

SPERRFRIST: 05.06.2025, 10:00h

Hauptversammlung der Scout24 SE

München, 05. Juni 2025

– Es gilt das gesprochene Wort –

– Rede der DWS im Rahmen der Hauptversammlung –

Sehr geehrter Herr Weitz,
sehr geehrter Herr Dr. Albrecht,
sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands,
werte Mitaktionärinnen und Mitaktionäre,

ich heiße Hendrik Schmidt und vertrete unter anderem die DWS Investment GmbH (DWS), eine der größten europäischen Fondsgesellschaften sowie deren Kunden, für die wir Aktien dieser Gesellschaft in unseren Portfolios halten.

Für uns als langfristig orientierter, verantwortungsvoller Investor und Treuhänder ist dieser direkte Austausch mit Ihnen, den Mitgliedern der Verwaltung der Gesellschaft, im Rahmen der Hauptversammlung äußerst wichtig. Umso mehr freue ich mich, heute erstmals auf einer Hauptversammlung von Scout24 zu sprechen.

Für den Einsatz und die Leistungen in diesem Geschäftsjahr spreche ich allen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Scout24 im Namen der DWS unseren Dank aus. Ich bitte den Vorstand, diesen Dank entsprechend weiterzugeben.

Zur Geschäftsentwicklung:

Das Geschäftsjahr 2024 war für Scout24 von einer ausgesprochen soliden operativen Entwicklung geprägt. In einem nach wie vor schwierigen Marktumfeld, das insbesondere durch eine schwache Nachfrage im Transaktionsmarkt sowie strukturelle Belastungen im Wohnungsbau gekennzeichnet war, konnte das Unternehmen zum vierten Mal in Folge ein zweistelliges Umsatzwachstum erzielen.

Die Erlöse stiegen um elf Prozent auf mehr als EUR 566 Millionen – vor allem dank der Kernprodukte von ImmoScout24.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Plattform und ein zunehmend margenstarker Produktmix führten dazu, dass der Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit auf EUR 348 Millionen anstieg. Das entspricht einer Steigerung von mehr als 14,5 Prozent. Auch die EBITDA-Marge legte nochmals zu und erreichte mit 61,5 Prozent ein neues Rekordniveau. Dabei konnte Scout24 sowohl die selbst angehobenen Ziele als auch die Markt- und Analystenerwartungen konstant übertreffen. Getreu dem Motto: „Raising the bar“ wurde die Messlatte höher gelegt.

Zur Strategie:

Hinter diesen Zahlen steckt mehr als nur operativer Erfolg. Sie sind das Ergebnis einer konsequenten, strategischen Fokussierung auf Interkonnektivität. Scout24 vernetzt in einem datenbasierten Ökosystem erfolgreich alle relevanten Akteure rund um Immobilientransaktionen, sprich Eigentümer, Suchende, Makler, Finanzierer und Dienstleister.

Zur Umsetzung dieser Strategie gehörten 2024 auch gezielte Übernahmen: Mit der Integration von neubau kompass, bulwiengesa und TiRo CheckEnergy wurden im Berichtsjahr und Anfang 2025 drei Akquisitionen realisiert, die das digitale Angebot im Bereich Neubau-Marketing, Gewerbeimmobilienbewertung sowie nachhaltige Energieberatung sinnvoll ergänzen. Das sollte die Marktstellung von Scout24 als Plattformanbieter weiter festigen.

1. Welche konkreten Auswirkungen erwarten Sie mittelfristig durch die Integration der genannten Unternehmen – insbesondere in Bezug auf neue Umsatzquellen oder Margenpotenziale?

2. Planen Sie in Zukunft weitere kleine Zukäufe, oder erwägen sie auch größere Übernahmen?
3. Ab welchem Investitionsvolumen würden Sie diesbezüglich von größeren Übernahmen sprechen?
4. Welche Investitionskriterien setzen Sie bei ihren Übernahmeüberlegungen an?

Zur Aktienkursentwicklung:

Die aufgezeigten strategischen Fortschritte wurden auch vom Kapitalmarkt ausdrücklich honoriert. Die Scout24-Aktie stieg im Geschäftsjahr 2024 um mehr als 32 Prozent auf einen Jahresendkurs von EUR 85,10. Zwischenzeitlich erreichte der Kurs am 5. Dezember mit EUR 90,15 ein neues Allzeithoch. Damit entwickelte sich die Aktie deutlich besser als der DAX, der um 19 Prozent zulegte. Sie konnte sich vor allem sehr klar vom MDAX absetzen, der im gleichen Zeitraum knapp sechs Prozent verlor.

