusion im Unternehmen stärken sowie dem Mangel an Diversität in Führungspositionen und damit auch dem unbereinigten geschlechtsspezifischen Verdienstgefälle entgegenwirken. Sie wurden im Jahr 2025 schrittweise auch bei den neuen Gesellschaften eingeführt.

- In internen Weiterbildungsprogrammen liegt der Fokus auf der Förderung weiblicher Talente. Im Berichtsjahr waren 68 % (2024: 44 %) der Teilnehmenden im Teamleads-Training Frauen. Ein überarbeitetes Talentprogramm wird im ersten Quartal 2026 stattfinden.
- Führungskräfte ab Head-of-Level und höher haben die Vorgabe, sich pro Jahr ein Ziel aus dem Bereich Diversity, Equity & Inclusion zu setzen. Mit dieser Maßnahme können bereichsspezifische Schwerpunkte für DEI-Initiativen gesetzt und negativen Auswirkungen direkt begegnet werden.
- Der Core Value True Leadership des Wertekonzepts gibt Führungskräften einen klaren Rahmen für eine inklusive und werteorientierte Führungskultur. Gleichzeitig sind im Rahmen der Werte alle Mitarbeitenden angehalten, einen Beitrag zur Unternehmenskultur zu leisten.
- Zum regulären Bildungsangebot zu DEI für alle Mitarbeitenden gehören ein Pflichttraining für neue Mitarbeitende, die Diversity Week mit Schulungen zu verschiedenen DEI-Aspekten und Schwerpunktschulungen des Teams Sustainability & DEI für interne Teams, beispielsweise ein Grundlagen-Workshop für neue Tochtergesellschaften sowie ein Antirassismus-Workshop.

- Scout24 ist Partner des Annedore-Leber-Berufsbildungswerks und bietet jungen Menschen mit einer Behinderung die Möglichkeit, den praktischen Teil ihrer Ausbildung im Unternehmen zu absolvieren. Im Berichtsjahr 2025 waren drei (2024: drei) Auszubildende über diese Initiative beschäftigt.

Zusätzliche Maßnahmen dienen dazu, für das Thema Vielfalt und Inklusion weiter zu sensibilisieren, zu schulen und zu vernetzen, um positive Auswirkungen der inklusiven Unternehmenskultur zu stärken:

- Für das Ziel, den Austausch für Mitarbeitende mit bestimmten Identitätsmerkmalen zu fördern, bestehen sogenannte Communities, die auch als Sprachrohr innerhalb des Unternehmens dienen. Im Jahr 2025 bestanden eine Pride Community sowie je eine Gruppe für Eltern und für Frauen.
- Im Jahr 2025 wurden die Regeln zur gendersensiblen Sprache in der Scout24-Gruppe aktualisiert, um inklusive und gleichzeitig gut lesbare Texte zu verfassen. Es wurden Schulungen für Kommunikationsverantwortliche und ein offenes Training angeboten, Materialien im Intranet veröffentlicht sowie eine KI-Anwendung für alle Mitarbeitenden initiiert, die bei der Überarbeitung von Texten unterstützt.
- Scout24 engagiert sich in beruflichen Netzwerken und auf Messen für Frauen, speziell in technischen Berufen, und zudem in Netzwerken mit Fokus auf LGBTQIA+.

Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

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

- Ein hybrides Arbeitsmodell ermöglicht Flexibilität durch mobiles Arbeiten bei gleichzeitigem Fokus auf Kollaboration durch Präsenz im Büro.
- Die Kooperation mit einem Familienservice bietet den Mitarbeitenden Informationen, individuelle Beratung und Unterstützung in unterschiedlichen Lebensphasen und bei familiären Herausforderungen. Der Familienservice ist noch nicht bei der Sprengnetter-Gruppe implementiert.
- Eine Plattform zur Förderung der Work-Life-Balance und der mentalen Gesundheit bietet neben digitalen Ressourcen und Events auch anonyme individuelle Beratung zu beruflichen und privaten Herausforderungen an. Seit 2025 können auch individuelle Coachings wahrgenommen werden. Bei der Sprengnetter-Gruppe wird diese Plattform ab 2026 verfügbar sein.
- Seit 2024 gibt es im Unternehmen ausgebildete Ersthelfer für mentale Gesundheit, um im Kollegium bei Krisen wie psychischen Ausnahmesituationen oder Suchtproblematiken zur Seite zu stehen und bei Bedarf weiterführende, professionelle Unterstützung zu organisieren.
- Themen der mentalen Gesundheit wurden darüber hinaus in virtuellen Vorträgen für alle Mitarbeitenden adressiert, beispielsweise zu Burn-out-Prävention.

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

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

Sozialer Dialog

Die Betriebsräte der Scout24 SE/Immobilien Scout GmbH sowie der Betriebsstätte Köln der Propstack GmbH (ehemals FLOWFACT GmbH) vertreten die Interessen der Arbeitnehmer gemäß Betriebsverfassungsgesetz. Zu diesem Zweck sind insbesondere folgende Maßnahmen etabliert: regelmäßige offene Sprechstunden für Mitarbeitende, Betriebsversammlungen, regelmäßiger und anlassbezogener Austausch mit den Personalverantwortlichen der Gesellschaften. Zudem informiert der Betriebsrat über interne Kommunikationskanäle regelmäßig zu Mitarbeiterrechten.

Darüber hinaus werden die Mitarbeitenden direkt und über die Vertretung durch die Betriebsräte in die Gestaltung von Transformationsprozessen eingebunden. Im Berichtsjahr 2025 geschah dies mit Fokus auf die KI-Transformation:

- Mit dem Betriebsrat wurde die IT-Rahmenvereinbarung geschlossen (siehe **Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens**)
- Alle Mitarbeitenden wurden zu verschiedenen Anlässen zum Thema KI befragt. Dabei wurden neben der konkreten Nutzung und dem Bedarf an Funktionalitäten vor allem der Zugang zu Trainings, das Vertrauen in die verantwortungsvolle KI-Anwendung sowie Befürchtungen im Bezug auf das Ersetzen der eigenen Fähigkeiten thematisiert.
- Als strategisches Schwerpunktthema wurde KI im Berichtsjahr regelmäßig auf Unternehmensversammlungen und in anderen Veranstaltungsformaten adressiert. Auf den internen Kommunikationsplattformen werden Möglichkeiten für den aktiven Austausch für Anwendungsbeispiele, Best Practices und Lernerfahrungen geschaffen.

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

Die Unternehmensziele für Mitarbeitende fokussieren sich auf die Reduzierung negativer Auswirkungen durch den Mangel an Diversität in Führungspositionen, insbesondere hinsichtlich der Geschlechterverteilung. Entsprechend der DEI-Richtlinie setzt Scout24 Diversitätsziele übergreifend auf Unternehmensebene sowie in den Bereichen Führungskräfte und Nachfolgeplanung. Alle Ziele wurden in Zusammenarbeit des Teams Sustainability & DEI mit Experten aus den Fachbereichen des People-Teams entwickelt und vom Vorstand verabschiedet. Dabei wurden Informationen aus dem Mitarbeiteraustausch und der Arbeitnehmervertretung einbezogen, die beispielsweise in den jährlichen Engagement und Inclusion Surveys gewonnen werden. Das gilt ebenfalls für die Ermittlung von Verbesserungsmöglichkeiten. Den Fortschritt zu allen in den Zielen genannten Kennzahlen überprüfen die verantwortlichen Fachverantwortlichen regelmäßig über die HR-Systeme und -Tools. Der Status wird regelmäßig an das ELT berichtet. Signifikante Änderungen im Bezug auf Kennzahlen oder Messmethoden haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben. Der Anwendungsbereich wurde auf alle Gesellschaften ausgeweitet bzw. - für Frauen in Führungspositionen - auf alle Gesellschaften im zweiten Jahr nach Konsolidierung.

Ziel	Zielhorizont	Status 31.12.2025	Anwendungsbereich	Messung und Datenquelle
Geschlechterparität in der Belegschaft				
48 % bis 52 % Frauen oder nicht-binäre Menschen unter allen Mitarbeitenden	31.12.2025	45,6 %	Alle Gesellschaften im betrachteten Konsolidierungskreis	In Personenzahl als Anteil von der Grundgesamtheit der Mitarbeitenden, aus HR-Stammdatensystem
Frauen in Führungspositionen				
Mehr als 40,0 % Frauen in Führungspositionen, d. h. mit personeller Verantwortung für mindestens einen Mitarbeitenden	31.12.2025	37,8 %	Alle Gesellschaften im betrachteten Konsolidierungskreis mit Ausnahme der bulwiengesa GmbH und der Exploreal GmbH	In Personenzahl als Anteil von der Grundgesamtheit der Führungskräfte, aus HR-Stammdatensystem
Nachfolgeplanung				
Benennung einer Nachfolge für 80 % der definierten kritischen Rollen	31.12.2025	84,0 %	Alle Gesellschaften im betrachteten Konsolidierungskreis	In Personenzahl, aus Datenliste des People Business Teams für kritische Rollen, Quote als Anteil von allen kritischen Rollen und von allen identifizierten Nachfolgern
50 % der identifizierten Nachfolger sind Frauen	31.12.2025	44,0 %		

Das Ziel der Geschlechterparität leitet sich aus dem übergreifenden Diversitätsanspruch laut DEI-Richtlinie ab. Für das Ziel der Frauen in Führungspositionen wurden auf Basis der Ausgangswerte der betrachteten Gesellschaften verschiedene Szenarien unter Einbeziehung von Beförderungs- und Einstellungsquoten berechnet. Im Jahr 2026 wird das Ziel der Geschlechterparität in der Belegschaft fortgeschrieben. Für das Ziel des Anteils von Frauen in Führungspositionen wird das Ziellevel bis Ende 2028 gehalten; der Anwendungsbereich erweitert sich jährlich auf Tochtergesellschaften im zweiten Jahr nach Konsolidierung, d. h. für 2026 auf die bulwiengesa GmbH und die Exploreal GmbH. Auch in den Folgejahren werden neue Gesellschaften in dieser Weise in den Anwendungsbereich integriert.

Durch die Maßnahmen zur Zielerreichung trägt Scout24 dazu bei, Ungleichheiten innerhalb der beruflichen Entwicklung und in Bezug auf Karrierechancen in der Gesellschaft zu verringern. Das geschieht durch den direkten Einfluss über die beruflichen Möglichkeiten und Unterstützungsangebote, die (potenziellen) Mitarbeitenden gegeben werden, und über die Rolle als Vorbild, die das Unternehmen dadurch sowohl für die Mitarbeitenden und deren Familien als auch für andere Unternehmen einnehmen möchte. Im Berichtsjahr 2025 hat Scout24 wichtige

Fortschritte erzielt, die ambitionierten Ziele in diesem Bereich jedoch nicht erreicht. Scout24 wird die eingeleiteten Maßnahmen fortsetzen und gezielt weiterentwickeln, um die angestrebten Verbesserungen schrittweise zu realisieren.

Für den Aufbau von KI-Kompetenzen in der Belegschaft gab es im Berichtsjahr noch kein messbares Ziel. Für das Jahr 2026 wird als Schlüsselmetrik ein Workforce AI Upskilling Index entwickelt, der den Kompetenzerwerb der Mitarbeitenden im Bereich KI messbar macht. Zudem wird für das Thema Weiterbildung und Kompetenzentwicklung das übergreifende unternehmensweite Ziel gesetzt, dass 80 % der Mitarbeitenden mindestens ein Entwicklungsziel im Jahr 2026 vereinbart haben.

Für die drei wesentlichen Themen mit positiver Auswirkung im Bereich Mitbestimmung und Partizipation, Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sowie inklusive Unternehmenskultur sind keine messbaren Ziele nach ESRS-Standard definiert. Die Wirksamkeit der Konzepte wird durch den Austausch mit Mitarbeitenden geprüft. Als Verfahren werden insbesondere der Engagement Survey und der Inclusion Survey angewendet, die einmal im Jahr stattfinden und qualitativ und quantitativ die Wahrnehmung der Mitarbeitenden messen (siehe [Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte](#)).

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

Soweit nicht anders dargestellt, sind im Folgenden alle Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2025 und in Personenzahl angegeben. Datenquelle ist mit Ausnahme von S1-7 das unternehmensweit eingesetzte HR-Stammdatensystem. Alle Angaben in Prozent beziehen sich auf die unter S1-6 ausgewiesene Grundgesamtheit der Mitarbeitenden und werden mit einer Nachkommastelle angegeben. Die Messung der Kennzahlen wurde nicht von externer Stelle validiert.

Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens (S1-6)

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 waren 1.111 (2024: 1.066) Mitarbeitende bei der Scout24-Gruppe beschäftigt (siehe auch Konzernabschluss unter [3.4. Personalaufwand und Anzahl Mitarbeitende](#))⁵⁰, davon 507 (2024: 493) Frauen. Seit 2023 haben Mitarbeitende die Möglichkeit, im Personalmanagementsystem ihr Geschlecht neben weiblich und männlich mit drei weiteren Optionen anzugeben (nicht-binär, andere Selbstbeschreibung, keine Angabe). Zum Stichtag 31. Dezember 2025 gab es eine Person, die die Option wählte, keine Angabe zum Geschlecht einzutragen. Als Technologieunternehmen hat die Scout24-Gruppe eine internationale Belegschaft mit aktuell 58 (2024: 59) Nationalitäten.

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

Methodik: Merkmale der Arbeitnehmer

Zusätzlich beschäftigte Scout24 zum Stichtag 31. Dezember 2025 111 (2024: 85) in Ausbildung befindliche Mitarbeitende (Auszubildende, dual Studierende, Praktikanten und Werkstudierende). Gemäß HGB-Definition wird diese Personengruppe im Folgenden nicht erfasst.

Zahl der Arbeitnehmer nach Geschlecht

Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)	2025	2024
Männlich	603	573
Weiblich	507	493
Divers	0	0
Keine Angaben	1	0
Gesamtzahl der Arbeitnehmer zum 31.12.	1.111	1.066

⁵⁰ Abweichende Werte, da im Konzernabschluss eine Durchschnittsberechnung über das Gesamtjahr 2025 erfolgt und dort auch die in Ausbildung befindlichen Mitarbeitenden eingerechnet werden.

Zahl der Arbeitnehmer in Ländern, in denen das Unternehmen mindestens 50 Arbeitnehmer hat, die mindestens 10 % der Gesamtzahl der Arbeitnehmer des Unternehmens ausmachen

Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)	2025	2024
Deutschland	983	955
Österreich	112	91
Andere Länder	16	20

Zahl der Arbeitnehmer nach Art des Vertrags, aufgeschlüsselt nach Geschlecht⁵¹

Männlich	Weiblich	Divers	Keine Angaben	Insgesamt
Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)				
603 (573)	507 (493)	0 (0)	1 (0)	1.111 (1.066)
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)				
602 (570)	502 (489)	0 (0)	1 (0)	1.105 (1.059)
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)				
1 (3)	5 (4)	0 (0)	0 (0)	6 (7)
Zahl der Abrufkräfte (Personenzahl)				
0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)				
549 (526)	371 (369)	0 (0)	1 (0)	921 (895)
Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)				
54 (47)	136 (124)	0 (0)	0 (0)	190 (171)

Alle Arbeitnehmer sind im Raum Mittel- und Südeuropa beschäftigt.

Im Berichtsjahr 2025 haben 262 (2024: 234) Mitarbeitende das Unternehmen verlassen. Die Quote der nach ESRS-Standard definierten Fluktuation betrug 24,6 % (2024: 21,3 %).

Methodik: Fluktuation

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

Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens (S1-7)

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 waren 176 (2024: 155) Fremdarbeitskräfte (Personenzahl) wie Freelancer und Mitarbeitende in der Arbeitnehmerüberlassung für die Scout24-Gruppe tätig, der Großteil davon in der Softwareentwicklung.

Methodik: Fremdarbeitskräfte

Aufgeführt sind externe Mitarbeitende (in Personenzahl), die am 31. Dezember 2025 mit dem Unternehmen einen Vertrag über die Erbringung von Arbeitsleistungen geschlossen haben, oder Personen, die zu diesem Stichtag von Unternehmen zur Überlassung von Arbeitskräften bereitgestellt wurden.

Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog (S1-8)

60,8 % (2024: 65,9 %) der Mitarbeitenden des Unternehmens wurden 2025 von Betriebsräten vertreten. Zur Sicherung des Rechts auf Unterrichtung und Anhörung der Arbeitnehmer der Scout24-Gruppe wurde bei der Scout24 SE im Oktober 2021 ein Societas-Europaea-Betriebsrat eingerichtet.

Die Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen bei der Scout24-Gruppe in Deutschland werden nicht durch Tarifverträge beeinflusst oder bestimmt. In Österreich und Italien unterliegen die arbeitsrechtlichen Regelungen der Mitarbeitenden dem jeweils anwendbaren Kollektivvertrag. In anderen Ländern, in denen Scout24 tätig ist, bestehen keine Tarifverträge. Damit waren im Berichtsjahr 9,1 % (2024: 8,2 %) der Mitarbeitenden insgesamt von Tarifverträgen abgedeckt.

⁵¹ Die Vorjahreswerte sind jeweils in Klammern angegeben.



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

Methodik: tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

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

Diversitätskennzahlen (S1-9)

Als oberste Führungsebene unterhalb der Verwaltungs- und Aufsichtsorgane ist bei Scout24 das ELT definiert. Dieses erweiterte Leitungsteam steuert das Unternehmen strategisch (► **Organisation und Konzernstruktur**). Im ELT waren zum 31. Dezember 2025 drei Frauen und fünf Männer vertreten (Frauenquote im ELT: 37,5 %, 2024: 33,3 %).

Altersstruktur der Belegschaft

	2025	2024
Unter 30 Jahren	148	169
30–50 Jahre	843	786
Über 50 Jahre	120	111
Gesamt	1.111	1.066

Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung (S1-13)

Im Berichtszeitraum wurden pro Mitarbeitendem durchschnittlich 11,9 (2024: 8,7) Weiterbildungsstunden absolviert. 2025 absolvierten Männer durchschnittlich 11,2 (2024: 7,6) Weiterbildungsstunden, Frauen 12,8 (2024: 10,1) Stunden.

Für alle Mitarbeitenden sind jährlich zwei formale Feedbackgespräche (MyDialogue) vorgesehen. Im Berichtsjahr 2025 haben 89,1 % (2024: 79,6 %) der Mitarbeitenden an mindestens einem Feedbackgespräch teilgenommen (88,7 % der Männer und 89,5 % der Frauen, 2024: 80,3 % der Männer und 78,7 % der Frauen). Im Durchschnitt fanden 1,6 (2024: 1,4) Gespräche pro Person statt.

Methodik: Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

Die berichteten Weiterbildungsstunden beziehen sich auf das Gesamtjahr 2025, berechnet als Durchschnitt für die am 31. Dezember 2025 im Unternehmen tätigen Mitarbeitenden (S1-6). Zur Berechnung wurde die Anzahl der Weiterbildungsstunden durch die Grundgesamtheit der Mitarbeitenden (S1-6) bzw. die Anzahl der Arbeitnehmer nach Geschlecht (S1-6) geteilt. Die Daten umfassen zur Verfügung stehende Trainingszahlen interner und externer Trainings sowie Inhalte der digitalen Scout24Academy und des Sprengnetter Online Campus. Bei Trainings, zu denen aus Datenschutzgründen keine personenbezogenen Daten vorliegen (Teilnahmen über Zoom), wurde die Verteilung nach Geschlecht gemäß der Geschlechterquote im Unternehmen (S1-6) geschätzt. Für die Quote der Feedbackgespräche wurden alle Mitarbeitenden zum 31. Dezember 2025 gezählt, die mindestens ein in den HR-Systemen dokumentiertes Gespräch im Jahr 2025 durchgeführt hatten, und durch die Grundgesamtheit der Mitarbeitenden (S1-6) geteilt. Für den Durchschnitt der Gespräche pro Person wurde die Gesamtzahl der Gespräche durch die Grundgesamtheit der Mitarbeitenden (S1-6) geteilt. Da die Gespräche in definierten Zeiträumen stattfinden, nehmen neu eingestellte Mitarbeitende je nach Eintrittsdatum nicht an allen Gesprächsrunden teil. Neu akquirierte Tochtergesellschaften wurden zum Teil unterjährig in den Prozess integriert. Mitarbeitende ohne Angabe zum Geschlecht fließen aus Datenschutzgründen nicht in die Unterteilung der Kennzahlen nach Geschlecht ein.

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

Alle Mitarbeitenden der Gesellschaften in allen Ländern haben gesetzlichen Anspruch auf Arbeitsfreistellung aus familiären Gründen. Im Jahr 2025 nutzten 75 (2024: 88) Mitarbeitende den Anspruch auf Elternzeit (6,8 % der Belegschaft, 2024: 8,3 %). 44,0 % (2024: 33,0 %) der Mitarbeitenden in Elternzeit waren männlich, 56,0 % (2024: 67,0 %) waren weiblich. 23 (2024: 25) Frauen befanden sich im Berichtsjahr in Mutterschutz. Eine Arbeitsfreistellung für pflegende Angehörige wurde von vier (2024: null) Mitarbeitenden in Anspruch genommen.

Methodik: Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

Die Angaben zur Freistellung aus familiären Gründen beziehen sich auf das Gesamtjahr 2025. Es werden alle Mitarbeitenden mit Freistellungen von mindestens einem Tag im Berichtsjahr 2025 gezählt. Zur Berechnung der Quote wird diese Anzahl durch die Grundgesamtheit der Mitarbeitenden (S1-6) geteilt.

Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung) (S1-16)

Das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle gibt an, um wie viel Prozent der durchschnittliche Bruttostundenverdienst von Frauen unter dem durchschnittlichen Bruttostundenverdienst von Männern liegt. Das unbereinigte geschlechtsspezifische Verdienstgefälle (unadjusted gender pay gap) für den gesamten Konsolidierungskreis beläuft sich für das Berichtsjahr 2025 auf 21,0 %. Dieser Wert ist in erster Linie eine Folge der demografischen Struktur im Unternehmen, insbesondere der Verteilung von weiblichen und männlichen Mitarbeitenden auf verschiedenen Hierarchieebenen. Das unbereinigte Verdienstgefälle berücksichtigt keine strukturellen Unterschiede wie Funktion oder Berufserfahrung. Um potenzielle Verdienstunterschiede für vergleichbare Tätigkeiten (adjusted gender pay gap) darzustellen, wird das bereinigte geschlechtsspezifische Verdienstgefälle betrachtet. Für die betrachteten Unternehmen lag das bereinigte geschlechtsspezifische Verdienstgefälle für das Jahr 2025 bei 1,1 %. Aktuell ist das zugrundeliegende Berechnungsverfahren nur für die Scout24 SE und die Immobilien Scout GmbH anwendbar (etwa 57 % aller Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe). Eine Ausweitung auf weitere Tochtergesellschaften ist geplant.

Das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Einzelperson zum Median aller Mitarbeitenden beträgt für das Berichtsjahr 2025 45,1 : 1.

Methodik: Vergütungskennzahlen

Das unbereinigte geschlechtsspezifische Verdienstgefälle wird auf Basis des Bruttostundenverdienstes aller Mitarbeitenden zum 31. Dezember 2025 gemäß S1-6 berechnet. Berücksichtigt werden jeweils zum Stichtag 31. Dezember 2025: Grundgehalt, Bonus bei einer Zielerreichung von 100%, Nebenleistungen Mobilität (Firmenwagen bzw. Firmenwagenpauschale, ÖPNV- oder andere Mobilitätszuschüsse) sowie Long-term Incentives (Zuteilungsbetrag im Jahr 2025). Die Betriebliche Altersvorsorge fließt bei beitragsorientierter Zusage mit dem entsprechenden Beitrag, im Fall einer durch den Arbeitgeber bezuschussten Bruttoentgeltumwandlung mit dem Arbeitgeberzuschuss ein, der bei Inanspruchnahme des Angebots erhalten werden kann. Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel: $(\text{Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst männlicher Arbeitnehmer} - \text{Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst weiblicher Arbeitnehmer}) \div \text{Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst männlicher Arbeitnehmer} \times 100$. Mitarbeitende ohne Angabe zum Geschlecht fließen aus Datenschutzgründen nicht in die Berechnung ein.

Das bereinigte geschlechtsspezifische Verdienstgefälle wird auf derselben Basis berechnet, bezieht jedoch zusätzlich die Hierarchieebenen und Funktionsbereiche mit ein, um eine Vergleichbarkeit der Tätigkeiten zu ermöglichen. Unter Einbeziehung der oben genannten Vergütungsbestandteile wird nach oben genannter Formel das Verdienstgefälle für jedes Jobprofil ermittelt. Die Ergebnisse werden gewichtet, indem die prozentuale Abweichung pro Position ermittelt, mit der gesamten Anzahl in dem jeweiligen Profil multipliziert und auf die gesamte Anzahl an Personen aufaddiert wird. Aktuell ist das Verfahren auf die Scout24 SE und die Immobilien Scout GmbH anwendbar. Weitere Gesellschaften werden zukünftig sukzessive in die zugrunde liegende Jobstruktur integriert und anschließend in die Berechnung aufgenommen.

Für das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung zwischen der höchstbezahlten Einzelperson und dem Median aller Arbeitnehmer (ohne die höchstbezahlte Einzelperson) werden dieselben Vergütungsbestandteile berücksichtigt. Betrachtet werden dabei Bruttojahresgehälter auf Vollzeitbasis. Die Berechnung erfolgt durch Division der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Einzelperson durch den Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Arbeitnehmer (ohne die höchstbezahlte Einzelperson) gemäß S1-6.

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

Im Berichtszeitraum 2025 wurden sieben (2024: drei) Fälle von potenziell diskriminierendem Verhalten über die internen Meldewege gemeldet. Diese führten zu keinen Geldbußen, Strafen und Entschädigungen. Darüber hinaus wurden keine weiteren Beschwerden eingereicht. In diesen Zahlen sind alle unter **Verfahren** beschriebenen Meldewege, inklusive der externen Vertrauenspersonen, enthalten. Es gab im Berichtszeitraum keine schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf eine Verletzung von Menschenrechten in den Unternehmen des Konzerns.

Methodik: Vorfälle und Beschwerden

Die Angaben zu Vorfällen und Beschwerden beziehen sich auf das Gesamtjahr 2025 und die beschriebenen Meldewege. Die Fälle werden in einer internen, geschützten Übersicht anonymisiert dokumentiert.

Verbraucher und Endnutzer (ESRS S4)

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

Als datengetriebenes Technologieunternehmen ist es grundlegend für die Unternehmensstrategie und das Geschäftsmodell, dass personen- und objektbezogene Daten verarbeitet werden. Die Sicherheit von Daten hat daher eine hohe Priorität und ist die Basis für das Vertrauen der Endnutzenden in die Produkte und Dienstleistungen des Konzerns. Damit hängt auch der Geschäftserfolg wesentlich von der Sicherheit der Online-Marktplätze der Scout24-Gruppe ab. Der verantwortungsbewusste Umgang mit den erhobenen, gesammelten, gespeicherten oder genutzten Daten und die Einhaltung aller für die Scout24-Gruppe datenschutzrechtlich relevanten Gesetze ist dabei gleichzeitig Anspruch und Selbstverpflichtung. Die Ziele sind, durch interne Prozesse und Strukturen Datenmissbrauch oder -verlust infolge unbefugter Zugriffe auf persönliche Daten und Informationen auszuschließen, persönliche Schäden zu vermeiden und das Recht auf informationelle Selbstbestimmung sicherzustellen.

Zu den durch das Unternehmen identifizierten potenziellen negativen Auswirkungen im Bereich des Schutzes der Privatsphäre und persönlicher Daten auf Endnutzende zählen vor allem das Risiko von Cyberkriminalität. Betrügerische Anzeigen oder der sogenannte Vorkasse-Betrug können zu finanziellen Verlusten bei Endnutzenden und zu einem Vertrauensverlust führen. Diese negative Auswirkung kann das gesamte Service- und Produktangebot der Scout24-Gruppe und alle Endnutzenden betreffen, auch wenn es sich um individuelle Einzelfälle handelt. Es wurden keine Gruppen von Endnutzenden identifiziert, die aufgrund bestimmter Merkmale oder Tätigkeiten einem höheren Risiko negativer Auswirkungen ausgesetzt sind. Betrugs- und Sicherheitsrisiken wird kontinuierlich durch vielfältige **Maßnahmen** entgegengewirkt. Die kontinuierlichen Verbesserungen in der Datenschutz- und Sicherheitsstruktur der Plattformen wirken sich positiv auf die Endnutzenden aus, indem die bereits geringe Anzahl der Immobilieninserate mit betrügerischer Absicht im Jahr 2025 weiter reduziert werden konnte.

Durch die Bereitstellung umfangreicher und transparenter Informationen zum Immobilienmarkt werden ebenfalls positive Effekte für alle Endnutzenden erzielt. Immobilienmarktdaten, Preisanalysen und Marktberichte von Scout24 verbessern die Informationsgrundlage für Immobilienentscheidungen aller Marktakteure und schaffen Markttransparenz durch die Demokratisierung von zuvor nur professionell verfügbaren Immobiliendaten. Dies führt zu fundierteren und gerechteren Immobilientransaktionen für Endnutzende.

Darüber hinaus können Innovationen im Zusammenhang mit Künstlicher Intelligenz eine positive Auswirkung auf die Nutzerzufriedenheit haben und zu effizienteren Immobilienentscheidungen führen, da KI-basierte Produktfunktionen auf ImmoScout24-Plattformen die Qualität und Relevanz der Immobilieninformationen für Endnutzende verbessern, die Suchzeiten durch präziseres Matching von Angebot und Nachfrage verkürzen sowie die Erfolgswahrscheinlichkeit bei Immobilientransaktionen erhöhen.

Weiterhin ergibt sich für die Endnutzenden der Scout24-Gruppe eine potenzielle positive Auswirkung aufgrund der Produkte mit Bezug zu Nachhaltigkeitsanforderungen in der Immobilienbranche. Scout24 arbeitet an Lösungen, die etwa Klimarisiken, Energieeffizienz und Sanierungsbedarfe transparent abbilden. Diese digitalen Tools und die Weiterbildungsangebote können zu fundierteren und nachhaltigeren Entscheidungen bei Immobilieneigentümern führen, um die Klimaresilienz ihrer Immobilien zu steigern.

Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern (S4-1)

Grundsätzlich ist sich die Scout24-Gruppe ihrer unternehmerischen Verantwortung bewusst und verpflichtet sich dazu, negative Auswirkungen auf Menschenrechte auch in Bezug auf Endnutzende im eigenen Geschäftsbereich und entlang der gesamten Lieferkette zu verhindern oder zu minimieren. Dazu hat der Konzern 2024 eine **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte** verabschiedet und diese 2025 aktualisiert. Ein **Beschwerdeverfahren** besteht seit 2024. Nähere Angaben zu den Prozessen und Mechanismen der Überwachung und Einhaltung der Menschenrechte werden im Abschnitt Governance unter **Konzepte** dargelegt. Für das Jahr 2025 und das Vorjahr lagen keine Hinweise auf Menschenrechtsverletzungen im eigenen Geschäftsbereich oder in der Wertschöpfungskette vor. Sollte die Verletzung von menschenrechtlichen Pflichten festgestellt werden, würde die Scout24-Gruppe unverzüglich angemessene Abhilfemaßnahmen ergreifen, welche die Interessen der Endnutzenden einbeziehen. Diese zielen darauf ab, Verletzungen zu verhindern, zu beenden oder das Ausmaß der Verletzung zu minimieren.

Anpassung an den Klimawandel

Für die Nutzergruppe der Immobilieneigentümer und Kaufinteressierten ist die Einbindung von Modernisierungsrechnern für Immobilien auf der ImmoScout24-Plattform relevant. Sie können zu nachhaltigeren Entscheidungen in dieser Zielgruppe führen und langfristig die Klimaresilienz von Immobilien steigern.

Im Jahr 2025 wurde das bestehende Produktkonzept weiter verfolgt. Die Ambitionen des Konzepts bestehen weiterhin darin, ein Bewusstsein bei Immobilieneigentümern für den Modernisierungsbedarf und die damit verbundenen Kosten zu schaffen und ein informatives Produktangebot für Käufer und Eigentümer auf der ImmoScout24-Plattform zu integrieren. Die Umsetzung wird über eine kontinuierliche Kennzahlenmessung durch die jeweiligen Produktmanager überwacht. Der Anwendungsbereich des Konzepts liegt im eigenen Geschäftsbereich mit einem Fokus auf Eigentümer und Kaufinteressierte sowie aufgrund der Leadgenerierung für Dritte in der nachgelagerten Wertschöpfungskette in Deutschland und Österreich. Die höchste, operativ verantwortliche Ebene im Unternehmen ist der Vice President Produktmanagement, der direkt an den Chief Product Officer im ELT berichtet.

Datenschutz und Informationssicherheit

In der Wesentlichkeitsanalyse wurde jeweils eine positive und eine negative Auswirkung für Endnutzende im Hinblick auf Datenschutz und Informationssicherheit als wesentlich bewertet:

- Positiv: Die Implementierung verbesserter Datenschutz- und IT-Sicherheitsstandards reduziert das Risiko von Datenlecks und Cyberangriffen und erhöht dadurch das Vertrauen der Endnutzenden und Kunden in die sichere Verarbeitung ihrer persönlichen und Immobiliendaten auf Scout24-Plattformen. Dies führt zu einer verstärkten Nutzungsbereitschaft und höherer Datenschutz-Compliance.
- Negativ: Als digitale Immobilienplattformen sind die Marktplätze von Scout24 Cybersicherheitsbedrohungen ausgesetzt, die zu finanziellen und persönlichen Schäden bei Endnutzenden und Kunden führen können, insbesondere durch Vorkasse-Betrug bei gefälschten Immobilieninseraten und den Missbrauch persönlicher Daten. Das kann das Vertrauen in digitale Immobiliendienstleistungen nachhaltig beeinträchtigen.

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

Die interne Unternehmensrichtlinie Datenschutz soll gewährleisten, dass sämtliche Verarbeitungen personenbezogener Daten innerhalb der Scout24-Gruppe mit der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und den jeweils anwendbaren lokalen Regelungen des Datenschutzrechts der einzelnen Mitgliedsstaaten im Einklang stehen. Dies gilt für sämtliche Gesellschaften der Scout24-Gruppe, die direkt oder indirekt mehrheitlich (>50 %) im Besitz der Scout24 SE stehen, bzw. für Beteiligungen, bei denen die Scout24 SE die unternehmerische Führung direkt oder indirekt innehat. Dazu bietet sie den Mitarbeitenden eine praktische Anleitung für die Umsetzung des Datenschutzes. Ergänzend zur Richtlinie besteht eine Anweisung zum Umgang mit Datenschutzvorfällen. Diese gibt konkrete Handlungsanweisungen vor, die von Mitarbeitenden der Gruppe einzuhalten sind, um mögliche Vorfälle innerhalb von 72 Stunden bei der zuständigen Datenschutzbehörde zu melden und die betroffenen Personen zu informieren. Die Verantwortung für die Umsetzung der Richtlinie wird in den jeweiligen Teams, Funktionseinheiten und Gesellschaften der Scout24-Gruppe gewährleistet. Die konzernweite datenschutzrechtliche Governance-Struktur dient der Überwachung der Umsetzung der Richtlinie.

