



Raising the Bar



Inhalt

Halbjahresverlauf im Überblick	3
Konzern-Zwischenlagebericht	5
Grundlagen des Konzerns	6
Wirtschaftsbericht	7
Risiken und Chancen	15
Gesamtaussage und Ausblick	16
Konzern-Halbjahresabschluss	17
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	18
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	19
Konzern-Bilanz	20
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	21
Konzern-Kapitalflussrechnung	22
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	23
1. Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung ..	24
2. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	27
3. Angaben zu Finanzinstrumenten	28
4. Eigenkapital	34
5. Sonstige Erläuterungen	35
Sonstige Vermerke	39
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	40
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	41
Allgemeine Hinweise	42
Impressum	43

Halbjahresverlauf im Überblick

Die Scout24-Gruppe hat ihr zweistelliges Umsatzwachstum im ersten Halbjahr 2025 mit einem Anstieg von 15,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fortgesetzt (H1 2025: 318,2 Mio. EUR). Dabei konnte im zweiten Quartal mit einem **Konzernumsatzwachstum** von 15,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal das starke Momentum des ersten Quartals (+15,8 %) beibehalten werden. Treiber war die anhaltend starke Nachfrage nach den Kernprodukten von Scout24, d. h. den Makler-Mitgliedschaften im Professional-Segment und den Plus-Abonnements im Private-Segment. So wurden in der Phase der beginnenden Erholung des Transaktionsmarktes neue Rekordwerte bei den Kundenzahlen in beiden Kernsegmenten verzeichnet. Die Anzahl der gewerblichen Kunden stieg im zweiten Quartal mit 6,1 % nochmals stärker an als im Vorquartal (Q1 2025: +5,9 %). Somit ergab sich ein Zuwachs von 6,0 % im Halbjahresvergleich (H1 2024: +1,5 %). Die Anzahl an Privatkunden stieg um 17,5 % im ersten Halbjahr bzw. 15,3 % im zweiten Quartal gegenüber den jeweiligen Vergleichsperioden des Vorjahres. Die Zahl der Privatkunden lag im zweiten Quartal 2025 mit 502.266 erneut auf Rekordniveau.

Der Umsatz im **Professional-Segment** ist im ersten Halbjahr 2025 um 15,3 % gestiegen, davon 10,0 % organisch. Aufgrund des weiterhin gesteigerten Bedarfs der Makler an umfassenden Produkten und Dienstleistungen, u. a. für höhere Sichtbarkeit und mehr Vermarktungsleistungen, verzeichnete Scout24 insbesondere bei Mitgliedschaften ein starkes Umsatzwachstum von 14,9 % mit einem organischen Wachstum von 11,8 %. Der Bereich Transaction Enablement wies im ersten Halbjahr 2025 einen deutlichen Umsatzanstieg um 21,9 % aus, der auf ein solides organisches Wachstum von 8,0 % sowie M&A-Aktivitäten zurückzuführen ist. Die Belebung des Immobilientransaktionsmarktes seit Jahresbeginn schaffte eine grundsätzlich positive Ausgangsbasis. Allerdings verlor die Marktdynamik im zweiten Quartal aufgrund der jüngsten Entwicklung der Bauzinsen an Schwung. Diese pendelten sich auf einem leicht höheren Niveau als noch zu Jahresbeginn ein. Der Sonstige Umsatz, der primär durch das Einzel-Listing-Geschäft geprägt ist, war weiterhin rückläufig, da Kunden in langfristige Mitgliedschaften wechselten.

Das **Private-Segment** erzielte mit einem Umsatzzuwachs von 15,9 % im Halbjahresvergleich ebenfalls eine positive Entwicklung. Treiber war die hohe Nachfrage nach Plus-Abonnements, die zu einem Subscription-Umsatzwachstum von 24,2 % führte. Darüber hinaus trug auch eine deutliche Erhöhung im Bereich Pay-per-Ad-Listings im zweiten Quartal zum Umsatzwachstum im Privatkundengeschäft bei. Der Sonstige Umsatz verzeichnete im Halbjahresvergleich ein leichtes Plus (+2,4 %).

Im ersten Halbjahr 2025 konnte das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** deutlich um 17,3 % gesteigert werden, sodass sich die **EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** um einen Prozentpunkt auf 61,4 % erhöhte. Dies unterstreicht die anhaltende operative Effizienz des Unternehmens sowie die erfolgreiche Integration von Unternehmenszukaufen. Wesentlicher Treiber ist die positive Umsatzentwicklung von margenstarken Produkten bei insgesamt unterproportional gestiegenen operativen Aufwendungen trotz fortlaufender strategischer Ausgaben, insbesondere für Produktentwicklung und KI-Technologien. Der etwas geringere Anstieg des EBITDA (+15,0 %) ist eine Folge der im Halbjahresvergleich höheren nichtoperativen Effekte, insbesondere der Aufwendungen für die anteilsbasierte Vergütung sowie M&A-Aktivitäten.

Einhergehend mit einem im Halbjahresvergleich verbesserten Finanzergebnis stieg das Ergebnis vor Steuern (+20,6 %) stärker als das EBITDA. Die zum ersten Halbjahr 2024 vergleichbare Steuerquote führte im Berichtszeitraum zu einem proportionalen Anstieg des Ergebnisses nach Steuern (+20,5 %). Das **Ergebnis je Aktie** betrug im ersten Halbjahr 1,23 EUR je Aktie, was einem Zuwachs von 22,3 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 entspricht.



Wichtige Finanzkennzahlen¹

Mio. EUR (falls nicht anders angegeben)	Q2 2025	Q2 2024	Veränderung	H1 2025	H1 2024	Veränderung
Umsatzerlöse	160,6	139,5	+15,1 %	318,2	275,6	+15,5 %
Professional-Segment	115,7	101,1	+14,5 %	231,0	200,4	+15,3 %
Private-Segment	44,9	38,4	+16,8 %	87,2	75,2	+15,9 %
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit^{2,3} (%)	101,7	87,0	+16,9 %	195,4	166,5	+17,3 %
Professional-Segment	73,1	63,9	+14,3 %	141,9	124,1	+14,4 %
Private-Segment	28,6	23,1	+23,9 %	53,5	42,4	+26,1 %
EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit^{2,3} (%)	63,3 %	62,3 %	+0,9 Pp	61,4 %	60,4 %	+1,0 Pp
Professional-Segment	63,1 %	63,2 %	-0,1 Pp	61,4 %	61,9 %	-0,5 Pp
Private-Segment	63,7 %	60,0 %	+3,7 Pp	61,4 %	56,4 %	+5,0 Pp
EBITDA⁴	73,9	71,4	+3,4 %	159,8	138,9	+15,0 %
Ergebnis nach Steuern	39,0	34,4	+13,4 %	89,0	73,9	+20,5 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert, EUR)	0,54	0,47	+15,0 %	1,23	1,01	+22,3 %

¹ Hier und im Folgenden handelt es sich bei den im Bericht enthaltenen Quartalszahlen um freiwillige Angaben, die nicht Gegenstand der prüferischen Durchsicht waren.

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

³ Die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist definiert als das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit im Verhältnis zum Umsatz.

⁴ Das EBITDA (unbereinigt) ist definiert als das Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen sowie gegebenenfalls vorhandenen Wertminderungen und Wertaufholungen.

Konzern-

Zwischenlagebericht



Grundlagen des Konzerns

Die im **► Geschäftsbericht 2024** getroffenen Aussagen zur Geschäftstätigkeit, zur Strategie, zur Organisations- und Konzernstruktur, dem Steuerungssystem und den Steuerungsgrößen sowie zur Forschung und Entwicklung bei Scout24 sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Zwischenberichts nach wie vor zutreffend.