Diese äußerst positive Entwicklung wurde auch 2025 fortgesetzt und die Aktie gewann seit Jahresbeginn bis zu 40 Prozent an Wert und stieg auf rund EUR 120. Dies ist vor dem Hintergrund eines volatilen Kapitalmarktumfelds und anhaltender makroökonomischer Unsicherheiten umso erfreulicher.

Zur Dividendenpolitik:

Auch mit Blick auf die Ausschüttungspolitik bleibt Scout24 verlässlich. Für das Geschäftsjahr 2024 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat eine Dividende von EUR 1,32 je Aktie vor, was einem Ausschüttungsvolumen von EUR 95,6 Millionen beziehungsweise einer Ausschüttungsquote von 45 Prozent entspricht.

Diese dritte Dividendenerhöhung in Folge sind für uns als langfristiger Investor ein wichtiges Maß für Kontinuität und Berechenbarkeit in der Kapitalallokation und Zeichen verantwortungsvoller Unternehmensführung. Dennoch möchten wir nachhaken:

5. Wie tragfähig ist dieses Ausschüttungsniveau, insbesondere bei einem potenziell rückläufigen Transaktionsgeschäft?
6. Gibt es Überlegungen, die bestehende Zielausschüttungsquote von 30 bis 50 Prozent des bereinigten Ergebnisses künftig anzupassen oder zu präzisieren?

Zur Corporate Governance:

Für uns als langfristig orientierter Investor und Treuhänder sind die Mechanismen zur Unternehmenskontrolle und -führung – also die Corporate Governance – wesentlicher Bestandteil unserer Investmentanalyse und finden in unseren Abstimmungsrichtlinien eindeutigen Niederschlag.

In der Vergangenheit führten wir mit den Vertretern der Scout24 SE sowie dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, insbesondere mit Ihnen, sehr geehrter Herr Dr. Albrecht, einen regelmäßigen Dialog. Das schätzen wir sehr. Wir sehen darin einen für beide Seiten erkenntnissteigernden und verständnisfördernden Austausch, den wir auch künftig gerne fortsetzen wollen. Wir begrüßen diesbezüglich vor allem die Bereitschaft des Aufsichtsrats, auf unsere Anregungen konstruktiv einzugehen und diese zeitnah umzusetzen.

Viele unserer Anregungen werden außerdem im Rahmen der heutigen Tagesordnungspunkte und jeweiligen Beschlussvorlagen gewürdigt.

Meine Damen und Herren, im zurückliegenden Geschäftsjahr hat der Vorstand von Scout24 die Gesellschaft operativ erfolgreich geführt. Er hat sie strategisch weiterentwickelt und eine überzeugende finanzielle Performance erzielt.

Dabei kam es zu Jahresbeginn an der Spitze des Vorstands zu einem Führungswechsel. Tobias Hartmann hatte das Unternehmen mit großem Engagement seit 2018 als Vorstandsvorsitzender geleitet und schied per Ende Februar 2025 aus persönlichen Gründen aus.

Wir danken Herrn Hartmann an dieser Stelle ausdrücklich für seine langjährige und erfolgreiche Tätigkeit. Unter seiner Führung wurde Scout24 maßgeblich strategisch weiterentwickelt, digital transformiert und finanziell gestärkt.

Als Nachfolger wurde Ralf Weitz benannt, der bereits seit vielen Jahren in leitender Funktion für Scout24 tätig ist. Er hat zuletzt das Produkt- und Technologie-Ressort verantwortet. Wir begrüßen es, dass bei der Besetzung der CEO-Position auf internes Know-how und unternehmensspezifische Erfahrung gesetzt wurde.

In einem datengetriebenen und technologisch anspruchsvollen Geschäftsmodell wie dem von Scout24 halten wir ein tiefes Verständnis der operativen Abläufe für einen strategischer Vorteil.