Zur Unterstützung der Umsetzung der Unternehmensrichtlinie Datenschutz hält Scout24 im öffentlich einsehbaren Datenschutz-Verhaltenskodex die Leitsätze des unternehmerischen Handelns in Hinblick auf Datenschutz, Transparenz, Erforderlichkeit der verarbeiteten Daten sowie Datenminimierung für alle relevanten Adressaten fest. Darin geregelt sind konkrete Arbeitsanweisungen für datenschutzkonformes Handeln. Die Richtlinie schreibt fest, dass personenbezogene und vertrauliche Daten ausschließlich im Rahmen der Befugnisse genutzt und verarbeitet werden, um so das Recht auf informationelle Selbstbestimmung der betroffenen Personen zu gewährleisten. Der **Datenschutz-Verhaltenskodex** kann auf der Scout24-Webseite eingesehen werden.

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

Bei der Sprengnetter-Gruppe besteht ein eigenes Information-Security-Management-System (ISMS) mit eigenständigen Richtlinien. Das ISMS umfasst Maßnahmen in den Bereichen organisatorische, personenbezogene, physische und technologische Sicherheit. Kernelemente sind unter anderem die Verwaltung von Informationswerten und deren Klassifizierung, Zugangssteuerung und Identitätsmanagement, Sicherheitsüberprüfung von Personal, physische Sicherheitsmaßnahmen sowie technische Schutzmaßnahmen wie Schwachstellenmanagement, Datensicherung und die sichere Softwareentwicklung. Die Sprengnetter-Gruppe hat zudem Prozesse für das Management von Sicherheitsvorfällen sowie Business-Continuity-Maßnahmen etabliert. Das System wird durch regelmäßige interne Audits, Risikobewertungen und kontinuierliche Verbesserungsprozesse gestützt. Die Geschäftsführung der Sprengnetter-Gruppe ist für die Umsetzung und Überwachung der Richtlinien zur Informationssicherheit verantwortlich. Seit September 2024 halten die Sprengnetter GmbH und die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH eine Zertifizierung nach ISO/IEC 27001:2022. Für die Scout24 SE und ImmoScout24 in Deutschland sowie die bulwiengesa GmbH wird eine entsprechende Zertifizierung innerhalb des Jahres 2026 angestrebt. Die anderen Gesellschaften des Konsolidierungskreises sollen 2027 folgen.

Zugang zu hochwertigen Informationen

Endnutzende sollen ihre Entscheidung, eine Immobilie zu mieten, zu kaufen, zu verkaufen, zu vermieten oder zu finanzieren auf der Grundlage transparenter Informationen rund um den Immobilienmarkt treffen können. Deshalb nutzt die Scout24-Gruppe ihre Geschäftstätigkeit, um Marktdaten und hochwertige Informationen allen Beteiligten im Immobilienmarkt zur Verfügung zu stellen. Dieses Selbstverständnis ist auch in der Geschäfts- und Wachstumsstrategie für die Scout24-Gruppe mit klarem Fokus auf Interkonnektivität (► **Grundlagen des Konzerns**) verankert. Die Datenbereitstellung erfolgt über das gesamte Produktangebot hinweg und überwiegend kostenlos. Beispiele sind Preis- und Lageinformationen im einzelnen Immobilieninserat, Wertangaben zur eigenen Immobilie im Property Hub und spezielle Datenauswertungen für die Medien und die Öffentlichkeit wie das quartalsweise erscheinende ► **ImmoScout24 Wohnbarometer** oder das jährliche Städteranking in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln und der Wirtschaftswoche. Die operative Verantwortung für die Einbindung von Marktdaten im Produkt liegt im Produktmanagement. Die Kommunikation zu Marktanalysen sowie Ratgeberinhalten zum Immobilienmarkt liegt in der Verantwortung der Teams PR und Marketing. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ergibt sich aus der Geschäftstätigkeit und dem Selbstverständnis von Scout24, zur Markttransparenz im Immobilienmarkt beizutragen. Es besteht für diese positive Auswirkung jedoch kein Konzept gemäß der Anforderungen der ESRS.

Die Scout24-Gruppe hat in ihrer Wesentlichkeitsanalyse die Effekte von Innovationen im Zusammenhang mit Künstlicher Intelligenz als positive Auswirkung bewertet. Demnach können KI-basierte Produktfunktionen auf ImmoScout24-Plattformen die Qualität und Relevanz der Immobilieninformationen für Endnutzende verbessern, Suchzeiten verkürzen und die Erfolgswahrscheinlichkeit bei Immobilientransaktionen erhöhen, was zu höherer Nutzerzufriedenheit und effizienteren Immobilienentscheidungen führen kann.

Künstliche Intelligenz ist Teil der ► **Unternehmensstrategie**. Erklärtes Ziel ist es, Nutzenden ein personalisiertes Erlebnis entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette zu bieten – von der Suche über Transaktionen bis hin zu Verwaltung und Modernisierung. Wie Künstliche Intelligenz in der Scout24-Gruppe genutzt wird, regelt die interne KI-Richtlinie. Ihr Ziel ist die Definition interner Regelungen und Rahmenbedingungen für einen verantwortungsvollen, ethischen und effektiven Einsatz von Künstlicher Intelligenz. Dabei ist die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Datenschutzrechts und der Rechte am Geistigen Eigentum, stets

zu achten. Unter einem KI-System werden sowohl kommerzielle als auch selbst entwickelte KI-Software sowie webbasierte KI-Anwendungen verstanden. Diese Definition umfasst insbesondere KI-Systeme im Sinne der EU KI-Verordnung (2024/1689). Dazu gehören Tools und Anwendungen, die die interne Produktivität steigern, indem sie die Mitarbeitenden bei ihren Aufgaben unterstützen, sowie KI-basierte Anwendungen, die entwickelt werden, um das Kundenerlebnis und die Produktnutzung zu verbessern. Scout24 verbietet ausdrücklich alle KI-Praktiken, die nach Art. 5 der EU KI-Verordnung verboten sind. Dazu gehört unter anderem der Einsatz von KI-Systemen, die Verhalten durch unterschwellige oder täuschende Techniken manipulieren oder ungerechtfertigtes Social Scoring anwenden. Darüber hinaus regelt die Richtlinie die internen Praktiken zur Beschaffung und Prüfung von KI-Systemen sowie die Pflichten aller Mitarbeitenden hinsichtlich der kritischen Überprüfung von KI-Output und der Wahrung der gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Datenschutz, Informationssicherheit und der Wahrung der Vertraulichkeit von Informationen. Die Einhaltung dieser Richtlinie wird durch die Abteilung Compliance (z. T. durch Stichproben) überwacht. Verstöße werden entsprechend den Regelungen der Konsequenzenmanagementrichtlinie bewertet und gewürdigt. Die höchste, operativ verantwortliche Person für den Einsatz von Künstlicher Intelligenz ist die Chief Technology Officer von Scout24, welche direkt an den Vorstand berichtet.

Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen (S4-2)

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

Über Onlineumfragen auf den Webseiten und in den Apps wird die Zufriedenheit von privaten und gewerblichen Endnutzenden kontinuierlich ermittelt. Im Jahr 2025 wurden mehr als 25.000 solcher Umfrageteilnahmen ausgewertet (2024: 28.000). Die Teilnehmenden wurden u. a. zu Funktionalitäten und möglichem Verbesserungsbedarf befragt. Die Verantwortung für diese Umfragen sowie die weitere Bearbeitung des Feedbacks liegt bei den Produktteams. Das Feedback der gewerblichen Kunden wird unabhängig davon auch über den direkten Kontakt zum Vertrieb aufgenommen. Private Endnutzende wenden sich vor allem an den Kundendienst. Auf Basis der genannten Umfragen finden monatliche Analysen zum Net Promoter Score, Customer Satisfaction Score und zu intern entwickelten Rating Items statt. So werden Endnutzende etwa dazu befragt, für wie vertrauenswürdig sie ImmoScout24 halten. Darüber hinaus haben die Befragten auch die Möglichkeit, Kommentare abzugeben. Die Ergebnisse werden monatlich ausgewertet und anlassbezogen dem ELT vorgestellt. Die operative Verantwortung für die Kundenzufriedenheit liegt im Kundenservice, im Produktmanagement und im Vertrieb.

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

Zweimal im Jahr werden zusätzliche Befragungen unter Suchenden speziell zum Thema Datenschutz und Datensicherheit auf ImmoScout24 durchgeführt. Ziel der Umfragen ist es u. a., Erkenntnisse zum Sicherheitsgefühl sowie zu Erfahrungen mit Betrug auf der ImmoScout24-Plattform zu gewinnen. Ebenso wird nach dem Bewusstsein für Sicherheitsmaßnahmen gefragt. Die Endnutzenden können auch Maßnahmen vorschlagen, um die Sicherheitsvorkehrungen auf der Plattform weiter zu verbessern. Im Berichtsjahr waren die Nutzerumfragen während des zweiwöchigen Befragungszeitraums im Mai und im November jeweils im Suchflow der Webseite und der ImmoScout24-App aufrufbar. 2025 beteiligten sich insgesamt 1.647 Immobiliensuchende an beiden Befragungen (2024: 672 in einer Umfrage). Die Ergebnisse wurden durch das Team User Experience und in Zusammenarbeit mit dem Arbeitsbereich Trust & Safety ausgewertet und analysiert. Darüber hinaus wurden die Erkenntnisse der Umfrage mit weiteren Teams und Produktverantwortlichen im Unternehmen geteilt, um sie in die Weiterentwicklung der Produkte und Services einfließen zu lassen. Verantwortlich für die Erhebung der Umfrage ist das Team User Experience. Die Umsetzung der Erkenntnisse aus der Befragung liegt in der Verantwortung des Fachbereichs Trust & Safety. Die ranghöchste Ebene im Unternehmen mit operativer Verantwortung für die Einbeziehung des Feedbacks von Endnutzenden ist die Führungskräfteebene Vice President im Produktbereich.

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

Datenschutz

Cybersicherheitsbedrohungen und der Missbrauch persönlicher Daten können wesentliche negative Auswirkungen für Endnutzende zur Folge haben. Endnutzende der Scout24-Plattformen können sich jederzeit auf den Webseiten des Unternehmens sowie der Tochtergesellschaften darüber informieren, welche personenbezogenen Daten durch die Gesellschaften erhoben und wie sie verarbeitet werden. Die Weitergabe

personenbezogener Daten an Dritte erfolgt in der Scout24-Gruppe auf Basis gültiger Rechtsgrundlagen gemäß DSGVO. Endnutzende werden transparent über die Verarbeitung ihrer Daten informiert. Dies umfasst auch die Vermittlung von Leads an Geschäftspartner im Rahmen der Plattformdienstleistungen, die auf Grundlage der ausdrücklichen Einwilligung der Nutzenden erfolgt. Alle Endnutzenden haben jederzeit das Recht, unter den in Art. 17 DSGVO beschriebenen Voraussetzungen die Löschung der personenbezogenen Daten zu verlangen. Sofern in der Datenschutzerklärung nicht anders beschrieben, werden personenbezogene Daten nur so lange gespeichert, wie dies zur Erreichung der in der Erklärung genannten Zwecke erforderlich oder es im Rahmen einer gesetzlichen Speicherfrist vorgesehen ist. Danach werden die betreffenden Daten routinemäßig entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gesperrt oder vollständig gelöscht bzw. anonymisiert. Im Falle einer Beschwerde stehen unterschiedliche Wege der Kontaktaufnahme offen: persönlich, telefonisch, über die in der Datenschutz-Info hinterlegte E-Mail-Adresse. Endnutzende können sich außerdem an den zuständigen Kundenservice wenden.

Gehen Datenschutzanfragen ein, werden diese vom jeweils zuständigen Kundenservice der Tochtergesellschaften beantwortet. Bei der Sprengnetter-Gruppe sind die Datenschutzkoordinatoren dafür zuständig. In den anderen Tochtergesellschaften werden die Datenschutzkoordinatoren bei komplexen Fragestellungen involviert. Je nach Fall übernimmt auch die Datenschutzbeauftragte des Konzerns die Beantwortung von Anfragen.

Im Berichtszeitraum war Scout24 zu verschiedenen Sachverhalten mit der zuständigen Aufsichtsbehörde in Kontakt. Die Verfahrensprozesse werden kontinuierlich überwacht und Verbesserungspotenziale geprüft. Die Nutzung der angebotenen Kontaktkanäle und der Eingang von Anfragen über die genannten Meldewege bestätigt die Wirksamkeit und das Vertrauen der Endnutzenden in diese.

Bei Verdacht auf unseriöses Verhalten auf den Portalen der Scout24-Gruppe haben die Endnutzenden jederzeit die Möglichkeit, auffällige Inserate zu melden oder sich per E-Mail an den jeweiligen Kundenservice zu wenden. Alle eingehenden Anfragen werden dokumentiert. Personen, die Opfer von Betrug wurden, werden anschließend über sichere Accounteinstellungen sowie vorbeugendes Verhalten auf Internetplattformen aufgeklärt. Darüber hinaus unterstützt das Unternehmen soweit wie möglich die ggf. eingeschalteten Behörden eng bei ihren Ermittlungen. Endnutzende, die Opfer von Phishing geworden sind, werden, abhängig vom vorliegenden Fall, durch verschiedene Abhilfemaßnahmen geführt. Betroffene Endnutzerkonten werden gesperrt und die Endnutzenden darüber informiert. Nach einer Verifizierung wird der Passwortschutz erneuert. Je nach Szenario werden Buchungen und Zahlungsoptionen geprüft und ggf. storniert oder reaktiviert. Über die Sicherheitsverfahren hinaus stehen auf der Webseite sicherheit.immobilienscout24.de weitere Informationen zur Verfügung. Hier werden eingegangene Fragen von Endnutzenden beantwortet, Betrugsmaschen erklärt und Ansprechpartner genannt. Zusätzlich wird die Öffentlichkeit mithilfe von Ratgeberinformationen an die Medien und auf Social Media informiert. Durch die **Nutzerbefragung zum Thema Datenschutz und -sicherheit** wird zusätzliches Feedback der Nutzenden von ImmoScout24 zum Vertrauen in die eigene Plattform und die Bekanntheit der Sicherheitsvorkehrungen eingeholt.

Um die Effektivität der genannten Verfahren zur Einbeziehung von Endnutzenden sicherzustellen, verfügt die Scout24-Gruppe auch über ein Hinweisgeberschutzsystem, das vertraulich und anonym von internen und externen Stakeholdern genutzt werden kann. Zur Vereinheitlichung der Systeme hat die Sprengnetter-Gruppe ihr bestehendes Hinweisgebersystem zum Dezember 2025 abgelöst und ist seither in das System der Scout24-Gruppe integriert. Weitere Angaben zum Hinweisgeberschutz sind im Abschnitt Governance unter **Konzepte** zu finden.

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

Grundsätzlich greift Scout24 zur Minderung von negativen bzw. Förderung von positiven Auswirkungen auf die für Interessen der Endnutzenden relevanten Strukturen und Prozesse, Konzepte und damit verbundenen finanziellen, personellen und organisatorischen Ressourcen zurück. Für die Maßnahmen liegt, soweit nicht anders genannt, der Fokus auf dem eigenen Geschäftsbereich und allen Endnutzenden der Scout24-Gruppe. Die Maßnahmen sind in der Regel fortlaufend und auch für die Zukunft geplant.

Anpassung an den Klimawandel

Die hier beschriebenen Maßnahmen dienen der Förderung der positiven Auswirkung von klimarelevanten Informationen auf die Entscheidungen von Immobilieneigentümern und Kaufinteressierten. Dazu wurden 2025 folgende Produktinitiativen gestartet bzw. weiterverfolgt:

- Die Energieeffizienzklassen aller Immobilien mit vorhandenem Energieausweis werden seit 2025 bereits in der Suche angezeigt. Zuvor wurden nur besonders energieeffiziente Angebote in der Ergebnisliste hervorgehoben.
- Nach der Integration des Modernisierungsrechners in die ImmoScout24-Apps ist die Nutzung des Tools deutlich angestiegen. 2025 gingen mehr als 2,1 Millionen Anfragen zu über 200.000 Objekten über den Modernisierungsrechner ein. Nach der App-Integration zum 1. April 2025 stieg die Zahl der Anfragen im 2. Quartal 2025 um 69 % im Vergleich zum Vorquartal an. Neben dem Transparenzgewinn für Nutzende hinsichtlich des Umfangs und der Kosten einer Modernisierung ist in diesem Produkt auch die Vermittlung von Leads für Photovoltaik- und Wärmepumpen-Anbieter sowie für Energieberatungen integriert. Die Vermittlung dieser Leads besteht bereits seit 2024.
- Der Verkauf von gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweisen für Immobilien wurde fortgeführt. Bei Energieausweis48 wurde darüber hinaus mit dem Individuellen Sanierungsfahrplan Light ein neues Produkt eingeführt, das den Energieausweis mit einer Modernisierungskostenberechnung kombiniert und somit Kaufinteressierten mehr Planungssicherheit beim Kauf einer Immobilie geben kann.

Der Fokus der Maßnahmen betrifft den eigenen Geschäftsbereich und durch die Leadgenerierung für Dritte innerhalb des Modernisierungsrechners auch die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Die Möglichkeiten, die Wirksamkeit zu überprüfen, sind begrenzt, da zwar gemessen werden kann, wie viele Leads oder Anfragen es auf der Plattform gab, es jedoch kaum Einblick in die letztendliche Entscheidung der Endnutzenden zu klimarelevanten Themen gibt.

Datenschutz

Zur positiven Auswirkung der Datensicherheit für alle Endnutzenden trugen 2025 folgende Maßnahmen bei:

- Einführung unternehmensweiter KI-Richtlinien und Schulungen für rechts- und datenschutzkonforme Nutzung von Künstlicher Intelligenz in internen Prozessen sowie in Produkten und Services für Endnutzende
- Entwicklung eines KI-Assistenten zur Prozessoptimierung im internen Datenschutzmanagement
- Systematische Überprüfung der Datenschutzstandards von externen Kooperationspartnern im Bereich Lead-Generierung für ImmoScout24 sowie die Etablierung standardisierter Onboarding-Prozesse für diese Partnerschaften einhergehend mit der proaktiven Nachweisführung zur Einhaltung datenschutzrechtlicher Standards in der Lieferkette
- Interne technische Optimierung zur fehlerfreien Bearbeitung von Nutzeranfragen, insbesondere transparente Benennung der Datenquellen
- Reduzierung des Berechtigtenkreises für Datenzugriffe innerhalb der Vertriebssoftware

Diese Maßnahmen unterstreichen das Engagement für einen verantwortungsvollen Umgang mit Daten als wesentlichen Baustein nachhaltiger Unternehmensführung. Die Wirksamkeit der Maßnahmen zeigt sich darin, dass es 2025 keine kritischen Behördenverfahren oder Beschwerden gab, die über Auskunftersuchen hinaus gingen.

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

- Scout24 setzt je nach Anwendungsfall verschiedene Verfahren zur Erkennung gefälschter Anzeigen ein. Sie basieren entweder auf einem selbstlernenden Filtersystem oder prüfen automatisiert gewisse Merkmale eines Inserats. Aufbauend auf den bereits erreichten Optimierungen aus dem Jahr 2024 (-55 % betrügerische Anzeigen im Vergleich zu 2023), konnte Scout24 im Jahr 2025 die Anzahl betrügerischer Inserate weiter reduzieren. So sank die Zahl der betrügerischen Anzeigen um 19 % im Vergleich zu 2024.
- Weiterhin werden Endnutzende aktiv dazu aufgerufen, über den Button „Inserat melden“ auf unseriöse Inserate hinzuweisen und damit zur Sicherheit beizutragen. Das Team Customer Care prüft die Inserate und löscht sie bei Bedarf. Um schneller auf potenziell betrügerische Inserate reagieren zu können, werden Inserate automatisch deaktiviert, wenn sie eine hohe Anzahl an Betrugsmeldungen erhalten.
- Wie bereits im Vorjahr konnte Scout24 auch 2025 die Anzahl an Kontaktanfragen zu Betrugsobjekten weiter signifikant absenken. Im Berichtszeitraum 2025 gab es rund 28 % weniger solcher Anfragen als im Jahr zuvor, indem kontinuierlich der Automatisierungsgrad der Betrugserkennung erhöht wurde.

- Seit 2025 unterliegen alle Einzel-Anzeigen (PPA-Listings) im privaten oder gewerblichen Bereich der verpflichtenden Identitätsverifizierung. Nur wer verifiziert ist, erhält Zugriff auf die Anfragen der Suchenden. 2023 hatte Scout24 bereits ein Verifikationsbadge als visuelles Reputationsmerkmal für gewerbliche Anbieter eingeführt und 2024 auf private Anbieter ausgeweitet. Scout24 sorgt damit sowohl für mehr Accountsicherheit als auch für Transparenz und Vertrauen. Suchende können dadurch leichter erkennen, dass die Identität des Anbietenden verifiziert ist.
- Gemeinsam mit dem Immobilienverband Deutschland (IVD) und anderen Branchenteilnehmern wurde eine Initiative zur Bekämpfung von Betrug gestartet. Der Schulterschluss bündelt Erfahrungen, intensiviert die Zusammenarbeit mit Ermittlungsbehörden und entwickelt abgestimmte Präventionsstrategien.
- Ein kostenfreies Webinar zum Thema „Sicherheit bei der Wohnungssuche“ wurde im Juli 2025 mehr als 4.200 Mal aufgerufen. Endnutzende wurden auch über eine Social-Media-Kampagne sowie eine Pressemitteilung zu Sicherheitsmaßnahmen informiert.
- Im Berichtsjahr 2025 wurde für alle Mitarbeitenden ein neues, jährlich zu absolvierendes Pflichttraining mit Informationen zu Datensicherheit und Datenschutz veröffentlicht.
- Zur internen Sensibilisierung wurden 2025 weiterhin Phishing-Simulationen versandt, um Mitarbeitende von Scout24 auf diese Cybersicherheitsbedrohungen aufmerksam zu machen. Auf Basis der Ergebnisse werden gezielte Schulungen von Mitarbeitenden durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt die Sensibilisierung der Mitarbeitenden für Phishing-Gefahren innerhalb des Onboarding-Programms für neue Mitarbeitende sowie in anlassbezogenen Trainings.
- Zur Prävention von Sicherheitslücken wird ein externes Bug-Bounty-Programm genutzt. Dabei testen externe Cybersecurity-Experten die Systeme, um mögliche Schwachstellen zu identifizieren und zu melden. Diese werden umgehend behoben.

Die Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen wird fortlaufend durch den jeweiligen Fachbereich mithilfe interner Datenauswertungen überprüft und gesteuert. Das Informationssicherheitsmanagementsystem wird einmal jährlich extern überprüft. Über kritische Vorfälle, Risiken, Verbesserungsmaßnahmen und das Ergebnis der internen Prüfungen werden vierteljährlich Berichte für den Vorstand angefertigt. Der Aufsichtsrat wird einmal jährlich informiert.

Sind Endnutzende von Cyberkriminalität betroffen, stehen ihnen verschiedene Möglichkeiten der Kontaktaufnahme und Abhilfemaßnahmen offen. Diese sind im Abschnitt **Verfahren** beschrieben. Für Scout24 als datengetriebenes Technologieunternehmen ist Datensicherheit grundlegend für den Geschäftserfolg. Daher besteht grundsätzlich kein Zielkonflikt zwischen den Interessen der Endnutzenden und den Unternehmensinteressen. Sollte diese Situation doch einmal auftreten, gibt der Code of Conduct (**Konzepte**) allen Mitarbeitenden und Führungskräften der Scout24-Gruppe einen eindeutigen Handlungsrahmen für regel- und wertebasiertes Verhalten vor. Im Berichtszeitraum gab es keine Hinweise auf Vorfälle von Menschenrechtsverletzungen.

Zugang zu hochwertigen Informationen

Markttransparenz

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

- Quartalsweise Veröffentlichung der Marktanalysen „Wohnbarometer“ zu Kauf- und Mietimmobilien
- Veröffentlichung des Städterankings in Kooperation mit dem WirtschaftsMagazin WirtschaftsWoche und dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln
- Anlassbezogene Medieninformationen, Einordnungen und Interviews zu aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt
- Webinare und Newsletter für Suchende, private Vermieter und professionelle Anbieter.

Der Fokus der Maßnahmen betrifft den eigenen Geschäftsbereich und die nachgelagerte Wertschöpfungskette, sofern Marktinformationen beispielsweise von gewerblichen oder privaten Anbietern für eigene Investitionsentscheidungen genutzt werden. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen lässt sich an der Nutzung dieser

Informationen durch Endnutzende und dem Medieninteresse erkennen. Jedoch lassen sich keine Aussagen darüber treffen, inwieweit Marktdaten von Scout24 letztlich zu einer Entscheidung der Marktakteure beigetragen haben.

Künstliche Intelligenz

Im Berichtszeitraum sind auf ImmoScout24 konkrete Anwendungen auf Basis Künstlicher Intelligenz eingeführt worden.

- Der kostenlose KI-Assistent **HeyImmo** stellt Nutzenden seit 2025 Fachwissen für ihre Immobiliensuche zur Verfügung. HeyImmo vereint die umfangreichen Immobiliendaten von ImmoScout24 mit KI-Technologie. Dadurch wird die Immobilienberatung für alle kostenfrei zugänglich. Dabei profitieren alle Nutzergruppen von ImmoScout24:
 - Miet- und Kaufsuchende erhalten personalisierte Objektvorschläge und Unterstützung bei der Einschätzung von Marktpreisen sowie Finanzierungsoptionen für konkrete Objekte.
 - Mieter können alltägliche Wohnfragen klären: Von der Prüfung der Nebenkostenabrechnung über Energiespartipps bis hin zur rechtlichen Einordnung von Mieterhöhungen bietet HeyImmo Unterstützung.
 - Eigentümer und Vermieter profitieren von der Expertise zu Modernisierungsmaßnahmen, Wertsteigerungspotenzialen und aktuellen Marktentwicklungen.
- PropstackAI ist die KI-Erweiterung des CRM-Systems Propstack. Sie automatisiert Routineaufgaben im Makleralltag, beschleunigt die Vermarktung und hilft, Anfragen schneller und präziser zu bearbeiten. Immobilienprofis erhalten durch die KI beispielsweise Unterstützung bei der Erstellung von Inseraten und Grundrissen.
- Weiterhin wird KI bei ImmoScout24 eingesetzt, um Bilder aus Immobilienanzeigen in verschiedenen Einrichtungsstilen und Möblierungen simuliert anzeigen zu lassen.
- Auch im Kundenservice wird ein Chatbot auf Basis Künstlicher Intelligenz eingesetzt.

Die steigende Nutzung der genannten Anwendungen, insbesondere von HeyImmo und PropstackAI seit ihrer Einführung im Jahr 2025, wertet Scout24 als Beleg für die Wirksamkeit der Maßnahmen.

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

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

- Plattform-Verfügbarkeit der Suchfunktion: Scout24 hat sich zum Ziel gesetzt, Ausfälle der ImmoScout24-Plattform soweit wie möglich zu reduzieren. Die Verfügbarkeit der Plattform ist entscheidend für das Geschäft. Jede Ausfallzeit, die beispielsweise durch Cyberangriffe wie Datenphishing, betrügerische Anzeigen, Identitätsdiebstahl oder Datenlecks verursacht wird, beeinträchtigt die Nutzerzufriedenheit, die Markenreputation und führt zu Umsatzverlusten. Im Jahr 2025 wurde eine Plattform-Verfügbarkeit von 99,92 % erreicht und damit das gesetzte Ziel von 99,90 % erfüllt. Aufgrund der sehr hohen Stabilitätswerte steht das Ziel nicht länger im Fokus des Nachhaltigkeitsmanagements für 2026.

Methodik Plattform-Verfügbarkeit der Suchfunktion

Die Plattform-Verfügbarkeit der Suchfunktion misst die Verfügbarkeit der Suche von ImmoScout24 auf Android, iOS und Web (einschließlich Exposé-Ansicht und Kontaktmanager im Web) während der Geschäftszeiten (Montag - Sonntag, 5 Uhr - 23 Uhr) durch kontinuierliche, simulierte Nutzerinteraktionen. Die Verfügbarkeit wird berechnet als Anteil der Zeit, in der jede Plattform vollständig zugänglich war, monatlich aggregiert und über den jeweiligen Zeitraum gemittelt, um unterschiedliche Monatslängen zu normalisieren und gleichzeitig monatliche Tracking-Zahlen bereitzustellen.

- Plattform-Sicherheit: Weiteres Ziel ist, den Anteil von nicht-kompromittierten gewerblichen Nutzerkonten (Core Customer) bis 2028 bei mindestens 99,92 % stabil zu halten. Die Sicherheit von B2B-Konten ist entscheidend für Plattform-Vertrauen und -Sicherheit. Kompromittierte B2B-Konten gefährden das Nutzervertrauen, die Markenreputation von gewerblichen Anbietern und von Scout24 sowie die gesamte Geschäftssicherheit der Scout24-Gruppe und ihrer Endnutzenden. Die Reduzierung dieser Vorfälle ist zentral für den Schutz von Daten und die Aufrechterhaltung einer vertrauenswürdigen Umgebung für Endnutzende. 2025 lag der Anteil der nicht-kompromittierten B2B Core Customer Accounts bei durchschnittlich 99,97 %. Die hohe Akzeptanz der Multi-Faktor-Authentifizierung bei den B2B-Core Customers war der Hauptgrund für dieses hohe Schutzniveau.

Methodik Plattform-Sicherheit: Anteil der nicht-kompromittierten B2B Core Customer Accounts

Der Anteil der nicht-kompromittierten gewerblichen Kundenkonten gibt an, wie viele der Accounts sicher und vor Phishing-Angriffen geschützt bleiben. Die Kennzahl wird berechnet als Gesamtzahl der gewerblichen B2B-Kunden (exkl. PPA-Kunden), die nicht durch Phishing kompromittiert wurden. Diese Zahl wird geteilt durch die Gesamtzahl der gewerblichen Core-Kunden (gemessen am Monatsende). Die Angabe wird monatlich berechnet und über die jeweiligen Zeiträume gemittelt, um monatliche Veränderungen im Core-Kundenstamm zu normalisieren und monatliche Tracking-Zahlen bereitzustellen. Phishing-Angriffe werden entweder durch automatisierte Datenanalyse oder Meldungen betroffener Kunden oder Dritter erkannt.

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

Scout24 hat für die anderen als wesentlich bewerteten Themen Anpassung an den Klimawandel, Markttransparenz und die strategische Ausrichtung auf Künstliche Intelligenz keine messbaren ergebnisorientierten Ziele gemäß ESRS festgelegt. Die Wirksamkeit der implementierten Konzepte und Maßnahmen in Bezug auf diese wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen wird derzeit nicht systematisch nachverfolgt. Scout24 wird die Auswirkungen dieser wesentlichen Themen weiter beobachten und ggf. Anpassungen vornehmen.

Governance-Informationen

Unternehmensführung (ESRS G1)

In der **Wesentlichkeitsanalyse** wurden die ethischen Geschäftspraktiken von Scout24 als positive Auswirkung auf die Unternehmenskultur und Unternehmensführung bewertet (Unterthemen nach ESRS). Potenzielle Vorkommnisse in Bezug auf Korruption und Bestechung (als Unter-Unterthema nach ESRS) wurden als wesentliches finanzielles Risiko herausgestellt.

Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung (G1-1)

Verantwortungsbewusste Unternehmensführung und gelebte Integrität prägen die Unternehmenskultur bei Scout24. Der **Code of Conduct** bildet hierfür den verbindlichen Handlungsrahmen für alle Mitarbeitenden und definiert die Standards im Umgang mit externen Stakeholdern sowie die gesellschaftliche Verantwortung des Unternehmens.

Ziel des Code of Conduct ist es, Vorgaben für verantwortungsbewusstes geschäftliches Handeln zu schaffen, das den gesetzlichen Anforderungen, ethischen und gesellschaftlichen Maßstäben sowie kulturellen und landestypischen Gepflogenheiten gerecht wird. Er berücksichtigt eine Reihe an internationalen Standards wie die zehn Prinzipien des UN Global Compact, die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte, die ILO-Kernarbeitsnormen und die Women's Empowerment Principles. Mithilfe des Verhaltenskodex sollen Schäden durch Fehlverhalten verhindert werden. Über verschiedene interne und externe Anlaufstellen können Verstöße gegen den Code of Conduct, auch anonym, gemeldet werden. Bei Nichtbeachtung der Grundsätze können disziplinarische Maßnahmen bis hin zur Beendigung des Arbeitsverhältnisses erfolgen. Der Code of Conduct beinhaltet die Werte, für die das Unternehmen steht und deren Einhaltung von der gesamten Scout24-Gruppe erwartet wird. Das schließt den Vorstand, den Aufsichtsrat, das ELT sowie alle Mitarbeitenden ein und gilt sowohl für den Umgang untereinander innerhalb der Scout24-Gruppe als auch mit Endnutzenden und Geschäftspartnern. Zudem findet der Code of Conduct für alle Geschäftspartner, Lieferanten und Dienstleister der Scout24-Gruppe Anwendung.

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

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

Um die Compliance-Aufgaben zu erfüllen, hat die Compliance-Abteilung von Scout24 eine Reihe von Maßnahmen implementiert, die ein rechtskonformes Verhalten der Mitarbeitenden sicherstellen sollen. Dazu gehört insbesondere die Implementierung der im Folgenden genannten einschlägigen Richtlinien. Soweit nicht anders angegeben, gilt für die hier aufgelisteten Richtlinien, dass die jeweiligen Fachteams für die Umsetzung zuständig sind, während der Vorstand die Richtlinien verabschiedet und die Gesamtverantwortung trägt. Der Code of Conduct, der Datenschutz-Code of Conduct und die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte sind öffentlich über die **Scout24-Webseite** verfügbar. Alle anderen Richtlinien und Verfahrensweisen sind, soweit nicht anders angegeben, im Intranet von Scout24 für die Mitarbeitenden abrufbar.