Mitarbeitende

Zum Halbjahresstichtag 30. Juni 2025 waren 1.116 Mitarbeitende bei der Scout24-Gruppe beschäftigt (30. Juni 2024: 1.022). Die Entwicklung und Verteilung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

FTE ¹	30.06.2025	30.06.2024	Veränderung
Mitarbeitende Scout24-Gruppe	1.116	1.022	94
davon Immobilien Scout GmbH	458	462	-4
davon Frauen	216	211	5
davon Vollzeit	421	413	8
davon Scout24 SE	197	171	26
davon Frauen	110	86	24
davon Vollzeit	170	149	21
davon sonstige vollkonsolidierte Gesellschaften	461	389	72
davon Frauen	178	146	32
davon Vollzeit	379	325	54

¹ Angaben in Vollzeitäquivalenten (FTE)

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaft und Immobilienbranche in Deutschland

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im ersten Quartal 2025 verzeichnete die deutsche Wirtschaft saison- und kalenderbereinigt ein Wachstum von 0,4 %. Die starke Zunahme der Exporte wurde u. a. durch vorgezogene Ausfuhren im Zuge der durch die USA angekündigten Einführung hoher Zusatzzölle auf Produkte aus Europa begünstigt. Positiv entwickelten sich auch der private Konsum und die Investitionen. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal stagnierte die Wirtschaftsleistung jedoch.¹ Für das zweite Quartal 2025 prognostizierte das Münchener ifo-Institut nach dem guten Jahresauftakt ein Nullwachstum gegenüber dem ersten Quartal. Für das Gesamtjahr 2025 erwartet das ifo-Institut ein Wirtschaftswachstum von 0,3 %.²

Die allgemeine Preissteigerung hat sich insgesamt weiter normalisiert. Im Juni 2025 lag die Inflationsrate bei 2,0 %³ und entsprach damit dem mittelfristigen Zielwert der Europäischen Zentralbank (EZB). Überdurchschnittlich stark verteuerten sich weiterhin die Preise für Dienstleistungen, während sich Energieprodukte und Nahrungsmittel verbilligten. Die EZB hat im ersten Halbjahr 2025 den Leitzins in vier Schritten von 3,0 % im Dezember 2024 auf nun 2,0 % gesenkt. In den für das Scout24-Geschäft relevanten Bauzinsen spiegelt sich diese Entwicklung nur teilweise wider. Nach einem anfänglichen Anstieg im ersten Quartal zeigten sie im zweiten Quartal einen leichten Rückgang, gefolgt von einer Stabilisierung auf einem wieder etwas höheren Niveau als zu Jahresbeginn, das aber im langfristigen Vergleich weiterhin moderat ist.⁴

Entwicklung des Immobilienmarktes

Nach dem deutlichen Rückgang der Bautätigkeit im Jahr 2024 (251.900 fertiggestellte Wohnungen, -14,4 % gegenüber dem Jahr 2023), die weit unter dem einstigen Wohnungsbaziel der ehemaligen Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen lag⁵, und einem gleichzeitigen Rückgang der Baugenehmigungen sowie des Bauüberhangs im Jahr 2024⁶ zeichnet sich im ersten Halbjahr 2025 eine leichte Trendwende ab. Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich von dem starken Einbruch der Vorjahre leicht erholt. So wurden im Zeitraum Januar bis Mai 2025 laut Statistischem Bundesamt insgesamt 90.700 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Anstieg von 1,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Einen besonders deutlichen Anstieg verzeichneten dabei die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser.⁷

Insgesamt bleibt das Niveau der Baugenehmigungen allerdings auf niedrigem Stand. Die Entwicklung wird weiterhin durch das Bauzinsniveau, gestiegene Materialkosten und eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft beeinflusst.

Am 18. Juni 2025 hat die aktuelle Bundesregierung den Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – den sogenannten „Bau-Turbo“ – beschlossen.⁸ Ziel des Gesetzes ist es, den Kommunen mehr Flexibilität und Handlungsspielraum beim Wohnungsbau zu geben, um schneller und gezielter auf den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum reagieren zu können. Das Gesetzgebungsverfahren soll bis Herbst 2025 abgeschlossen werden.

Parallel dazu hat sich die Regierung im Koalitionsvertrag auf mehrere Maßnahmen verständigt, um den Mietanstieg in angespannten Wohnungsmärkten zu bremsen. So soll die Mietpreisbremse um weitere vier Jahre verlängert werden. Auch die Regulierung von Indexmieten, möblierten Vermietungen und Kurzzeitvermietungen soll in besonders betroffenen Regionen verschärft werden.⁹

Während diese politischen Maßnahmen erst mittel- bis langfristig wirken dürften, spiegelt das ImmoScout24-WohnBarometer¹⁰ für das zweite Quartal 2025 eine sich fortsetzende Marktdynamik wider.

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 182 vom 23. Mai 2025

² Ifo-Institut, ifo Konjunkturprognose Sommer 2025 vom 12. Juni 2025

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 250 vom 10. Juli 2025

⁴ Interhyp, Bauzinsen aktuell: Zinsentwicklung bei Immobiliendarlehen, Stand: 14. Juli 2025

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 183 vom 23. Mai 2025

⁶ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 183 vom 23. Mai 2025

⁷ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 261 vom 18. Juli 2025

⁸ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohnungsbau-turbo-2354894> vom 18. Juni 2025

⁹ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/verlaengerung-mietpreisbremse-2350648> vom 26. Juni 2025

¹⁰ ImmoScout24 WohnBarometer für das 2. Quartal 2025

Die Angebotsmieten wuchsen deutschlandweit moderat. In regionalen Zentren und Großstädten wie Leipzig, Bremen und Dortmund war die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besonders hoch, während in Metropolen (z. B. Berlin, Hamburg, München) die Neubaumieten nur noch gering anstiegen. Auch im ländlichen Raum nahm die Nachfrage wieder zu, vorrangig in Regionen mit guter Verkehrsanbindung. Der Kaufmarkt zeigte eine deutliche Stabilisierung mit Preisen, die inzwischen über dem Vorjahresniveau lagen. Die Nachfrage am Häusermarkt erreichte mit einem Anstieg von 6 % bei Bestandshäusern im Vergleich zum Vorjahresquartal neue Höchstwerte, während Wohnungen einen Zuwachs von 3 % verzeichneten. Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen stärker als für Eigentumswohnungen, gestützt durch die etwa doppelt so hohe Nachfrage. Auffällig ist, dass die anhaltend hohen Mieten in den Metropolen zahlreiche Interessenten zum Immobilienkauf bewegen - selbst wenn dies mit einem Umzug ins städtische Umland verbunden ist. Die Nachfrage im ländlichen Raum näherte sich so wieder früheren Hochphasen, während sie in abgelegenen Regionen rückläufig war. Die Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen ging zugunsten der Anbietenden weiter zurück und lag zuletzt bei 5 % für Einfamilienhäuser und 7 % für Wohnungen.

Bei Büroimmobilien haben sich zwar sowohl die aktuelle Lagebeurteilung als auch die Zukunftserwartungen im Jahresvergleich verbessert. Trotzdem bestehen hier einige Unsicherheitsfaktoren, denn einerseits wirkt sich die allgemeine Konjunkturschwäche auf die Arbeitsnachfrage und damit auch den Bürobedarf aus. Aber andererseits ist weiterhin unklar, wie das mobile Arbeiten die langfristige Büronachfrage beeinflusst. Unabhängig davon zeigt sich, dass der Markt stark nach Lage und Qualität differenziert. Im Bereich der Handelsimmobilien wird die aktuelle Lage zwar schlechter beurteilt, aber dafür haben sich die Zukunftserwartungen signifikant verbessert. Dies spiegelt sich nach erfolgter Marktbereinigung auch in wieder steigenden Preisen wider.¹¹

In der Gesamtbeurteilung des Immobilienmarktumfelds deutet die zunehmende Nachfrage nach Kaufobjekten auf eine Stabilisierung des Transaktionsmarktes hin. Dennoch gestaltet sich der Verkauf von Immobilien für Verkäufer und Makler im derzeitigen Marktumfeld weiterhin anspruchsvoll. Dies erhöht die Relevanz der spezialisierten Vermarktungslösungen der Scout24-Gruppe.

Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2025

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Personelle Veränderung im Vorstand

Seit dem 1. März 2025 leitet Ralf Weitz als neuer Vorstandsvorsitzender die Scout24 SE. Der ehemalige Chief Product & Technology Officer, seit 2008 im Unternehmen und seit 2018 im Vorstand, folgt auf Tobias Hartmann, der nach zwei erfolgreichen Amtsperioden aus persönlichen Gründen ausschied. Mit seiner umfassenden Produkt- und Marktexpertise wird Herr Weitz die Unternehmensstrategie mit Fokus auf Interkonnektivität und künstliche Intelligenz (KI) konsequent fortführen.

Akquisitionen

Im Januar hat die Scout24-Gruppe sämtliche Anteile an der bulwiengesa AG und der EXPLOREAL GmbH erworben. Zusätzlich wurde im März 2025 der Kaufvertrag über alle Anteile der IMMOUnited GmbH unterzeichnet. Für den Vollzug des Erwerbs der IMMOUnited GmbH steht die erforderliche fusionskontrollrechtliche Freigabe gegenwärtig noch aus.

¹¹ Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2025, Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI). Die Immobilienwirtschaft bleibt skeptisch, Gutachten im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., 20. März 2025

Aktienrückkäufe

Die Scout24 SE hat 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 - 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 wird bis längstens zum 3. Juni 2026 durchgeführt. Bis zum 30. Juni 2025 wurden im Rahmen dieser zweiten Tranche insgesamt 125.488 Aktien für ein Gesamtvolumen von 13,9 Mio. EUR zurückgekauft. Zum 30. Juni 2025 hielt das Unternehmen insgesamt 2.784.518 eigene Aktien. Das entsprach einem Anteil von 3,7 % am Grundkapital. Weitere Informationen zu den Aktienrückkaufprogrammen finden sich unter www.scout24.com/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm.

Jahreshauptversammlung am 5. Juni 2025

Die als Präsenzveranstaltung durchgeführte ordentliche Hauptversammlung der Scout24 SE am 5. Juni 2025 in München stimmte allen Beschlussvorschlägen mit deutlichen Mehrheiten zu. Bei einer Präsenz von 78,5 % des Grundkapitals beschlossen die Aktionäre nach dem erfolgreichen Geschäftsjahr 2024 eine Erhöhung der Dividende um 10 % auf 1,32 EUR je Aktie. Ein weiterer besonderer Tagesordnungspunkt war die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2025. Diese Ermächtigung ersetzt das nicht in Anspruch genommene Genehmigte Kapital 2020. Der Aufsichtsrat wurde durch Lutz Finger verstärkt, der als ausgewiesener Experte für künstliche Intelligenz und mit seiner umfassenden Expertise in den Bereichen Produktentwicklung, Datenwissenschaft und KI-Implementierung das Kompetenzprofil des Gremiums ergänzt. Er folgt auf Sohaila Ouffata, die ihr Amt aus beruflichen Gründen mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 5. Juni 2025 niedergelegt hatte. Darüber hinaus billigten die Aktionäre eine Aktualisierung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder und erneuerten die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien. Detaillierte Informationen zur Hauptversammlung sind unter www.scout24.com/investor-relations/hauptversammlung verfügbar.

Entwicklung von Listings und Traffic

	Q2 2025	Q2 2024	Veränderung	H1 2025	H1 2024	Veränderung
ImmoScout24 Listings ¹	578.049	512.505	+12,8 %	558.784	504.072	+10,9 %
ImmoScout24 monatliche Nutzende Webseite (Mio.) ²	14,9	14,4	+3,7 %	15,5	14,8	+5,1 %
ImmoScout24 monatliche Nutzende App (Mio.) ^{2,3}	4,2	3,9	+6,8 %	4,2	4,0	+4,3 %
ImmoScout24 monatliche Sessions (Mio.) ⁴	100,2	99,6	+0,6 %	103,4	102,8	+0,5 %

¹ Quelle: www.immoscout24.de; Listings in Deutschland (Durchschnitt der Stichtagswerte zum Monatsultimo der Periode)

² Monatliche Nutzende auf www.immoscout24.de (Durchschnitt der einzelnen Monate), unabhängig davon, wie oft sie den Marktplatz in einem Monat besuchen. Quelle: interne Messung mithilfe eines externen Tracking-Dienstleisters

³ Basis der 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 Nutzerzahlen dar, die sich direkt nicht beobachten lassen.

⁴ 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 oder die Nutzende mindestens 30 Minuten inaktiv ist. Quelle: interne Messung mithilfe eines externen Tracking-Dienstleisters

ImmoScout24 verzeichnete im zweiten Quartal 2025 ein beschleunigtes Wachstum bei den Immobilien-Listings auf durchschnittlich 578.049 in den Monaten April bis Juni (+12,8 % zum Vorjahreszeitraum). Die positive Entwicklung spiegelt sowohl die gestiegene Marktaktivität, das wachsende Vertrauen der Eigentümer in die sich verbessernde Nachfragesituation als auch die Attraktivität der ImmoScout24-Plattform wider.

Im Kaufbereich zeigte sich eine verstärkte Dynamik mit neuen Angeboten und höheren Kontaktraten. Auch im Mietbereich sind die Angebote trotz des herausfordernden Marktumfelds in den Metropolregionen gewachsen.

Die Plattformnutzung nahm mit einem Anstieg der monatlichen Sessions auf über 100 Mio. (+0,6 % zum Vorjahresquartal) leicht zu. Anders als es zu Jahresbeginn der Fall war, war im zweiten Quartal besonders die App-Nutzung treibende Kraft für das Wachstum, mit 14,9 Mio. Website-Nutzenden und 4,2 Mio. App-Nutzenden.

Die fortschreitende Erholung des Kaufmarktes führte zu mehr Interessenten und höheren Konversionsraten. Der ganzheitliche Ansatz für alle Marktteilnehmenden unterstützte die positive Entwicklung in einem sich tendenziell stabilisierenden Marktumfeld.