7. Welche Schwerpunkte haben Sie, Herr Weitz, seit Übernahme der CEO-Funktion bereits setzen können?
8. Wie bewerten Sie, Herr Dr. Albrecht, aus Sicht des Aufsichtsrats die ersten Monate von Herrn Weitz in der neuen Rolle?
9. Welche strategischen oder operativen Veränderungen wurden unter der neuen Führung bislang initiiert oder konkret geplant?
10. Ist angesichts der laufenden technologischen Transformation und datenbasierten Expansion in den nächsten zwölf Monaten mit weiteren Veränderungen im Vorstandsgremium zu rechnen?

Auch die interne Besetzung des Chief Commercial Officers mit Dr. Gesa Crockford zeigt, dass Scout24 über die richtigen Talente in den eigenen Reihen verfügt. Wir wünschen dem Vorstand und dem Executive-Leadership-Team viel Erfolg bei der Ausübung ihrer Ämter.

Zu der Nachwahl in den Aufsichtsrat (TOP 7):

Erst im vergangenen Jahr haben wir Sohaila Ouffata als Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Mit Wirkung zum Ablauf der heutigen Hauptversammlung hat sie, wie berichtet wird, *„im besten Einvernehmen mit der Gesellschaft“* ihr Amt niedergelegt.

Diese Entscheidung akzeptieren wir natürlich, bedauern sie jedoch zugleich. Wir möchten uns daher bei Frau Ouffata für ihre erbrachten Leistungen im Aufsichtsrat von Scout24 bedanken. Für uns sind solche kurzen Mandatsdauern und Niederlegungen immer Anlass, nachzuhaken. Da Gesellschaft und Aufsichtsrat außerdem zu den Gründen schweigen, interessiert uns:

11. Warum hat Frau Ouffata ihr Amt nach lediglich einem Jahr niedergelegt?
12. Wer wird Frau Ouffata als Mitglied im Vergütungsausschuss nachfolgen?

Laut der Einladung zur Hauptversammlung schlägt Scout24 Lutz Finger für ihre Nachwahl vor. Diese Nachwahl soll für den Rest der Amtszeit von Frau Ouffata erfolgen. Herr Lutz ist Gründer und derzeitiger Chief Executive Officer (CEO) der R2Decide LLC. Er weist nach unserem Kenntnisstand reichlich Erfahrung im Bereich KI auf – insbesondere auf dem Gebiet Data Products, Science und Analytics.

Herr Lutz wirkt daher als überaus geeigneter Kandidat, weshalb wir seine Nachwahl in den Aufsichtsrat von Scout24 ausdrücklich unterstützen. Auch ihm wünschen wir für seine künftigen Aufgaben viel Erfolg.

Zum Overboarding im Aufsichtsrat:

Lassen Sie mich in diesem Zusammenhang noch auf ein weiteres Thema zu sprechen kommen: die Mandatssituation einiger Mitglieder des Aufsichtsrats.

Wir legen bei der Überprüfung von Aufsichtsräten beziehungsweise Kandidatinnen und Kandidaten generell einen besonderen Fokus auf die Anzahl der ausgeübten und wahrgenommenen Mandate. Hierbei steht für uns im Vordergrund, dass alle über ausreichend Zeit verfügen, ihre Mandate auszuüben. Bei Personen, die reine Aufsichtsratsmandate wahrnehmen, haben wir eine Grenze von maximal fünf Mandaten definiert.

Für geschäftsführend beziehungsweise exekutiv tätige Personen liegt diese hingegen bei maximal drei Mandaten. Zudem ordnen wir aufgrund der zusätzlichen Verantwortung sowohl für den Vorsitz im Prüfungsausschuss als auch im Aufsichtsrat jeweils ein weiteres Mandat zu.

Vor diesem Hintergrund erkennen wir bei Frank Lutz ein Overboarding. Aufgrund seiner Rolle als Vorstandsvorsitzender bei der CRX Markets AG stufen wir Herrn Lutz als exekutiv-tätig ein. Außerdem ist er Mitglied des Aufsichtsrats der Bilfinger SE und Vorsitzender des Scout24-Prüfungsausschusses. In Summe kommt Herr Lutz damit auf insgesamt fünf Mandate. Erlaubt wären ihm nach unserer Abstimmungsrichtlinie lediglich drei.

Ebenso stufen wir André Schwämmlein aufgrund seiner Rolle als Vorstandsvorsitzender der Flix SE als exekutiv-tätig sein. Neben seinem Mandat im Aufsichtsrat bei Scout24 nimmt er außerdem ein Mandat im Aufsichtsrat der ABOUT YOU Holding SE wahr. Er kommt damit auf insgesamt vier Mandate.