- **Datenschutz:** Die datenschutzrelevanten Richtlinien sind unter **Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern** beschrieben. Dazu zählen der **Datenschutz-Verhaltenskodex** (Datenschutz-Code of Conduct), die Unternehmensrichtlinie Datenschutz sowie die Richtlinie zur Informationssicherheit.
- **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte:** In dieser Grundsatzerklärung bringt Scout24 die Selbstverpflichtung und das Engagement zur Achtung der Menschenrechte und der umweltbezogenen Pflichten innerhalb der Wertschöpfungskette zum Ausdruck. Scout24 ist sich seiner unternehmerischen Verantwortung bewusst und verpflichtet sich dazu, negative Auswirkungen auf Menschenrechte und

Umwelt im eigenen Geschäftsbereich und entlang der gesamten Lieferkette zu verhindern oder zu minimieren. Hierfür wurden die Governance-Struktur, das Risiko- und Chancenmanagement, Präventions- und Abhilfemaßnahmen, der Beschwerdemechanismus sowie die Dokumentation gemäß Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz in der Grundsatzerklärung festgelegt. Die folgenden internationalen Referenzinstrumente bilden die Grundlage für das Menschenrechtsverständnis der Scout24-Gruppe:

- Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen
- Die ILO-Kernarbeitsnormen
- Die Leitsätze für multinationale Unternehmen der OECD
- Die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen
- Die zehn Prinzipien des UN Global Compact
- Die UN Women's Empowerment Principles

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

- **Richtlinie zur Vorbeugung von Korruption und Bestechung:** Diese Richtlinie legt einen verbindlichen Rahmen fest, wie Scout24 Korruption und Bestechung verhindern möchte, insbesondere durch Vorgaben zu Geschenken, Einladungen zu Veranstaltungen sowie Bewirtungen in Zusammenhang mit Dritten. Scout24 orientiert sich bei der Definition von Korruption und Bestechung an den Leitlinien der UNGC, OECD und von Transparency International. Korruption ist der Missbrauch anvertrauter Macht, Position oder Verantwortung zum eigenen Vorteil oder zum Vorteil Dritter. Dies umfasst sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Vorteile und kann in verschiedenen Formen auftreten - von geringfügiger Einflussnahme bis hin zu systematischer Vorteilsnahme. Bestechung ist das Anbieten, Versprechen, Geben, Fordern oder Annehmen von Geschenken, Geld, Dienstleistungen oder anderen Vorteilen mit dem Ziel, eine Person dazu zu bewegen, in ihrer beruflichen oder amtlichen Eigenschaft unehrlich, rechtswidrig oder pflichtwidrig zu handeln oder zu unterlassen, z. B. durch Schmiergeldzahlungen. Die Richtlinie gilt für alle Gesellschaften der Scout24-Gruppe. Adressaten der Richtlinie sind damit alle Mitarbeitenden. Ausdrücklich nicht erfasst vom Anwendungsbereich der Richtlinie sind Zuwendungen der Scout24-Gruppe als Arbeitgeberin an ihre Mitarbeitenden (als Leistungsbestandteil entgeltlicher Beziehung). Diese Konstellation wird durch die Richtlinie für Zuwendungen an Mitarbeitende geregelt. Bei Verstößen gegen die Richtlinie finden die Regelungen der Richtlinie zum Konsequenzenmanagement Anwendung. Über die bestehenden Richtlinien hinaus hat sich Scout24 zur Einhaltung des United Nations Global Compact und dessen zehnten Prinzips zu Antikorruption verpflichtet. Der UNGC fordert einen jährlichen **Fortschrittsbericht** (Communication on progress – COP), den Scout24 erstellt.
- **Richtlinie zum Konsequenzenmanagement:** Mit dieser Richtlinie definiert Scout24 interne Maßnahmen und Sanktionen für Verstöße gegen verbindliche dienstliche Vorgaben und Verfahrensanweisungen, d. h. Richtlinien und Prozesse sowie sonstige Vorschriften und Anordnungen von Vorgesetzten. Ebenfalls umfasst sind Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, soweit sie das Dienstverhältnis betreffen und nicht bereits durch interne Vorgaben geregelt sind. Der Anwendungsbereich der Richtlinie erfasst alle internen und externen, nationalen und – soweit umgesetzt und anwendbar – internationalen Gesetze und Richtlinien sowie mit diesen in Zusammenhang stehenden verbindlichen dienstlichen Handlungsanweisungen. Die Richtlinie gilt für alle Gesellschaften der Scout24-Gruppe außer der Sprengnetter-Gruppe und adressiert den Vorstand, die Geschäftsführung sowie alle Mitarbeitenden. Die Sprengnetter-Gruppe verfügt über eine eigene Sanktionsrichtlinie. Sie zielt darauf ab, angemessene Maßnahmen zu ergreifen, wenn die Nichteinhaltung einer internen Richtlinie gemeldet wird. Die Sanktionen sind proportional zur Schwere, Absicht und Auswirkung des Verstoßes festgelegt.
- **Zeichnungsrichtlinie:** Gegenstand dieser Richtlinie ist die Prüfung, Freigabe und Unterzeichnung von allen Schreiben mit Rechtswirkung sowie die Abgabe aller rechtlich bindenden Erklärungen unabhängig von

der Form einheitlich für die gesamte Scout24-Gruppe. Verstöße gegen die Zeichnungsrichtlinie werden im Rahmen des jeweiligen anwendbaren Konsequenzenmanagements gewürdigt und können arbeitsrechtliche Folgen nach sich ziehen. Zu den Adressaten der Richtlinie gehören alle Mitarbeitenden, Geschäftsführer und Vorstände der Scout24-Gruppe. Die Zeichnungsrichtlinie mit ihrem Grundsatz des Vieraugenprinzips trägt dazu bei, Vorfälle von Korruption und Bestechung zu verhindern.

- Einkaufsrichtlinie: Hiermit werden Rollen, Regeln, Prozesse und Verantwortlichkeiten im Zusammenhang mit dem Einkauf von jeglichen Waren, Dienstleistungen und Gütern geregelt. Ziel ist es, einheitliche Anforderungen an die Beschaffung innerhalb der Scout24-Gruppe festzulegen und sicherzustellen, dass für alle eingekauften Waren und Dienstleistungen das bestmögliche Preis-Leistungs-Verhältnis erreicht wird. Zudem sollen mögliche rechtliche Risiken minimiert werden. Es ist die Aufgabe von Procurement, die Richtlinieneinhaltung von allen Einkaufsvorgängen der Gesellschaften Scout24 SE, ImmoScout24 in Deutschland und Österreich, Propstack und immoverkauf24 zu überwachen und identifizierte Abweichungen an Compliance zu berichten. Die Einkaufsrichtlinie stellt einheitliche Prinzipien und Verfahrensweisen für die betreffenden Scout24-Mitarbeitenden und im Namen der Scout24-Gruppe Handelnden dar. Die Gesellschaften, die nicht in den Geltungsbereich der Richtlinie fallen, haben eigene Regelungen und Prozesse zur Beschaffung, wobei sie den Prinzipien und Werten des Code of Conduct unterliegen.
- KI-Richtlinie: Die Richtlinie zum Umgang mit künstlicher Intelligenz ist im Abschnitt **Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern** beschrieben. Angesichts der hohen gesellschaftlichen und unternehmerischen Relevanz von KI-Technologien plant Scout24 die Einrichtung einer Responsible AI Working Group im Jahr 2026. Diese soll die zentrale Governance-Stelle zur Steuerung und Überwachung des verantwortungsvollen Einsatzes von KI werden – sowohl in internen Prozessen als auch im Produkt.
- Richtlinie zur Kapitalmarkt-Compliance: Diese Richtlinie behandelt im Rahmen der Kapitalmarkt-Compliance-Regelungen der Scout24-Gruppe das Insiderhandelsverbot sowie die Tatbestandsmerkmale des Insiderhandels als Teil der Kapitalmarkt-Compliance-Vorschriften der Scout24-Gruppe. Zur Umsetzung der gesetzlichen Pflichten werden Verhaltensstandards und Organisationsregelungen festgelegt. Darüber hinaus behandelt sie Regelungen zu den Aufgaben und der Arbeitsweise des Ad-hoc-Ausschusses sowie zum Verbot der Marktmanipulation. Die Richtlinie betrifft alle Mitarbeitenden der Scout24-Gruppe, den Vorstand sowie den Aufsichtsrat. Ein Verstoß gegen das Verbot von Insidergeschäften hätte in der Regel zu weitreichenden negativen Auswirkungen auf das Ansehen des Scout24-Konzerns am Kapitalmarkt und kann zudem mit einer Haftstrafe von bis zu fünf Jahren oder einer Geldstrafe bzw. Geldbuße bewehrt werden. Zusätzlich kommen weitere strafrechtliche Sanktionen, etwa in Form der Anordnung des Verfalls von Vermögensvorteilen, in Betracht. Daneben können arbeitsrechtliche Schritte eingeleitet werden.
- Richtlinie zu Eigengeschäften von Führungskräften: Diese Richtlinie legt zur Sicherstellung der Erfüllung der gesetzlichen Pflichten im Zusammenhang mit Eigengeschäften von Führungskräften (sog. „Directors’ Dealings“) nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung (MAR) Verhaltensstandards fest und regelt die Zuständigkeiten in diesem Bereich. Sie ergänzt die interne Richtlinie zur Kapitalmarkt-Compliance. Im Grundsatz gilt: Der Handel mit Scout24-Aktien oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten durch Mitglieder des Vorstands, Aufsichtsrats und des ELT von Scout24 sowie natürliche oder juristische Personen, die zu ihnen in enger Beziehung stehen, muss bei Erreichen oder Überschreiten einer Volumengrenze von 20.000 EUR innerhalb eines Kalenderjahres veröffentlicht werden. Im Januar 2026 wurde die Schwelle auf 50.000 EUR angehoben. Die Richtlinie gibt vor, wie und innerhalb welcher Fristen die Geschäfte der betroffenen Personen an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und an die Bereiche Legal und Investor Relations gemeldet und auf der Scout24-Website veröffentlicht werden müssen. Verletzungen der Mitteilungs- und Veröffentlichungspflicht können mit einem Bußgeld geahndet werden.

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

Bei Fragen, die Compliance betreffen, können sich Scout24-Mitarbeitende intern jederzeit an die Compliance-Funktion sowie den General Counsel wenden. Die Compliance-Organisation von Scout24 besteht aus dem General Counsel als Leiter des Bereichs Legal & Compliance sowie einem Head of Legal Commercial & Compliance. Der General Counsel berichtet direkt an den CEO. Der CEO ist im Rahmen seiner Gesamtverantwortung für Compliance verantwortlich und informiert den Aufsichtsrat regelmäßig zu Compliance-Themen. Für die Sprengnetter-Gruppe besteht eine eigene Compliance-Funktion, die an die zentrale Compliance-Funktion von Scout24 zu berichten hat. Über die internen Meldewege hinaus gibt es bei Scout24 die Möglichkeit, sich an externe, anwaltliche Vertrauenspersonen zu wenden, die über eine eigens eingerichtete Compliance-Hotline, E-Mailadresse und Whistleblower-Plattform kontaktiert werden können – auf Wunsch auch anonym (mehr dazu unter **►Corporate Governance** bei der Scout24 SE). Der Prozess zur Verarbeitung von Hinweisen durch die benannten Compliance-Verantwortlichen ist in der internen Verfahrensanweisung für Hinweisgeber festgelegt und für alle Mitarbeitenden im Intranet einsehbar. Die für die Verarbeitung von Hinweisen verantwortlichen Mitarbeitenden sind entsprechend geschult. Im Jahr 2025 wurden neue Scout24-spezifische Compliance-Video-Schulungen für alle Mitarbeitenden eingeführt, die jährlich verpflichtend zu absolvieren sind. Darüber hinaus werden monatlich neue Mitarbeitende im Rahmen ihres Onboardings zu Compliance und dem Werte- und Nachhaltigkeitsverständnis in der Scout24-Gruppe unterrichtet. Zusätzlich ist alle zwei Jahre ein Pflichttraining zu DEI zu absolvieren. Weitere Schulungsmaßnahmen sind im Abschnitt Sozialinformationen unter **►Maßnahmen** beschrieben.

Das Hinweisgebersystem steht auch externen Stakeholdern, z. B. Endnutzenden, offen. Die anwaltlichen Vertrauenspersonen stehen als Ansprechpartner für Hinweise von unternehmensinternen und externen Personen zur Verfügung, die Auskunft über mögliche Straftaten, insbesondere, aber nicht ausschließlich, in den Bereichen Korruption, Betrug und Unterschlagung, Verletzung von gesetzlich geschützten Geheimnissen, strafbare Manipulation oder Missbrauch von Daten oder Versuche sowie Vorbereitung von Straftaten, geben können. Sie fungieren als Bindeglied zwischen Scout24 und den Hinweisgebenden und gewährleisten Vertraulichkeit, die Weitergabe von Antworten und die Anonymität. Zur Vereinheitlichung der Systeme hat die Sprengnetter-Gruppe ihr bestehendes System zum Dezember 2025 abgelöst und ist seither in das System der Scout24-Gruppe integriert.

Bei Bedarf werden im Scout24-Konzern einschließlich der Sprengnetter-Gruppe vertrauliche, interne Ermittlungen durch die Compliance-Abteilung durchgeführt, die sowohl den Schutz der Hinweisgebenden als auch der Betroffenen berücksichtigen. Ergebnisse können personelle Maßnahmen sowie Anpassungen von internen Prozessen oder Strukturen sein. Dass der hinweisgebenden Person durch den Hinweis kein Nachteil entstehen darf, ist in den internen Regularien zum Hinweisgeberschutz festgelegt. Damit wird die Scout24-Gruppe ihren Pflichten in Bezug auf die Richtlinie (EU) 2019/1937 und die nationalen Hinweisgeberschutzgesetze gerecht. Im Geschäftsjahr 2025 gingen über die Hinweisgebersysteme keine (2024: keine) Compliance-relevante Meldungen ein, auch keine strafrechtlich relevanten (2024: keine). Es waren keine disziplinarischen oder vertraglichen Maßnahmen erforderlich. Die Compliance-Kommunikation ist im internen Compliance-Handbuch geregelt und erfolgt vor allem durch Informationsbereitstellung und die Schulung der Mitarbeitenden in Compliance-Themen. Dabei liegt einer der Schwerpunkte des Unternehmens auf der Korruptionsprävention und der Vermeidung wettbewerbswidrigen oder unlauteren Verhaltens. Die Funktionen, die innerhalb der Scout24-Gruppe am stärksten hinsichtlich Korruption und Bestechung gefährdet sind, sind der Vertrieb und der Einkauf.

Als externes Benchmarking-Instrument für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung nutzt Scout24 ESG-Ratings systematisch zur Bewertung und Weiterentwicklung der eigenen Leistung. Im Jahr 2026 strebt das Unternehmen an, neben MSCI und Sustainalytics zwei weitere ESG-Ratings aktiv zu managen und die Scout24-Gruppe bis 2029 unter den in den ESG-Ratings führenden DAX40-Unternehmen zu positionieren.

Korruptions- und Bestechungsfälle (G1-4)

Für 2025 sind wie im Vorjahr keine Compliance-Verstöße bekannt, die zu Bußgeldern oder nicht-monetären Sanktionen aufgrund der Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich hätten führen können. Analog zum Vorjahr waren 2025 auch keine gerichtlichen oder behördlichen Verfahren zu Fällen von Korruption oder Bestechung gemäß der **►internen Richtlinie** anhängig. Daher musste das Unternehmen auch keine weiteren Maßnahmen ergreifen, um Fälle von Korruption und Bestechung aufzuarbeiten.

Sonstige Angaben

Übernahmerelevante Angaben gemäß §§ 289a und 315a HGB

Dargestellt werden die Angaben gemäß § 289a und § 315a HGB zum 31. Dezember 2025.

Zusammensetzung des Gezeichneten Kapitals

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

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Die Scout24 SE hielt zum Ende des Berichtsjahres 3.630.340 eigene Aktien, aus denen ihr gemäß § 71b AktG keine Rechte zustehen.

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

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

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

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

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

Im November 2025 wurde das Belegschaftsaktienprogramm (Employee Stock Programme – ESP) erneut aufgelegt. Im Berichtsjahr umfasste das ESP zum einen das Employee Stock Purchase Programme (ESPP) mit im Wesentlichen unveränderten Bedingungen wie im Vorjahr. Zum anderen wurde anlässlich des 10. Jahrestages des Börsengangs der Scout24 SE und um Mitarbeitenden zusätzlich die Möglichkeit zu geben, am langfristigen Erfolg des Unternehmens teilzuhaben, ein Employee Anniversary Stock Programme (EASP) aufgelegt, im Rahmen dessen Mitarbeitende Gratisaktien („Bonusaktien“) beziehen konnten. Im Rahmen des ESPP 2025 wurden 10.671 Aktien an Mitarbeitende in Deutschland ausgegeben. Auch hier gelten die oben angeführten Haltefristen, gerechnet ab der Einbuchung in das jeweilige Verwahrdepot der Teilnehmenden, welche am 3. Dezember 2025 erfolgte.

Im Rahmen des EASP hat die Scout24 SE allen berechtigten Mitarbeitenden jeweils zehn Bonusaktien (Werkstudierenden jeweils zwei Aktien) geschenkt. Bei Erfüllung der Voraussetzungen wurden allen berechtigten und teilnehmenden Mitarbeitenden jeweils zehn bzw. zwei Namensaktien der Scout24 SE gutgeschrieben. Die

Aktien aus dem EASP unterliegen wie auch die Aktien aus den ESPP einer zweijährigen Haltefrist, gerechnet ab der Einbuchung in das jeweilige Verwahrdepot der Teilnehmenden, welche ebenfalls am 3. Dezember 2025 erfolgte. Für Teilnehmende in Österreich beträgt die Haltefrist fünf Jahre ab Ende des Kalenderjahres, in dem die Gewährung erfolgte.

Im Rahmen des EASP 2025 wurden 7.860 Aktien an Mitarbeitende in Deutschland sowie 482 Aktien an Mitarbeitende in Österreich ausgegeben.

In Österreich wurden im Rahmen des ESPP 2022 insgesamt 964 Aktien an Mitarbeitende ausgegeben, im Rahmen des ESPP 2023 waren es 502 Aktien. Im Rahmen des ESPP 2024 waren es 935 Aktien und im Rahmen des ESPP 2025 belief sich die Größenordnung auf 635 Aktien.

Anlässlich des 25-jährigen Jubiläums im Jahr 2023 von ImmoScout24 und um Mitarbeitenden zusätzlich die Möglichkeit zu geben, am langfristigen Erfolg des Unternehmens teilzuhaben, schenkte die Scout24 SE im Rahmen eines Employee Anniversary Stock Programmes (EASP) allen berechtigten Mitarbeitenden weitere 25 Aktien (Werkstudierende jeweils fünf Aktien). Bei Erfüllung der Voraussetzungen wurden allen berechtigten und teilnehmenden Mitarbeitenden jeweils 25 bzw. fünf Namensaktien der Scout24 SE gutgeschrieben. Die Aktien aus dem EASP unterliegen, anders als die Aktien aus den ESPP, einer dreijährigen Haltefrist, gerechnet ab der Einbuchung in das jeweilige Verwahrdepot der Teilnehmenden, welche am 15. Januar 2024 erfolgte. Für Teilnehmende in Österreich beträgt die Haltefrist fünf Jahre ab Ende des Kalenderjahres, in dem die Gewährung erfolgte.

Im Rahmen des ESPP und EASP wurden im Berichtsjahr 18.531 Aktien an Mitarbeitende in Deutschland sowie 1.117 Aktien an Mitarbeitende in Österreich ausgegeben. Im Zuge der Übernahme der Sprengnetter-Gruppe im Jahr 2023 wurde ein großer Teil des Kaufpreises für die erworbenen 75 % der Anteile an der Sprengnetter GmbH in Scout24-Aktien mit einer Haltepflicht (Lock-up) gezahlt. Es handelte sich um 880.943 Aktien. Die ausgegebenen Aktien wurden ganz oder teilweise durch das laufende Aktienrückkaufprogramm kompensiert. Die als Teil des Kaufpreises übertragenen Aktien unterliegen einer zeitlich gestaffelten Haltefrist: Bis zu einer Dauer von zwölf Monaten ab dem Vollzugstag (Lock-up 1) müssen mindestens 90 % der als Teil des Kaufpreises übertragenen Scout24-Aktien gehalten werden, bis zu einer Dauer von 24 Monaten (Lock-up 2) mindestens 80 % und für die Dauer von 36 Monaten (Lock-up 3) noch mindestens 70 %.

Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Zum 31. Dezember 2025 waren der Scout24 SE keine direkten oder indirekten Kapitalbeteiligungen in Höhe von mehr als 10 % der Stimmrechte am Grundkapital bekannt.

Aktien mit Sonderrechten

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

Stimmrechtskontrolle bei Kapitalbeteiligungen von Arbeitnehmern

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

Ernennung/Abberufung der Vorstandsmitglieder und Satzungsänderungen

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

des Grundkapitals aus dem in § 4 Ziffer 6 der Satzung geregelten Genehmigten Kapital 2025/1 und/oder dem in § 4 Ziffer 7 der Satzung geregelten Genehmigten Kapital 2025/2 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2025/1 und/oder 2025/2 anzupassen. Gleiches gilt im Falle der vollständigen oder teilweisen Ausnutzung des in § 4 Ziffer 8 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 in einer oder mehreren Tranchen bis (einschließlich) zum 4. Juni 2030 durch Ausgabe von neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um einen Betrag von bis zu insgesamt 15.000.000,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025/1). Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können gemäß § 186 Abs. 5 AktG auch von einem Kreditinstitut, einem Wertpapierinstitut 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 Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre 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 von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung ist beschränkt auf die Ausgabe von neuen Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des bei Eintragung des Genehmigten Kapitals 2025/1 in das Handelsregister oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2025/1 im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben wurden oder die zur Bedienung von Options- bzw. Wandlungsrechten oder zur Erfüllung von Options- bzw. Wandlungspflichten aus Schuldverschreibungen ausgegeben wurden oder auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2025/1 in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben wurden.
- für Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere um die neuen Aktien Dritten im Rahmen von Zusammenschlüssen mit anderen Unternehmen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen anbieten zu können
- für Spitzenbeträge
- zur Ausgabe von Aktien an Arbeitnehmer der Gesellschaft und Arbeitnehmer und Mitglieder der Geschäftsführung nachgeordneter verbundener Unternehmen, im Hinblick auf Arbeitnehmer auch unter Wahrung der Anforderungen des § 204 Abs. 3 AktG
- um Inhabern von Options- bzw. Wandlungsrechten oder Options- bzw. Wandlungspflichten aus von der Gesellschaft oder von dieser abhängigen oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen ausgegebenen Options- oder Wandelschuldverschreibungen ein Bezugsrecht zu gewähren

Insgesamt darf der auf Aktien, die auf der Grundlage des Genehmigten Kapitals 2025/1 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben werden, entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten. Maßgeblich ist entweder das zum 5. Juni 2025, das im Zeitpunkt der Eintragung des Genehmigten Kapitals 2025/1 in das Handelsregister oder das zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandene Grundkapital, wobei auf denjenigen der drei genannten Zeitpunkte abzustellen ist, zu dem der Grundkapitalbetrag am geringsten ist. Auf die vorgenannte 10 %-Grenze sind diejenigen Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2025/1 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre aus einem anderen Genehmigten Kapital ausgegeben oder aufgrund einer Ermächtigung zur Verwendung eigener Aktien veräußert worden sind, sowie Aktien, die zur Bedienung von Options- bzw. Wandlungsrechten oder zur Erfüllung von Options- bzw. Wandlungspflichten aus Schuldverschreibungen ausgegeben wurden oder auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2025/1 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben worden sind. Als Bezugsrechtsausschluss ist auch eine Ausgabe oder Veräußerung in unmittelbarer, entsprechender oder sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG anzusehen.

Der Vorstand ist darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2025/1 oder nach Ende der Laufzeit der Ermächtigung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2025/1 anzupassen.

Der Vorstand ist zudem ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats in einer oder mehreren Tranchen bis (einschließlich) zum 4. Juni 2030 durch Ausgabe von neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um einen Betrag von bis zu insgesamt 7.500.000,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025/2). Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können gemäß § 186 Abs. 5 AktG auch von einem Kreditinstitut, einem Wertpapierinstitut 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 Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand ist darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2025/2 oder nach Ende der Laufzeit der Ermächtigung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2025/2 anzupassen.

Das Grundkapital ist um bis zu 7.500.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 7.500.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht, § 4 Ziffer 8 der Satzung (Bedingtes Kapital 2023). 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 SE oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Juni 2023 bis zum 21. Juni 2028 ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder
- die aus von der Scout24 SE oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Juni 2023 bis zum 21. Juni 2028 ausgegebenen oder garantierten Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) Verpflichteten ihre Options- bzw. Wandlungspflicht erfüllen (einschließlich des Falles, dass die Scout24 SE in Ausübung eines Tilgungswahlrechts bei Endfälligkeit ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Scout24 SE gewährt)

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 5. Juni 2025 ist der Vorstand ermächtigt, gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung oder, falls dieser Wert geringer ist, des zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung betrug das Grundkapital 75.000.000,00 EUR. Diese Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen einmal oder mehrmals ausgeübt werden und gilt bis zum 4. Juni 2030.

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

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

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

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

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

Derartige Entschädigungsvereinbarungen existieren nicht.

Ergänzende Lageberichterstattung zum Jahresabschluss der Scout24 SE

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

Geschäftstätigkeit der Scout24 SE

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

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

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

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

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

Lage der Scout24 SE

Ertragslage

Die Ertragslage der Scout24 SE im Geschäftsjahr 2025 und im Vorjahresvergleich wird anhand nachfolgender verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt:

Gewinn- und Verlustrechnung (Kurzfassung)

Mio. EUR	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	78,4	70,4	+11,3 %
Sonstige betriebliche Erträge	3,0	2,1	+47,0 %
Materialaufwand	-9,8	-11,5	+15,2 %
Personalaufwand	-60,8	-57,5	-5,7 %
Abschreibungen	-1,6	-1,7	+1,5 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48,9	-40,4	-20,9 %
Erträge aus Gewinnabführungen	290,0	266,1	+9,0 %
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,2	7,1	-26,1 %
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1,4	-1,1	-26,1 %
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10,8	-14,2	+24,0 %
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-87,3	-74,8	-16,7 %
Latente Steuern	1,4	7,7	-81,9 %
Ergebnis nach Steuern	157,5	152,3	+3,4 %
Jahresüberschuss	157,5	152,3	+3,5 %



Die **Umsatzerlöse** haben sich im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahresniveau um 8,0 Mio. EUR auf 78,4 Mio. EUR erhöht. Dies ist insbesondere bedingt durch gestiegene Umsätze aus der internen Leistungsverrechnung.

Der **Materialaufwand** belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 9,8 Mio. EUR (2024: 11,5 Mio. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf verringerte Einkaufskosten im Bereich des Scout Media Geschäftes zurückzuführen.

Der **Personalaufwand** ist um 3,3 Mio. EUR auf 60,8 Mio. EUR (2024: 57,5 Mio. EUR) gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen für variable Vergütungen zurückzuführen. Die Scout24 SE beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 ohne die oberen Führungskräfte im Jahresdurchschnitt 192 Mitarbeitende (2024: 174).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vorjahresvergleich um 8,5 Mio. EUR auf 48,9 Mio. EUR (2024: 40,4 Mio. EUR) erhöht. Der Anstieg begründet sich durch zusätzliche Beratungskosten im Rahmen der weiteren Einführung des neuen ERP-Systems sowie Rechts- und Beratungskosten im Zuge von Unternehmenserwerben.

Die **Erträge aus Gewinnabführungen** im Geschäftsjahr 2025 betrugen 290,0 Mio. EUR (2024: 266,1 Mio. EUR). Der Ertrag des aktuellen Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Gewinnabführung der Immobilien Scout GmbH sowie – bis zur rückwirkenden Verschmelzung der Scout24 Beteiligungs SE zum 1. Mai 2025 – aus deren Gewinnabführung.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind im Vergleich zum Vorjahreswert um 12,5 Mio. EUR auf 87,3 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg der tatsächlichen Steueraufwendungen ist hauptsächlich auf den Anstieg des Ergebnisses vor Steuern des ertragsteuerlichen Organkreises zurückzuführen. Der latente Steuerertrag verringerte sich von 7,7 Mio. EUR im Vorjahr auf 1,4 Mio. EUR (Rückgang um 6,3 Mio. EUR). Dies resultierte aus den Veränderungen der temporären Differenzen, insbesondere in Bezug auf Rückstellungen für variable Vergütungen.

Der **Jahresüberschuss** betrug im Berichtsjahr 157,5 Mio. EUR und hat sich gemäß den vorstehend beschriebenen Entwicklungen um 5,2 Mio. EUR erhöht. Der gestiegene Wert ergibt sich insbesondere aufgrund der Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen.

Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der Scout24 SE im Geschäftsjahr 2025 und im Vorjahresvergleich wird anhand der nachfolgenden, verkürzten Bilanz dargestellt:

Bilanz Aktiva (Kurzfassung)

Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Sachanlagen	6,2	7,4	-17,1 %
Finanzanlagen	1.830,9	1.830,8	– %
Anlagevermögen	1.837,0	1.838,2	-0,1 %
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,7	1,4	+23,5 %
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	349,8	357,2	-2,1 %
Sonstige Vermögensgegenstände	2,1	12,4	-83,2 %
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1,6	42,8	-96,2 %
Umlaufvermögen	355,2	413,8	-14,2 %
Rechnungsabgrenzungsposten	3,8	4,3	-10,9 %
Summe	2.196,1	2.256,4	-2,7 %

In den Finanzanlagen sind die Anteile an der Immobilien Scout GmbH, der Scout24 Proptech GmbH und der Scout24 HoldCo GmbH enthalten.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Immobilien Scout GmbH sowie Forderungen aus Cash-Pool-Verträgen. Forderungen aus dem Vorjahr wurden im laufenden Geschäftsjahr beglichen.



Der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** reduzierten sich von 42,8 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR. Der Mittelabfluss in Höhe von 41,2 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus konzerninternen Zahlungsströmen. Vor dem Hintergrund der konzernweiten Liquiditätssteuerung sowie bestehender Cash-Pooling-Strukturen, die nicht sämtliche Konzerngesellschaften umfassen, wurde der Cashbestand auf Ebene der Scout24 SE zum Bilanzstichtag bewusst auf einem niedrigen Niveau gehalten.

Bilanz Passiva (Kurzfassung)

Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Ausgegebenes Kapital	71,4	72,6	-1,7 %
Gezeichnetes Kapital	75,0	75,0	– %
Rechnerischer Wert eigener Aktien	-3,6	-2,4	+51,3 %
Kapitalrücklage	207,7	207,4	+0,1 %
Andere Gewinnrücklage	1.227,3	1.292,0	-5,0 %
Bilanzgewinn	157,5	152,3	+3,5 %
Eigenkapital	1.663,9	1.724,3	-3,5 %
Rückstellungen	76,7	53,8	42,6 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110,1	126,2	-12,8 %
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,9	2,2	-56,3 %
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	340,9	341,9	-0,3 %
Sonstige Verbindlichkeiten	3,2	5,5	-42,2 %
Verbindlichkeiten	455,1	475,8	-4,4 %
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	1,1	-60,5 %
Passive latente Steuern	0,0	1,4	-100,0 %
Summe	2.196,1	2.256,4	-2,7 %

Das **Eigenkapital** verringerte sich um 60,4 Mio. EUR auf 1.663,9 Mio. EUR. Die Veränderungen ergaben sich wie folgt:

Im Jahr 2025 erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von 95,4 Mio. EUR (2024: 87,9 Mio. EUR). Erhöhend wirkte sich der Jahresüberschuss von 157,5 Mio. EUR aus. Im Rahmen der Hauptversammlung 2025 wurde eine Einstellung in andere Gewinnrücklagen von 56,8 Mio. EUR beschlossen. Die anderen Gewinnrücklagen verringerten sich durch den Erwerb eigener Aktien sowie durch die Einstellung in Höhe von 56,8 Mio. EUR auf 1.227,3 Mio. EUR zum Bilanzstichtag (2024: 1.292,0 Mio. EUR).

Die **Rückstellungen** stiegen im Jahr 2025 um 22,9 Mio. EUR auf 76,7 Mio. EUR (2024: 53,8 Mio. EUR). Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen war im Wesentlichen bedingt durch Rückstellungen für das LTIP sowie für leistungsbezogene Vergütungen.

Die Reduzierung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** um 16,1 Mio. EUR auf 110,1 Mio. EUR ergab sich aus der verringerten Inanspruchnahme von Kreditlinien in Höhe von 110,0 Mio. EUR (2024: 125,0 Mio. EUR). Davon entfielen 110,0 Mio. EUR auf Geldhandelsgeschäfte mit Banken. Die zum Abschlussstichtag bestehenden Verbindlichkeiten sind vollständig kurzfristig fällig, lauten auf Euro und sind variabel verzinst.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** sind um 1,0 Mio. EUR auf 340,9 Mio. EUR zurück gegangen. Im Wesentlichen resultierte dies aus einer Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Cash-Pool-Verträgen um 1,4 Mio. EUR auf 338,6 Mio. EUR (2024: 340,1 Mio. EUR).

Latente Steuern ergaben sich aus temporären Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und deren steuerlichen Wertansätzen. Zum Bilanzstichtag ergaben sich passive latente Steuern in Höhe von 12,4 Mio. EUR (2024: 13,0 Mio. EUR) sowie aktive latente Steuern in Höhe von 19,4 Mio. EUR (2024: 11,6 Mio. EUR). Hieraus ergab sich rechnerisch ein Aktivüberhang in Höhe von 7,0 Mio. EUR (2024: Passivüberhang 1,4 Mio. EUR).

Von dem Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht. Entsprechend wurden die sich nach Saldierung ergebenden aktiven latenten Steuern nicht bilanziert.

Risiko- und Chancenbericht der Scout24 SE

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

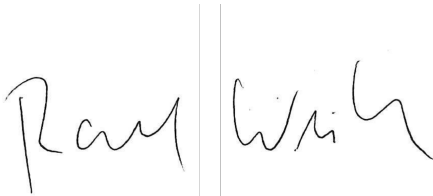
Prognosebericht der Scout24 SE

Für die Scout24 SE erwarten wir leicht rückläufige Umsätze, um den Nutzenden unserer Plattform durch weniger Werbung ein verbessertes Nutzungserlebnis zu ermöglichen. Es wird ein Jahresüberschuss auf einem ähnlichen Niveau wie im Geschäftsjahr 2025 erwartet. Nähere Details und Zusammenhänge werden zudem im Konzernprognosebericht erläutert.