Ertragslage

Mio. EUR	Q2 2025	Q2 2024	Veränderung	H1 2025	H1 2024	Veränderung
Umsatzerlöse	160,6	139,5	+15,1 %	318,2	275,6	+15,5 %
Aktivierete Eigenleistungen	4,9	5,5	-9,4 %	10,0	10,8	-6,9 %
Aktivierete Eigenleistungen (% vom Umsatz)	3,1 %	3,9 %	-0,8 Pp	3,2 %	3,9 %	-0,8 Pp
Operative Effekte aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-63,9	-58,0	-10,2 %	-132,9	-119,9	-10,8 %
Personalaufwand	-28,0	-25,9	-7,8 %	-57,3	-52,3	-9,7 %
Marketingaufwand	-10,4	-10,0	-3,9 %	-23,3	-23,3	-0,2 %
IT-Aufwand	-5,6	-4,7	-19,4 %	-11,2	-9,5	-18,0 %
Einkaufskosten	-11,2	-8,4	-33,5 %	-23,2	-17,9	-29,8 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8,6	-8,9	+2,8 %	-17,8	-17,0	-4,7 %
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	101,7	87,0	+16,9 %	195,4	166,5	+17,3 %
EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (%)	63,3 %	62,3 %	+0,9 Pp	61,4 %	60,4 %	+1,0 Pp
Nichtoperative Effekte	-27,8	-15,5	-78,8 %	-35,6	-27,6	-29,0 %
Anteilsbasierte Vergütung	-17,9	-9,2	-94,0 %	-21,8	-18,4	-18,5 %
M&A-Aktivitäten	-8,2	-3,4	<-100 %	-10,1	-4,2	<-100 %
Reorganisation	-1,7	-2,8	+41,7 %	-3,6	-5,0	+27,1 %
Sonstige nichtoperative Effekte	0,0	0,0	+34,3 %	-0,1	0,0	-87,2 %
EBITDA	73,9	71,4	+3,4 %	159,8	138,9	+15,0 %
Abschreibungen und Wertminderungen	-12,1	-13,9	+12,8 %	-24,2	-23,5	-2,8 %
Betriebsergebnis (EBIT)	61,7	57,5	+7,3 %	135,6	115,4	+17,5 %
Finanzergebnis	-6,1	-8,6	+28,5 %	-8,0	-9,6	+16,4 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	55,6	49,0	+13,6 %	127,6	105,8	+20,6 %
Ertragsteuern	-16,6	-14,6	-14,0 %	-38,6	-32,0	-20,8 %
Ergebnis nach Steuern	39,0	34,4	+13,4 %	89,0	73,9	+20,5 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert, EUR)	0,54	0,47	+15,0 %	1,23	1,01	+22,3 %

EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und Kostenentwicklung

Im **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** des Konzerns sind – anders als im **EBITDA** – die **nichtoperativen Effekte** ausgeklammert. Im ersten Halbjahr 2025 sind diese nichtoperativen Effekte, getrieben durch höhere Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung sowie M&A-Aktivitäten, in Summe deutlich gestiegen. Die anteilsbasierte Vergütung stieg aufgrund der starken Aktienkursentwicklung, während die M&A-Kosten auf erhöhte Rückstellungen für eine im Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb bilanzierte Vergütungskomponente im ersten Halbjahr 2025 zurückzuführen sind. Beide Kostenblöcke spiegeln daher eine grundsätzlich positive Entwicklung wider. Bei der **operativen Kostenentwicklung** zeigten im Halbjahreszeitraum sämtliche Posten Anstiege aufgrund fortlaufender strategischer Ausgaben in Produktentwicklung, KI-Technologien, technische Infrastruktur, IT-Systeme sowie Personal. Die **Einkaufskosten** verzeichneten den stärksten Zuwachs, bedingt durch die jüngsten Akquisitionen (insbesondere bulwiengesa) und die Geschäftsbelebung bei Sprengnetter. Die lebhaftere Marktdynamik führte zu einer erhöhten Nachfrage nach Immobilienbewertungen bei Sprengnetter und bulwiengesa und damit wachstumsbedingt zu einem Anstieg der verbundenen Kosten. Die **IT-Aufwendungen** stiegen hauptsächlich aufgrund höherer AWS-Kosten, die durch die Migration von Akquisitionen zu AWS und erhöhte Datenmengen im gemeinsamen Data Lake verursacht wurden. Weitere Faktoren waren laufende KI-Investitionen und die Integration jüngster Akquisitionen. Der Anstieg der **Personalaufwendungen** resultierte hauptsächlich aus der Erstkonsolidierung von erworbenen Unternehmen, aber auch aus regulären Lohn- und Gehaltsanpassungen. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich im Sechsmonatszeitraum leicht, wobei hier insbesondere die verstärkte Zusammenarbeit mit spezialisierten externen Dienstleistern ins Gewicht fiel. Bei den sonstigen betrieblichen



Aufwendungen zeigte sich im zweiten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahresquartal eine insgesamt rückläufige Entwicklung. Gegenläufig wirkten sich höhere Aufwendungen für externe Dienstleistungen aus. Die **Marketingaufwendungen** blieben im Halbjahresvergleich auf einem ähnlichen absoluten Niveau. In Summe konnten die Kostenanstiege trotz der anhaltenden strategischen Ausgaben unterhalb des Umsatzwachstums gehalten werden. Dieser Erfolg basiert auf einer weiter gesteigerten operativen Effizienz als direkte Folge der konsequenten Umsetzung der Interkonnektivitätsstrategie.

Im ersten Halbjahr 2025 stiegen das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** um 17,3 % und die zugehörige **EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** um einen Prozentpunkt an. Damit konnten die zunächst noch geringeren Margen der erworbenen Unternehmen überkompensiert werden.

Konzern-Ergebnisentwicklung

Das **EBITDA** nahm etwas weniger stark zu als das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit**, was auf erhöhte nichtoperative Effekte, insbesondere im zweiten Quartal, zurückzuführen ist. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 verbesserte sich das EBITDA dennoch um 15,0 %. **Abschreibungen und Wertminderungen** stiegen im Halbjahresvergleich nur leicht an. Dabei entfielen im ersten Halbjahr 2025 insgesamt 4,8 Mio. EUR (H1 2024: 3,7 Mio. EUR) auf planmäßige Abschreibungen immaterieller Vermögenswerte, die im Rahmen von Kaufpreisallokationen identifiziert und bilanziert wurden (PPA-Abschreibungen). Weitere 19,3 Mio. EUR (H1 2024: 19,8 Mio. EUR) betrafen übrige planmäßige Abschreibungen (inklusive Abschreibungen aus Leasing nach IFRS 16).

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** verbesserte sich somit stärker als das EBITDA und auch das **Finanzergebnis** zeigte im Halbjahresvergleich eine positive Entwicklung. Dies ist auf den im Vorjahresvergleich geringeren Effekt aus Folgebewertungen von Kaufpreisverbindlichkeiten zurückzuführen, während die negativen Fremdwährungseffekte aus der USD-Währungsabsicherung höher ausfielen. Das **Ergebnis vor Steuern** lag somit deutlich über dem Vorjahresniveau. Bei einer zur Vorjahresperiode vergleichbaren Steuerquote stieg das **Ergebnis nach Steuern** proportional an (+20,5 %). Dabei zeigten beide Quartale eine starke Geschäftsentwicklung. Lediglich im zweiten Quartal wurde das Ergebnis nach Steuern durch höhere nicht-operative Aufwendungen gedämpft. Auch das **Ergebnis je Aktie** nahm mit einem Plus von 22,3 % stärker zu als das EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und betrug im ersten Halbjahr 1,23 EUR je Aktie (H1 2024: 1,01 EUR je Aktie).

Vermögens- und Finanzlage

Kapitalstruktur

Bilanz Aktiva (verkürzt)

Mio. EUR	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	102,2	119,0	-14,1 %
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	32,5	55,5	-41,4 %
davon sonstige finanzielle Vermögenswerte	5,3	4,9	+7,3 %
Langfristige Vermögenswerte	1.960,6	1.953,5	+0,4 %
davon sonstige finanzielle Vermögenswerte	11,6	11,7	-0,5 %
Bilanzsumme	2.062,8	2.072,5	-0,5 %

Die Veränderung der **Kurzfristigen Vermögenswerte** resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im ersten Halbjahr 2025. Dies ist hauptsächlich auf die Dividendenzahlung, den Aktienrückkauf und Unternehmenskäufe zurückzuführen, während die operative Geschäftsentwicklung positiv war. Weiterführende Informationen zu diesem Ergebnis stehen im Kapitel **Cashflow** zur Verfügung.