13. Bestehen Überlegungen die von mir aufgelisteten Mandate im Laufe der kommenden zwölf Monate zu reduzieren? Wenn ja, welche.

Zum Vergütungsbericht (TOP 6):

Wir haben den von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 sorgfältig geprüft. Die darin enthaltenen Angaben erfüllen die gesetzlichen Anforderungen des §162 AktG. Sowohl die Struktur, die Zielerreichung als auch die Auszahlungshöhen der einzelnen Vergütungskomponenten sind transparent dargelegt.

Allerdings sehen wir in zentralen Punkten weiterhin Nachbesserungsbedarf. Insbesondere kritisieren wir, dass die variablen Vergütungskomponenten nicht ausreichend auf die individuellen Zuständigkeitsbereiche der jeweiligen Vorstandsmitglieder ausgerichtet sind.

Ein modernes Vergütungssystem sollte nicht nur auf kollektive Gesamtverantwortung abstellen, sondern auch klare Anreize auf Ebene der Einzelverantwortung setzen. Die derzeitige Systematik bleibt hier hinter den Erwartungen zurück, die wir an ein leistungsdifferenziertes und aufgabenadäquates Vergütungsmodell stellen.

Darüber hinaus fehlt aus unserer Sicht weiterhin eine konsistente Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die langfristige variable Vergütung (Long-Term-Incentive, LTI). Zwar bezieht sich die kurzfristige variable Vergütung (Short-Term-Incentive, STI) auch auf Nachhaltigkeitsziele. Doch im Long-Term-Incentive, der im besonderen Maße die strategische Langfristperspektive des Unternehmens widerspiegeln sollte, fehlen derartige Bezüge und Zielgrößen.

Vor diesem Hintergrund werden wir gegen den heute unter Tagesordnungspunkt 6 vorgelegten Vergütungsbericht stimmen.

Zum neuen Vergütungssystem für den Vorstand (TOP 8):

Wir begrüßen ausdrücklich, dass der Aufsichtsrat dem Anspruch einer zeitgemäßen und verantwortungsvollen Vorstandsvergütung Rechnung trägt und der heutigen Hauptversammlung ein überarbeitetes Vergütungssystem zur Billigung vorlegt.

Positiv hervorzuheben ist, dass wesentliche Aspekte, die im Rahmen unseres Governance-Dialogs adressiert wurden, im finalen Systementwurf Berücksichtigung gefunden haben.

Mindestens eines der bis zu drei nicht-finanziellen strategischen Ziele wird im Kontext der langfristigen variablen Vergütung künftig ein Nachhaltigkeitsziel sein. Diese besagten Nachhaltigkeitsziele werden auf Basis eines festgelegten Kriterienkatalogs ausgewählt. Das setzt die richtigen Anreize in Richtung einer glaubwürdigen und überprüfbaren Nachhaltigkeitsorientierung.

Gleichzeitig müssen wir jedoch feststellen, dass die Leistungsparameter zur Bestimmung der variablen Vergütung auch nach wie vor in dem überarbeiteten und heute vorgelegten Vergütungssystem nicht nach Vorstandszuständigkeit beziehungsweise -verantwortung differenziert festgelegt wurden.

Wir hätten uns eine konsequentere ressortspezifische Zielverknüpfung gewünscht. Dennoch erkennen wir an, dass das System in seiner Gesamtheit eine wesentliche Weiterentwicklung gegenüber dem Status quo darstellt und zentrale Anliegen der Investoren aufgenommen wurden.

Vor diesem Hintergrund werden wir dem Vergütungssystem heute zustimmen.

Wir verbinden diese Zustimmung jedoch mit der Erwartung, dass bei einer zukünftigen Überarbeitung auch die verbleibenden strukturellen Schwächen adressiert werden – insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung der leistungsbezogenen Komponenten.

14. Weshalb wurden die leistungsbezogenen Ziele im Vergütungsbericht nicht stärker auf die individuellen Ressorts und Verantwortlichkeiten der Vorstandsmitglieder zugeschnitten?
15. Wie wurde sichergestellt, dass die Nachhaltigkeitsziele, die künftig im LTI verpflichtend enthalten sind, strategisch relevant und messbar sind?

16. Wer entscheidet über deren Auswahl?

17. Wie sieht der sogenannte Kriterienkatalog zur Auswahl der Nachhaltigkeitsziele im LTI aus? Ist eine Veröffentlichung geplant?