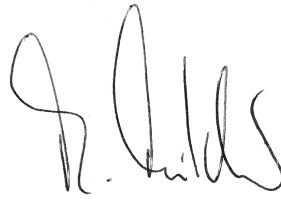
München, den 16. März 2026

Scout24 SE

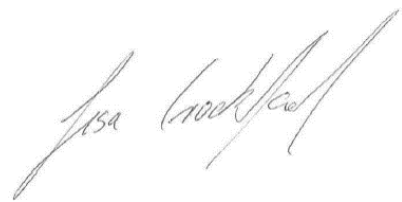
Der Vorstand



Ralf Weitz



Martin Mildner



Dr. Gesa Crockford

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	125
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	125
Konzern-Bilanz	126
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	127
Konzern-Kapitalflussrechnung	128



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	Erläuterungen	2025	2024
Umsatzerlöse	3.1.	649.561	566.340
Aktiviertete Eigenleistungen	3.2.	19.868	22.458
Sonstige betriebliche Erlöse	3.3.	1.904	1.182
Gesamtleistung		671.333	589.979
Personalaufwand	3.4.	-166.965	-142.932
Marketingaufwand		-45.822	-44.742
IT-Aufwand		-23.278	-21.149
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.5.	-93.938	-79.914
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertminderungen – EBITDA¹		341.329	301.242
Abschreibungen und Wertminderungen	4.4.; 4.5.; 4.6.	-49.620	-47.073
Betriebsergebnis – EBIT		291.709	254.168
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	4.7.	1	-364
Finanzerträge	3.6.	3.260	4.355
Finanzaufwendungen	3.6.	-14.382	-20.198
Finanzergebnis	3.6.	-11.121	-16.207
Ergebnis vor Ertragsteuern		280.588	237.961
Ertragsteuern	3.7.	-40.545	-75.836
Ergebnis nach Steuern		240.043	162.125
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens		240.043	162.104
davon Nicht beherrschende Anteile		–	21

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

Ergebnis je Aktie

EUR	Erläuterungen	2025	2024
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	3.8.	3,33	2,22
Ergebnis je Aktie nach Steuern		3,33	2,22
Verwässertes Ergebnis je Aktie	3.8.	3,33	2,22
Ergebnis je Aktie nach Steuern		3,33	2,22

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	Erläuterungen	2025	2024
Ergebnis nach Steuern	3.8.	240.043	162.125
Posten, die anschließend möglicherweise in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Währungsumrechnungsdifferenzen	4.12.	–	-86
Summe der Posten, die anschließend möglicherweise in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		–	-86
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		–	-86
Gesamtergebnis		240.043	162.040
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens		240.043	162.018
davon Nicht beherrschende Anteile	4.12.	–	21

Konzern-Bilanz

Aktiva

Tsd. EUR	Erläuterungen	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Vermögenswerte		114.924	119.003
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.1.	49.497	55.476
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.2.	45.754	37.176
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.2.	1.658	4.935
Ertragsteuerforderungen	3.7.	8.321	12.841
Sonstige Vermögenswerte	4.3.	9.694	8.576
Langfristige Vermögenswerte		1.943.898	1.953.490
Geschäfts- oder Firmenwerte	4.4.	925.786	913.306
Marken	4.4.	869.641	868.700
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.4.	92.972	105.030
Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen	4.5.	37.003	45.107
Sachanlagen	4.6.	7.738	9.093
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.2.	10.539	11.674
Aktive latente Steuern	3.7.	220	579
Bilanzsumme		2.058.823	2.072.493

Passiva

Tsd. EUR	Erläuterungen	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Verbindlichkeiten		305.317	261.963
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.8.	18.988	18.211
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.2.	154.580	163.887
Leasingverbindlichkeiten	4.5.	9.878	11.679
Sonstige Rückstellungen	4.9.	51.696	9.288
Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.7.	24.865	15.320
Vertragsverbindlichkeiten	3.1.	22.997	18.945
Sonstige Verbindlichkeiten	4.10.	22.314	24.634
Langfristige Verbindlichkeiten		276.028	378.194
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.2.	216	25.725
Leasingverbindlichkeiten	4.5.	29.371	41.794
Sonstige Rückstellungen	4.9.	37.483	40.508
Passive latente Steuern	3.7.	207.968	269.374
Sonstige Verbindlichkeiten	4.10.	990	794
Eigenkapital	4.12.	1.477.478	1.432.336
Gezeichnetes Kapital		75.000	75.000
Kapitalrücklage		208.502	208.254
Gewinnrücklage		1.469.408	1.300.944
Sonstige Rücklagen		848	848
Eigene Anteile (3.630.340 Stück, Vorjahr 2.399.669 Stück)		-276.280	-152.710
Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.477.478	1.432.336
Bilanzsumme		2.058.823	2.072.493

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Tsd. EUR	Erläuterung	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Sonstige Rücklage	Eigene Anteile	Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-Eigenkapital
Stand zum 01.01.2024		75.000	207.859	1.242.152	934	-78.731	1.447.214	318	1.447.532
Veränderung Konsolidierungskreis		–	–	-262	–	–	-262	-339	-601
Währungsumrechnungsdifferenzen		–	–	–	-86	–	-86	–	-86
Ergebnis nach Steuern		–	–	162.104	–	–	162.104	21	162.125
Gesamtergebnis		–	–	162.104	-86	–	162.018	21	162.040
Dividende ¹		–	–	-88.123	–	–	-88.123	–	-88.123
Erwerb eigener Anteile		–	–	-13.799	–	-75.892	-89.692	–	-89.692
Ausgabe eigener Anteile		–	394	-1.403	–	1.914	905	–	905
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		–	–	275	–	–	275	–	275
Stand zum 31.12.2024/01.01.2025		75.000	208.254	1.300.944	848	-152.710	1.432.336	–	1.432.336
Ergebnis nach Steuern		–	–	240.043	–	–	240.043	–	240.043
Gesamtergebnis		–	–	240.043	–	–	240.043	–	240.043
Dividende ¹	4.12.	–	–	-95.899	–	–	-95.899	–	-95.899
Kapitalherabsetzung	4.12.	–	–	–	–	–	–	–	–
Erwerb eigener Anteile	4.12.	–	–	24.320	–	-125.046	-100.726	–	-100.726
Ausgabe eigener Anteile	4.12.	–	248	-958	–	1.476	766	–	766
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	5.3.	–	–	958	–	–	958	–	958
Stand zum 31.12.2025		75.000	208.502	1.469.408	848	-276.280	1.477.478	–	1.477.478

¹ Im Geschäftsjahr 2025 zahlte die Gesellschaft auf Basis eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses eine Dividende in Höhe von 95.410 Tsd. EUR (2024: 87.931 Tsd. EUR) an die dividendenberechtigten Aktionäre aus. Daneben erfolgten im Geschäftsjahr 2025 gemäß den entsprechenden Beteiligungsvereinbarungen Gewinnausschüttungen in Höhe von insgesamt 408 Tsd. EUR (2024: 75 Tsd. EUR) aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 (2024: aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023) an die ehemaligen Gesellschafter von Tochterunternehmen. Weiterhin erfolgte im Geschäftsjahr 2025 eine Vorabgewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 81 Tsd. EUR an den ehemaligen Gesellschafter eines Tochterunternehmens (2024: 117 Tsd. EUR).



Konzern-Kapitalflussrechnung

Tsd. EUR	Erläuterung	2025	2024
Ergebnis nach Steuern		240.043	162.125
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		958	275
Abschreibungen	4.4.; 4.5.; 4.6.	49.620	47.073
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Anteilen		-1	364
Finanzerträge	3.6.	-3.260	-4.355
Finanzaufwendungen	3.6.	14.382	20.198
Ertragsteueraufwand	3.7.	40.545	75.836
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge		480	-267
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Aktiva, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-8.332	5.105
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Passiva, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-63	3.388
Veränderung der Rückstellungen		39.297	28.808
Gezahlte Ertragsteuern		-88.830	-81.533
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		284.839	257.017
Auszahlungen für den Erwerb immaterieller Vermögenswerte, inklusive selbsterstellter und in Entwicklung befindlicher immaterieller Vermögenswerte	4.4.	-20.023	-24.025
Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen	4.6.	-1.051	-884
Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen		84	332
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen		-	504
Einzahlungen aus Leasingforderungen aus Untermietverhältnissen	4.5.	952	1.720
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-2.962	-1.909
Einzahlungen aus von im Vorjahr veräußerten at Equity bilanzierten Beteiligungen		-	150
Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel		-14.868	-54.278
Erhaltene Zinsen		226	716
Auszahlungen für in Vorjahren erworbene Tochterunternehmen		-1.870	-601
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-39.512	-78.273
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	5.2.	35.000	49.000
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	5.2.	-50.067	-43.288
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	4.5.	-11.324	-11.478
Gezahlte Zinsen		-3.733	-3.853
Gezahlte Dividenden		-95.899	-88.123
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	4.12.	-126.050	-74.889
Einzahlungen aus der Ausgabe eigener Anteile	4.12.	766	905
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.1.	-251.306	-171.725
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes		-	-6
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-5.979	7.013
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		55.476	48.463
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		49.497	55.476

Anhang zum Konzernabschluss

1.	Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung	130
1.1.	Informationen zum Unternehmen	130
1.2.	Grundlagen der Abschlusserstellung	130
1.3.	Neue Rechnungslegungsvorschriften	130
1.4.	Grundsätze der Konsolidierung	131
1.5.	Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten	133
2.	Veränderungen im Konsolidierungskreis	135
3.	Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	137
3.1.	Umsatzerlöse	137
3.2.	Aktiviert Eigenleistungen	139
3.3.	Sonstige betriebliche Erlöse	139
3.4.	Personalaufwand und Anzahl Mitarbeitende	139
3.5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	140
3.6.	Finanzergebnis	140
3.7.	Ertragsteuern	141
3.8.	Ergebnis je Aktie	144
4.	Erläuterungen zur Konzernbilanz	144
4.1.	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	144
4.2.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	144
4.3.	Sonstige Vermögenswerte	145
4.4.	Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte	146
4.5.	Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen	150
4.6.	Sachanlagevermögen	153
4.7.	Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen	154
4.8.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155
4.9.	Sonstige Rückstellungen	155
4.10.	Sonstige Verbindlichkeiten	156
4.11.	Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	156
4.12.	Eigenkapital	156
5.	Sonstige Erläuterungen	159
5.1.	Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung	159
5.2.	Angaben zu Finanzinstrumenten	160
5.3.	Anteilsbasierte Vergütung	171
5.4.	Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	175
5.5.	Segmentberichterstattung	177
5.6.	Eventualverbindlichkeiten	180
5.7.	Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers	180
5.8.	Ereignisse nach der Berichtsperiode	180
5.9.	Aufstellung des Anteilsbesitzes	183
5.10.	Corporate Governance Kodex	183
5.11.	Tag der Freigabe der Veröffentlichung	184

1. Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung

1.1. Informationen zum Unternehmen

Die Scout24 SE (nachfolgend auch „Gesellschaft“) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit eingetragenem Firmensitz in München, Deutschland. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht München eingetragen (HRB 270 215). Die Geschäftsadresse der Scout24 SE lautet Invalidenstraße 65, 10557 Berlin. Die Aktien der Scout24 SE werden im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt und sind seit dem 22. September 2025 im DAX vertreten. Gemeinsam mit ihren direkten sowie indirekten Tochtergesellschaften bildet die Scout24 SE den Scout24-Konzern (nachfolgend auch „Scout24“ oder „Scout24-Gruppe“).

Die Scout24-Gruppe, zu der die Online-Plattform ImmoScout24 gehört, erweitert ihr Angebot fortlaufend um neue digitale Produkte sowie zunehmend um Informationsdienstleistungen im Immobilienmarkt, einschließlich detaillierter Bewertungsdaten. Weiterführende Informationen zur Geschäftstätigkeit und zur Strategie finden sich im Kapitel **Zusammengefasster Lagebericht**.

1.2. Grundlagen der Abschlusserstellung

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

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

Das Geschäftsjahr für alle in den Konzern einbezogenen Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Alle Gesellschaften einschließlich der assoziierten Unternehmen (at Equity bilanzierte Unternehmen) werden jeweils auf Basis des von ihnen aufgestellten Abschlusses zum 31. Dezember 2025 für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025 einbezogen. Im Geschäftsjahr neu erworbene Unternehmen werden ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme nach IFRS 10 in den Konzernabschluss einbezogen.

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

1.3. Neue Rechnungslegungsvorschriften

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

Zuzüglich der bisherigen Standards wurden alle von der EU übernommenen und ab dem 1. Januar 2025 für Scout24 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt. Die ab dem 1. Januar 2025 erstmals anzuwendenden Standards und ihre Auswirkungen sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:

Standards / Interpretationen	Auswirkungen
IAS 21 - Änderungen an IAS 21 zu Auswirkungen von Wechselkursänderungen: Mangel an Tauschfähigkeit (herausgegeben am 15. August 2023)	Keine Relevanz

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

Im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurden folgende, vom IASB bereits verabschiedete neue bzw. geänderte Rechnungslegungsnormen nicht berücksichtigt, weil eine Verpflichtung zur Anwendung noch nicht gegeben war:

Standards / Interpretationen	Verpflichtender Anwendungszeitpunkt gemäß EU ab Geschäftsjahren beginnend am oder nach¹:	Auswirkungen
IFRS 18 - Darstellung und Angaben im Abschluss (herausgegeben am 9. April 2024)	1. Januar 2027	Auswirkungen werden analysiert, siehe dazu untenstehende Erläuterung
IFRS 19 - Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben (herausgegeben am 9. Mai 2024)	Übernahme durch EU ausstehend	Keine Relevanz
IFRS 9 und IFRS 7 - Änderungen bezüglich der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (herausgegeben am 30. Mai 2024)	1. Januar 2026	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
IFRS 9 und IFRS 7 - Änderungen in Bezug auf Strombezugsverträge (herausgegeben am 18. Dezember 2024)	1. Januar 2026	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
IFRS 19 - Änderungen bezüglich der Angabepflichten (herausgegeben am 21. August 2025)	Übernahme durch EU ausstehend	Keine Relevanz
IAS 21 - Änderungen bezüglich Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung (herausgegeben am 13. November 2025)	Übernahme durch EU ausstehend	Keine Relevanz
Jährliche Verbesserungen der IFRS (Band 11) (herausgegeben am 18. Juli 2024)	1. Januar 2026	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet

¹ Stand zum 16. Februar 2026 gemäß EFRAG EU Endorsement Status Report

IFRS 18 - Darstellung und Angaben im Abschluss

Zurzeit bewertet der Scout24-Konzern die möglichen Auswirkungen des neuen Standards IFRS 18, der die folgenden wesentlichen neuen Anforderungen einführt:

- Einführung von zwei verpflichtenden Zwischensummen (Betriebsergebnis, Gewinn vor Finanzierung und Ertragsteuern)
- Klassifikation von Erträgen und Aufwendungen in fünf Kategorien (Operatives Geschäft, Investitionen, Finanzierung, Ertragsteuern, ggf. Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen)
- Bestimmte vom Management definierte Leistungskennzahlen (MPM) müssen in einer separaten Anhangsangabe im Abschluss aufgeführt und auf eine der verpflichtenden Zwischensummen übergeleitet werden.

1.4. Grundsätze der Konsolidierung

Konsolidierungskreis

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

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



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

Anzahl	31.12.2025	31.12.2024
Scout24 SE und vollkonsolidierte Tochtergesellschaften	22	23
Inland	14	16
Ausland	8	7
At Equity bewertete Unternehmen	1	1
Inland	1	1
Ausland	–	–
Nichtkonsolidierte Tochtergesellschaften	1	3
Inland	–	1
Ausland	1	2
Summe	24	27

Informationen zu Tochtergesellschaften, die durch Akquisition von Anteilen im Berichtsjahr erstmals zu konsolidieren sind, finden sich in Erläuterung **2. Veränderungen im Konsolidierungskreis**.

Die nichtkonsolidierten Tochtergesellschaften betrafen Gesellschaften der Sprengnetter-Gruppe, die sich zum Erwerbszeitpunkt bereits in Liquidation befanden. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte die Löschung einer inländischen und einer ausländischen Tochtergesellschaft.

Während des Geschäftsjahres 2025 wurden folgende Verschmelzungen und Umfirmierungen durchgeführt:

Übertragende Gesellschaft	Aufnehmende Gesellschaft
Scout24 Beteiligungs SE	Immobilien Scout GmbH
TiRo CheckEnergy GmbH	Immobilien Scout GmbH
Propstack GmbH	FLOWFACT GmbH, Umfirmierung in Propstack GmbH
bulwiengesa AG	21st Real Estate GmbH, Umfirmierung in bulwiengesa GmbH
bulwiengesa appraisal GmbH	Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Exploreal future GmbH	Exploreal GmbH

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

Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

Währungsumrechnung

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

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

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

1.5. Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

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

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

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

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

Unternehmenserwerbe

Im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen wurden Optionsvereinbarungen und Vereinbarungen zu variablen Kaufpreisbestandteilen getroffen, deren Ansatz und Bewertung in erheblichem Umfang mit Einschätzungen durch die Gesellschaft verbunden war und ist. Schätzungsunsicherheiten, die – jeweils in Abhängigkeit vom Umfang der Transaktion – das Risiko wesentlicher Anpassungen der Buchwerte der Kaufpreisverbindlichkeiten in den nächsten Geschäftsjahren bergen, betreffen insbesondere den Grad der Erreichung der jeweils vereinbarten finanziellen Kennziffern. Die Bewertung der Optionsvereinbarungen basiert in wesentlichem Umfang auf den erwarteten zukünftigen Zahlungsströmen und den Diskontierungsraten. Detaillierte Angaben sind in Erläuterung **►5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten** enthalten.

Weiterhin sind im Rahmen von Kaufpreisallokationen Annahmen hinsichtlich des Ansatzes und der Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zu treffen. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der erworbenen Vermögenswerte und der übernommenen Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt des Erwerbs ist mit Annahmen verbunden. Die Bewertung immaterieller Vermögenswerte basiert in hohem Maße auf prognostizierten Cashflows und auf Diskontierungsraten. Die tatsächlichen Cashflows können von den bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte zugrunde gelegten Cashflows signifikant abweichen, was zu abweichenden Werten und Wertminderungen führen kann. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 12.481 Tsd. EUR und Sonstige identifizierbare immaterielle Vermögenswerte von 6.733 Tsd. EUR erfasst. Detaillierte Angaben finden sich im Abschnitt **►2. Veränderungen im Konsolidierungskreis**.

Wertminderungstest der Geschäfts- oder Firmenwerte

Die Konzernbilanz weist zum Bilanzstichtag Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 925.786 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 913.306 Tsd. EUR) aus. Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich und zusätzlich, wenn Anzeichen für eine mögliche Wertminderung vorliegen, einem Wertminderungstest unterzogen.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine Schätzung der voraussichtlichen künftigen Cashflows der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten sowie eines angemessenen Abzinsungssatzes. Die Prognose der künftigen Cashflows ist in hohem Maße von Annahmen über die erwartete Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Geschäftssegmente während des Detailplanungszeitraums und über die langfristigen Wachstumsraten abhängig. Künftige Veränderungen der erwarteten Zahlungsströme und Diskontierungssätze können in der Zukunft zu Wertminderungen führen.

Details werden in Erläuterung **►4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte** beschrieben.

Wertminderungstest der Marken

Die Konzernbilanz weist zum 31. Dezember 2025 einen Markenwert in Höhe von 869.641 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 868.700 Tsd. EUR) aus.

Für die wesentliche Marke ImmoScout24 wird eine unbestimmte Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Marken mit unbestimmter Nutzungsdauer werden grundsätzlich mindestens einmal jährlich und zusätzlich wie auch alle Marken, wenn Anzeichen für eine mögliche Wertminderung vorliegen, einem Wertminderungstest unterzogen. Details hierzu werden in Erläuterung **►4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte** beschrieben.

Bewertung der Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung

Der Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung sind zum Teil in erheblichem Umfang mit Einschätzungen durch die Gesellschaft verbunden. Weiterhin betreffen Schätzungsunsicherheiten, die das Risiko wesentlicher Anpassungen der Buchwerte der Rückstellung im nächsten Geschäftsjahr bergen, den Aktienkurs, den Grad der Zielerreichung der Umsatzwachstumsziele und der Wachstumsziele in Verbindung mit dem EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit sowie die Annahmen hinsichtlich der Fluktuation. Für detaillierte Angaben wird auf Erläuterung **►5.3. Anteilsbasierte Vergütung** verwiesen.

Ertragsteueransprüche und -schulden

Bei der Beurteilung der weltweiten Ertragsteueransprüche und -schulden kann insbesondere die Interpretation von steuerlichen Vorschriften mit Unsicherheiten behaftet sein. Eine unterschiedliche Sichtweise der jeweiligen Finanzbehörden bezüglich der richtigen Interpretation von steuerlichen Normen kann nicht ausgeschlossen werden. Änderungen von Annahmen über die richtige Interpretation von steuerlichen Normen, z. B. aufgrund geänderter Rechtsprechungen, fließen in die Bilanzierung der ungewissen Ertragsteueransprüche und -schulden im entsprechenden Wirtschaftsjahr ein. Auf Basis einer laufenden Analyse des steuerlichen Umfelds werden steuerliche Unsicherheiten identifiziert. Sollten Unsicherheiten betreffend die ertragsteuerliche Behandlung von beispielsweise zu versteuerndem Einkommen und steuerlich ungenutzten Verlustvorträgen vorliegen, werden diese gemäß IFRIC 23 erfasst und mittels der bestmöglichen Schätzung berücksichtigt. Wie auch im Vorjahr ergaben sich für das Berichtsjahr daraus keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Scout24-Gruppe. Für detaillierte Angaben wird auf Erläuterung **3.7. Ertragsteuern** verwiesen.

2. Veränderungen im Konsolidierungskreis

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Dabei werden die nach den Vorschriften des IFRS 3 identifizierten Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt bewertet und den Kosten des Erwerbs gegenübergestellt. Ein etwaiger Geschäfts- oder Firmenwert wird bestimmt durch den Überschuss der Summe aus den Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Wert der Anteile anderer nicht beherrschender Gesellschafter und dem beizulegenden Zeitwert der bereits vor dem Erwerbsstichtag von Scout24 gehaltenen Eigenkapitalanteile (sukzessiver Erwerb) über den Wert der ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden.

Bedingte Kaufpreiszahlungen werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert im Erwerbszeitpunkt bewertet. Spätere Wertänderungen werden im Einklang mit IFRS 9 entweder ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung oder direkt im Eigenkapital erfasst. Sofern bedingte Kaufpreiszahlungen als Eigenkapital qualifiziert werden, erfolgt für diese keine Neubewertung. Im Zeitpunkt des Ausgleichs erfolgt eine Bilanzierung im Eigenkapital.

Werden im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses Optionsvereinbarungen zum Erwerb von Minderheitsanteilen getroffen, die für Scout24 eine unbedingte Verpflichtung zum Erwerb dieser Anteile begründen, wird dies bilanziell wie ein sofortiger Erwerb dieser Anteile behandelt (Anticipated-Acquisition-Method). Die Bewertung der resultierenden bedingten Kaufpreiszahlung erfolgt wie oben beschrieben.

Ist die Summe aus den Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Wert der Anteile anderer nicht beherrschender Gesellschafter und dem beizulegenden Zeitwert der bereits vor dem Erwerbsstichtag von Scout24 gehaltenen Eigenkapitalanteile (sukzessiver Erwerb) geringer als der Wert der ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden im Falle eines vorteilhaften Erwerbs, so ist nach nochmaliger Überprüfung der Wertansätze der Vermögenswerte und Schulden der Differenzbetrag erfolgswirksam zu vereinnahmen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich sowie zusätzlich bei Anzeichen einer potenziellen Wertminderung auf Wertberichtigungsbedarf untersucht. Eine etwaige Wertminderung wird aufwandswirksam erfasst. Der Werthaltigkeitstest erfolgt im Einklang mit IAS 36. Für weitere Informationen wird auf den entsprechenden Absatz in Erläuterung **4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte** verwiesen.

Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs werden aufwandswirksam erfasst.

Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode

Erwerb der Anteile an der bulwiengesa AG und an der Exploreal GmbH

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den Erwerben der bulwiengesa AG und der Exploreal GmbH:

	bulwiengesa AG	Exploreal GmbH
Käuferin	Sprengnetter GmbH	Sprengnetter GmbH
Sitz	Berlin	Wien
Erwerbszeitpunkt	6. Januar 2025	13. Januar 2025
Erstkonsolidierung aus Vereinfachungsgründen	1. Januar 2025	1. Januar 2025
Eigenkapitalanteile	100 % ¹	100 %
Segment	Professional	Professional
Geschäftstätigkeit	Marktdatenanalyse	Marktdatenanalyse
Fixkaufpreis (in bar bezahlt)	12.869 Tsd. EUR	3.650 Tsd. EUR
Bandbreite des variablen Kaufpreises	–	0 bis 300 Tsd. EUR
Beizulegender Zeitwert des geschätzten variablen Kaufpreisbestands zum Erwerbszeitpunkt	–	134 Tsd. EUR
Beizulegender Zeitwert des geschätzten variablen Kaufpreisbestands zum 31. Dezember 2025	–	300 Tsd. EUR
Wesentliche Einflussgrößen	–	Umsatz
Wesentliche immaterielle Vermögenswerte	Marke, Technologie und Kundenbeziehungen	Marke, Technologie und Kundenbeziehungen
Steuerliche Abzugsfähigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts	nein	nein
Anschaffungsnebenkosten aufwandswirksam in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen	746 Tsd. EUR	248 Tsd. EUR
davon im Berichtsjahr 2025	16 Tsd. EUR	109 Tsd. EUR
Beitrag zu Umsatzerlösen seit der Erstkonsolidierung	8.254 Tsd. EUR	1.606 Tsd. EUR
Beitrag zum Ergebnis nach Steuern seit der Erstkonsolidierung	-691 Tsd. EUR	177 Tsd. EUR

¹ Die bulwiengesa AG hielt 1,57 % eigene Anteile.

Der sich aus den Akquisitionen ergebende Geschäfts- oder Firmenwert stellt das künftige Ertragspotenzial dar, das durch die Stärkung der Marktposition sowie aus erwarteten Synergien aus der Eingliederung des Unternehmens in das bestehende Sprengnetter-Geschäft (bulwiengesa AG) sowie das bestehende Sprengnetter- und ImmoScout24-Österreich-Geschäft (Exploreal GmbH) resultiert.

≡	An unsere Aktionäre	Zusammengefasster Lagebericht	Konzernabschluss	Anhang zum Konzernabschluss	Sonstige Vermerke
Tsd. EUR				bulwiengesa AG	Exploreal GmbH
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				12.869	3.650
Bedingte Kaufpreiszahlung				–	134
Gegenleistung (Kaufpreis) zum Zeitpunkt des Erwerbs				12.869	3.784
Identifizierte Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt:					
Immaterielle Vermögenswerte				4.877	955
Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen				841	16
Sachanlagen				94	79
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				784	46
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte				494	127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				1.308	396
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten				-355	-1
Passive latente Steuern				-1.573	-220
Leasingverbindlichkeiten				-841	-16
Rückstellungen				-816	-138
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				-184	-6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten				-1.440	-96
Identifiziertes Nettovermögen				3.189	1.142
Geschäfts- oder Firmenwert				9.680	2.642
Summe erworbenes Nettovermögen				12.869	3.784

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Erwerbszeitpunkt betrug 784 Tsd. EUR bei der bulwiengesa AG und 46 Tsd. EUR bei der Exploreal GmbH. Sie wurden jeweils gesamtheitlich als einbringbar angesehen.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs der Exploreal GmbH hielt diese Gesellschaft einen 50 %-Anteil an der Exploreal future GmbH. Im März 2025 hat die Exploreal GmbH dann die restlichen Anteile erworben. Von weitergehenden Angaben wird aus Wesentlichkeitsgründen abgesehen.

Erwerb der restlichen Anteile an der BaufiTeam GmbH

Mit Wirkung zum 19. Mai 2025 hat die Scout24 Proptech GmbH die verbliebenen 49,9 % der Anteile an der BaufiTeam GmbH erworben. Gegen eine Zahlung in Höhe von 1.565 Tsd. EUR wurden sowohl die zum 31. Dezember 2024 bilanzierte bedingte Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von 1.174 Tsd. EUR als auch die Rückstellung für die Vergütungskomponente in Höhe von 391 Tsd. EUR vollständig abgelöst.

3. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Umsatzerlöse

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

Die Scout24-Gruppe erwirtschaftet Umsatzerlöse zu einem erheblichen Anteil auf Basis des digitalen Marktplatzes für Wohn- und Gewerbeimmobilien ImmoScout24 sowie des digitalen Marktplatzes für Neubauprojekte neubau kompass mit der Erbringung von Dienstleistungen rund um digitale Anzeigen (Listings). Die Anzeigen für den Verkauf oder die Vermietung von Immobilien sowie entsprechende Zusatzprodukte werden im Rahmen von kostenpflichtigen Mitgliedschaften oder als Einzelauftrag durch gewerbliche und private Kunden bei ImmoScout24 gebucht. Weitere relevante Umsatzerlöse werden mit der Generierung von Geschäftskontakten (Leads) sowie mit Softwarelösungen zur Immobilienbewertung für Kreditinstitute und die Immobilienwirtschaft erwirtschaftet. Daneben werden CRM-Software-Lösungen angeboten, über die Immobilienmakler ihre Kontakte und ihr Geschäft digital managen können.

Bei den Umsatzerlösen rund um das Schalten von digitalen Anzeigen handelt es sich ganz überwiegend um zeitraumbezogene Leistungsverpflichtungen, die pro rata gebucht werden, da den Kunden Nutzen aus der Zurverfügungstellung der Inserats-Plattform sowie – sofern gegeben – den übrigen in den Mitgliedschaftsverträgen enthaltenen Leistungen zufließt und sie die Leistungen gleichzeitig nutzen bzw. nutzen können, während diese von der Gesellschaft erbracht werden.

Provisionen aus der Generierung von Geschäftskontakten (Leads) werden entsprechend den vermittelten Transaktionen realisiert. Dabei erfolgt die Abrechnung der Leads retrospektiv. Die Umsatzerlöse werden periodisch mittels Abgrenzung auf Report-Basis unter Berücksichtigung einer Rücknahmequote erfasst.

Umsatzerlöse aus der Zugangsgewährung zu Softwarelösungen beziehen sich hauptsächlich auf Dienstleistungen, die über einen bestimmten Zeitraum erbracht werden (zeitraumbezogene Leistungsverpflichtungen). Die festen Beträge werden anteilig, d. h. pro rata, gebucht, da der Nutzen für den Kunden gleichmäßig verteilt ist. Umsatzerlöse aus der Bereitstellung von marktdaten- und analysebezogenen Produkten werden zum Nutzungszeitpunkt bzw. zu einem früheren Verfall des Nutzungsguthabens verbucht.

In Fällen, in denen eine Fakturierung im Voraus stattfindet, erfolgt die Erfassung des Umsatzes inklusive Preisnachlässen zunächst unter den Vertragsverbindlichkeiten. Der Umsatz wird dann entsprechend der Erbringung der Leistung gemäß Vertrag erfolgswirksam vereinnahmt. Die Zahlungsbedingungen der Geschäftsmodelle sind weitestgehend kurzfristig ausgestaltet. Wesentliche Finanzierungskomponenten im Sinne des IFRS 15 bestehen nicht.

Für weitere Erläuterungen zu den Umsatzerlösen, insbesondere deren Aufgliederung nach Kategorien, siehe **5.5. Segmentberichterstattung**.

Vertragssalden

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

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.754	37.176
Vertragsverbindlichkeiten	22.997	18.945

Im Zusammenhang mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden im Berichtsjahr 2025 Nettowertminderungen in Höhe von 5.504 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 6.749 Tsd. EUR) erfasst.

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

Tsd. EUR	2025	2024
Stand 1. Januar	18.945	17.639
In der Berichtsperiode abgegrenzt	231.198	196.473
In der Berichtsperiode erfolgswirksam vereinnahmt	228.310	195.169
Änderung im Konsolidierungskreis	1.164	2
Stand 31. Dezember	22.997	18.945

Die zum 1. Januar 2025 bestehenden Vertragsverbindlichkeiten wurden vollständig im Geschäftsjahr 2025 als Erlöse erfasst.

Verbleibende Leistungsverpflichtungen

Die verbleibenden Leistungsverpflichtungen betreffen Verträge mit einer erwarteten ursprünglichen Vertragslaufzeit von maximal einem Jahr bzw. sind mit einem festen Stundensatz abzurechnen. Insofern wurden, wie nach IFRS 15 zulässig, keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2025 gemacht.

Vertragskosten

Es fallen keine zusätzlichen zu aktivierenden Kosten zur Erfüllung der Verträge an.

3.2. Aktivierte Eigenleistungen

Unter dieser Position wird die Aktivierung selbsterstellter Software ausgewiesen. Vom Gesamtbetrag in Höhe von 19.868 Tsd. EUR (2024: 22.458 Tsd. EUR) entfielen 14.362 Tsd. EUR (2024: 15.890 Tsd. EUR) auf das Segment Professional und 5.506 Tsd. EUR (2024: 6.568 Tsd. EUR) auf das Segment Private. Der Gesamtbetrag der Forschungs- und Entwicklungskosten, die im Berichtsjahr als Aufwand erfasst wurden, betrug 23.588 Tsd. EUR (2024: 17.002 Tsd. EUR).

3.3. Sonstige betriebliche Erlöse

Die Sonstigen betrieblichen Erlöse in Höhe von 1.904 Tsd. EUR (2024: 1.182 Tsd. EUR) beinhalteten u. a. Erlöse aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 500 Tsd. EUR (2024: 238 Tsd. EUR).

3.4. Personalaufwand und Anzahl Mitarbeitende

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 von Mitarbeitenden erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen, und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Der Personalaufwand setzte sich wie folgt zusammen:

Tsd. EUR	2025	2024
Löhne und Gehälter	-117.409	-99.278
Soziale Abgaben	-17.016	-14.697
Altersversorgung	-847	-995
Anteilsbasierte Vergütung	-31.693	-27.962
Summe	-166.965	-142.932

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

Anzahl Mitarbeitende	2025	2024
Obere Führungskräfte ¹	5	3
Angestellte	1.196	1.160
Summe	1.201	1.163

¹ Obere Führungskräfte ist definiert als Executive Leadership Team ohne die Mitglieder des Vorstands.

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	2025	2024
Aufwand für bezogene Leistungen	-41.677	-33.418
Externe Mitarbeitende	-14.194	-15.665
Rechts- und Beratungskosten	-12.410	-6.563
Wertberichtigung für und Ausbuchung von Forderungen	-6.004	-6.987
Zahlungsverkehrskosten	-4.087	-3.568
Sonstige Raumkosten	-3.475	-3.037
Sonstige personalbedingte Kosten	-3.392	-2.573
Sonstige	-8.699	-8.103
Summe	-93.938	-79.914

Der Aufwand für bezogene Leistungen erhöhte sich unter anderem aufgrund der Geschäftsbelegung bei Sprengnetter. Die Position Sonstige in Höhe von -8.699 Tsd. EUR (2024: -8.103 Tsd. EUR) beinhaltet keine wesentlichen Einzelpositionen.

3.6. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus den Finanzerträgen, den Finanzaufwendungen und dem Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen und betrug im Berichtsjahr -11.121 Tsd. EUR (2024: -16.207 Tsd. EUR). Für Details zu Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen wird auf Kapitel **4.7. Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen** verwiesen.

Finanzerträge und -aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen sowie Fremdwährungsgewinne und -verluste. Finanzierungserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Weiterhin enthält diese Position Wertänderungen aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten und Entkonsolidierungsgewinne.