Bilanz Passiva (verkürzt)

Mio. EUR	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Kurzfristige Verbindlichkeiten	403,1	262,0	+53,9 %
davon sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	268,8	163,9	+64,0 %
davon Leasingverbindlichkeiten	12,2	11,7	+4,9 %
Langfristige Verbindlichkeiten	334,3	378,2	-11,6 %
davon sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,8	25,7	-96,7 %
davon Leasingverbindlichkeiten	37,0	41,8	-11,4 %
Eigenkapital	1.325,4	1.432,3	-7,5 %
Bilanzsumme	2.062,8	2.072,5	-0,5 %

Die kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten stiegen im ersten Halbjahr 2025 um 104,9 Mio. EUR an. Hierfür gibt es drei wesentliche Gründe: Erstens, die gestiegene kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe der zum Bilanzstichtag maximal verbleibenden Verpflichtung aus dem aktuellen Aktienrückkaufprogramm in Höhe von 86,1 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 24,3 Mio. EUR). Zweitens, die gestiegenen kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmenszusammenschlüssen in Höhe von 41,7 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 12,8 Mio. EUR). Der überwiegende Teil davon ist auf die Umgliederung von langfristigen in kurzfristige Verbindlichkeiten zurückzuführen. Drittens, die in Summe höhere Ausnutzung von Bankverbindlichkeiten. Dies ergab sich aus einer höheren Ausnutzung der Kreditlinie (Facility Agreement, bis zu 400,0 Mio. EUR) im Umfang von 110,0 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 50,0 Mio. EUR), während die Ziehungen aus einem Rahmenkreditvertrag getilgt (31. Dezember 2024: 35,0 Mio. EUR) und sonstige Geldhandelsgeschäfte mit Banken auf insgesamt 27,0 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 40,0 Mio. EUR) reduziert wurden. Zum 30. Juni 2025 betrug die Summe der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten 318,9 Mio. EUR im Vergleich zu 243,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2024.

Bereinigt um **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** ergab sich daraus zum 30. Juni 2025 eine Nettoverschuldung¹² in Höhe von 286,4 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 187,6 Mio. EUR). Dies führte zu einem Verschuldungsgrad¹³ zum 30. Juni 2025 von 0,76 (31. Dezember 2024: 0,54).

Der Rückgang des Eigenkapitals innerhalb des ersten Halbjahres 2025 resultierte aus der Zahlung der Dividende sowie den Aktienrückkäufen, einschließlich der Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag hieraus maximal verbleibenden Verpflichtung.

Cashflow

Mio. EUR	H1 2025	H1 2024	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	133,5	119,8	+11,5 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27,8	-11,8	<-100 %
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-128,7	-114,4	-12,5 %
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-23,0	-6,5	<-100 %

Die Steigerung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit im Halbjahresvergleich folgt der positiven Entwicklung des operativen Geschäfts.

Der Anstieg des negativen Cashflows aus Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Auszahlungen im Rahmen des Erwerbs von Tochtergesellschaften.

Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf die Dividendenzahlung sowie die Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von eigenen Anteilen zurückzuführen. Diesem Abfluss standen die in Summe höheren in Anspruch genommenen Kreditlinien gegenüber.

Infolge der beschriebenen Sachverhalte sind die verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 23,0 Mio. EUR gesunken.

¹² Summe der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (inklusive Leasingverbindlichkeiten) vermindert um liquide Mittel

¹³ Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit der letzten zwölf Monate

Geschäftsentwicklung Segmente

Segment Professional

Das Professional-Segment ist mit 72,6 % Umsatzanteil im ersten Halbjahr 2025 (H1 2024: 72,7 %) das mit Abstand größte Segment der Scout24-Gruppe.

Mio. EUR	Q2 2025	Q2 2024	Veränderung	H1 2025	H1 2024	Veränderung
Professional-Umsatz	115,7	101,1	+14,5 %	231,0	200,4	+15,3 %
Subscription-Umsatz	84,2	73,3	+14,8 %	166,9	145,3	+14,9 %
Anzahl Kunden ¹ (Periodendurchschnitt)	25,917	24,435	+6,1 %	25,759	24,305	+6,0 %
Professional-ARPU ² (EUR/Monat)	1,082	1,000	+8,3 %	1,080	996	+8,4 %
Transaction-Enablement-Umsatz	26,4	22,3	+18,4 %	53,6	44,0	+21,9 %
Sonstiger Umsatz	5,1	5,5	-6,5 %	10,5	11,1	-5,6 %
Professional-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	73,1	63,9	+14,3 %	141,9	124,1	+14,4 %
Professional-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (%)	63,1 %	63,2 %	-0,1 Pp	61,4 %	61,9 %	-0,5 Pp

¹ ImmoScout24-Kunden aus Deutschland und Österreich (dedupliziert) mit einem kostenpflichtigen Vertrag am Monatsultimo, der zur Vermarktung von mehr als einem Objekt berechtigt (Summe Monatsendstände dividiert durch Anzahl Perioden-Monate)

² Perioden-Umsatz dividiert durch die durchschnittliche Anzahl der Kunden, weiterhin dividiert durch die Anzahl der Perioden-Monate

Der **Subscription-Umsatz**, der mit gewerblichen Kunden erzielt wird, war auch im zweiten Quartal mit +14,8 % (organisch: +11,7 %) der Hauptwachstumstreiber des Segments.

Das Kerngeschäft mit **Makler-Mitgliedschaften** entwickelte sich weiterhin dynamisch. Das aktualisierte Mitgliedschaftsmodell findet weiterhin großen Anklang bei Kunden in einem Immobilienmarkt, der durch zunehmende Komplexität beim Immobilienverkauf gekennzeichnet ist. Die Mitgliedschaftsmodelle, die Maklern eine umfassende Produktpalette bieten, ermöglichen es ihnen, in diesem Marktumfeld erfolgreich zu agieren. Dies führte zu einem erneuten Kundenwachstum in Deutschland bei einer gleichzeitig hohen Kundenbindung im bestehenden Kundenstamm, während sich die Anzahl der Kunden in Österreich im zweiten Quartal stabil entwickelte. Die Integration der neubau kompass AG leistete im zweiten Quartal 2025 einen Beitrag zum Kundenwachstum von etwa 0,7 Prozentpunkten.

Der durchschnittliche Umsatz pro Kunden (**ARPU**) entwickelte sich im Berichtsquartal mit einem starken Wachstum von 8,3 % weiterhin positiv. Diese Entwicklung wurde hauptsächlich durch das dynamische Wachstum im Geschäftsfeld der Wohnimmobilienmakler getrieben. Gewerbekunden, Projektentwickler und Bauträger wiesen eine moderatere Dynamik auf. Die positive ARPU-Entwicklung wurde auch durch die Eingliederung der neubau kompass AG und dem damit erweiterten Produktportfolio begünstigt.

Der Bereich **Transaction Enablement** verzeichnete im ersten Halbjahr 2025 ein Umsatzwachstum von 21,9 %. Dieser Anstieg resultierte sowohl aus der Integration der bulwiengesa AG und der EXPLOREAL GmbH als auch aus der positiven Entwicklung des organischen Geschäfts (+8,0 %). Gutachten und Bewertungsdienstleistungen für Maklerfachkräfte und Banken sowie digitale Bewertungsprodukte trugen maßgeblich dazu bei, während sich das Leadgeschäft eher verhalten entwickelte. Dieser Verlauf und die Verlangsamung des Wachstums gegenüber dem ersten Quartal spiegeln die anhaltenden Unsicherheiten und die Zurückhaltung im Transaktionsmarkt wider, die primär auf die seit Jahresbeginn leicht gestiegenen Hypothekenzinsen zurückzuführen sind.