Zum Erwerb eigener Aktien (TOP 9):

Vorstand und Aufsichtsrat beantragen heute eine Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien. Der beantragte Umfang von bis zu zehn Prozent des Grundkapitals liegt im Rahmen der marktüblichen Bandbreite. Auch die vorgesehenen Modalitäten, wie etwa die Begrenzung eines möglichen Erwerbspreises auf nicht mehr als zehn Prozent über dem aktuellen Börsenkurs, entsprechen unseren gängigen Governance-Standards.

Allerdings betrachten wir solche Vorratsbeschlüsse grundsätzlich mit einer erhöhten Sensibilität – insbesondere dann, wenn sie neben Rückkaufermächtigungen auch die Schaffung eines neu zu genehmigenden Kapitals (TOP 10) betreffen.

Im aktuellen Fall hat Scout24 auf unsere Anregung hin in mehreren Punkten für Klarheit gesorgt. Im Rahmen unseres Dialogs vor der Hauptversammlung wurde glaubhaft versichert, dass derzeit keine konkreten Absichten zur Ausnutzung der Ermächtigung bestehen. Vielmehr soll das Unternehmen handlungsfähig bleiben, etwa in einer günstigen Marktlage oder wenn aus strategischen Gründen schnell agiert werden muss.

Entscheidend ist für uns darüber hinaus, dass das Unternehmen in der Vergangenheit mit Rückkaufprogrammen umsichtig umgegangen ist und keine Anzeichen für eine Verwässerung oder unangemessene Mittelverwendung vorliegen. Die Kommunikation rund um die Ermächtigung war transparent und nachvollziehbar.

Wir werden dem Tagesordnungspunkt 9 daher heute zustimmen, behalten uns aber vor, bei einer künftigen Ausnutzung der Ermächtigung eine kritische Bewertung vorzunehmen – insbesondere, wenn dies nicht im Einklang mit einer klar definierten Kapitalstrategie erfolgt.

18. Können Sie uns heute erneut bestätigen, dass weiterhin keine konkreten Absichten zur Ausnutzung der Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien bestehen?

Zur virtuellen Hauptversammlung (TOP 11):

Sehr geehrte Damen und Herren, wir werden der vorgeschlagenen Satzungsänderung zur Ermöglichung virtueller Hauptversammlungen zustimmen.

Diese Zustimmung beruht maßgeblich darauf, dass der heute zur Abstimmung stehende Antrag zentrale Investorenerwartungen erfüllt. Insbesondere ist die vorgeschlagene Ermächtigung ausdrücklich auf einen Zeitraum von zwei Jahren begrenzt. Es ist zudem vorgesehen, dass eine virtuelle Hauptversammlung nur mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats einberufen werden kann.

Damit wurden die wesentlichen Anforderungen, die wir im Rahmen unseres Governance-Dialogs formuliert hatten, in die endgültige Beschlussvorlage übernommen. Wir begrüßen, dass Scout24 klargestellt hat, eine virtuelle Hauptversammlung nur in begründeten Ausnahmefällen durchzuführen.

Aus unserer Sicht stellt der Antrag damit eine ausgewogene Lösung dar, die dem Unternehmen eine notwendige Flexibilität in besonderen Situationen ermöglicht, ohne die Rechte der Aktionärinnen und Aktionäre in unzulässiger Weise einzuschränken. Die Transparenz der Ausgestaltung sowie die Beteiligung des Aufsichtsrats und die Präferenz physischer Versammlungsformate sind in ihrer Gesamtheit positiv zu bewerten.

19. Planen Sie, die Hauptversammlung im kommenden Jahr 2026 erneut in Präsenz abzuhalten?

~~~

Erlauben Sie mir abschließend noch einmal unser Abstimmungsverhalten zusammenfassen: Wir werden uns bei den Tagesordnungspunkten 10.a und 10.b enthalten sowie gegen Tagesordnungspunkt 6 stimmen. Allen weiteren Tagesordnungspunkten werden wir zustimmen.

Wir wünschen Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren von Vorstand und Aufsichtsrat, viel Erfolg bei den anstehenden Entscheidungen im Geschäftsjahr 2025. Und wir wünschen uns Aktionären eine positive Aktienkursentwicklung.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit sowie die Beantwortung unserer Fragen.