Finanzerträge

Die Finanzerträge umfassten nachfolgende Positionen:

Tsd. EUR	2025	2024
Erträge aus derivativen Finanzinstrumenten	1.401	3.117
Ergebnis aus der FV-Bewertung von Venture Capital Funds	1.174	155
Sonstige Finanzerträge	685	1.083
Summe	3.260	4.355

Die Erträge aus derivativen Finanzinstrumenten wurden aus Devisengeschäften generiert. Die Position Sonstige Finanzerträge beinhaltet im Wesentlichen Zinsen auf Festgeldkonten und aus Leasing.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen umfassten nachfolgende Positionen:

Tsd. EUR	2025	2024
Aufwendungen aus Folgebewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten	-5.632	-12.115
Zinsaufwand gegenüber Dritten	-3.313	-4.327
Wertminderungen von Beteiligungen und Ausleihungen an diese	-1.128	-1.178
Aufwendungen aus derivativen Finanzinstrumenten	-3.207	-1.459
Zinsaufwand aus Leasing	-598	-746
Sonstige Finanzaufwendungen	-504	-372
Summe	-14.382	-20.198

Der Zinsaufwand gegenüber Dritten resultierte im Berichtsjahr im Wesentlichen aus dem revolvingenden Darlehen

und Geldhandelsgeschäften (2024: revolving Darlehen, Geldhandelsgeschäfte und Schuldscheindarlehen) sowie aus der Vereinnahmung der Anschaffungsnebenkosten mittels der Effektivzinismethode im Zusammenhang mit diesen Verbindlichkeiten. Für Details siehe Erläuterung **►5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**. Aufwendungen aus derivativen Finanzinstrumenten betreffen im Wesentlichen Aufwände aus Devisengeschäften. Für weitere Informationen siehe Erläuterungen **►2. Veränderungen im Konsolidierungskreis** und **►5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten**. In der Position Sonstige Finanzaufwendungen sind im Wesentlichen operative Kursverluste enthalten.

3.7. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern umfassen sowohl die laufenden als auch die latenten Steuern.

Laufende Ertragsteuern werden berechnet auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten gesetzlichen Regelungen des Landes, in dem die jeweilige Gesellschaft tätig ist und steuerpflichtiges Einkommen generiert.

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in den IFRS-Bilanzen der Konzernunternehmen und den Steuerbilanzen sowie für steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Es werden keine latenten Steuern angesetzt, wenn diese aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld im Rahmen eines Geschäftsvorfalles resultieren, bei dem es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss handelt und wenn dadurch weder das IFRS-Ergebnis (vor Ertragsteuern) noch das steuerrechtliche Ergebnis beeinflusst wird. Auf den erstmaligen Ansatz eines reinen IFRS-Geschäfts- oder Firmenwerts werden ebenfalls keine latenten Steuern angesetzt. Für die Bewertung der latenten Steuern werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen, für die angenommen wird, dass sie im Zeitpunkt der Umkehrung oder Realisierung der Latenz gültig sind.

Latente Steuererstattungsansprüche werden nur insofern angesetzt, als es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen verwendet werden können.

Latente Steuerschulden werden auch bei temporären Differenzen aus Anteilen an Tochterunternehmen und at Equity bilanzierten Unternehmen gebildet, außer, wenn der Konzern in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen zu steuern, und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht umkehren wird.

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

Ertragsteuern werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, mit Ausnahme derjenigen, die sich auf Sachverhalte beziehen, die im Sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. Ertragsteuern, die sich auf solche Sachverhalte beziehen, werden ebenfalls im Sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Die Scout24 SE ist Organträger einer ertragsteuerlichen Organschaft. Die Gesellschaften Immobilien Scout GmbH, Propstack GmbH und Scout24 Proptech GmbH sind die Organgesellschaften. Als Organträger schuldet die Scout24 SE die Ertragsteuern für den gesamten Organkreis. Steuerumlagen an die Organtöchter sind nicht erfolgt. Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten bzw. geschuldeten tatsächlichen Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

≡	An unsere Aktionäre	Zusammengefasster Lagebericht	Konzernabschluss	Anhang zum Konzernabschluss	Sonstige Vermerke
Tsd. EUR				2025	2024
Laufender Steueraufwand				-103.384	-85.863
laufender Steueraufwand für Gewinne der Periode				-103.104	-86.184
laufender Steuerertrag aus Vorjahren				-280	321
Latenter Steuerertrag				62.839	10.027
aufgrund der Änderung von Steuersätzen				45.956	81
aufgrund zeitlicher Buchungsunterschiede				16.229	9.723
aufgrund von Verlustvorträgen				654	223
Summe				-40.545	-75.836

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag wie auch den entsprechenden ausländischen Einkommen- und Ertragsteuern zusammen. Der Körperschaftsteuersatz in Deutschland betrug für den Veranlagungszeitraum 2025 wie im Vorjahr 15,0 %, der darauf anzuwendende Solidaritätszuschlag 5,5 %. Der Gewerbesteuersatz hat sich aufgrund geänderter gewerbesteuerlicher Zerlegungsbeträge gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig geändert und beträgt 14,6 %. Damit ergibt sich für 2025 ein Konzernsteuersatz von 30,4 % (2024: 30,5 %).

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

Tsd. EUR	2025	2024
Ergebnis vor Ertragsteuern	280.588	237.961
Erwarteter Steueraufwand 2025: 30,4 % (2024: 30,5 %)	-85.417	-72.579
Effekte aus der Steuersatzänderung	45.956	81
Aperiodische Steuern	394	268
Steuerfreie Erträge	1.683	1.304
Nicht abziehbare Aufwendungen	-563	-893
Permanente Differenzen	-2.732	-4.335
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	-269	20
Steuereffekte aus Hinzurechnungen und Kürzungen für lokale Steuern	-391	-408
Anpassungen des Steuerbetrags an den abweichenden nationalen Steuersatz	798	743
Sonstige	-4	-37
Effektiver Steueraufwand	-40.545	-75.836
Effektiver Steuersatz	14,5 %	31,9 %

Der Steuerertrag aus der Steuersatzänderung in Höhe von 45.956 Tsd. EUR ergab sich im Wesentlichen aus der Neubewertung von passiven latenten Steuern infolge des Gesetzes zur sukzessiven Senkung des deutschen Körperschaftsteuersatzes ab 2028.

Der Steuereffekt aus der Veränderung permanenter Differenzen in Höhe von 2.732 Tsd. EUR ist im Wesentlichen auf Veränderungen von Anteilen an verbundene Unternehmen sowie Kaufpreisverbindlichkeiten zurückzuführen.

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

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Ertragsteuerforderungen	8.321	12.841
Ertragsteuerverbindlichkeiten	24.865	15.320

Der Rückgang der Steuerforderungen resultierte im Wesentlichen aus den im Berichtsjahr erfolgten Steuererstattungen für die Vorjahre. Der Anstieg der Steuerverbindlichkeiten ist überwiegend auf gestiegene Gewinne der inländischen Tochtergesellschaften zurückzuführen.



Die latenten Steueransprüche und -schulden haben sich wie folgt entwickelt:

Tsd. EUR	2025		2024	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten	Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten
Anfangsbestand der Periode	579	269.374	234	273.894
Änderung Konsolidierungskreis	0	1.793	127	5.289
Ergebniswirksam erfasst in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	-359	-63.199	218	-9.809
Endbestand der Periode	220	207.968	579	269.374

Die latenten Steuerschulden resultieren hauptsächlich aus den Kaufpreisallokationen. Darauf wurden unter Berücksichtigung von Abschreibungen zum 31. Dezember 2025 passive latente Steuern vor Saldierung in Höhe von 230.849 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 279.029 Tsd. EUR) bilanziert, von denen 217.201 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 263.581 Tsd. EUR) auf die Immobilien Scout GmbH entfielen.

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

Tsd. EUR	2025		2024	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten	Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten
Kurzfristige Vermögenswerte	47	210	14	874
Marken	–	219.068	–	265.130
Sonstige immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen	9.190	35.793	10.455	41.474
Sachanlagen	–	1	1	4
Finanzanlagen	0	495	–	1.962
Langfristige Vermögenswerte	9.190	255.357	10.456	308.570
Sonstige Rückstellungen	14.575	–	1.106	2
Sonstige Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten	3.194	45	3.827	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17.769	45	4.933	2
Sonstige Rückstellungen	10.868	–	11.606	46
Sonstige Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten	8.676	39	12.820	71
Langfristige Verbindlichkeiten	19.544	39	24.426	117
Verlust-/Zinsvorträge	1.353	–	939	–
Summe	47.903	255.651	40.768	309.563
Saldierung	-47.683	-47.683	-40.189	-40.189
Bilanzansatz	220	207.968	579	269.374

Die latenten Steueransprüche aus Verlust-/Zinsvorträgen beziehen sich auf die steuerlichen Verlustvorträge der Tochtergesellschaften, für deren Nutzung ausreichend zu versteuernde Einkünfte erwartet werden. Diese Verlustvorträge unterliegen hinsichtlich ihrer Nutzung keiner zeitlichen Beschränkung und lassen sich der folgenden Tabelle entnehmen:

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge	21.316	19.183
Für Zwecke der latenten Steueransprüche angesetzt	4.310	3.036
Für Zwecke der latenten Steueransprüche nicht angesetzt	17.006	16.147
Gewerbesteuerliche Verlustvorträge	21.046	19.136
Für Zwecke der latenten Steueransprüche angesetzt	4.138	3.031
Für Zwecke der latenten Steueransprüche nicht angesetzt	16.908	16.105

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften und an assoziierten Unternehmen in Höhe von 955 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 11.420 Tsd. EUR) wurden keine latenten Steuerschulden angesetzt. Das Mutterunternehmen ist zwar in der Lage, den Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenz zu bestimmen. Es ist jedoch nicht wahrscheinlich, dass sich diese temporären Differenzen in absehbarer Zeit umkehren werden.

3.8. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet als Konzernjahresergebnis, welches den Anteilseignern des Mutterunternehmens zusteht, dividiert durch den gewichteten Durchschnitt ausstehender dividendenberechtigter Stammaktien. Eigene Aktien verringern die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Stammaktien. Für die Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die maximale Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien angepasst.

	2025	2024
Ergebnis nach Steuern, das auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt (Tsd. EUR)	240.043	162.104
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie (Stück)		
Unverwässert	72.118.516	73.137.277
Verwässert	72.118.516	73.137.277
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	3,33	2,22
Ergebnis je Aktie nach Steuern	3,33	2,22
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	3,33	2,22
Ergebnis je Aktie nach Steuern	3,33	2,22

Die Ermittlung der durchschnittlichen Anzahl der Aktien erfolgte unter Berücksichtigung des Erwerbs eigener Anteile (siehe Erläuterung ► **4.12. Eigenkapital**).

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Bankguthaben, Kassenbestände und kurzfristige Einlagen mit Restlaufzeiten von nicht mehr als drei Monaten, gerechnet vom Erwerbszeitpunkt, bewertet zum Nennwert.

Zum Bilanzstichtag 2025 bestanden Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 49.497 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 55.476 Tsd. EUR).

4.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 45.754 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 37.176 Tsd. EUR) bestehen ausschließlich gegenüber Dritten.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte. Für die Ermittlung der Abwertungsraten wird auf Erläuterung ► **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten** verwiesen.

Stand zum 31.12.2025	Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste						Summe
	Nicht überfällig	1 bis 30 Tage überfällig	31 bis 90 Tage überfällig	91 - 360 Tage überfällig	mehr als 360 Tage überfällig	Einzelwert- berichtigung	
	Nicht in der Bonität beeinträchtigt	Nicht in der Bonität beeinträchtigt	Nicht in der Bonität beeinträchtigt	In der Bonität beeinträchtigt	In der Bonität beeinträchtigt	In der Bonität beeinträchtigt	
Tsd. EUR							
Bruttobuchwert	12.603	18.126	8.244	8.640	3.168	165	50.947
Abwertungsrate	0,68 %	0,78 %	5,53 %	26,49 %	95,00 %	100,00 %	
Wertberichtigung	-78	-118	-384	-1.925	-2.522	-165	-5.193
Nettobuchwert	12.525	18.008	7.860	6.715	646	0	45.754

Stand zum 31.12.2024	Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste						Einzelwertberichtigung	Summe
	Nicht überfällig	1 bis 30 Tage überfällig	31 bis 90 Tage überfällig	91 - 360 Tage überfällig	mehr als 360 Tage überfällig			
	Nicht in der Bonität beeinträchtigt	Nicht in der Bonität beeinträchtigt	Nicht in der Bonität beeinträchtigt	In der Bonität beeinträchtigt	In der Bonität beeinträchtigt	In der Bonität beeinträchtigt		
Tsd. EUR								
Bruttobuchwert	8.922	18.188	6.245	5.286	2.250	374		41.266
Abwertungsrate	0,65 %	0,84 %	6,34 %	34,05 %	93,56 %	100,00 %		
Wertberichtigung	-61	-129	-331	-1.438	-1.758	-374		-4.090
Nettobuchwert	8.861	18.060	5.915	3.849	492	0		37.176

Die Abwertungsraten werden auf Nettoforderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten, d. h. exklusive Umsatzsteuer und exklusive Einzelwertberichtigungen, angewendet.

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

Tsd. EUR	
Stand zum 01.01.2024	-2.875
Verbrauch	2.318
Nettoneubewertung	-3.532
Stand zum 31.12.2024/01.01.2025	-4.090
Verbrauch	1.757
Nettoneubewertung	-2.860
Stand zum 31.12.2025	-5.193

Die ermittelten Zuführungen und Auflösungen der Wertberichtigungen werden unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. Sonstigen betrieblichen Erlösen ausgewiesen. Die Position Verbrauch beinhaltet die Ausbuchung der Risikovorsorge für ausgefallene Forderungen. Für zukünftige Forderungsausfälle werden die historischen Ausfallraten angenommen.

4.3. Sonstige Vermögenswerte

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

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige sonstige Vermögenswerte	9.694	8.576
Rechnungsabgrenzung	6.861	6.244
Sonstige	2.833	2.332
Sonstige Vermögenswerte	9.694	8.576

Die kurzfristigen Rechnungsabgrenzungen betrafen im Berichtsjahr sowie im Vorjahr im Wesentlichen Vorauszahlungen auf zeitlich begrenzte Lizenzgebühren und Leistungen durch die Scout24 SE. Der Anstieg der Vorauszahlungen in der Berichtsperiode betraf im Wesentlichen Cloud-Dienstleistungen.

Die Position Sonstige in Höhe von 2.833 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 2.332 Tsd. EUR) beinhaltete keine wesentlichen Einzelpositionen.

4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte

Geschäfts- oder Firmenwerte

Geschäfts- oder Firmenwerte entstehen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen und stellen die Differenzgröße zwischen dem Kaufpreis und den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Für Zwecke des Werthaltigkeitstests werden die Geschäfts- oder Firmenwerte auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit oder Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, bei denen die Synergien aus dem Erwerb voraussichtlich entstehen werden. Die Gruppen von 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. Für Details zur Beschreibung der Segmente siehe Erläuterung **5.5 Segmentberichterstattung**.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern jährlich sowie zusätzlich bei Anzeichen einer potenziellen Wertminderung auf Wertberichtigungsbedarf untersucht, indem der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bzw. der Einheiten mit ihrem erzielbaren Betrag verglichen wird. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert eines Vermögenswerts. Der Konzern ermittelt hierfür grundsätzlich den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Übersteigt der Buchwert den erzielbaren Betrag, liegt eine Wertminderung vor und es ist auf den erzielbaren Betrag abzuschreiben. Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich der Veräußerungskosten wird ein angemessenes Bewertungsverfahren angewandt. Dieses stützt sich auf Discounted-Cashflow-Bewertungsmodelle oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert. Eine spätere Zuschreibung infolge des Wegfalls der Gründe für einen in vergangenen Geschäftsjahren oder Zwischenberichtsperioden erfassten Wertminderungsaufwand des Geschäfts- oder Firmenwerts ist nicht zulässig.

Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- oder Firmenwerte)

Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- oder Firmenwerte) werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen (außer bei Vermögenswerten mit unbestimmter wirtschaftlicher Nutzungsdauer) und Wertminderungsaufwendungen, angesetzt.

Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte werden aktiviert, wenn die Voraussetzungen des IAS 38 kumulativ erfüllt sind. Relevant sind dabei folgende Kriterien:

- Die Fertigstellung des immateriellen Vermögenswerts kann technisch so weit realisiert werden, dass er genutzt oder verkauft werden kann.
- Die Scout24-Gruppe beabsichtigt, den immateriellen Vermögenswert fertigzustellen und ihn zu nutzen oder zu verkaufen.
- Der Konzern ist fähig, den immateriellen Vermögenswert zu nutzen oder zu verkaufen.
- Bezogen auf die Art und Weise, wie der immaterielle Vermögenswert voraussichtlich einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzielen wird, gilt folgendes Merkmal: Die Scout24-Gruppe kann u. a. die Existenz eines Marktes für die Produkte des immateriellen Vermögenswerts oder für den immateriellen Vermögenswert an sich oder, falls er intern genutzt werden soll, den Nutzen des immateriellen Vermögenswerts nachweisen.
- Die Scout24-Gruppe verfügt über adäquate technische, finanzielle und sonstige Ressourcen, sodass die Entwicklung abgeschlossen werden kann und der immaterielle Vermögenswert genutzt oder verkauft werden kann.
- Der Konzern ist fähig, die dem immateriellen Vermögenswert während seiner Entwicklung zurechenbaren Aufwendungen verlässlich zu bewerten.

Die Nutzungsdauern und die Abschreibungsmethode der immateriellen Vermögenswerte werden mindestens an jedem Jahresabschlussstichtag überprüft.

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung. Stattdessen werden sie mindestens einmal jährlich, sowie wenn ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt, auf Wertminderungsbedarf auf Ebene der kleinsten zahlungsmittelgenerierenden Einheit untersucht. Die Vorgehensweise entspricht derjenigen für Geschäfts- oder Firmenwerte. Sollte der Grund für eine zuvor erfolgte Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer entfallen, wird der Wert wieder zugeschrieben mit Ausnahme bei Geschäfts- oder Firmenwerten.

Immaterielle Vermögenswerte, die sich zum Bilanzstichtag noch in Entwicklung befinden, werden ebenfalls einmal jährlich, sowie wenn ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt, auf eine mögliche Wertminderung gemäß den Anforderungen des IAS 36 untersucht. Zum Bilanzstichtag überstiegen die ermittelten Net Present Values die Buchwerte, sodass kein Wertminderungsbedarf bestand.

Folgende voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern ergaben sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025:

Marken	Unbestimmt ¹
Kundenstämme	4–20 Jahre
Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte	3 Jahre
Konzessionen, Rechte und Lizenzen	3–6 Jahre

¹ Der Wert der Marken mit einer bestimmten Nutzungsdauer ist unwesentlich und wird über einen Zeitraum von vier bis 20 Jahren abgeschrieben.

Scout24 unterscheidet Marken in zwei Kategorien: (1) Marken mit einer unbestimmten Nutzungsdauer ohne planmäßige Abschreibung und (2) Marken mit einer bestimmten Nutzungsdauer und planmäßiger Abschreibung. Bei der Bestimmung der Nutzungsdauer betrachtet Scout24 die dem Vermögenswert zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen, die historische Entwicklung des Vermögenswerts, die langfristige Unternehmensstrategie für diesen Vermögenswert, jegliche Gesetze oder andere lokale Regularien, die einen Einfluss auf die Nutzungsdauer des Vermögenswerts haben könnten, sowie die Wettbewerbssituation und spezifische Marktkonditionen. Der Marke ImmoScout24 wird eine unbestimmte Nutzungsdauer zugeordnet, weil erwartet wird, dass aus ihr positive Zahlungszuflüsse über einen unbestimmten Zeitraum resultieren.

Kundenstämme beinhalten bestehende Kundenbeziehungen, insbesondere mit Banken und Finanzdienstleistern sowie mit gewerblichen Kunden wie Immobilienmaklern, Gutachtern und weiteren Kunden, die erworben wurden.

Bei den Konzessionen, Rechten und Lizenzen handelt es sich im Wesentlichen um erworbene technologiebasierte immaterielle Vermögenswerte.

≡	An unsere Aktionäre	Zusammengefasster Lagebericht	Konzernabschluss	Anhang zum Konzernabschluss				Sonstige Vermerke	
Tsd. EUR	Geschäfts- oder Firmenwerte	Marken	Selbsterstellte Software	Konzessionen, Rechte und Lizenzen	Kundenstamm ¹	Immaterielle Vermögenswerte in Entwicklung	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Zwischensumme Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten									
Stand vom 01.01.2024	868.203	879.762	119.181	86.016	252.197	31.954	329	489.677	2.237.642
Zugänge Konsolidierungskreis	45.385	3.213	–	1.184	13.343	–	–	14.527	63.125
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zugänge	–	–	0	1.699	–	22.458	-131	24.025	24.025
Abgänge	–	–	–	-60	–	–	-30	-90	-90
Umbuchungen	–	–	42.203	–	–	-42.203	–	–	–
Stand vom 31.12.2024 / 01.01.2025	913.588	882.976	161.383	88.838	265.540	12.209	168	528.139	2.324.702
Zugänge Konsolidierungskreis	12.481	1.966	711	2.342	1.714	–	–	4.767	19.214
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zugänge	–	–	–	21	–	19.868	133	20.023	20.023
Abgänge	–	–	–	-10	–	–	-4	-14	-14
Umbuchungen	–	–	23.922	-606	–	-23.413	97	–	–
Stand vom 31.12.2025	926.068	884.942	186.016	90.586	267.254	8.665	394	552.914	2.363.925
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen									
Stand vom 01.01.2024	-282	-13.574	-90.752	-67.875	-229.898	–	-105	-388.630	-402.487
Zugänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	–	-702	-26.059	-5.080	-3.280	–	-59	-34.478	-35.180
Zugänge (Wertminderungen)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Stand vom 31.12.2024 / 01.01.2025	-282	-14.276	-116.812	-72.955	-233.178	–	-164	-423.109	-437.667
Zugänge Konsolidierungskreis	–	–	-711	-189	–	–	–	-900	-900
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	–	-1.026	-25.145	-5.204	-4.708	–	–	-35.057	-36.082
Zugänge (Wertminderungen)	–	–	-877	–	–	–	–	-877	-877
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Stand vom 31.12.2025	-282	-15.302	-143.544	-78.348	-237.886	–	-164	-459.942	-475.526
Buchwerte									
Stand vom 31.12.2024	913.306	868.700	44.571	15.883	32.362	12.209	4	105.030	1.887.036
Stand vom 31.12.2025	925.786	869.641	42.472	12.237	29.368	8.665	230	92.972	1.888.399

¹ Der Kundenstamm hat eine Restnutzungsdauer von zwei bis 15 Jahren.

Die Umbuchungen der selbsterstellten Software resultierte im Wesentlichen aus Fertigstellungen großer Projekte für Suchende sowie Eigentümer im Segment Private.

Fremdkapitalkosten für die immateriellen Vermögenswerte in Entwicklung wurden nicht aktiviert, weil die Fremdkapitalkosten des Konzerns nicht direkt der Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte zugeordnet werden können.

Die Zugänge zum Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2025 betrafen den Erwerb der bulwiengesa AG und der Exploreal GmbH. Für Details siehe Erläuterung **2. Veränderungen im Konsolidierungskreis**.

Im Berichtsjahr 2025 wurde eine Wertminderung des Vermögenswerts für selbsterstellte Software in Höhe von 877 Tsd. EUR festgestellt (2024: 0 Tsd. EUR).

Sechs Marken der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Professional und eine Marke der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Private werden über ihre jeweilige spezifische Nutzungsdauer abgeschrieben, für welche positive Zahlungsmittelzuflüsse erwartet werden. Zum 31. Dezember 2025 betrug der Buchwert der Marken mit bestimmter Nutzungsdauer 7.941 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 7.025 Tsd. EUR).

Zum 31. Dezember 2025 betrug der Buchwert der Marke ImmoScout24, die eine unbestimmte Nutzungsdauer hat, 861.700 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 861.700 Tsd. EUR).

Wertminderungstests

Die Marke ImmoScout24 erzeugt keine Zahlungsmittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von anderen Vermögenswerten sind, und wird daher auf Ebene der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten auf Wertminderung getestet. Da die Marke ImmoScout24 zu den künftigen Cashflows beider Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten beiträgt, wird sie als gemeinschaftlicher Vermögenswert (Corporate Asset) auf Basis der Plan-EBITDAs aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit für die Durchführung des Wertminderungstests auf die Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verteilt.

Als erzielbarer Betrag wurde der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ermittelt („Level 3“).

Die Buchwerte verteilten sich wie folgt:

Stand zum 31.12.2025 / Tsd. EUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Marke mit unbestimmter Nutzungsdauer
Professional	691.449	695.052
Private	234.337	166.648
Summe	925.786	861.700

Stand zum 31.12.2024 / Tsd. EUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Marke mit unbestimmter Nutzungsdauer
Professional	678.969	695.052
Private	234.337	166.648
Summe	913.306	861.700

Für die Wertminderungstests der Geschäfts- oder Firmenwerte und Marken zum 31. Dezember 2025 wurde für die Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten Professional und Private jeweils ein durchschnittlicher Kapitalkostensatz (WACC) von 8,9 % (2024: 9,5 %) angewendet. Der Diskontierungssatz beruht auf einem Basiszinssatz in Höhe von 3,5 % (2024: 2,5 %) und einer Marktrisikoprämie in Höhe von 5,5 % (2024: 6,8 %). Weiterhin wurden ein aus einer Peergroup abgeleiteter Betafaktor, ein Fremdkapital-Spread sowie eine typisierte Kapitalstruktur berücksichtigt.

Des Weiteren geht das Management von steigenden Umsätzen und von steigenden EBITDA-Margen aus. Der Detailplanungszeitraum beträgt fünf Jahre und unterliegt für 2026 der vom Management verabschiedeten und vom Aufsichtsrat freigegebenen Unternehmensplanung; die Detailplanungen für Jahre 2027 bis 2030 basieren auf der dem Aufsichtsrat vorgestellten Mehrjahresplanung.

Für die zwei Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird im Detailplanungszeitraum mit einem mittleren einstelligen bis niedrigen zweistelligen Umsatzwachstum geplant. Für die Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Segments Professional soll das Umsatzwachstum im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mitgliedschaften mit Maklern entstehen. Für die Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Segments Private soll das Umsatzwachstum vor allem durch den weiterhin wachsenden Consumer-Bereich erreicht werden.

Die Annahmen zu den EBITDA-Margen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit im Hinblick auf die mit dem Umsatzwachstum ansteigende Profitabilität der Leistungen. Auf Gesamtkonzernebene führen die zugrunde gelegten Annahmen zu einem erzielbaren Betrag, der sich mit externen Einschätzungen zum Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag deckt.

An den Detailplanungszeitraum schließt sich zur Überleitung auf den nachhaltigen Zahlungsmittelüberschuss eine zweijährige Übergangsphase an, in der abnehmende Umsatzwachstumsraten und konstante EBITDA-Margen

zugrunde gelegt wurden. Für das Umsatzwachstum nach dem Übergangszeitraum wurde eine langfristige Wachstumsrate von 1,0 % (2024: 1,0 %) verwendet.

4.5. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen

Beim Leasingnehmer sind die Rechte und Verpflichtungen aus grundsätzlich allen Leasingverhältnissen in der Bilanz als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten zu erfassen. Die Leasingverbindlichkeit ist dabei zum Bereitstellungszeitpunkt mit dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen zu bewerten. Das Nutzungsrecht umfasst den Betrag der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit zuzüglich bei oder vor Bereitstellung geleisteter Leasingzahlungen sowie zuzüglich anfänglicher direkter Kosten und etwaiger Rückbauverpflichtungen sowie abzüglich erhaltener Leasinganreize.

Der Konzern übt das Wahlrecht aus, die Ansatz- und Bewertungsvorschriften gemäß IFRS 16 nicht für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist, anzuwenden. Weiterhin nimmt der Konzern mit Ausnahme der Nutzungsrechtklasse Fahrzeuge die Erleichterung in Anspruch, Leasingverhältnisse, deren Laufzeit weniger als zwölf Monate umfasst, als kurzfristige Leasingverhältnisse in den laufenden Aufwendungen zu bilanzieren. Vom Wahlrecht des IFRS 16.15, Leasing- und Nicht-Leasing-Komponenten einheitlich nach IFRS 16 zu bilanzieren, macht Scout24 mit Ausnahme der Nutzungsrechtklasse Fahrzeuge keinen Gebrauch.

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

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

Die Scout24-Gruppe hatte im Jahr 2017 einen Mietvertrag für ein Münchner Büro abgeschlossen, das seit dem Jahr 2020 größtenteils untervermietet war. Mit Wirkung zum 15. Juli 2025 wurde der Vertrag geändert und die gemietete Fläche auf den selbstgenutzten Teil reduziert. In diesem Zuge wurde das Untermietverhältnis beendet.

Die Scout24-Gruppe hatte im Jahr 2020 eine Unterleasingvereinbarung abgeschlossen, in der sie als Unterleasinggeber auftrat. Der Konzern stufte die Unterleasingvereinbarung als Finanzierungsleasing ein. Im Zeitpunkt des Beginns des Leasingverhältnisses erfasste der Konzern eine Leasingforderung mit dem Betrag der Nettoinvestition in das Leasingverhältnis. Während der Laufzeit der Leasingvereinbarung wurden Finanzerträge als konstante Verzinsung der Nettoinvestition in das Leasingverhältnis vereinnahmt. Der Untermietvertrag wurde mit Wirkung zum 15. Juli 2025 gekündigt.

Leasingvereinbarungen als Leasingnehmer

Die bestehenden Leasingverhältnisse beziehen sich im Wesentlichen auf die Anmietung von Büroräumen, Fahrzeugen, IT-technischer Ausrüstung sowie von sonstiger Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die bilanzielle Entwicklung der Nutzungsrechte nach Klassen im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wird im Folgenden dargestellt:

Tsd. EUR	Nutzungsrechte Gebäude	Nutzungsrechte Fahrzeuge	Nutzungsrechte EDV-Anlagen	Nutzungsrechte Büro- ausstattung	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand vom 01.01.2024	73.589	2.210	1.088	338	77.225
Zugänge Konsolidierungskreis	1.200	91	–	–	1.291
Abgänge Konsolidierungskreis	–	-9	–	–	-9
Zugänge	2.439	2.097	20	33	4.589
Abgänge	-1.396	-1.540	-157	-193	-3.286
Stand vom 31.12.2024 / 01.01.2025	75.832	2.849	950	178	79.809
Zugänge Konsolidierungskreis	841	16	–	–	857
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
Zugänge	1.051	246	43	118	1.459
Abgänge	-517	-351	–	-135	-1.002
Stand vom 31.12.2025	77.207	2.760	994	162	81.123
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen					
Stand vom 01.01.2024	-26.309	-1.399	-398	-247	-28.353
Zugänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
Abgänge Konsolidierungskreis	–	9	–	–	9
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	-8.314	-947	-164	-75	-9.501
Abgänge	1.272	1.537	147	186	3.142
Stand vom 31.12.2024 / 01.01.2025	-33.351	-799	-416	-136	-34.702
Zugänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	-9.012	-1.008	-144	-55	-10.219
Abgänge	331	336	–	135	802
Stand vom 31.12.2025	-42.032	-1.472	-559	-57	-44.120
Buchwerte					
Stand vom 31.12.2024	42.480	2.050	535	42	45.107
Stand vom 31.12.2025	35.175	1.288	435	105	37.003

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

Tsd. EUR	2025	2024
Abschreibungen	-10.219	-9.501
Zinsaufwand aus Leasing	-598	-746
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	-991	-413
Aufwand für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	-52	-39

Die Aufwendungen für kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse waren im Berichtsjahr wie im auch Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.



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

Tsd. EUR	2025	2024
Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	-1.044	-453
Gezahlte Zinsen aus Leasing	-598	-746
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-11.324	-11.478
Summe	-12.966	-12.677

Die Verteilung der Fristigkeit der undiskontierten Leasingverbindlichkeiten ist in **5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten** im Abschnitt Liquiditätsrisiko dargestellt.

Verlängerungsoptionen werden bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogen, wenn die Ausübung der Option hinreichend sicher ist. Verlängerungsoptionen bestehen für Büromietverträge, um Flexibilität zu gewährleisten. Da eine Ausübung der entsprechenden Optionen nicht hinreichend sicher ist, wurden diese bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit nicht berücksichtigt.

Folgende zukünftige leasingbezogene Zahlungen aus nicht sicheren Verlängerungsoptionen sind in der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten nicht enthalten:

Verteilung nach Fälligkeit	31.12.2025	31.12.2024
Bis 1 Jahr	40	40
1–3 Jahre	2.419	1.281
3–5 Jahre	4.782	6.757
Über 5 Jahre	74.075	93.027
Summe	81.316	101.105

Leasingvereinbarungen als Leasinggeber

Die auf das im Jahr 2020 abgeschlossene wesentliche Untermietverhältnis entfallenden Beträge sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tsd. EUR	2025	2024
Erhaltene Zinsen aus Leasing	83	206
Einzahlungen aus Leasingforderungen aus Untermietverhältnissen	952	1.720
Summe	1.035	1.926

Der Untermietvertrag für das Münchner Büro wurde mit Wirkung zum 15. Juli 2025 gekündigt.

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

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Bis 1 Jahr	–	1.926
1–3 Jahre	–	3.852
3–5 Jahre	–	481
Über 5 Jahre	–	–
Bruttowert Leasingforderungen	–	6.259
Nicht realisierter Finanzertrag	–	292
Barwert Leasingforderungen	–	5.966
Leasingforderungen kurzfristig	–	1.773
Leasingforderungen langfristig	–	4.193
Summe	–	5.966

Es sind weitere Leasingverträge vorhanden, bei denen Konzerngesellschaften als Leasinggeber auftreten, die jedoch als nicht wesentlich erachtet werden.

4.6. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen und gegebenenfalls Wertminderungen, bewertet. Die Anschaffungskosten beinhalten die direkt dem Erwerb zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, sofern die Ansatzkriterien hierfür erfüllt sind.

Folgende voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern ergaben sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025:

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

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, wenn Ereignisse oder veränderte Umstände vermuten lassen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte. Eine Wertminderung erfolgt in der Höhe, in welcher der Restbuchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Gegebenenfalls wird die Restnutzungsdauer entsprechend angepasst.

Gewinne bzw. Verluste aus Abgängen von Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und den Buchwerten der Sachanlagen ermittelt und unter Sonstige betriebliche Erlöse bzw. unter Sonstige betriebliche Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Tsd. EUR	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Einbauten in gemieteten Räumen	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand vom 01.01.2024	31.954	7.376	39.330
Zugänge Konsolidierungskreis	503	3	506
Abgänge Konsolidierungskreis	–	-1	-1
Zugänge	884	13	897
Abgänge	-14	–	-14
Umbuchungen	4	-4	–
Stand vom 31.12.2024 / 01.01.2025	33.332	7.387	40.719
Zugänge Konsolidierungskreis	973	8	981
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–
Zugänge	1.030	21	1.051
Abgänge	-172	–	-172
Umbuchungen	–	–	–
Stand vom 31.12.2025	35.162	7.416	42.578
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen			
Stand vom 01.01.2024	-26.223	-2.785	-29.008
Zugänge Konsolidierungskreis	-255	-1	-256
Abgänge Konsolidierungskreis	–	1	1
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	-1.672	-690	-2.363
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	-2	2	–
Stand vom 31.12.2024 / 01.01.2025	-28.152	-3.473	-31.625
Zugänge Konsolidierungskreis	-867	-8	-875
Abgänge Konsolidierungskreis	–	–	–
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	-1.754	-687	-2.442
Abgänge	102	–	102
Umbuchungen	–	–	–
Stand vom 31.12.2025	-30.672	-4.168	-34.840
Buchwerte			
Stand vom 31.12.2024	5.179	3.914	9.093
Stand vom 31.12.2025	4.490	3.248	7.738

4.7. Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen

Assoziierte Unternehmen werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert.