Der **Sonstige Umsatz**, der primär durch das Einzel-Listing-Geschäft geprägt ist, war weiterhin rückläufig, da Kunden in langfristige Makler-Mitgliedschaften wechselten. Daneben wirkte sich ein rückläufiges Werbegeschäft aus.

Das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** des Professional-Segments konnte im ersten Halbjahr 2025 um 14,4 % gesteigert werden. Trotz der Integration von Unternehmenserwerben gelang es, eine nahezu stabile Marge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu erreichen.

Segment Private

Das Private-Segment trug im ersten Halbjahr 27,4 % zum Konzernumsatz bei (H1 2024: 27,3 %).

Mio. EUR	Q2 2025	Q2 2024	Veränderung	H1 2025	H1 2024	Veränderung
Private-Umsatz	44,9	38,4	+16,8 %	87,2	75,2	+15,9 %
Subscription-Umsatz	26,7	21,8	+22,2 %	52,5	42,2	+24,2 %
Anzahl Kunden ¹ (Periodendurchschnitt)	502.266	435.657	+15,3 %	498.708	424.423	+17,5 %
Private-ARPU ² (EUR/Monat)	17,7	16,7	+6,0 %	17,5	16,6	+5,7 %
Pay-per-Ad-Umsatz	14,6	13,2	+10,9 %	27,2	25,6	+6,0 %
Sonstiger Umsatz	3,6	3,4	+5,0 %	7,5	7,4	+2,4 %
Private-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	28,6	23,1	+23,9 %	53,5	42,4	+26,1 %
Private-EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (%)	63,7 %	60,0 %	+3,7 Pp	61,4 %	56,4 %	+5,0 Pp

¹ Plus-Produkt-Kunden sowie zahlende Vermietet.de-Kunden (Summe Monatsendstände geteilt durch Anzahl Perioden-Monate)

² Perioden-Umsatz dividiert durch durchschnittliche Anzahl der Kunden, weiterhin dividiert durch die Anzahl der Perioden-Monate

Nach einer starken Entwicklung im ersten Quartal setzte sich die positive Dynamik im **Private-Segment** im zweiten Quartal 2025 fort. Als Hauptwachstumstreiber erwiesen sich die **Subscription-Umsätze**, die parallel zur kontinuierlich steigenden Anzahl der **Kunden** deutlich zunahmen, wenn auch mit etwas moderaterem Tempo als im ersten Quartal. Diese Entwicklung spiegelt die saisonale Stärke des Jahresbeginns hinsichtlich des Abschlusses neuer Mitgliedschaften wider. Besonders stark entwickelten sich die Produkte WohnenPlus sowie SuchenPlus für Kauf, wobei letzteres von der starken Dynamik und dem hohen Interesse am Kaufmarkt profitierte.

Der **ARPU** entwickelte sich weiterhin positiv und das Wachstum beschleunigte sich sogar im zweiten Quartal.

Bei den **Pay-per-Ad-Umsätzen** zeigte sich im zweiten Quartal eine Beschleunigung des Wachstums, einhergehend mit einem von der Marktentwicklung getriebenen leichten Anstieg des Volumens privater Inserate. Darüber hinaus trugen gezielte Marketingmaßnahmen zum Wachstum bei.

Der **Sonstige Umsatz** blieb im ersten Halbjahr 2025 weitgehend stabil auf dem Niveau der Vorjahresperiode.

Das **EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit** stieg mit 26,1 % überproportional zum Segment-Umsatz, sodass sich die EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit im ersten Halbjahr 2025 um 5,0 Prozentpunkte verbesserte. Zu diesem Erfolg trug insbesondere das stark wachsende Subscription-Geschäft bei. Weitere Treiber waren leicht höhere Pay-per-Ad-Buchungen sowie die im Vergleich zum Umsatz geringeren Kostensteigerungen.

Risiken und Chancen

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. Im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ des Lageberichts im **►Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht 2024** sind diese ausführlich beschrieben.

Chancenlage

Die Chancenlage wird unverändert zum Geschäftsbericht 2024 als solide bewertet. Die Scout24-Gruppe ist gut positioniert, die voranschreitende Digitalisierung und die damit verbundenen Chancen für das Unternehmen in den kommenden Jahren voranzutreiben.

Risikolage

Für das abgelaufene erste Halbjahr 2025 lässt sich festhalten, dass die bestehenden Einzelrisiken jeweils beherrschbar sind und das Gesamtrisiko überschaubar sowie mehrfach durch das vorhandene Eigenkapital abgedeckt ist. Es werden keine Risiken gesehen, die einzeln oder zusammen mit anderen Risiken die Existenz der Scout24-Gruppe gefährden können. Insofern hat sich die Gesamtrisikosituation im Vergleich zum Geschäftsbericht 2024 nicht wesentlich verändert.

Kritische und wesentliche Risikocluster

Die Klassifizierung der Risikocluster bleibt gegenüber dem Geschäftsbericht 2024 unverändert. Es gibt weiterhin keine als kritisch bewerteten Risikocluster. Als wesentlich werden nach wie vor die drei folgenden Risikocluster eingestuft:

Risikofeld	Risikocluster
Externe Risiken	Wettbewerb und Markt
	Volkswirtschaftliche Risiken
Operationelle Risiken	IT und Cybersicherheit

Entwicklungen in den Risikoclustern

Wettbewerb und Markt: Innerhalb dieses Clusters haben sich die Gewichtungen einzelner Risikokomponenten verschoben. Während bestimmte produktspezifische Wettbewerbsrisiken an Bedeutung verloren haben, rücken zunehmend Entwicklungen im Bereich künstlicher Intelligenz (KI) und deren Marktauswirkungen in den Fokus. Den Risiken stehen zusätzliche Chancen aus der Nutzung von KI gegenüber. Diese Verschiebungen werden durch kontinuierliche Marktbeobachtung und stetige Weiterentwicklung des Produktportfolios adressiert.

IT und Cybersicherheit: Die Scout24-Gruppe hat im ersten Halbjahr 2025 erhebliche Investitionen in die IT-Sicherheitsinfrastruktur getätigt und das Informationssicherheitsmanagementsystem substanziell ausgebaut. Diese Maßnahmen haben zu einer spürbaren Reduktion von Einzelrisiken innerhalb des Clusters geführt. Aufgrund der anhaltend hohen Bedrohungslage und der kritischen Bedeutung der IT-Systeme für das Geschäftsmodell wird das Cluster jedoch weiterhin als wesentlich eingestuft.



Gesamtaussage und Ausblick

Der Vorstand der Scout24 SE ist mit dem kontinuierlichen, dynamischen Wachstum im zweiten Quartal und der daraus resultierenden finanziellen und operativen Geschäftsentwicklung für das erste Halbjahr 2025 sehr zufrieden. Dennoch könnten aktuelle globale Unsicherheiten weiterhin Einfluss auf Zinssätze, das Verbrauchervertrauen und die allgemeine Dynamik des Immobilienmarktes in Deutschland haben. Insbesondere der Transaktionsmarkt bleibt von diesen Unsicherheitsfaktoren geprägt.

Mit der ImmoScout24-Plattform verfügt die Scout24-Gruppe über eine ausgezeichnete Position, um ihr Angebot im deutschen Immobilienmarkt strategisch weiterzuentwickeln. Trotz eines anhaltend herausfordernden Marktumfelds ist die Scout24-Gruppe überzeugt, dass ihr diversifiziertes Produktportfolio ihren Kunden auch in anspruchsvollen Marktsituationen einen besonderen Mehrwert bieten wird.

Angesichts der starken Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr und des Ausblicks für das restliche Jahr hebt der Vorstand seine Prognose für das Geschäftsjahr 2025 an: Konkret erwartet der Vorstand nun ein Umsatzwachstum von 14-15 % (bislang 12-14 %), einschließlich eines anorganischen Beitrags von ca. 3 Prozentpunkten (bislang ca. 2 Prozentpunkte). Darüber hinaus erwartet der Vorstand einen Anstieg der EBITDA-Marge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit um bis zu 70 Basispunkte (bislang bis zu 50 Basispunkte). Das Hauptaugenmerk liegt insgesamt auf der Steigerung des Konzern-EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und der zugehörigen Marge.

Konzern-

Halbjahresabschluss



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	Erläuterungen ¹	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024
Umsatzerlöse	2.1.	160.595	139.519	318.196	275.596
Aktivierete Eigenleistungen		4.946	5.458	10.040	10.781
Sonstige betriebliche Erlöse		631	187	1.001	382
Gesamtleistung		166.171	145.164	329.236	286.759
Personalaufwand		-54.175	-39.776	-90.016	-76.770
Marketingaufwand		-10.417	-10.021	-23.313	-23.255
IT-Aufwand		-5.837	-4.917	-11.555	-9.951
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-21.874	-19.003	-44.591	-37.894
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertminderungen		73.867	71.445	159.760	138.888
Abschreibungen und Wertminderungen		-12.120	-13.903	-24.164	-23.499
Betriebsergebnis – EBIT		61.748	57.543	135.597	115.390
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen		–	-202	1	-364
Finanzerträge		1.276	585	1.539	1.078
Finanzaufwendungen		-7.395	-8.936	-9.525	-10.269
Finanzergebnis		-6.119	-8.553	-7.985	-9.556
Ergebnis vor Ertragsteuern		55.629	48.990	127.612	105.834
Ertragsteuern	2.2.	-16.605	-14.570	-38.603	-31.969
Ergebnis nach Steuern		39.024	34.420	89.009	73.865
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens		39.024	34.406	89.009	73.844
davon Nicht beherrschende Anteile		–	14	–	21

Ergebnis je Aktie

EUR	Erläuterung	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2.3.	0,54	0,47	1,23	1,01
Ergebnis je Aktie nach Steuern		0,54	0,47	1,23	1,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie	2.3.	0,54	0,47	1,23	1,01
Ergebnis je Aktie nach Steuern		0,54	0,47	1,23	1,01

¹ Hier und im Folgenden handelt es sich bei den im Bericht enthaltenen Quartalszahlen um freiwillige Angaben, die nicht Gegenstand der prüferischen Durchsicht waren.

² Das EBITDA ist definiert als das Ergebnis fortgeführter Aktivitäten vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen sowie ggf. vorhandener Wertminderungen und Wertaufholungen.



Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	Erläuterungen	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024
Ergebnis nach Steuern	2.3.	39.024	34.420	89.009	73.865
Summe der Posten, die nicht in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		-	-	-	-
Posten, die anschließend möglicherweise in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:					
Währungsumrechnungsdifferenzen		-	3	-	-8
Summe der Posten, die anschließend möglicherweise in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		-	3	-	-8
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		-	3	-	-8
Gesamtergebnis		39.024	34.423	89.009	73.857
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens		39.024	34.409	89.009	73.836
davon Nicht beherrschende Anteile		-	14	-	21

Konzern-Bilanz

Aktiva

Tsd. EUR	Erläuterungen	30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristige Vermögenswerte		102.195	119.003
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		32.482	55.476
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		45.755	37.176
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.	5.296	4.935
Ertragsteuerforderungen		8.103	12.841
Sonstige Vermögenswerte		10.559	8.576
Langfristige Vermögenswerte		1.960.600	1.953.490
Geschäfts- oder Firmenwert		925.757	913.306
Marken		870.124	868.700
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		102.003	105.030
Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen		41.893	45.107
Sachanlagen		8.631	9.093
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.	11.612	11.674
Aktive latente Steuern		579	579
Bilanzsumme		2.062.795	2.072.493

Passiva

Tsd. EUR	Erläuterungen	30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristige Verbindlichkeiten		403.094	261.963
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		19.639	18.211
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.	268.761	163.887
Leasingverbindlichkeiten		12.248	11.679
Sonstige Rückstellungen		45.313	9.288
Ertragsteuerverbindlichkeiten		14.361	15.320
Vertragsverbindlichkeiten		24.614	18.945
Sonstige Verbindlichkeiten		18.157	24.634
Langfristige Verbindlichkeiten		334.282	378.194
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.	841	25.725
Leasingverbindlichkeiten		37.010	41.794
Sonstige Rückstellungen		29.443	40.508
Passive latente Steuern		266.216	269.374
Sonstige Verbindlichkeiten		771	794
Eigenkapital	4.	1.325.419	1.432.336
Gezeichnetes Kapital		75.000	75.000
Kapitalrücklage		208.254	208.254
Gewinnrücklage		1.232.298	1.300.944
Sonstige Rücklagen		848	848
Eigene Anteile (2.784.518 Stück, Vorjahr 2.399.669 Stück)		-190.980	-152.710
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens		1.325.419	1.432.336
Bilanzsumme		2.062.795	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
Währungsumrechnungsdifferenzen		-	-	-	-8	-	-8	-	-8
Ergebnis nach Steuern		-	-	73.844	-	-	73.844	21	73.865
Gesamtergebnis		-	-	73.844	-8	-	73.836	21	73.857
Dividende		-	-	-87.993	-	-	-87.993	-	-87.993
Erwerb eigener Anteile		-	-	-9.778	-	-29.932	-39.710	-	-39.710
Ausgabe eigener Anteile ¹		-	91	-1.127	-	1.036	-	-	-
Stand zum 30.06.2024		75.000	207.951	1.217.098	926	-107.627	1.393.348	339	1.393.687
Stand zum 01.01.2025		75.000	208.254	1.300.944	848	-152.710	1.432.336	-	1.432.336
Währungsumrechnungsdifferenzen		-	-	-	-	-	-	-	-
Ergebnis nach Steuern		-	-	89.009	-	-	89.009	-	89.009
Gesamtergebnis		-	-	89.009	-	-	89.009	-	89.009
Dividende ²	4.	-	-	-95.899	-	-	-95.899	-	-95.899
Erwerb eigener Anteile	4.	-	-	-61.757	-	-38.271	-100.027	-	-100.027
Ausgabe eigener Anteile	4.	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand zum 30.06.2025		75.000	208.254	1.232.298	848	-190.980	1.325.419	-	1.325.419

¹ Angepasst (Umgliederung von Gewinn- zu Kapitalrücklage in Höhe von 91 Tsd. EUR).

² Im Juni 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 gemäß den entsprechenden Beteiligungsvereinbarungen Gewinnausschüttungen in Höhe von 408 Tsd. EUR (2024: 62 Tsd. EUR) aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 (2023) an Minderheits- bzw. Altgesellschafter von Tochterunternehmen. Weiterhin erfolgte im Mai 2025 eine Vorabgewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 (Q1 2025) in Höhe von 81 Tsd. EUR an den Minderheitsgesellschafter eines Tochterunternehmens.