Im Rahmen der Anwendung der Equity-Methode werden die Anschaffungskosten der Beteiligung mit dem auf Scout24 entfallenden Anteil der Reinvermögensänderung fortentwickelt. Anteilige Verluste, die den Wert des Beteiligungsanteils des Konzerns an einem at Equity bilanzierten Unternehmen, gegebenenfalls unter Berücksichtigung zuzurechnender langfristiger Ausleihungen, übersteigen, werden nicht erfasst. Unrealisierte Zwischenergebnisse aus Transaktionen mit at Equity bilanzierten Unternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung anteilig eliminiert, soweit die zugrunde liegenden Sachverhalte wesentlich sind. Weitere Erläuterungen finden sich im Abschnitt **1.4. Grundsätze der Konsolidierung**.

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

Tsd. EUR	2025	2024
Upmin Group GmbH, Berlin	–	-364
Exploreal future GmbH, Wien ¹	1	–
Summe	1	-364

¹ Zum Zeitpunkt des Erwerbs der Exploreal GmbH hielt diese Gesellschaft einen 50 %-Anteil an der Exploreal future GmbH. Im März 2025 hat die Exploreal GmbH die restlichen Anteile erworben. Ab diesem Zeitpunkt wurde die Exploreal future GmbH vollkonsolidiert.

Die zusammengefassten Finanzinformationen des nicht wesentlichen assoziierten Unternehmens Upmín Group GmbH sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Tsd. EUR	31.12.2025 / 2025	31.12.2024 / 2024
Eigenkapital ¹	nicht verfügbar	138
EBITDA	-878	-2.236
Anteilsquote	28 %	28 %
Buchwert	-	-

Tsd. EUR	2025	2024
Anteil des Konzerns am Ergebnis	-	-364
Anteil des Konzerns am Sonstigen Ergebnis	-	-
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	-	-364
Erhaltene Dividende (anteilig)	-	-

¹ Der Betrag für das Eigenkapital zum 31. Dezember 2025 lag zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Scout24-Geschäftsberichts 2025 noch nicht vor.

Zum 31. Dezember 2025 betrug die Anzahl der Mitarbeitenden der Upmín Group GmbH 0 (31. Dezember 2024: 12).

4.8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 18.988 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 18.211 Tsd. EUR) bestehen ausschließlich gegenüber Dritten.

4.9. Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung hat und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Die Rückstellungshöhe entspricht der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag, wobei erwartete Erstattungen Dritter nicht saldiert, sondern als separater Vermögenswert angesetzt werden, sofern die Realisation höchstwahrscheinlich ist. Ist der Zinseffekt wesentlich, wird die Rückstellung mit dem risikoadäquaten Marktzins abgezinst.

Tsd. EUR	Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung	Reorganisationsrückstellungen	Übrige Rückstellungen	Summe
Stand zum 31.12.2024 / 01.01.2025	39.076	1.714	9.006	49.795
davon kurzfristig	6.009	1.714	1.565	9.288
Zuführung	28.772	1.014	20.002	49.788
Verbrauch	-5.991	-1.494	-2.198	-9.683
Umbuchungen	1.000	-	-1.000	-
Auflösung	-696	-	-26	-722
Stand zum 31.12.2025	62.160	1.234	25.784	89.178
davon kurzfristig	25.583	1.234	24.879	51.696

Die Reorganisationsrückstellungen betrafen sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr Abfindungsvereinbarungen, welche größtenteils im Folgejahr zur Auszahlung kommen.

Die Zuführung bei den Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung resultiert aus den Long-Term Incentive Programs (hier: LTIP 2021, LTIP 2023, LTIP 2024 sowie LTIP 2025). Der Verbrauch der Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung betrifft das LTIP 2021 sowie LTIP 2023 und resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung des Programms. Für Details siehe Erläuterung **5.3. Anteilsbasierte Vergütung**.

Die Zuführungen zu den übrigen Rückstellungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe. Der Verbrauch der übrigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen die Auszahlung der Sonstigen Personalkosten.

Der Vermögensabfluss der langfristigen Sonstigen Rückstellungen wird im Wesentlichen in den nächsten zwei bis fünf Jahren erwartet.

Die Auswirkungen von Änderungen des Abzinsungssatzes sowie der Effekt aus der Aufzinsung der Rückstellung waren im Geschäftsjahr 2025 wie auch im Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

4.10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die Sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich zu den jeweiligen Bilanzstichtagen wie folgt zusammen:

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	22.314	24.634
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitenden	14.559	15.866
Steuern, die keine Ertragsteuern sind	6.696	7.617
Sonstige	1.059	1.150
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	990	794
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitenden	990	689
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	0	106
Summe	23.304	25.428

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitenden enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bonusvereinbarungen.

4.11. Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Ein beitragsorientierter Plan ist ein Pensionsplan, unter dem der Konzern fixe Beiträge an eine nicht zum Konzern gehörende Gesellschaft (Fonds) entrichtet. Der Konzern hat keine rechtliche oder faktische Verpflichtung, zusätzliche Beiträge zu leisten, wenn der Fonds nicht genügend Vermögenswerte hält, um die Pensionsansprüche aller Mitarbeitenden aus dem laufenden und den vorherigen Geschäftsjahren zu begleichen.

In der Scout24-Gruppe bestanden im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr betriebliche Altersversorgungen ausschließlich über beitragsorientierte Pläne in Form von Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen, deren Höhe sich nach der Dienstzugehörigkeit und dem Gehalt richtet. Die Zahlungen an beitragsorientierte Pensionspläne beziehen sich in der Gruppe überwiegend auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Deutschland. In der Berichtsperiode betrug der Aufwand im Zusammenhang mit beitragsorientierten Pensionsplänen 8.431 Tsd. EUR (2024: 7.647 Tsd. EUR).

4.12. Eigenkapital

Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Begebung von Eigenkapitalinstrumenten werden unter Berücksichtigung der Steuereffekte als Abzug vom Eigenkapital behandelt. Die erhaltenen Zuflüsse werden nach Abzug der direkt zurechenbaren Transaktionskosten dem Grundkapital (Nominalwert) und der Kapitalrücklage zugeführt.

Erfolgen durch die Gesellschaft Rückkäufe von Stammaktien, werden diese in der Bilanz unter der Position Eigene Anteile ausgewiesen und offen vom Eigenkapital abgesetzt. Erfolgt eine Einziehung eigener Aktien, vermindern sich die Positionen Gezeichnetes Kapital und Gewinnrücklagen um den entsprechenden Betrag. Dem Erwerb eigener Aktien direkt zurechenbare Transaktionskosten, gemindert um damit verbundene Steuervorteile, werden ebenfalls unter der Position Eigene Anteile ausgewiesen.

Gezeichnetes Kapital

Zum 31. Dezember 2025 betrug das Gezeichnete Kapital 75.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 75.000 Tsd. EUR) und ist in 75.000.000 auf den Namen lautende Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1 EUR je Aktie eingeteilt. Die Namensaktien sind voll eingezahlt. Das Gezeichnete Kapital steht für eine Ausschüttung nicht zur Verfügung.



Im Umlauf befindliche Aktien	Stück
Stand zum 01.01.2024	73.608.740
Erwerb eigener Anteile	-1.040.437
Ausgabe eigener Anteile	32.028
Stand zum 31.12.2024 / 01.01.2025	72.600.331
Erwerb eigener Anteile	-1.250.319
Ausgabe eigener Anteile	19.648
Stand zum 31.12.2025	71.369.660

Genehmigtes Kapital

Durch die ordentliche Hauptversammlung am 5. Juni 2025 wurden das Genehmigte Kapital 2025/1 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen mit der Möglichkeit zum Bezugsrechtsausschluss und das Genehmigte Kapital 2025/2 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen ohne Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts geschaffen.

Für das Genehmigte Kapital 2025/1 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats in einer oder mehreren Tranchen bis (einschließlich) zum 4. Juni 2030 durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um einen Betrag von bis zu insgesamt 15.000 Tsd. EUR zu erhöhen. Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

Für das Genehmigte Kapital 2025/2 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats in einer oder mehreren Tranchen bis (einschließlich) zum 4. Juni 2030 durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um einen Betrag von bis zu insgesamt 7.500 Tsd. EUR zu erhöhen. Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Das durch die ordentliche Hauptversammlung am 18. Juni 2020 geschaffene Genehmigte Kapital 2020 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen mit der Möglichkeit zum Bezugsrechtsausschluss wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 5. Juni 2025 aufgehoben.

Bedingtes Kapital

Durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 22. Juni 2023 wurde das Grundkapital der Gesellschaft bedingt erhöht. Die Höhe des Bedingten Kapitals beträgt 7.500 Tsd. EUR, eingeteilt in 7.500.000 Stückaktien (Bedingtes Kapital 2023).

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 22. Juni 2023 auszugebenden Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente).

Das Bedingte Kapital 2023 wurde bis zum Ende des Berichtsjahres nicht ausgenutzt.

Eigene Aktien

Dem Vorstand der Gesellschaft wurde – zuletzt durch die ordentliche Hauptversammlung am 5. Juni 2025 – die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erteilt. Der Vorstand ist damit ermächtigt, eigene Aktien zu jedem zulässigen Zweck im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen und unter bestimmten Bedingungen zu erwerben. Auf die im Rahmen des Aktienrückkaufs erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen.

In Ausnutzung der am 5. Juni 2024 erteilten Ermächtigung hatte der Vorstand am 23. September 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein weiteres Aktienrückkaufprogramm mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt bis zu 150 Mio. EUR in einer oder mehreren selbstständigen Tranchen aufzulegen. Die erste Tranche

startete am 26. September 2024 und endete am 2. April 2025. Im Rahmen dieses Rückkaufs wurden 569.902 Stück eigene Aktien zurückerworben (50 Mio. EUR ohne Erwerbsnebenkosten).

Die zweite Tranche mit einem Kaufpreisvolumen von bis zu 100 Mio. EUR (ohne Erwerbsnebenkosten) startete am 7. April 2025 und endete vorzeitig am 22. Dezember 2025. Im Rahmen dieses Rückkaufs wurden 990.958 Stück eigene Aktien zurückerworben (100 Mio. EUR ohne Erwerbsnebenkosten). Weitere Informationen zu Aktienrückkaufprogrammen finden sich unter www.scout24.com/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm.

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2024 eine kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe der zum Bilanzstichtag maximal verbleibenden Verpflichtung aus dem aktuellen Aktienrückkaufprogramm in Höhe von 24.320 Tsd. EUR bilanziert. Zum 31. Dezember 2025 bestand keine Verbindlichkeit, da zu diesem Zeitpunkt keine Tranche durchgeführt wurde.

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

Eigene Anteile	Stück	Tranche (Tsd. EUR)	Transaktionskosten ¹ (Tsd. EUR)	Summe (Tsd. EUR)
Stand zum 01.01.2024	1.391.260	78.526	205	78.731
Erwerb eigener Anteile	1.040.437	75.838	54	75.892
Ausgabe eigener Anteile	-32.028	-1.914	–	-1.914
Stand zum 31.12.2024	2.399.669	152.451	259	152.710
Erwerb eigener Anteile	1.250.319	125.008	38	125.046
Ausgabe eigener Anteile	-19.648	-1.476	–	-1.476
Stand zum 31.12.2025	3.630.340	275.983	298	276.280

¹ Unter Berücksichtigung des Steuereffekts

Kapitalrücklage

Zum 31. Dezember 2025 betrug die Kapitalrücklage 208.502 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 208.254 Tsd. EUR). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahreswert in Höhe von 248 Tsd. EUR entfällt auf den Unterschiedsbetrag, der sich im Zusammenhang mit der Veräußerung bzw. Ausgabe von eigenen Aktien im Rahmen des Aktienkaufprogramms für Mitarbeitende und der Ausgabe von Gratisaktien im Rahmen des 10-jährigen Börsenjubiläums der Scout24 SE (Details siehe Erläuterung **5.3 Anteilsbasierte Vergütung**) ergeben hat.

Nach deutschem Aktiengesetz (§ 150 Abs. 3 und 4 AktG) unterliegt die Kapitalrücklage gesetzlichen Ausschüttungsbeschränkungen und steht grundsätzlich nicht für Dividendenzahlungen zur Verfügung.

Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2025: 1.469.408 Tsd. EUR; 31. Dezember 2024: 1.300.944 Tsd. EUR) beinhaltet im Wesentlichen die nicht ausgeschütteten Gewinne aus früheren Geschäftsjahren sowie das Ergebnis des Berichtsjahres.

Eine weitere Veränderung im Geschäftsjahr 2025 resultiert aus der Auflösung der kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeit in Höhe von 24.320 Tsd. EUR, die zum 31. Dezember 2024 in Verbindung mit dem im April 2025 beendeten Aktienrückkaufprogramm bestand.

Sonstige Rücklagen

Die Position Sonstige Rücklagen in Höhe von 848 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 848 Tsd. EUR) beinhaltete Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von 1.028 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 1.028 Tsd. EUR) und eine Reduzierung infolge der vollständigen Wertminderung zum 31. Dezember 2019 eines erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts (Salz & Brot Internet GmbH) in Höhe von -180 Tsd. EUR.

Ausschüttungsfähige Gewinne und Dividende

Die ausschüttungsfähigen Beträge beziehen sich auf den Bilanzgewinn der Scout24 SE, der gemäß deutschem Handelsrecht ermittelt wird.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Gesellschaft auf Basis eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses Dividenden in Höhe von 95.410 Tsd. EUR (2024: 87.931 Tsd. EUR) an die dividendenberechtigten Aktionäre ausgeschüttet, d. h. 1,32 EUR (2024: 1,20 EUR) je dividendenberechtigter Stückaktie. Die Auszahlung erfolgte am 11. Juni 2025.

Das dividendenberechtigte Grundkapital und damit die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien ergeben sich aus dem Grundkapital der Scout24 SE in Höhe von 75.000 Tsd. EUR, eingeteilt in 75.000.000 Stückaktien, abzüglich der durch die Gesellschaft gehaltenen nicht dividendenberechtigten eigenen Stückaktien (31. Dezember 2025: 3.630.340 Stück).

Daneben erfolgte im Geschäftsjahr 2025 gemäß der entsprechenden Beteiligungsvereinbarungen eine Gewinnausschüttung in Höhe von 408 Tsd. EUR (2024: 75 Tsd. EUR) aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 (analog im Geschäftsjahr 2024 aus dem 2023 erwirtschafteten Jahresüberschuss) an ehemalige Gesellschafter von Tochterunternehmen. Weiterhin erfolgte im Geschäftsjahr 2025 eine Vorabgewinn-ausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 81 Tsd. EUR an den ehemaligen Gesellschafter eines Tochterunternehmens (2024: 117 Tsd. EUR).

Nicht beherrschende Anteile

Das auf nicht beherrschende Anteile entfallende Ergebnis im Geschäftsjahr 2024 bezog sich auf die Tochtergesellschaft Reopla S.r.l. (Turin, Italien). Im August und Oktober 2024 wurden diese Anteile für insgesamt 601 Tsd. EUR durch die Sprengnetter GmbH erworben. Seitdem hält die Sprengnetter GmbH 100 % der Anteile an der Reopla S.r.l.

5. Sonstige Erläuterungen

5.1. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt auf, wie sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente während des Geschäftsjahres verändert haben. Dabei wird in Übereinstimmung mit IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“ zwischen Mittelveränderungen aus operativer, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Es wird die indirekte Methode für den operativen Cashflow und die direkte Methode für den Cashflow aus Finanzierungs- und Investitionstätigkeit angewendet. Effekte aus der Währungsumrechnung sowie Änderungen des Konsolidierungskreises werden bei der Berechnung bereinigt.

Die Summe der Schulden aus Finanzierungstätigkeit hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

Tsd. EUR	31.12.2024	zahlungswirksam		zahlungsunwirksam			31.12.2025
		Netto- Zahlungen/ Einzahlungen	gezahlte Zinsen	Änderung beizulegender Zeitwert	Sonstige Änderungen	Zugänge Konsolidie- rungskreis	
Leasingverbindlichkeiten	53.472	-11.324	-598	–	-3.158	857	39.249
Verbindlichkeiten aus Aktienrückkaufprogrammen	24.320	-124.320	–	–	100.000	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.211	-15.067	-3.135	–	1.983	355	110.347
Summe	204.003	-150.711	-3.733	–	98.825	1.212	149.596

Weiterhin sind zum 31. Dezember 2025 finanzielle Verbindlichkeiten aus operativer Tätigkeit und Investitionstätigkeit in Höhe von 43.735 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 39.069 Tsd. EUR) bilanziert. Ein wesentlicher Bestandteil davon sind Kaufpreisverbindlichkeiten resultierend aus dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe im Geschäftsjahr 2023.

Tsd. EUR	31.12.2023	zahlungswirksam		zahlungsunwirksam			31.12.2024
		Netto-Zahlungen/ Einzahlungen	gezahlte Zinsen	Änderung beizulegender Zeitwert	Sonstige Änderungen	Zugänge Konsolidie- rungskreis	
Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen	2.000	-2.000	-32	–	32	–	–
Leasingverbindlichkeiten	59.215	-11.478	-746	–	5.191	1.291	53.472
Verbindlichkeiten aus Aktienrückkaufprogrammen ¹	10.521	-75.879	–	–	89.678	–	24.320
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.145	7.712	-3.075	–	4.141	1.288	126.211
Summe	187.881	-81.645	-3.853	–	99.042	2.578	204.003

¹ Vorjahreswerte wurden zur Vergleichbarkeit hinzugefügt und angepasst.

5.2. Angaben zu Finanzinstrumenten

Klassifizierung

IFRS 9 enthält für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten einen Einstufungs- und Bewertungsansatz, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten gehalten werden, sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Folgende Kategorien von Finanzinstrumenten sind nach IFRS 9 möglich:

Aktiva

- finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten („Financial assets measured at amortised cost - FAAC“)
- finanzielle Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert („Fair value through other comprehensive income - FVOCI“) bewertet werden, wobei die kumulierten Gewinne und Verluste bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden (mit Umgliederung)
- finanzielle Vermögenswerte, Derivate und Eigenkapitalinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert („Fair value through profit or loss - FVTPL“) bewertet werden
- Eigenkapitalinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wobei die Gewinne und Verluste im Sonstigen Ergebnis („Other comprehensive income - OCI“) bleiben (ohne Umgliederung)

Passiva

- finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten („Financial liabilities measured at amortised cost - FLAC“)
- finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden („Fair value through profit or loss - FVTPL“), wenn diese als zu Handelszwecken gehalten eingestuft werden, es sich um Derivate handelt oder die Verbindlichkeit im Zugangszeitpunkt als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designiert wird

Erstmaliger Ansatz

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf finanzieller Vermögenswerte ist entweder zum Handels- oder zum Erfüllungstag anzusetzen bzw. auszubuchen. Die gewählte Methode muss konsequent auf alle Käufe und Verkäufe finanzieller Vermögenswerte, die in gleicher Weise gemäß IFRS 9 klassifiziert sind, angewendet werden. Der Scout24-Konzern wendet die Methode der Bilanzierung zum Erfüllungstag an.

Nach IFRS 9 werden finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten beim erstmaligen Ansatz im Wesentlichen zum beizulegenden Zeitwert erfasst, unabhängig davon, welcher Bewertungsklasse ein Finanzinstrument zugeordnet ist. Ferner sind Transaktionskosten in den Wertansatz mit einzubeziehen, wenn Finanzinstrumente in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden mit dem Transaktionspreis erfasst. Bei langfristigen Forderungen und sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, diskontiert mit dem Marktzinssatz im Zugangszeitpunkt, berechnet.

Folgebewertung

Die Folgebewertung von Finanzinstrumenten ist weiterhin abhängig von der Klassifizierung. Dabei erfolgt die Bewertung entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im Sonstigen Ergebnis. Für Instrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, kommt die Effektivzinsmethode zum Tragen. Die einzelnen im Scout24-Konzern vorhandenen Kategorien lassen sich wie folgt spezifizieren:

- fortgeführte Anschaffungskosten: finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert: Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert: Finanzinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

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

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

- Kriterium 1: Die Finanzinstrumente werden innerhalb eines Geschäftsmodells gehalten, welches darin besteht, diese im Bestand zu halten und die damit verbundenen vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen.
- Kriterium 2: Die Vertragsbedingungen von Finanzinstrumenten müssen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Nominalbetrag darstellen.

Wird ein Finanzinstrument hinsichtlich Kriterium 1 in das Geschäftsmodell Handel eingeordnet, Kriterium 2 nicht erfüllt oder die Fair-Value-Option ausgeübt, so erfolgt die Bewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Wird das Finanzinstrument in das Geschäftsmodell Halten und Verkaufen eingeordnet und ist das Kriterium 2 erfüllt, so erfolgt die Klassifizierung in erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert.

Kategorie: Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dies umfasst alle derivativen Finanzinstrumente.

Wertminderung

In Übereinstimmung mit IFRS 9 erfolgt die Berücksichtigung von Wertminderungen auf Basis der erwarteten Kreditverluste (Expected Credit Loss). Das Grundprinzip der Wertminderung des IFRS 9 ermöglicht eine Untergliederung in drei verschiedene Stufen, welche sich hinsichtlich des Betrachtungszeitraums, der Risikovorsorge und der Zinserfassung unterscheiden. Ferner sind die Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Grundsätzlich werden Finanzinstrumente der ersten Stufe zugeordnet. Explizit davon ausgenommen sind bereits zum Zugangszeitpunkt wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte.

- Stufe 1: Wertminderungen für Finanzinstrumente, bei denen sich das Ausfallrisiko zum Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, sind in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts erfolgswirksam zu erfassen. Die Zinserfassung erfolgt auf Basis des Bruttobuchwerts.
- Stufe 2: Besteht zum Abschlussstichtag eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos, so ist eine Risikovorsorge in Höhe des Lifetime-Expected Credit Loss zu bilden. Der Lifetime-Expected Credit Loss ist

eine wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung von Kreditverlusten. Die Zinserfassung erfolgt analog zu Stufe 1.

- Stufe 3: Liegen objektive Hinweise für eine Wertminderung vor, sind Finanzinstrumente in Stufe 3 einzuordnen. Die Bemessung der Risikovorsorge ist ebenfalls in Höhe des Lifetime-Expected Credit Loss zu bilden. Die Zinserfassung ist in darauffolgenden Perioden jedoch anzupassen, sodass der Zinsbetrag künftig auf Basis des Nettobuchwerts zu berechnen ist.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden grundsätzlich bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt, die ein Rating im Investment-Grade-Bereich aufweisen. Aus diesem Grund nimmt der Konzern an, dass für die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente nur ein sehr geringes Ausfallrisiko vorliegt. Eine Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente für den erwarteten 12-Monats-Kreditverlust wird daher aus Wesentlichkeitsgründen nicht erfasst.

Der Standard sieht für die Stufen 2 und 3 der Wertminderung vor, die über die gesamte Restlaufzeit erwarteten Verluste ab dem Zeitpunkt der Erfassung der Finanzinstrumente zu berücksichtigen. Dies erfordert erhebliche Ermessensentscheidungen bezüglich der Frage, inwieweit die erwarteten Kreditausfälle durch Veränderungen bei den wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst werden. Diese Einschätzung wird auf der Grundlage gewichteter Wahrscheinlichkeiten bestimmt. Annahmen über zukünftige Entwicklungen übergeordneter makroökonomischer Bedingungen werden in der Bewertung berücksichtigt.

IFRS 9 ermöglicht die Anwendung eines vereinfachten Wertminderungsmodells, welches für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen, unabhängig von der Kreditqualität, eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit bedingt. Demnach muss keine Überprüfung stattfinden, ob ein signifikanter Anstieg im Kreditrisiko einen Transfer von Stufe 1 in Stufe 2 erfordert. Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden im Scout24-Konzern anhand des vereinfachten Wertminderungsmodells bewertet. Auf Basis historischer Forderungsausfälle der vergangenen drei Jahre werden für verschiedene Laufzeitbänder Ausfallraten ermittelt und anschließend auf den jeweiligen offenen Forderungsbestand der Laufzeitbänder angewendet.

Der Scout24-Konzern schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts auftreten. Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten der Schuldner
- Vertragsbruch wie ein Ausfall oder eine Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen
- Restrukturierung eines Darlehens oder Kredits durch den Konzern, die das Unternehmen andernfalls nicht in Betracht ziehen würde
- Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner oder die Schuldnerin in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht
- durch finanzielle Schwierigkeiten bedingtes Verschwinden eines aktiven Marktes für ein Wertpapier

Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte ist bonitätsbeeinträchtigt und eine entsprechende Wertminderung ist zu erfassen, wenn es objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung als Ergebnis eines oder mehrerer Ereignisse nach dem erstmaligen Erfassungszeitpunkt des finanziellen Vermögenswerts gibt. Diese Einschätzung wird weiterhin zu jedem Bilanzstichtag vorgenommen.

Saldierung und Ausbuchung

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und mit ihrem Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn es einen Rechtsanspruch darauf gibt und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

Der Scout24-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag 2025 über kein Engagement in finanziellen Vermögenswerten, die übertragen, aber nicht vollständig ausgebucht wurden.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte

Die Tabelle der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zeigt die Überleitung zwischen den Bilanzpositionen und den Kategorien nach IFRS 9, aufgegliedert nach Kategorie und beizulegenden Zeitwerten pro Klasse.

Gemäß IFRS 13 sind die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten den drei Levels der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen. Dabei werden die einzelnen Levels der Fair-Value-Hierarchie wie folgt definiert:

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

Für Umgliederungen zwischen den einzelnen Stufen der Fair-Value-Hierarchie wird unterstellt, dass sie zum Periodenende erfolgt sind. In der Berichtsperiode und im Vorjahr gab es keine Umgliederungen zwischen Level 1 und Level 2 oder Level 2 und Level 3.

Wertpapiere, für die zum Bewertungsstichtag keine notierten Marktpreise vorliegen, werden in der Regel der Fair-Value-Hierarchie 2 zugeordnet. Liegen keine beobachtbaren Vergleichswerte vor, wird der beizulegende Zeitwert mittels aktueller Preisnotierungen für identische Instrumente auf nicht aktiven Märkten sowie durch komplexe Bewertungstechniken und finanzmathematische Modelle ermittelt. Hierbei ist im Speziellen das Discounted-Cashflow-Verfahren zu nennen, das die aktuellen Marktkonditionen für Kredit-, Zins-, Liquiditäts- und sonstige Risiken berücksichtigt. Die Ermittlung des Netto-Barwerts solcher Wertpapiere berücksichtigt Diskontierungszinssätze aus notierten Renditen für Wertpapiere mit ähnlicher Laufzeit und ähnlichem Bonitätsrating, die in aktiven Märkten gehandelt werden, angepasst um etwaige Risikofaktoren. Sofern die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts unter Verwendung signifikanter nicht beobachtbarer Inputfaktoren erfolgt, werden die Wertpapiere der Fair-Value-Hierarchie 3 zugeordnet.



Finanzielle Vermögenswerte nach IFRS 9

	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Beizulegender Zeitwert	Level innerhalb der Fair-Value-Hierarchie
Tsd. EUR							
31.12.2025							
Vermögenswerte							
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	FAAC	49.497	49.497	–	–	n/a	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	45.754	45.754	–	–	n/a	
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte		1.658	1.600	–	58	1.658	
Derivative Finanzinstrumente	FAFVTPL	58	–	–	58	58	2
Wandeldarlehen	FAFVTPL	–	–	–	–	–	3
Übrige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	1.600	1.600	–	–	1.600	3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		10.539	2.328	–	8.211	10.225	
Beteiligungen	FAFVTPL	7.322	–	–	7.322	7.322	3
Derivative Finanzinstrumente	FAFVTPL	39	–	–	39	39	2
Wandeldarlehen	FAFVTPL	850	–	–	850	850	3
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	2.328	2.328	–	–	2.014	3
Forderungen aus Leasingvereinbarungen		–	–	–	–	–	
Kurzfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen	n/a	–	–	–	–	n/a	
Langfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen	n/a	–	–	–	–	n/a	
31.12.2024							
Vermögenswerte							
Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente	FAAC	55.476	55.476	–	–	n/a	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	37.176	37.176	–	–	n/a	
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte		3.161	1.648	–	1.513	3.161	
Derivative Finanzinstrumente	FAFVTPL	463	–	–	463	463	2
Wandeldarlehen	FAFVTPL	1.050	–	–	1.050	1.050	3
Übrige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	1.648	1.648	–	–	1.648	3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		7.481	2.749	–	4.732	7.129	
Beteiligungen	FAFVTPL	3.944	–	–	3.944	3.944	3
Derivative Finanzinstrumente	FAFVTPL	738	–	–	738	738	2
Wandeldarlehen	FAFVTPL	50	–	–	50	50	3
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	2.749	2.749	–	–	2.397	3
Forderungen aus Leasingvereinbarungen		5.966	5.966	–	–		
Kurzfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen	n/a	1.773	1.773	–	–	n/a	
Langfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen	n/a	4.193	4.193	–	–	n/a	

Flüssige Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die Sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten haben im Wesentlichen eine kurze Restlaufzeit. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Die Übrigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus kurzfristigen Mietkautionen, einer Forschungszulage des Bundes und debitorische Kreditoren.

Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte beinhalten die Sonstigen Beteiligungen. Diese bestehen im Wesentlichen aus den Investitionen in zwei Venture-Capital-Fonds, die zum 31. Dezember 2025 zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

In der Position Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte sind im Wesentlichen die der revolvingenden Kreditlinie zugeordneten abgegrenzten Transaktionskosten in Höhe von 180 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 481 Tsd. EUR) sowie langfristige Mietkautionen in Höhe von 2.148 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 2.143 Tsd. EUR) enthalten. Da einige Inputfaktoren weder direkt noch indirekt beobachtbar sind, werden die Instrumente dem Level 3 zugeordnet. Die beizulegenden Zeitwerte der kurzfristigen und langfristigen Mietkautionen wurden anhand eines Discounted-Cashflow-Modells unter Zugrundelegung risikoloser Marktzinssätze in Form von deutschen Staatsanleihen und eines angenommenen Kreditrisikoaufschlags, der sich aus Unternehmensanleihen mit einem approximierten Rating ergibt, berechnet.

Zum 31. Dezember 2025 bestehen zwei Wandeldarlehen im Gesamtumfang von 850 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 1.100 Tsd. EUR). Aufgrund der Wandlungsmöglichkeiten werden die Darlehen jeweils zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Auf weitere Angaben dazu wird aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Forderungen aus Leasingvereinbarungen beinhalteten bis zur Tilgung im dritten Quartal 2025 einen Untermietvertrag mit der AutoScout24 GmbH. Zum 31. Dezember 2025 bestehen nach Vertragsbeendigung keine Forderungen aus diesem Untermietvertrag mehr (31. Dezember 2024: 5.966 Tsd. EUR).

**Finanzielle Verbindlichkeiten nach IFRS 9**

	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Beizulegender Zeitwert	Level innerhalb der Fair-Value- Hierarchie
Tsd. EUR							
31.12.2025							
Eigenkapital und Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	18.988	18.988	–	–	18.988	
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten		154.580	111.513	–	43.067	154.580	
Verbindlichkeiten aus Bankdarlehen	FLAC	110.192	110.192	–	–	110.192	2
Derivative Finanzinstrumente	FLFVTPL	653	–	–	653	653	2
Beizulegender Zeitwert aus Kaufpreisverbindlichkeiten	FLFVTPL	42.414	–	–	42.414	42.414	2
Übrige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	1.321	1.321	–	–	1.321	2
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		216	155	–	60	216	
Verbindlichkeiten aus Bankdarlehen	FLAC	155	155	–	–	155	2
Derivative Finanzinstrumente	FLFVTPL	60	–	–	60	60	2
Leasingverbindlichkeiten		39.249	39.249	–	–		
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	n/a	9.878	9.878	–	–	n/a	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	n/a	29.371	29.371	–	–	n/a	
31.12.2024							
Eigenkapital und Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	18.211	18.211	–	–	18.211	
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten		163.887	151.082	–	12.805	163.887	
Verbindlichkeiten aus Bankdarlehen	FLAC	126.211	126.211	–	–	126.211	2
Verbindlichkeiten aus Aktienrückkaufprogrammen	FLAC	24.320	24.320	–	–	24.320	2
Derivative Finanzinstrumente	FLFVTPL	7	–	–	7	7	2
Beizulegender Zeitwert aus Kaufpreisverbindlichkeiten	FLFVTPL	12.798	–	–	12.798	12.798	3
Übrige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	551	551	–	–	551	2
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		25.725	–	–	25.725	25.725	
Beizulegender Zeitwert aus Kaufpreisverbindlichkeiten	FLFVTPL	25.719	–	–	25.719	25.719	3
Derivative Finanzinstrumente	FLFVTPL	6	–	–	6	6	2
Leasingverbindlichkeiten		53.472	53.472	–	–		
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	n/a	11.679	11.679	–	–	n/a	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	n/a	41.794	41.794	–	–	n/a	

Tsd. EUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2024
Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien			
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	FAAC	99.179	97.049
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	130.656	169.293
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	FAFVTPL	8.269	6.245
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	FLFVTPL	43.127	38.530

Die Scout24 SE hat am 10. Mai 2022 das Facility Agreement über bis zu 400.000 Tsd. EUR in Form eines revolvingierenden Darlehens abgeschlossen. Diese Facility dient der kurzfristigen Finanzierung des allgemeinen Unternehmenszwecks inklusive möglicher Aktienrückkäufe und Unternehmenszukaufen. Das aktuell nicht gezogene Darlehen wird mit einer aktuellen Marge von 0,375 % plus EURIBOR verzinst. Der EURIBOR verfügt hierbei über einen Floor von 0 %. Das Enddatum der Facility ist der 10. Mai 2029. Zum 31. Dezember 2025 wurde das Darlehen nicht gezogen (31. Dezember 2024: 50.000. EUR).

Daneben hat die Scout24 SE am 18. Mai 2022 einen Rahmenkreditvertrag für Geldhandelsgeschäfte in Höhe von 75.000 Tsd. EUR abgeschlossen. Dieser Rahmenkreditvertrag dient der Finanzierung allgemeiner Unternehmenszwecke. Die Einräumung des Rahmens erfolgte bis auf weiteres. Die Zinsen werden bei Ziehung vereinbart. Zum 31. Dezember 2025 valutierte die Kreditlinie mit 70.000 Tsd. EUR. Weitere sonstige Geldhandelsgeschäfte valutierte zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 40.000 Tsd. EUR.

Sowohl die Ziehung der Facility als auch die Ziehungen der Geldhandelsgeschäfte werden zusammen mit noch nicht ausgezahlten Zinsen und Bereitstellungsprovisionen in der Position Verbindlichkeiten aus Bankdarlehen gezeigt.

Die sowohl unter den Vermögenswerten als auch unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Derivate dienen ausschließlich der Absicherung von Fremdwährungsrisiken. Die Bewertung der Derivate des Level 2 erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode auf Basis vertraglicher Parameter und am Markt beobachtbarer Inputfaktoren, wie Zinskurven oder Terminkurse.

Die Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2024 eine kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe der zum Bilanzstichtag maximal verbleibenden Verpflichtung aus dem aktuellen Aktienrückkaufprogramm in Höhe von 24.320 Tsd. EUR bilanziert. Zum 31. Dezember 2025 bestand keine Verbindlichkeit, da zu diesem Zeitpunkt keine Tranche durchgeführt wurde.

Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen

Die Kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf 35.638 Tsd. EUR (2024: 10.928 Tsd. EUR). Es bestehen keine Langfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen zum 31. Dezember 2025 im Zusammenhang mit dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe im Juli 2023 mehr (2024: 24.597 Tsd. EUR).

Die Kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb der neubau kompass AG beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf 6.476 Tsd. EUR (2024: 531 Tsd. EUR). Es bestehen keine Langfristigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 (2024: 1.122 Tsd. EUR).

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Veränderungen der Instrumente in Stufe 2 für den jeweiligen Berichtszeitraum:

≡	An unsere Aktionäre	Zusammengefasster Lagebericht	Konzernabschluss	Anhang zum Konzernabschluss	Sonstige Vermerke
Tsd. EUR				2025	2024
Stand zum Beginn der Periode				38.518	24.954
Neu hinzugekommene kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten				134	–
Neu hinzugekommene langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten				–	1.819
Beglichene bedingte Kaufpreisverbindlichkeiten				-1.871	–
Gesamtes Ergebnis der Periode, ausgewiesen unter „Finanzerträge/Finanzaufwendungen“				5.633	11.745
Stand zum Ende der Periode				42.414	38.518
Veränderung der unrealisierten Verluste (+)/Gewinne (-) der Periode, enthalten in „Gewinne/Verluste aus am Ende der Periode gehaltenen Verbindlichkeiten“				5.633	11.745

Das gesamte Ergebnis der Periode, ausgewiesen unter „Finanzaufwendungen“, besteht aus den Folgebewertungseffekte der Kaufpreisverbindlichkeiten der neubau kompass AG in Höhe von 5.354 Tsd. EUR, der Sprengnetter-Gruppe in Höhe von 112 Tsd. EUR sowie der Exploreal GmbH in Höhe von 166 Tsd. EUR.

Zum Zeitpunkt des Erstansatzes sowie in den Vorperioden wurde die Kaufpreisverbindlichkeit der Fair-Value-Stufe 3 zugeordnet, da die Bewertung auf wesentlichen nicht beobachtbaren Inputs beruhte. Diese betrafen insbesondere Annahmen über die Parameter Umsatz und ooEBITDA⁵² der Scout24-Gruppe sowie das EBITDA der Sprengnetter-Gruppe. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der neubau kompass AG betrafen diese die Annahmen über die Parameter Umsatz und EBITDA der neubau kompass AG.

Mit dem Ende des Geschäftsjahres lief der relevante Betrachtungszeitraum ab. Die zur Ermittlung der Kaufpreisverbindlichkeiten notwendigen Parameter stehen fest. Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeit ergibt sich daher ausschließlich aus dem feststehenden Zahlungsbetrag. Aus Wesentlichkeitsgründen wurde auf eine Diskontierung verzichtet.

Aufgrund des Wegfalls wesentlicher nicht beobachtbarer Inputs wird die Kaufpreisverbindlichkeit zum Abschlussstichtag dem Fair-Value-Level 2 zugeordnet.

Weitere Informationen zu den Unternehmensakquisitionen finden sich in Erläuterung **2. Veränderungen im Konsolidierungskreis**.

Nettogewinne/-verluste

Folgende Zuordnung der Nettogewinne und -verluste zu den Kategorien nach IFRS 9 wurden im Berichtsjahr 2025 vorgenommen:

Tsd. EUR	Bewertungskategorie gemäß IFRS 9	2025	2024
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	FAAC	-5.182	-5.841
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-3.816	-4.693
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	FAFVTPL	-3.207	-2.638
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	FLFVTPL	-3.057	-8.843
In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	Summe	-15.262	-22.015

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie „FAAC“ beinhaltet im Wesentlichen Wertberichtigungsaufwand für Forderungen, Gewinne/Verluste aus der Ausbuchung von Forderungen sowie Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und ausgebuchten Forderungen. Das Nettoergebnis der Kategorie „FLAC“ umfasst im Wesentlichen die laufenden Zinsaufwendungen für die Darlehensverbindlichkeiten sowie die ergebniswirksame Vereinnahmung der abgegrenzten Transaktionskosten der Darlehen. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten werden im Nettoergebnis der Kategorien „FAFVTPL“ und „FLFVTPL“ ausgewiesen.

Die Zinsaufwendungen aus der Anwendung der Effektivzinsmethode betrugen für finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, 3.012 Tsd. EUR (2024: 4.043 Tsd. EUR).

⁵² Für die Überleitung von Konzern-EBITDA auf ooEBITDA wird auf die Erläuterung unter **5.5. Segmentberichterstattung** verwiesen.

Angaben zum Risiko- und Kapitalmanagement

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

Kreditrisiko

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

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

Kreditrisiken entstehen insbesondere im Zusammenhang mit den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen. Da das Geschäftsmodell der Gruppe auf einem breiten Kundenstamm basiert, ist das Risiko eines signifikanten Forderungsausfalls als relativ gering einzustufen. Soweit Ausfallrisiken erkennbar sind, wird diesen durch ein aktives Forderungsmanagement sowie in Einzelfällen Kreditwürdigkeitsprüfungen der Kunden entgegengewirkt.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist.

Für ergänzende Angaben siehe Erläuterungen ► **4.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.**

Das Risiko einer Wertminderung steigt bei offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die länger als 90 Tage überfällig sind, deutlich an. Sofern der offene Saldo nicht vernachlässigbar ist, wird eine individuelle Bewertung zur Schätzung der erwarteten Kreditverluste durchgeführt.

Für alle Positionen außer den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Wertminderungen von untergeordneter Bedeutung für den Konzern.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko beschreibt das Risiko, dass der Scout24-Konzern seinen finanziellen Verpflichtungen nicht oder nur eingeschränkt nachkommen kann. Die Deckung des Finanzmittelbedarfs erfolgt durch den operativen Cashflow sowie durch die externe Finanzierung im Rahmen des Facility Agreements, eines Rahmenkreditvertrags für Geldhandelsgeschäfte sowie von weiteren kurzfristigen Geldhandelsgeschäften ohne Rahmenvertrag. Liquiditätsrisiken werden für die ganze Gruppe zentral durch das operative Cash-Management des Scout24-Konzerns überwacht und gesteuert. Das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses wird mittels periodischer Liquiditätsplanung sowie monatlicher Cashflow-Analysen überwacht. Die Fälligkeiten finanzieller Verbindlichkeiten werden fortlaufend überwacht und gesteuert.

Stand zum 31.12.2025 / Tsd. EUR	Bis 1 Jahr	2–3 Jahre	4–5 Jahre	Über 5 Jahre	Summe
Nichtderivative Finanzinstrumente	172.915	155	–	–	173.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.988	–	–	–	18.988
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	153.927	155	–	–	154.082
Leasingverbindlichkeiten	10.015	15.738	12.030	2.486	40.269
Derivative Finanzinstrumente	653	60	–	–	713

≡	An unsere Aktionäre	Zusammengefasster Lagebericht	Konzernabschluss	Anhang zum Konzernabschluss		Sonstige Vermerke
Stand zum 31.12.2024 / Tsd. EUR	Bis 1 Jahr	2–3 Jahre	4–5 Jahre	Über 5 Jahre	Summe	
Nichtderivative Finanzinstrumente	182.091	25.719	–	–	207.810	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.211	–	–	–	18.211	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	163.880	25.719	–	–	189.599	
Leasingverbindlichkeiten	12.069	21.607	14.752	6.759	55.187	
Derivative Finanzinstrumente	7	6	–	–	12	

Die vorstehende Tabelle zeigt den zukünftigen undiskontierten Zahlungsmittelabfluss (Zinsen und Tilgung) zu den bestehenden finanziellen Verbindlichkeiten. Die Beträge sind nicht abstimmbare auf die Werte in der Bilanz, einzig die Beträge für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind abstimmbare, da sie aus Gründen der Wesentlichkeit nicht diskontiert werden und nicht zinstragend sind. Zukünftige Zahlungsmittelabflüsse auf Basis variabler Zinssätze wurden mittels der Anwendung von Forward-Zinssätzen auf Grundlage der EURIBOR-Zinskurve zum 31. Dezember 2025 ermittelt.

Zur Vermeidung kurzfristiger Liquiditätsrisiken innerhalb der Gruppe besteht zwischen der Scout24 SE und der Mehrzahl der wesentlichen Tochtergesellschaften ein Cash-Pooling.

Währungs- und Zinsrisiko

Die Gruppe ist Währungsrisiken ausgesetzt, die nur von untergeordneter Bedeutung sind. Umsätze werden im Wesentlichen in Euro generiert. Translationsrisiken aus der Umrechnung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ausländischer Tochtergesellschaften in die Berichtswährung werden generell nicht gesichert.

Aufgrund des konzernweiten Cash-Managements werden die konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten in Euro geführt. Dadurch können denjenigen Tochtergesellschaften der Scout24 SE, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, Effekte in der Gewinn- und Verlustrechnung aus währungsbedingten Kursschwankungen entstehen. Solche Gesellschaften waren zum Bilanzstichtag nicht vorhanden. Ferner können die liquiden Mittel der Konzernunternehmen Devisen beinhalten.

Auf Basis der durchgeführten Simulationen ermittelt die Gruppe Ergebnisauswirkungen für definierte Zinssatzänderungen. Die Szenarien werden für Verbindlichkeiten, die den wesentlichen Teil der zinstragenden Verbindlichkeiten darstellen, verwendet. Bei einer angenommenen Veränderung des Marktzinssatzes zum jeweiligen Stichtag um +100 oder -50 Basispunkte würden sich nachfolgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern ergeben:

Marktzinsänderung Basispunkte	2025		2024	
	-50	+100	-50	+100
Effekt auf das Ergebnis vor Ertragsteuern (Tsd. EUR)				
Originäre Finanzinstrumente	14	-28	83	-24

Alle variabel verzinslichen Finanzinstrumente sind an den EURIBOR gekoppelt. Da davon auszugehen ist, dass der EURIBOR ein Referenzzinssatz bleibt, bestehen zum derzeitigen Zeitpunkt keine weiteren Risiken aus der IBOR-Reform.

Das Liquiditätsmanagement ist zentralisiert und erfolgt im Scout24-Konzern als Teil des gruppenweiten Treasury-Managements. Bei Anlagen von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten werden die Banken sowie die Anlageformen sorgfältig ausgesucht und regelmäßig im Rahmen des Treasury-Management-Reportings überwacht. Die Risikoposition sowie das Einhalten von Risikoschwellen werden ebenfalls regelmäßig überwacht.

Kapitalmanagement

Die Zielsetzung der Scout24 SE im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegt grundsätzlich in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung und der Finanzierung des langfristigen Wachstums der Scout24-Gruppe. Die Kapitalstruktur der Scout24-Gruppe wird fortlaufend optimiert und den jeweils gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die mittelfristige Zielsetzung der Scout24 SE ist es, ein Leverage-Ziel (Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate) von circa eins zu verfolgen und überschüssige Liquidität über Ausschüttungen bzw. Kapitalmaßnahmen an die Aktionäre und Aktionärinnen auszukehren. Der Finanzvorstand überwacht die Kapitalstruktur anhand eines monatlichen Berichts über die Nettoverschuldung. Gegebenenfalls notwendige Finanzierungsmaßnahmen werden dann durch die

Scout24 SE an den internationalen Finanzmärkten getätigt. Zum Bilanzstichtag stellte sich die Nettoverschuldung wie folgt dar:

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Finanzielle Verbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten	-194.044	-243.084
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	49.497	55.476
Saldierete finanzielle Verbindlichkeiten	-148.134	-187.608

Das Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate beträgt 0,36 : 1 (2024: 0,54 : 1).

5.3. Anteilsbasierte Vergütung

Der Konzern verfügt über Beteiligungsprogramme für Management und Mitarbeitende, die gemäß IFRS 2 (Anteilsbasierte Vergütung) als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich bilanziert werden. Dementsprechend ist der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitenden erbrachten Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die gewährte Barabgeltung erfolgswirksam als Aufwand sowie als Rückstellung zu erfassen. Der Wert der zu bilanzierenden Rückstellung bei einer Barabgeltung ist zu jedem Bilanzstichtag neu zu bestimmen.

Weiterhin verfügt der Konzern über ein Beteiligungsprogramm für Mitarbeitende, in dessen Rahmen bereits im Besitz des Konzerns befindliche Scout24-Aktien (eigene Anteile) zu einem gegenüber der Börse vergünstigten Preis erworben werden können, sowie über ein weiteres Programm, in dessen Rahmen ebenfalls eigene Anteile gratis, als Jubiläumsgratifikation im Rahmen des 10-jährigen Börsenjubiläums, im Berichtsjahr an Mitarbeitende ausgegeben wurden. Diese Beteiligungsprogramme für die Mitarbeitenden wurden gemäß IFRS 2 (Anteilsbasierte Vergütung) als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente bilanziert. Dementsprechend war der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitenden erbrachten Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die gewährten Eigenkapitalinstrumente (hier: deren vergünstigter Erwerb) erfolgswirksam als Aufwand sowie als Zunahme im Eigenkapital zu erfassen.

Da der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitenden erbrachten Arbeitsleistungen jedoch sowohl für die Programme mit Barausgleich als auch für die Programme mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente nicht verlässlich ermittelt werden kann, ist für die Bewertung der beizulegende Zeitwert der Eigenkapitalinstrumente heranzuziehen.

Long-Term Incentive Program

Im Geschäftsjahr 2021 hatte der Konzern das LTI-Programm (LTIP) 2021 für Mitglieder des Vorstands und für ausgewählte Arbeitnehmer der Scout24-Gruppe eingeführt. In den Geschäftsjahren 2023 bis 2025 wurden für ausgewählte Arbeitnehmer zudem die Programme LTIP 2023, LTIP 2024 und LTIP 2025 aufgelegt.

Das LTIP unterstützt die Bindung von Vorstand und Führungskräften der Scout24-Gruppe und verfolgt das Ziel, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Weiterführend unterscheiden sich die Programme für beide teilnehmenden Gruppen hinsichtlich ihrer individuellen Ausgestaltung und werden insofern nachfolgend separat beschrieben.

LTIP 2021 für Mitglieder des Vorstands

Im Rahmen des Programms erhalten die Mitglieder des Vorstands in jedem Jahr des Bestehens des zugehörigen VorstandsDienstvertrags, jeweils zum 1. Januar, eine Tranche virtueller, leistungsabhängiger Scout24-Aktien (Performance Share Units – PSUs). Die gewährten PSUs werden – vorbehaltlich eines Andauerns des Anstellungsverhältnisses – mit Ablauf des Geschäftsjahres, für welches sie zugeteilt wurden, unverfallbar. Nach einer jeweils vierjährigen Performanceperiode erfolgt die Bedienung ausschließlich als Barausgleich. Das Programm ist dementsprechend als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled Transaction) zu klassifizieren. Hierbei ist aufwandswirksam eine Schuld über den Erdienungszeitraum anzusammeln. Der Erdienungszeitraum beginnt mit dem Tag der Vertragsunterzeichnung der VorstandsDienstverträge bzw. jeweils dem 1. Januar (Service Commencement Date).

Die Anzahl der gewährten PSUs ergibt sich aus dem jeweils zugeteilten Gewährungsbetrag und dem maßgeblichen PSU-Kurs am Zuteilungstag. Der maßgebliche PSU-Kurs am Zuteilungstag ergibt sich aus dem 30-tägigen Mittelwert des auf drei Dezimalstellen gerundeten Schlusskurses der Scout24-SE-Aktie im Xetra-Handelssystem.

Die Performancebedingungen bestehen zu je einem Drittel aus Umsatzwachstumszielen, Wachstumszielen in Verbindung mit dem EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (ooEBITDA⁵³-Wachstumsziel) sowie einem nichtfinanziellen Strategieziel. Zur Bestimmung der Höhe des Barausgleichs wird die Anzahl der Performance Share Units mit dem Performancefaktor, der sich aus der Zielerreichung der drei genannten Performancebedingungen ergibt, multipliziert. Der Performancefaktor ist auf 200 % begrenzt. Die so ermittelte PSU-Anzahl wird unter Beachtung des jeweiligen PSU-Kurses zum Ende der Performanceperiode und zuzüglich der während der Performanceperiode ausgeschütteten Dividenden der Scout24-Aktie in einen Geldbetrag umgewandelt. Die Auszahlung erfolgt im Anschluss an die entsprechenden Feststellungen des Aufsichtsrats.

Neben der Begrenzung der Auszahlung für jede Tranche auf 300 % des jeweiligen Gewährungsbetrags und den Regelungen hinsichtlich der Maximalvergütung enthalten die unter dem aktuellen Vergütungssystem abgeschlossenen Vorstandsdienstverträge die Möglichkeit zur anteiligen oder vollständigen Reduzierung bzw. Rückforderung variabler Vergütung bei schwerwiegendem Verstoß gegen die Sorgfaltspflicht (inklusive Verstößen gegen den unternehmensinternen Code of Conduct) im Sinne des § 93 AktG oder dienstvertragliche Regelungen. Von dieser Möglichkeit wurde im Geschäftsjahr 2025 kein Gebrauch gemacht.

Weiterhin kann die Auszahlung aufgeschoben werden, solange das Vorstandsmitglied Regelungen im Zusammenhang mit den Share Ownership Guidelines (für weitere Informationen wird auf den Vergütungsbericht verwiesen) nicht nachkommt.

Die bisherigen Zuteilungen sind zum 1. Januar 2022, 2023, 2024 und 2025 erfolgt, die jeweiligen Wartefristen begannen dementsprechend am 1. Januar 2022, 2023, 2024 und 2025. Aufgrund des unterjährigen Vertragsabschlusses wurde für das Geschäftsjahr 2021 ein zeitanteiliger Gewährungsbetrag berücksichtigt. Die Gewährungsbeträge der Tranche 2021/2022 waren zum 31. Dezember 2022 vollständig erdient. Insofern kam kein Fluktuationsabschlag zur Anwendung. Dasselbe gilt für die entsprechenden Gewährungsbeträge der Tranchen 2023, 2024 und 2025 bzw. den 31. Dezember 2023, 2024 und 2025. Auch hier kommt kein Fluktuationsabschlag zur Anwendung.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der gewährten Instrumente zum Bilanzstichtag erfolgte unter Verwendung eines Optionspreismodells (Monte-Carlo-Simulation). Dabei werden in Abhängigkeit von der Laufzeit ein risikoloser Zins und eine historische Volatilität angewendet. Für die historischen Volatilitäten ist auf den Aktienkurs der Scout24 SE zurückgegriffen worden. Für die Gesamtzielerreichung wurde ein Performancefaktor angenommen. Die Parameter sind nachfolgend aufgeführt:

%	Tranche 2025	Tranche 2024	Tranche 2023
Risikoloser Zins	2,20	2,12	2,00
Volatilität	20,57	18,43	19,66
Performancefaktor	135,0	169,2	129,1

⁵³ Für die Überleitung von Konzern-EBITDA auf ooEBITDA wird auf die Erläuterung unter **5.5. Segmentberichterstattung** verwiesen.

Der Gesamtbestand bedingt zugeteilter Anteile aus dem LTIP 2021 (Tranche 2021/2022, Tranche 2023, Tranche 2024 und Tranche 2025) stellte sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

Tsd. Stück	Summe LTIP 2021	Tranche 2025	Tranche 2024	Tranche 2023	Tranche 2021/2022
Anzahl Anteile 31.12.2023	164,6	–	–	80,9	83,7
Ausgegeben	72,1	–	72,1	–	–
Ausgeübt	–	–	–	–	–
Verwirkt	–	–	–	–	–
Anzahl Anteile 31.12.2024	236,6	–	72,1	80,9	83,7
Ausgegeben	47,5	47,5	–	–	–
Ausgeübt	–	–	–	–	–
Verwirkt	–	–	–	–	–
Anzahl Anteile 31.12.2025	284,2	47,5	72,1	80,9	83,7

Insgesamt wurde für das LTIP 2021 (Mitglieder des Vorstands) im Berichtsjahr ein Personalaufwand in Höhe von 13.429 Tsd. EUR (2024: 13.716 Tsd. EUR) erfasst. Der Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung betrug zum 31. Dezember 2025 36.363 Tsd. EUR⁵⁴ (2024: 22.613 Tsd. EUR). Der innere Wert zum 31. Dezember 2025 betrug 36.299 Tsd. EUR.⁵⁵

LTIP 2021 sowie LTIP 2023 bis LTIP 2025 für ausgewählte Arbeitnehmer

In den Geschäftsjahren 2021, 2023, 2024 und 2025 wurden für ausgewählte Arbeitnehmer der Scout24-Gruppe die Programme LTIP 2021, LTIP 2023, LTIP 2024 und LTIP 2025 aufgelegt.

Dabei gewährte der Konzern den Teilnehmenden jeweils virtuelle Scout24-Aktien (Retention Share Units – RSUs) und virtuelle Aktienoptionen (Virtual Stock Options – VSOs). Die Bedienung erfolgt ausschließlich als Barausgleich. Die Programme sind als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled Transaction) zu klassifizieren. Hierbei ist aufwandswirksam eine Schuld über den Erdienungszeitraum anzusammeln. Der Erdienungszeitraum beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Teilnehmenden erstmalig Kenntnis von der Einführung des Plans erlangen (Service Commencement Date).

Die gewährten RSUs unterliegen ausschließlich einer Anstellungsbedingung (Service Condition) in Form einer zweijährigen Wartefrist; die VSOs unterliegen sowohl einer Anstellungsbedingung in Form einer dreijährigen Wartefrist als auch Leistungsbedingungen (Performance Conditions). Die erstmalige Zuteilung von RSUs und VSOs erfolgte zum 1. Juli 2021 sowie jeweils zum 1. Januar 2023, 2024 und 2025. Die jeweiligen Wartefristen begannen dementsprechend am 1. Juli 2021 sowie jeweils am 1. Januar der Jahre 2023 bis 2025.

Die Allokation des Gewährungsbetrags auf RSUs und VSOs erfolgt entsprechend der Zugehörigkeit der Teilnehmenden zu einer von zwei Gruppen entweder auf 25 % RSUs und 75 % VSOs oder auf 50 % RSUs und 50 % VSOs. Die Teilnehmenden der zweiten Gruppe können auf die Allokation 25 % RSUs und 75 % VSOs optieren.

Die Leistungsbedingungen der VSOs bestehen hälftig aus Umsatzwachstumszielen und Wachstumszielen in Verbindung mit dem EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (ooEBITDA-Wachstumsziel). Nach Ablauf der Wartefrist wird die Anzahl der VSOs mit dem Performancefaktor, der sich aus der Zielerreichung der beiden genannten Leistungsbedingungen ergibt, multipliziert. Der Performancefaktor ist auf 200 % begrenzt.

Für die Ermittlung des aus den RSUs resultierenden Zahlungsanspruchs wird die Gesamtzahl der den Teilnehmenden gewährten RSUs mit dem Wert pro RSU multipliziert. Dabei entspricht der Wert pro RSU dem RSU-Kurs zum Ausübungsdatum zuzüglich der Summe der zwischen Gewährungs- und RSU-Ausübungsdatum auf eine Scout24-Aktie ausgeschütteten Dividenden. Der Wert pro RSU ist auf das Dreieinhalbfache des RSU-Kurses am Gewährungsdatum begrenzt. RSUs bedürfen keiner gesonderten Ausübung, da sie mit Ablauf der RSU-Wartefrist automatisch als wirksam ausgeübt gelten.

Für die Ermittlung des aus den VSOs resultierenden Zahlungsanspruchs wird die unter Berücksichtigung des Performancefaktors ermittelte Anzahl ausübbarer VSOs mit dem Wert pro VSO multipliziert. Dabei entspricht der

⁵⁴ Der Gesamtbuchwert der Schulden zum 31. Dezember 2025 enthält in Höhe von 452 Tsd. EUR einen Betrag, der im Rahmen der Abwicklung eines Aufhebungsvertrags aus den Reorganisationsrückstellungen in die Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung umgegliedert wurde.

⁵⁵ Ein im Geschäftsjahr 2024 bestelltes Vorstandsmitglied war vor seiner unterjährigen Bestellung Teilnehmer der Beteiligungsprogramme LTIP 2021 bis LTIP 2024 (anteilig) für ausgewählte Arbeitnehmer. Die Laufzeiten dieser Programme reichen teilweise in den Zeitraum der Vorstandsbestellung hinein. Die hieraus resultierenden Beträge sind in den ausgewiesenen Beträgen enthalten (Vorjahr angepasst).

Wert pro VSO der Differenz zwischen (i) dem Aktienkurs ausgehend vom VSO-Ausübungsdatum zuzüglich der Summe der zwischen Gewährungs- und VSO-Ausübungsdatum auf eine Scout24-Aktie ausgeschütteten Dividenden einerseits und (ii) dem Aktienkurs ausgehend vom Gewährungsdatum abzüglich eines Discounts von 20 % (Strike Price) andererseits. Der Wert pro VSO ist auf den Wert einer Scout24-Aktie gemäß dem Aktienkurs am Gewährungsdatum begrenzt. Die wirksame Ausübung ist in einem Ausübungszeitraum von zwei Jahren nur zu jeweils definierten Ausübungszeitpunkten möglich. Dabei bedarf es grundsätzlich einer gesonderten Ausübungserklärung.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der gewährten Instrumente erfolgte für die Programme LTIP 2024 und LTIP 2025 unter Verwendung eines Optionspreismodells (Monte-Carlo-Simulation). Dabei werden in Abhängigkeit von der Laufzeit ein risikoloser Zins und eine historische Volatilität angewendet. Für die historischen Volatilitäten wurde auf den Aktienkurs der Scout24 SE zurückgegriffen. Für die Umsatz- und ooEBITDA-Wachstumsziele wurde für die Bewertung ein Gesamtzielerreichungsgrad angenommen. Bei der Ermittlung des im jeweiligen Geschäftsjahr zu erfassenden Personalaufwands wurde ein angemessener Fluktuationsabschlag angewendet. Die Parameter sind nachfolgend aufgeführt:

%	LTIP 2025	LTIP 2024
Risikoloser Zins	1,87 1,96	2,24 2,28 ¹
Volatilität	19,66 18,43	19,66 18,43 ¹
Zielerreichungsgrad	179,7	177,1 154,7 ¹

¹ Der jeweils zweite Wert bezieht sich auf eine Variante des LTIP 2024, die nur für eine geringe Anzahl von Programmteilnehmenden gilt.

Der Gesamtbestand bedingt zugeteilter Anteile aus dem LTIP 2021 sowie LTIP 2023 bis LTIP 2025 stellte sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

Tsd. Stück	Summe	LTIP 2025	LTIP 2024	LTIP 2023	LTIP 2021
Anzahl Anteile 31.12.2023	363,9	–	–	268,4	95,5
Ausgegeben	433,9	–	433,9	–	–
Ausgeübt ^{1,2}	-108,2	–	-0,2	-51,7	-56,3
Verwirkt	-30,4	–	-4,8	-20,1	-5,5
Anzahl Anteile 31.12.2024	659,2	–	428,9	196,6	33,7
Ausgegeben	142,6	142,6	–	–	–
Ausgeübt ¹	-82,6	-0,1	-4,2	-45,0	-33,4
Verwirkt	-3,9	-0,6	-0,4	-2,5	-0,3
Anzahl Anteile 31.12.2025	715,4	142,0	424,3	149,1	0,0

¹ Die Angabe enthält auch im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen abgewickelte Anteile.

² Im Rahmen der Ausübung hat eine begrenzte Anzahl von Programmteilnehmenden Anteile in Anteile eines anderen Programmes gewandelt.

Entsprechend den vertraglichen Regelungen und der Dauer der Unternehmenszugehörigkeit wurden im ersten und dritten Quartal 2025 Teile der bis zum 30. Juni 2024 (LTIP 2021; Programm beendet, alle Anteile ausbezahlt) bzw. bis zum 31. Dezember 2024 (LTIP 2023) erdienten virtuellen Aktien ausbezahlt. Im Rahmen der regulären Ausübung, d. h. ohne Berücksichtigung der im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen abgewickelten Anteile, ergaben sich folgende Auszahlungsbeträge:

	LTIP 2023	LTIP 2021
Kategorie der ausgeübten Anteile	RSU	VSO
Zugeteilte/bedingt zugeteilte Anteile in Tsd. Stück	38,2	33,4
Multiplikator in %	n/a	195,8 %
Anteile nach Multiplikator in Tsd. Stück	n/a	65,4
Aktienkurs ¹ in EUR	88,28	25,85 59,97
Auszahlungsbetrag in Tsd. EUR	3.363	3.563

¹ RSU: durchschnittlicher Aktienkurs in EUR der letzten 30 Handelstage vor dem Ende der Wartefrist zzgl. der während der Wartefrist von der Scout24 SE ausgeschütteten Dividenden in EUR. VSO: durchschnittlicher Aktienkurs in EUR der letzten 30 Handelstage vor dem Ausübungsdatum zzgl. der während der Wartefrist von der Scout24 SE ausgeschütteten Dividenden in EUR abzüglich eines Strike Price.

Weitere Informationen zu den LTI-Programmen für ausgewählte Arbeitnehmer:

Tsd. EUR	LTIP 2025	LTIP 2024	LTIP 2023	LTIP 2021
Personalaufwand				
2025	2.638	7.502	6.207	960
2024 ¹	–	3.559	6.711	3.140
Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung				
31.12.2025	2.634	10.767	12.395	–
31.12.2024 ¹	–	3.553	9.732	2.603
Innerer Wert				
31.12.2025	933	2.167	12.395	n/a

¹ Ein im Geschäftsjahr 2024 bestelltes Vorstandsmitglied war vor seiner unterjährigen Bestellung Teilnehmer der Beteiligungsprogramme LTIP 2021 bis LTIP 2024 (anteilig) für ausgewählte Arbeitnehmer. Die Laufzeiten dieser Programme reichen teilweise in den Zeitraum der Vorstandsbestellung hinein. Die hieraus resultierenden Beträge wurden daher zu den entsprechenden Beträgen für Mitglieder des Vorstands umgegliedert.

Aktienkaufprogramm für Mitarbeitende (Employee Stock Purchase Programme – ESPP)

Weiterhin hat der Konzern in den Geschäftsjahren 2022 bis 2025 jeweils ein Beteiligungsprogramm für Mitarbeitende aufgelegt, in dessen Rahmen bereits im Besitz des Konzerns befindliche Scout24-Aktien (eigene Anteile) zu einem gegenüber der Börse vergünstigten Preis erworben werden konnten. Dieses Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente bilanziert.

Das ESPP ermöglicht den Erwerb einer bestimmten begrenzten Anzahl von Scout24-Aktien (fünf bis 40 Aktien im Geschäftsjahr 2025) mit einem Nachlass in Höhe von jeweils 20,00 EUR pro Aktie im Vergleich zu einem Erwerb am Markt. Die so erworbenen Aktien unterliegen einer Haltefrist von zwei Jahren, in der die Aktien nicht veräußert werden dürfen. Die Haltefrist beginnt mit der Übertragung der Aktien an die Teilnehmenden. Eine Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses der Teilnehmenden während der Haltefrist hat, mit wenigen definierten Ausnahmen, keine Auswirkungen auf die Teilnahme am ESPP oder die Haltefrist.

	2025	2024	2023	2022
Durch Mitarbeitende erworbene Aktien (Stück)	11.306	13.768	13.972	18.337
Personalaufwand (Tsd. EUR)	226	275	279	367

Jubiläumsaktien-Programm

Im Rahmen des 10-jährigen Börsenjubiläums der Scout24 SE wurden im November 2025 jeweils zehn Scout24-Gratisaktien an berechnigte Mitarbeitende ausgegeben (8.342 Stück), welche als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente bilanziert wurden.

Die Aktien unterliegen einer Haltefrist von zwei Jahren. Der korrespondierende Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf 732 Tsd. EUR.

5.4. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen oder Unternehmen im Sinne des IAS 24 gelten natürliche Personen oder Unternehmen, die von der Scout24 SE beeinflusst werden können, die einen Einfluss auf die Scout24 SE ausüben können oder die unter dem Einfluss einer anderen, der Scout24 SE nahestehenden Partei stehen.

Nahestehende Unternehmen

Die Scout24-Gruppe hat weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Beziehungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem assoziierten Unternehmen Umin Group GmbH unterhalten.

Nahestehende Personen

Als nahestehende Personen gelten die Personen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik von Scout24 ausüben (Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen), einschließlich ihrer nahen Familienangehörigen. Dazu zählen die Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder der Scout24 SE.

Vorstand

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder der Scout24 SE setzt sich aus fixen und variablen Bestandteilen zusammen. Die fixen Bestandteile bestehen aus der Festvergütung, Nebenleistungen und der Altersversorgung. Die Nebenleistungen variieren für die einzelnen Vorstandsmitglieder, enthalten aber im Wesentlichen die Überlassung des Dienstwagens (auch für private Zwecke) oder Ausgleichszahlungen für den Verzicht auf die Inanspruchnahme eines Dienstwagens, eine anteilige Erstattung der Kosten für Kranken- und Pflegeversicherung und die Gestattung der Privatnutzung überlassener Mobiltelefone, Notebooks und vergleichbarer Geräte. Bei der Altersversorgung handelt es sich um beitragsorientierte Versorgungszusagen in Form von Direktversicherungen bzw. Versorgungsentgelte. Die variablen Bestandteile sind erfolgsbezogen und bestehen aus der einjährigen variablen Vergütung (Short-Term Incentive – STI) und der mehrjährigen, anteilsbasierten variablen Vergütung (Long-Term Incentive – LTI). Die wesentlichen STI-relevanten Leistungskriterien zur Beurteilung des Erfolgs sind zu 35 % der Konzernumsatz, zu 35 % das Konzernergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Konzern-ooEBITDA), und zu 30 % ein nichtfinanzielles Nachhaltigkeitsziel (ESG-Ziel). Die maßgeblichen, gleichgewichteten LTI-relevanten Leistungskriterien sind das Umsatzwachstum, das ooEBITDA-Wachstum sowie ein nichtfinanzielles Strategieziel. Die Ziele gelten jeweils gleichermaßen für alle Vorstandsmitglieder.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Vorstandsvergütung entsprechend IAS 24 zu entnehmen:

Tsd. EUR	2025	2024
Kurzfristig fällige Leistungen	4.706	5.732
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	172	188
Andere langfristig fällige Leistungen	–	–
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	1.016
Anteilsbasierte Vergütung ¹	13.429	13.716
Summe	18.307	20.651

¹ Ein im Geschäftsjahr 2024 bestelltes Vorstandsmitglied war vor seiner unterjährigen Bestellung Teilnehmer der Beteiligungsprogramme LTIP 2021 bis LTIP 2024 (anteilig) für ausgewählte Arbeitnehmer. Die Laufzeiten dieser Programme reichen teilweise in den Zeitraum der Vorstandsbestellung hinein. Die hieraus resultierenden Beträge sind in den ausgewiesenen Beträgen enthalten (Vorjahr angepasst).

Die kurzfristig fälligen Leistungen enthielten im Berichtsjahr eine Rückstellung in Höhe von 2.176 Tsd. EUR für Short-Term Incentives (STI) (2024: 2.976 Tsd. EUR) sowie Urlaubsverpflichtungen, die nicht vollständig innerhalb der Periode, in der die entsprechenden Leistungen erbracht wurden, erfüllt wurden (45 Tsd. EUR, 2024: 35 Tsd. EUR).

Gesamtbezüge des Vorstands nach § 314 HGB

Die Bezüge der aktiven Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025 betrugen 7.961 Tsd. EUR (2024: 10.450 Tsd. EUR⁵⁶). Davon entfielen auf fixe Bestandteile 2.380 Tsd. EUR (2024: 2.909 Tsd. EUR), auf variable Bestandteile 1.941 Tsd. EUR (2024: 2.976 Tsd. EUR) und auf die aktienbasierte Vergütungskomponente 3.639 Tsd. EUR (2024: 4.565 Tsd. EUR). Die Bezüge für die Zeit nach der Beendigung der aktiven Phase des im Geschäftsjahr 2025 aus dem Vorstand ausgeschiedenen Mitglieds beliefen sich für das Geschäftsjahr 2025 auf 1.980 Tsd. EUR (2024: 170 Tsd. EUR). Diese entfielen mit 1.293 Tsd. EUR auf fixe und mit 234 Tsd. EUR auf variable Bestandteile sowie mit 453 Tsd. EUR auf die aktienbasierte Vergütungskomponente. Im Vorjahr entfiel ein Betrag in Höhe von 170 Tsd. EUR auf Bezüge für die Zeit nach der Beendigung der aktiven Phase des im Geschäftsjahr 2023 aus dem Vorstand ausgeschiedenen Mitglieds. Dabei handelte es sich ausschließlich um fixe Bestandteile (Karenzentschädigung).

⁵⁶ Ein im Geschäftsjahr 2024 bestelltes Vorstandsmitglied war vor seiner unterjährigen Bestellung Teilnehmer der Beteiligungsprogramme LTIP 2021 bis LTIP 2024 (anteilig) für ausgewählte Arbeitnehmer. Die Laufzeiten dieser Programme reichen teilweise in den Zeitraum der Vorstandsbestellung hinein. Für das Geschäftsjahr 2024 (LTIP 2024, anteilig) wurde dem Mitglied des Vorstands ein Betrag in Höhe von 50 Tsd. EUR (1,9 Tsd. Stück zugeteilte Anteile) zugesagt.

Zusätzliche Angaben zu anteilsbasierten Vergütungsprogrammen im Rahmen der Vorstandsvergütung

Bezüglich der Entwicklung des Gesamtbestands bedingt zugeteilter Anteile aus dem LTIP 2021 wird auf die Erläuterung **5.3. Anteilsbasierte Vergütung** verwiesen.

Für individualisierte Angaben hinsichtlich der Vergütung wird auf den **Vergütungsbericht 2025** verwiesen.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats nach § 314 HGB

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2025 betrugen 877,1 Tsd. EUR (2024: 864,1 Tsd. EUR). Dabei handelte es sich sämtlich um kurzfristig fällige Leistungen.

Für individualisierte Angaben hinsichtlich der Vergütung wird auf den **Vergütungsbericht 2025** verwiesen.

Directors' Dealings

Nach Art. 19 Abs. 1 der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung (EU) Nr. 596/2014) müssen die Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats, des ELT sowie in enger Beziehung zu ihnen stehende natürliche und juristische Personen alle Verkäufe und Käufe von Scout24-Aktien und anderer darauf bezogener Rechte unverzüglich veröffentlichen, sofern die Wertgrenze von 20 Tsd. EUR innerhalb des Kalenderjahres überschritten wird.

Nachstehende Tabelle zeigt eine Auflistung der veröffentlichten Transaktionen im Geschäftsjahr 2025:

Mitteilungspflichtiger	Mitteilung vom	Datum der Transaktion	Art des Geschäfts	Aggregierter Preis (EUR)	Aggregiertes Volumen (EUR)
Ralf Weitz	06.01.2025	02.01.2025	Kauf	85,80	85.800,00
Ralf Weitz	27.08.2025	27.08.2025	Kauf	113,20	100.521,60
Ralf Weitz	20.09.2025	19.09.2025	Kauf	104,20	46.890,00
Ralf Weitz	30.10.2025	30.10.2025	Kauf	99,65	49.924,65
Ralf Weitz	07.11.2025	07.11.2025	Kauf	92,50	49.950,00
Dr. Gesa Crockford	01.04.2025	28.03.2025	Kauf	96,25	9.913,75
Dr. Gesa Crockford	01.04.2025	28.03.2025	Kauf	96,00	69.600,00
Dr. Gesa Crockford	20.09.2025	19.09.2025	Kauf	104,30	59.763,90
Dr. Dirk Schmelzer	22.10.2025	22.10.2025	Kauf	102,08	71.457,68
Sprengnetter Finanzmanagement GmbH ¹	07.11.2025	07.11.2025	Kauf	91,85	229.625,00
Sprengnetter Finanzmanagement GmbH ¹	05.12.2025	05.12.2025	Kauf	87,40	249.527,00
Dr. Hans-Holger und Annemone Albrecht	19.12.2025	17.12.2025	Kauf	85,50	248.805,00
Andre Schwämmlein	03.12.2025	03.12.2025	Kauf	87,86	131.796,90

¹ In enger Beziehung zu Jan Sprengnetter, Mitglied des ELT, stehend

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 gliedert ihre Geschäftstätigkeit in zwei operative Segmente gemäß IFRS 8: Professional und Private. Diese Segmentstruktur gilt seit dem 1. Juli 2024 und spiegelt die Scout24-Geschäftslogik, die interne Steuerung sowie die kommunizierte Wachstumsstrategie mit Fokus auf Interkonnektivität wider.

Eine Übersicht der verschiedenen Kundengruppen und Produkte je Segment ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Segmente	Kundengruppen	Produkte/Zahlweise
Professional	• Makler für Wohn- und Gewerbeimmobilien • Gutachter • Finanzierungsvermittler und Kreditinstitute • Gewerbliche Dienstleister wie Umzugsunternehmen	• Mitgliedschaften (Subscriptions) und ImmoScout24-Österreich-Produkte • Transaction Enablement: Verkäufer-Leads (Realtor Lead Engine, immoverkauf24), Mortgage-Leads, Immobiliengutachten und -bewertungen, Relocation-Leads und CRM-Software-Lösungen • Sonstige: Pay-per-Ad-Listings und Werbeanzeigen
Private	• Immobiliensuchende • Mieter • Immobilieneigentümer	• Mitgliedschaften (Subscriptions): SuchenPlus für Miete, SuchenPlus für Kauf, WohnenPlus, VermietenPlus • Pay-per-Ad-Listings • Sonstige: Bonitätsprüfungen

Auf Konzernebene sind die wesentlichen finanziellen Steuerungsgrößen für Scout24 die Umsatzerlöse und das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit. Dies wird durch die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ergänzt. Sie ist eine Profitabilitätskennziffer, die die beiden vorgenannten Größen in Beziehung zueinander setzt. Auf Segmentebene sind die Umsatzerlöse bedeutsame finanzielle Steuerungsgrößen.

Das EBITDA eines Segments ist definiert als Gewinn vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen. Gemäß Unternehmensrichtlinie des Konzerns entspricht das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit dem EBITDA bereinigt um nichtoperative Effekte.

Geschäfte zwischen den Segmenten finden in unwesentlichem Umfang statt. Daher erfolgt keine diesbezügliche Angabe.

Im Folgenden werden die von Scout24 zur Beurteilung der Leistung ihrer Segmente herangezogenen Steuerungsgrößen angegeben:

Segment Professional

Tsd. EUR	2025	2024
Professional-Umsatz	470.518	409.917
Subscription-Umsatz	342.255	296.573
Transaction-Enablement-Umsatz	106.645	90.797
Sonstiger Umsatz	21.618	22.548
Aktiviert Eigenleistungen	14.362	15.890
Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-191.979	-169.963
Personalaufwand	-92.623	-82.852
Marketingaufwand	-30.190	-29.982
Übriges	-69.165	-57.129
Professional-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	292.901	255.844

Segment Private

Tsd. EUR	2025	2024
Private-Umsatz	179.043	156.423
Subscription-Umsatz	107.239	90.304
Pay-per-Ad-Umsatz	56.809	51.208
Sonstiger Umsatz	14.996	14.911
Aktiviert Eigenleistungen	5.506	6.568
Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-71.737	-70.725
Personalaufwand	-19.675	-20.639
Marketingaufwand	-15.622	-14.760
Übriges	-36.440	-35.326
Private-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	112.812	92.266

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und des EBITDA des Konzerns auf das Ergebnis vor Ertragsteuern:

Tsd. EUR	2025	2024
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	405.712	348.110
Nichtoperative Effekte	64.383	46.868
Anteilsbasierte Vergütung	31.693	27.962
M&A-Aktivitäten	26.204	9.680
Reorganisation	6.931	9.150
Sonstige nichtoperative Effekte	-445	76
EBITDA¹	341.329	301.242
Abschreibungen und Wertminderungen	-49.620	-47.073
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	1	-364
Sonstiges Finanzergebnis	-11.123	-15.843
Ergebnis vor Ertragsteuern	280.588	237.961

¹ Das EBITDA ist analog der Darstellung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung definiert als das Ergebnis fortgeführter Aktivitäten vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des Ergebnis nach Steuern auf das bereinigte Ergebnis nach Steuern und das bereinigte Ergebnis je Aktie:

Tsd. EUR	2025	2024
Ergebnis nach Steuern	240.043	162.125
Nichtoperative Effekte	64.383	46.868
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte aus Unternehmenserwerben	9.280	7.648
Nichtoperatives Finanzergebnis ¹	5.502	12.853
Bereinigung Ertragsteuern ²	-68.972	-17.290
Bereinigtes Ergebnis nach Steuern	250.236	212.204
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie (Stück)	72.118.516	73.137.277
Bereinigtes Ergebnis je Aktie (EUR)	3,47	2,90

¹ Das Nichtoperative Finanzergebnis beinhaltet i.W. Finanzerträge und Finanzaufwendungen (saldiert), die im Zusammenhang mit M&A-Aktivitäten stehen, z.B. Ergebnisse aus der Folgebewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten, Ergebnisse aus der FV-Bewertung von Venture Capital Funds sowie ggf. Wertminderungen von Beteiligungen.

² Die Bereinigung der Ertragsteuern gleicht etwaige Sondereffekte im effektiven Steueraufwand aus. Für die Ermittlung des Bereinigten Ergebnisses nach Steuern wird der Nominalsteuersatz (2025: 30,44 %, 2024: 30,50 %) herangezogen. Der beschriebene Einmaleffekt aus der Verminderung der passiven latenten Steuern wirkt hier demnach nicht.

Für die Darstellung der Informationen über geografische Regionen werden die Umsätze wie auch die langfristigen Vermögenswerte entsprechend dem Sitz der jeweiligen Gesellschaft von Scout24 angegeben.

Tsd. EUR	2025	31.12.2025	2024	31.12.2024
	Außenumsatz	Langfristige Vermögenswerte	Außenumsatz	Langfristige Vermögenswerte
Deutschland	622.468	1.917.990	542.473	1.926.106
Ausland	27.093	15.150	23.867	15.130
Summe Konzern	649.561	1.933.140	566.340	1.941.236

5.6. Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten und nicht bilanzierte vertragliche Verpflichtungen sind im Konzernabschluss so lange nicht passiviert, bis eine Inanspruchnahme wahrscheinlich ist.

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses werden Eventualverbindlichkeiten jedoch im Einklang mit IFRS 3 berücksichtigt, wenn ihr Zeitwert zuverlässig zu ermitteln ist.

Die Scout24 SE hat im Zusammenhang mit einem im Jahr 2019 abgeschlossenen Mietvertrag über Büroflächen in Hamburg eine harte Patronatserklärung zugunsten des Vermieters abgegeben. Die Patronatserklärung verpflichtet die Gesellschaft sicherzustellen, dass der Mieter während der Laufzeit des Mietvertrages jederzeit finanziell so ausgestattet ist, dass er seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vollständig und fristgerecht erfüllen kann.

Zum Bilanzstichtag beträgt das maximale nominale Risiko aus der verbleibenden festen Mietlaufzeit bis zum 31. Juli 2030 12,3 Mio. EUR. Eine mögliche Verpflichtung der Gesellschaft kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hinweise auf eine drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung liegen nicht vor, sodass die Gesellschaft aufgrund bisheriger Erfahrungen auch für die Zukunft nicht mit einer Inanspruchnahme aus dieser Erklärung rechnet.

5.7. Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die gesamten Honorare und Dienstleistungen für den Konzernabschlussprüfer gliedern sich nach § 315e Abs. 1 in Verbindung mit § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB wie folgt:

Tsd. EUR	2025	2024
Abschlussprüfungsleistungen	758	932
Andere Bestätigungsleistungen	118	158
Summe	876	1.090

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Scout24 SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen ihrer Tochterunternehmen, prüfungsintegriert prüferische Durchsichten von Zwischenabschlüssen und die Prüfung des Vergütungsberichts. Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen das Honorar für die Prüfung der nichtfinanziellen Erklärung.

5.8. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat eine Dividende in Höhe von 1,50 EUR pro Stammaktie vorgeschlagen. Dies entspricht, basierend auf der Anzahl der zum Bilanzstichtag im Umlauf befindlichen Stammaktien (71.369.660 Stück), einer Ausschüttungssumme von 107,1 Mio. EUR und damit 43 % des bereinigten Ergebnisses nach Steuern. Die Zahl der für das Berichtsjahr 2025 dividendenberechtigten Stückaktien wird sich bis zur Hauptversammlung 2026 verändern, sodass der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag unterbreitet werden wird.

Erwerb aller Anteile an der Adevinta Real Estate S.L.U.

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu dem Erwerb der Adevinta Real Estate S.L.U.:

	Adevinta Real Estate S.L.U.
Käuferin	Scout24 HoldCo GmbH
Sitz der erworbenen Gesellschaft	Madrid
Erwerbszeitpunkt	27. Februar 2026
Erstkonsolidierung aus Vereinfachungsgründen	1. März 2026
Eigenkapitalanteile	100 %
Segment	Professional
Geschäftstätigkeit	Verkauf von Werbung und damit verbundenen Dienstleistungen, einschließlich Kleinanzeigengeschäft für Immobilien
Fixkaufpreis (in bar bezahlt)	147.876 Tsd. EUR
Wesentliche immaterielle Vermögenswerte	Marke und Kundenbeziehungen
Steuerliche Abzugsfähigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts	nein
Anschaffungsnebenkosten aufwandswirksam in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen	2.731 Tsd. EUR
davon im Berichtsjahr 2025	2.491 Tsd. EUR

Der sich aus den Akquisitionen ergebende Geschäfts- oder Firmenwert stellt das künftige Ertragspotenzial dar. Diese selektive M&A-Gelegenheit ermöglicht dem Scout24-Konzern den Zugang zu einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Der spanische Markt bietet erhebliches Potenzial, insbesondere durch das starke Interesse deutscher Käufer. Dazu plant Scout24, die in Deutschland bewährten Erfolgsfaktoren auf den spanischen Markt zu übertragen. Das sind die Verbesserung des Professional-Geschäfts, die Optimierung der Plattform und der Nutzererfahrung, die KI-Integration sowie zusätzlich auch die Aufnahme spanischer Inserate auf die deutsche Plattform. Langfristig soll die Akquisition zudem das deutsche Professional-Subscription-Geschäft stärken, indem Maklern ein Zugang zum spanischen Markt geboten wird.

In Übereinstimmung mit IFRS 3.45 besteht die Möglichkeit, die Werte innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nach Erwerbszeitpunkt (Bewertungszeitraum) erfolgsneutral zu ändern, sofern Scout24 neue Informationen über Fakten und Umstände erhält, die zum Erwerbsstichtag bestanden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses liegen aufgrund der zeitlichen Nähe zum Erwerb nur vorläufige Werte vor.



Tsd. EUR	Adevinta Real Estate S.L.U.
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	147.876
Bedingte Kaufpreiszahlung	—
Gegenleistung (Kaufpreis) zum Zeitpunkt des Erwerbs	147.876
Identifizierte Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt:	
Immaterielle Vermögenswerte	93.653
Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen	4.527
Sachanlagen	965
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.115
Forderungen aus Steuern	573
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.339
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	37
Passive latente Steuern	-16.299
Leasingverbindlichkeiten	-4.573
Rückstellungen	-5.538
Verbindlichkeiten aus Steuern	-999
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-4.028
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-794
Identifiziertes Nettovermögen	71.979
Geschäfts- oder Firmenwert	75.897
Summe erworbenes Nettovermögen	147.876

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Erwerbszeitpunkt betrug 3.115 Tsd. EUR. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden jeweils gesamtheitlich als einbringbar angesehen.

IMMOUnited GmbH

Der Unternehmenskaufvertrag der Sprengnetter GmbH über alle Geschäftsanteile der österreichischen IMMOUnited GmbH ist vor dem Closing wegen Rücktritts im Januar 2026 nicht vollzogen worden; die Transaktion wurde nicht durchgeführt. Vorausgegangen war die Rücknahme des Antrags auf Genehmigung des Zusammenschlusses der Kaufvertragsparteien vor der österreichischen Bundeswettbewerbsbehörde.

Aktienrückkaufprogramm

Am 3. Dezember 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, ein neues Aktienrückkaufprogramm aufzusetzen und eigene Aktien mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt bis zu 500 Mio. EUR in einer oder mehreren selbständigen Tranchen, wobei die erste Tranche nicht über 150 Mio. EUR betragen soll und jede weitere Tranche der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf, über die Börse oder ein multilaterales Handelssystem zurückzukaufen. Die erste Tranche in Höhe von bis zu 100 Mio. EUR hat am 5. Januar 2026 begonnen und soll bis längstens 2. Juli 2026 durchgeführt werden.

Einziehung eigener Aktien und damit verbundene Kapitalherabsetzung

Der Vorstand hat am 30. Januar 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 2. Februar 2026 beschlossen, 1.500.000 Stück der zu diesem Zeitpunkt gehaltenen 3.904.215 eigenen Aktien der Gesellschaft einzuziehen. Es wird hiermit von den in den Hauptversammlungen in der Vergangenheit und zuletzt am 5. Juni 2025 erteilten Ermächtigungen zur Verwendung eigener Aktien in Form der Einziehung eigener Aktien der Gesellschaft und einer damit verbundenen Kapitalherabsetzung Gebrauch gemacht. Das eingetragene Grundkapital der Gesellschaft wird von 75.000.000 EUR um 1.500.000 EUR auf 73.500.000 EUR durch Einziehung von 1.500.000 Stück eigenen Aktien herabgesetzt.

Veränderungen im Vorstand

Der Aufsichtsrat der Scout24 SE bestellte mit Wirkung zum 1. März 2026 Martin Mildner zum neuen Mitglied des Vorstands und zum neuen Finanzvorstand (CFO). Martin Mildner folgt auf Dr. Dirk Schmelzer, der auf eigenen Wunsch mit Ablauf zum 28. Februar 2026 aus dem Unternehmen ausschied.

Liquidation einer Tochtergesellschaft

Die Liquidation der nichtkonsolidierten Tochtergesellschaft Sprengnetter Serbien d.o.o. erfolgte mit Wirkung zum 5. Januar 2026.

5.9. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Der Anteilsbesitz der Scout24 SE nach § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB stellte sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Unternehmenssitz und Währung	Anteil (%)	Gehalten durch Nr.	Vollkonsolidierung (V) At-Equity- Konsolidierung (E)
1	BaufiTeam GmbH	Hamburg (Deutschland, EUR)	100,00	13	V
2	bulwiengesa GmbH ^{1,2}	Berlin (Deutschland, EUR)	100,00	17	V
3	Energieausweis48 GmbH	Köln (Deutschland, EUR)	100,00	10, 17	V
4	Exploreal GmbH	Wien (Österreich, EUR)	100,00	17	V
5	Immobilien Scout GmbH ^{3,4}	Berlin (Deutschland, EUR)	100,00	unmittelbar	V
6	Immobilien Scout Österreich GmbH	Wien (Österreich, EUR)	100,00	5	V
7	immoverkauf24 GmbH	Hamburg (Deutschland, EUR)	100,00	5	V
8	immoverkauf24 GmbH Österreich	Wien (Österreich, EUR)	100,00	7	V
9	neubau kompass AG	München (Deutschland, EUR)	100,00	5	V
10	Propstack GmbH ^{3,4,5,6}	Köln (Deutschland, EUR)	100,00	5	V
11	Reopla S.r.l	Turin (Italien, EUR)	100,00	17	V
12	Scout24 HoldCo GmbH	Berlin (Deutschland, EUR)	100,00	unmittelbar	V
13	Scout24 Proptech GmbH ^{3,4}	München (Deutschland, EUR)	100,00	unmittelbar	V
14	Sprengnetter Austria GmbH	Feldkirchen (Österreich, EUR)	100,00	17	V
15	Sprengnetter Bosnia d.o.o. Sarajevo	Sarajevo (Bosnien und Herzegowina, BAM)	100,00	14	V
16	Sprengnetter d.o.o.	Zagreb (Kroatien, EUR)	100,00	14	V
17	Sprengnetter GmbH	Bad Neuenahr-Ahrweiler (Deutschland, EUR)	75,00	13	V
18	Sprengnetter Montenegro d.o.o. i. L.	Podgorica (Montenegro, EUR)	100,00	14	V
19	Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH	Bad Neuenahr-Ahrweiler (Deutschland, EUR)	100,00	17	V
20	Sprengnetter Real Estate Services GmbH	Bad Neuenahr-Ahrweiler (Deutschland, EUR)	100,00	17	V
21	Sprengnetter Zertifizierung GmbH	Bad Neuenahr-Ahrweiler (Deutschland, EUR)	100,00	17	V
22	Upmin Group GmbH	Berlin (Deutschland, EUR)	28,32	5	E
23	Prepair Technologies GmbH	Münster (Deutschland, EUR)	9,53	3	n/a
24	ShareYourSpace GmbH	München (Deutschland, EUR)	6,47	5	n/a
25	Sprengnetter Serbien d.o.o. i. L. ⁷	Belgrad (Serbien, RSD)	100,00	14	n/a

¹ Ehemals 21st Real Estate GmbH

² Die bulwiengesa GmbH hält 0,06 % eigene Anteile.

³ Die Gesellschaft hat die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen und die hierfür erforderlichen Erklärungen im elektronischen Unternehmensregister zur Bekanntmachung eingereicht.

⁴ Gesellschaft mit bestehendem Ergebnisabführungsvertrag

⁵ Die Propstack GmbH hält 7,1 % eigene Anteile.

⁶ Ehemals FLOWFACT GmbH

⁷ Diese Gesellschaft ist zum Zugangszeitpunkt vollständig abgeschrieben und befand sich in Liquidation. Aus Wesentlichkeitsgründen wird sie nicht in den Konzernabschluss der Scout24 SE einbezogen.

5.10. Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Scout24 SE haben die Entsprechenserklärung gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex (§ 161 AktG) abgegeben, die auf der Webseite der Scout24 SE unter www.scout24.com/investor-relations/corporate-governance zuletzt im Dezember 2025 bekannt gemacht wurde.

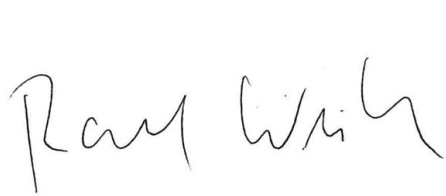
5.11. Tag der Freigabe der Veröffentlichung

Der Konzernabschluss wird am 16. März 2026 durch den Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung und für die Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat wird am 19. März 2026 über die Billigung des Konzernabschlusses entscheiden. Die Veröffentlichung erfolgt am 26. März 2026.

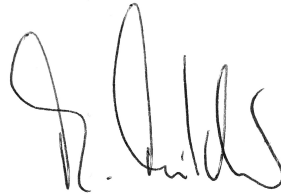
München, den 16. März 2026

Scout24 SE

Der Vorstand



Ralf Weitz



Martin Mildner



Dr. Gesa Crockford

Sonstige Vermerke

Versicherung der gesetzlichen Vertreter	186
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	187
Prüfungsvermerk der Nachhaltigkeitserklärung mit begrenzter Sicherheit	194
Disclaimer	197
Finanzkalender	198
Impressum	198

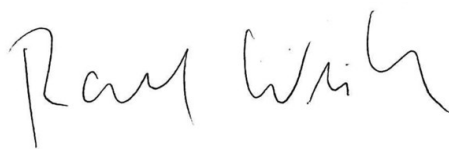
Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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.

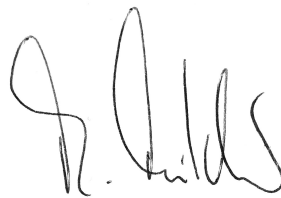
München, den 16. März 2026

Scout24 SE

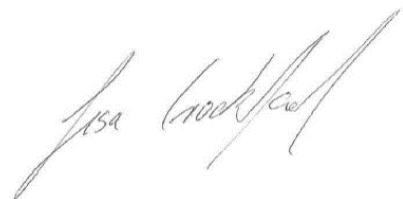
Der Vorstand



Ralf Weitz



Martin Mildner



Dr. Gesa Crockford

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Scout24 SE, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Scout24 SE, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang zum Konzernabschluss, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Scout24 SE, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungssleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

① Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sowie der Marke ImmoScout24

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- ① Sachverhalt und Problemstellung
- ② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

① Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sowie der Marke ImmoScout24

- ① In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden Geschäfts- oder Firmenwerte mit einem Betrag von insgesamt € 925,8 Mio. sowie die Marke ImmoScout24, die eine unbestimmte Nutzungsdauer hat, in Höhe von € 861,7 Mio. (zusammen 87 % der Bilanzsumme) unter den Bilanzposten „Geschäfts- oder Firmenwerte“ sowie „Marken“ ausgewiesen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden einmal jährlich oder anlassbezogen von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest unterzogen, um einen möglichen Abschreibungsbedarf zu ermitteln. Der Werthaltigkeitstest erfolgt auf Ebene der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wird der Buchwert der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des Geschäfts- oder Firmenwerts dem entsprechenden erzielbaren Betrag gegenübergestellt. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags erfolgt grundsätzlich auf Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Kosten der Veräußerung. Grundlage der Bewertung ist dabei regelmäßig der Barwert künftiger Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Die Barwerte werden mittels Discounted-Cashflow Modellen ermittelt. Dabei bildet die verabschiedete Mittelfristplanung des Konzerns den Ausgangspunkt, die mit Annahmen über langfristige Wachstumsraten fortgeschrieben wird. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten.

Die Werthaltigkeit der Marke ImmoScout24 ist aufgrund ihrer unbestimmten Nutzungsdauer ebenfalls jährlich sowie anlassbezogen bei Vorliegen von Hinweisen auf eine gegebenenfalls vorliegende Wertminderung zu überprüfen. Da die Marke ImmoScout24 zu den künftigen Zahlungsströmen aller Geschäftssegmente beiträgt, wurde die Marke in Einklang mit IAS 36.100 ff. als gemeinschaftlicher Vermögenswert (corporate asset) definiert. Der Buchwert der Marke wurde mittels einer proportionalen Schlüsselung nach Maßgabe der erwarteten Ergebnisentwicklung der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet und zusammen mit dem Geschäfts- oder Firmenwert einer Wertminderungsprüfung auf Ebene des Segments unterzogen. Als Ergebnis des Werthaltigkeitstests wurde kein Wertminderungsbedarf der Geschäfts- oder Firmenwerte sowie der Marke ImmoScout24 festgestellt. Für alle Geschäftssegmente hat die Sensitivitätsberechnung des Konzerns keinen Hinweis auf eine Abwertung bei einer für möglich gehaltenen Variation der wesentlichen Annahmen ergeben.

Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der künftigen Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, des verwendeten Diskontierungssatzes, der Wachstumsrate sowie weiteren Annahmen abhängig und dadurch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Durchführung des Werthaltigkeitstests nachvollzogen. Nach Abgleich der bei der Berechnung verwendeten künftigen Cashflows mit der verabschiedeten Mittelfristplanung des Konzerns haben wir die Angemessenheit der Berechnung insbesondere durch Abstimmung mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen beurteilt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten Unternehmenswerts haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten

Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Um den bestehenden Prognoseunsicherheiten Rechnung zu tragen, haben wir die von der Gesellschaft erstellten Sensitivitätsanalysen nachvollzogen. Dabei haben wir festgestellt, dass die Buchwerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts und der Marke unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen ausreichend durch die diskontierten künftigen Cashflows gedeckt sind.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und -annahmen stimmen insgesamt mit unseren Erwartungen überein und liegen auch innerhalb der aus unserer Sicht vertretbaren Bandbreiten.

- ③ Die Angaben der Gesellschaft zum Werthaltigkeitstest zu den Geschäfts- oder Firmenwerten und zur Marke sind im Abschnitt „4.4. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte“ des Anhangs zum Konzernabschlusses enthalten.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die in Abschnitt „Nachhaltigkeitserklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene nichtfinanzielle Konzernerklärung zur Erfüllung der §§ 315b bis 315c HGB
- den Abschnitt „Überwachung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme“ des Konzernlageberichts

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- alle übrigen Teile der Publikation „Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht 2025“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere

Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Teilbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Scout24_SE_KA+KLB_ESEF-2025-12-31-1-de.xbri 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 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.



Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Juni 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 9. Dezember 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Scout24 SE, München, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Alexander Fiedler.

München, den 17. März 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alexander Fiedler
Wirtschaftsprüfer

Andrea Wechsler
Wirtschaftsprüferin

Prüfungsvermerk der Nachhaltigkeitserklärung mit begrenzter Sicherheit

Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die Konzernnachhaltigkeitserklärung

An die Scout24 SE, München

Prüfungsurteil

Wir haben die im Abschnitt "Nachhaltigkeitserklärung" des Konzernlageberichts, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, enthaltene Konzernnachhaltigkeitserklärung der Scout24 SE, München, (im Folgenden die „Gesellschaft“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 (im Folgenden die "Konzernnachhaltigkeitserklärung") einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Die Konzernnachhaltigkeitserklärung wurde zur Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der §§ 315b bis 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernenerklärung aufgestellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die beigelegte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852, des § 315c iVm. §§ 289c bis 289e HGB an eine nichtfinanzielle Konzernenerklärung sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist. Dieses Prüfungsurteil schließt ein, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen,

- dass die beigelegte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen den Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) entspricht, einschließlich dass der vom Unternehmen durchgeführte Prozess zur Identifizierung von Informationen, die in die Konzernnachhaltigkeitserklärung aufzunehmen sind (die Wesentlichkeitsanalyse), nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der im Abschnitt "Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO-1)" der Konzernnachhaltigkeitserklärung aufgeführten Beschreibung steht, bzw.
- dass die im Abschnitt "Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung)" der Konzernnachhaltigkeitserklärung enthaltenen Angaben nicht in allen wesentlichen Belangen Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 entsprechen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre.

Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung“ weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW

QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Konzernnachhaltigkeitserklärung) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

Inhärente Grenzen bei der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die CSRD sowie die einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeitssachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher. Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur Konzernnachhaltigkeitserklärung beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung angewandten Prozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung.
- identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.

- würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Nachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir unter anderem:

- die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern in der Konzernnachhaltigkeitserklärung dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.
- die gesetzlichen Vertreter und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.
- die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung beurteilt.
- die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt. Wenn die gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den ESRS die zu berichtenden Informationen über die Wertschöpfungskette für einen Fall schätzen, in dem die gesetzlichen Vertreter nicht in der Lage sind, die Informationen aus der Wertschöpfungskette trotz angemessener Anstrengungen einzuholen, ist unsere Prüfung darauf begrenzt zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vertreter diese Schätzungen in Übereinstimmung mit den ESRS vorgenommen haben, und die Vertretbarkeit dieser Schätzungen zu beurteilen, aber nicht Informationen über die Wertschöpfungskette zu ermitteln, die die gesetzlichen Vertreter nicht einholen konnten.
- analytische Prüfungshandlungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung durchgeführt.
- die Darstellung der Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.
- den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.
- Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung, Sorgfaltspflicht oder Haftung.

München, den 17. März 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alexander Fiedler
Wirtschaftsprüfer

Hendrik Fink
Wirtschaftsprüfer

Disclaimer

Dieser Bericht kann zukunftsgerichtete Aussagen über das Geschäft, die Finanz- und Ertragslage sowie die Gewinnprognosen der Scout24-Gruppe enthalten. Begriffe wie „können“, „werden“, „erwarten“, „rechnen mit“, „erwägen“, „beabsichtigen“, „planen“, „glauben“, „fortdauern“ und „schätzen“, Abwandlungen solcher Begriffe oder ähnliche Ausdrücke kennzeichnen diese zukunftsgerichteten Aussagen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Erwartungen, Annahmen und Informationen des Scout24-Vorstands, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs des Scout24-Konzerns liegen. Die Aussagen unterliegen einer Vielzahl bekannter und unbekannter Risiken und Unsicherheiten. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können daher wesentlich von diesen zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Überprüfung zukunftsgerichteter Aussagen aufgrund neuer Informationen oder künftiger Ereignisse oder aus sonstigen Gründen, soweit keine ausdrückliche rechtliche Verpflichtung besteht.

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

Scout24 verwendet zur Erläuterung der Ertragskennzahlen auch alternative Leistungskennzahlen, die nicht nach IFRS definiert sind. Diese sollten nicht isoliert, sondern als ergänzende Information betrachtet werden. Die von Scout24 verwendeten alternativen Leistungskennzahlen sind jeweils an der entsprechenden Stelle im Bericht definiert.

Sondereinflüsse, die für die Ermittlung einiger alternativer Leistungskennzahlen verwendet werden, resultieren aus der Integration erworbener Unternehmen, Reorganisationen, außerplanmäßigen Abschreibungen, dem Veräußerungsergebnis bei Devestitionen und Beteiligungsverkäufen sowie sonstigen Aufwendungen und Erträgen außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs des Scout24-Konzerns.

Bei Abweichungen hat die deutsche Fassung Vorrang gegenüber der englischen Übersetzung.

Finanzkalender

Finanzkalender der Scout24 SE	Termine
Zwischenmitteilung Q1 2026 & Analysten-Telefonkonferenz	29. April 2026
Kapitalmarkttag	12. Mai 2026
Ordentliche Hauptversammlung	17. Juni 2026
Halbjahresfinanzbericht (und Q2) 2026 & Analysten-Telefonkonferenz	6. August 2026
Zwischenmitteilung Neun Monate (und Q3) 2026 & Analysten-Telefonkonferenz	4. November 2026

Impressum

Investor Relations

Filip Lindvall
Vice President Strategy & Investor Relations
E-Mail: ir@scout24.com

Scout24 SE

Invalidenstr. 65
10557 Berlin
Deutschland
E-Mail: info@scout24.com
► www.scout24.com