Konzern-Kapitalflussrechnung

Tsd. EUR	Erläuterung	H1 2025	H1 2024
Ergebnis nach Steuern		89.009	73.865
Abschreibungen		24.164	23.499
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen		-1	364
Finanzerträge		-1.539	-1.078
Finanzaufwendungen		9.525	10.269
Ertragsteueraufwand	2.2.	38.603	31.969
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge		-189	-45
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Aktiva, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-9.197	-596
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Passiva, die weder der Investitions- noch der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.141	-4.768
Veränderung der Rückstellungen		24.874	20.511
Gezahlte Ertragsteuern		-39.592	-34.196
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		133.515	119.794
Auszahlungen für den Erwerb immaterieller Vermögenswerte, inklusive selbsterstellter und in Entwicklung befindlicher immaterieller Vermögenswerte		-10.458	-11.916
Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen		-649	-387
Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen		7	332
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen		-	207
Einzahlungen aus Leasingforderungen aus Untermietverhältnissen	3.	880	853
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	3.	-1.003	-1.197
Einzahlungen aus von in Vorjahren veräußerten at Equity bilanzierten Beteiligungen		-	150
Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	1.3.	-14.868	-87
Erhaltene Zinsen		142	208
Auszahlungen für in Vorjahren erworbene Tochterunternehmen	3.	-1.870	-
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-27.820	-11.836
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	3.	60.000	28.808
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	3.	-48.000	-18.286
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	3.	-6.058	-5.640
Gezahlte Zinsen		-1.860	-1.614
Gezahlte Dividenden	4.	-95.899	-87.993
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	4.	-36.872	-29.715
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-128.689	-114.440
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes		-	-8
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-22.994	-6.490
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		55.476	48.463
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		32.482	41.974

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben

1. Informationen zum Unternehmen und Grundlagen der Abschlusserstellung

1.1. Informationen zum Unternehmen

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

Die im Geschäftsbericht 2024 hinsichtlich Geschäftstätigkeit und Strategie der Scout24 getroffenen Aussagen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Zwischenberichts im Wesentlichen nach wie vor zutreffend.

1.2. Grundlagen der Abschlusserstellung

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss („Konzernzwischenabschluss“) zum 30. Juni 2025 wurde auf Basis des International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ und in Übereinstimmung mit § 115 WpHG erstellt. Grundsätzlich werden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Schätzmethode wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2024 veröffentlicht. Standards und Interpretationen, die ab dem 1. Januar 2025 erstmals verbindlich anzuwenden sind, haben zu keinen Änderungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geführt. Alle zum 30. Juni 2025 verbindlichen IAS bzw. IFRS sowie Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) wurden angewandt.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 ist in Euro (EUR) aufgestellt. Die Zahlenangaben erfolgen, soweit nicht anders vermerkt, grundsätzlich in Tsd. EUR. Die dargestellten Tabellen und Angaben können rundungsbedingte Differenzen enthalten.

Die Geschäftsaktivitäten der Scout24 unterliegen prinzipiell keiner Saisonalität.

Der Vorstand hat den Konzernzwischenabschluss am 5. August 2025 zur Veröffentlichung freigegeben.

1.3. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode

In Übereinstimmung mit IFRS 3.45 besteht die Möglichkeit, die Werte innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nach Erwerbszeitpunkt (Bewertungszeitraum) erfolgsneutral zu ändern, sofern Scout24 neue Informationen über Fakten und Umstände erhält, die zum Erwerbsstichtag bestanden. Insofern handelt es sich bei den nachfolgend angegebenen Beträgen im Zusammenhang mit den Erwerben der bulwiengesa AG und der EXPLOREAL GmbH um vorläufige Werte.

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 Kaufpreisbestandteils zum Erwerbszeitpunkt	–	134 Tsd. EUR
Beizulegender Zeitwert des geschätzten variablen Kaufpreisbestandteils zum 30. Juni 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	527 Tsd. EUR	74 Tsd. EUR
Beitrag zu Umsatzerlösen seit der Erstkonsolidierung	4.284 Tsd. EUR	801 Tsd. EUR
Beitrag zum Ergebnis nach Steuern seit der Erstkonsolidierung	-1.083 Tsd. EUR	119 Tsd. EUR

¹ Die bulwiengesa AG hält 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.

Tsd. EUR	bulwiengesa AG	EXPLOREAL GmbH
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	12.869	3.650
Bedingte Kaufpreiszahlung	–	134
Gegenleistung	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
Forderungen aus Steuern	–	–
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 betragen 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 in Höhe von 50 % erworben.

Erwerb der restlichen Anteile an der BaufiTeam GmbH

Mit Wirkung zum 19. Mai 2025 hat die Scout24 Proptech GmbH die verbleibenden 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.

IMMOUnited GmbH

Die Sprengnetter GmbH hat einen Anteilskauf- und Übertragungsvertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der IMMOUnited GmbH, einem auf Grundbuchdaten und Daten für Immobilientransaktionen spezialisierten Unternehmen aus Österreich, unterzeichnet. Die Akquisition soll das Daten- und Bewertungsangebot in Österreich erweitern. Der Vollzug der Transaktion steht gegenwärtig noch aus, da dieser insbesondere unter der Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe steht. Diese ist bisher nicht erfolgt.



2. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Umsatzerlöse

Für die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Kategorien wird auf den Konzern-Zwischenlagebericht, Kapitel **Geschäftsentwicklung Segmente**, verwiesen.

2.2. Ertragsteuern

Der effektive Steueraufwand im aktuellen Berichtszeitraum ergibt sich aus der bestmöglichen Schätzung einer erwarteten Plansteuerquote in Höhe von 30,5 % (H1 2024: 30,6 %) für die Scout24-Gruppe zuzüglich einmaliger Steuereffekte. Letztere werden mit dem zum Berichtsstichtag realisierten Betrag erfasst. In der aktuellen Berichtsperiode waren dies insbesondere latente Steuererträge aus Steuersatzänderungen. Die Steuersatzänderungen resultieren aus der Anpassung des durchschnittlichen Gewerbesteuersatzes in Deutschland.

Insgesamt ergibt sich für die Gruppe im aktuellen Berichtszeitraum eine effektive Konzernsteuerquote von 30,3 % (H1 2024: 30,2 %).

2.3. Ergebnis je Aktie

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

		Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024
Ergebnis, das auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt	Tsd. EUR	39.024	34.406	89.009	73.844
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie	Anzahl				
Unverwässert		72.293.830	73.296.056	72.382.911	73.414.708
Verwässert		72.293.830	73.296.056	72.382.911	73.414.708
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	EUR	0,54	0,47	1,23	1,01
Ergebnis je Aktie nach Steuern		0,54	0,47	1,23	1,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie	EUR	0,54	0,47	1,23	1,01
Ergebnis je Aktie nach Steuern		0,54	0,47	1,23	1,01

Die Ermittlung der durchschnittlichen Anzahl der Aktien erfolgte unter Berücksichtigung des Erwerbs eigener Anteile (siehe Erläuterung „4.12. Eigenkapital“ im **Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht 2024** sowie Erläuterung **4. Eigenkapital** in diesem Bericht).



3. **Angaben zu Finanzinstrumenten**

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung zwischen den Bilanzpositionen und den Kategorien nach IFRS 9, aufgliedert pro Kategorie und beizulegenden Zeitwerten pro Klasse.

Gemäß IFRS 13 sind die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten den drei Levels der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen. Dabei werden die einzelnen Level der Fair-Value-Hierarchie wie folgt definiert:

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

Für Umgliederungen zwischen den einzelnen Stufen der Fair-Value-Hierarchie wird unterstellt, dass sie zum Periodenende erfolgt sind. In beiden Berichtsperioden gab es keine Umgliederungen zwischen Level 1 und Level 2.

Finanzielle Vermögenswerte nach IFRS 9

Tsd. EUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Beizulegender Zeitwert	Level innerhalb der Fair-Value-Hierarchie
30.06.2025							
Vermögenswerte							
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	FAAC	32.482	32.482	-	-	n/a	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	45.755	45.755	-	-	n/a	
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte		3.496	2.124	-	1.371	3.496	
Derivative Finanzinstrumente	FAFVTPL	321	-	-	321	321	2
Wandeldarlehen	FAFVTPL	1.050	-	-	1.050	1.050	3
Übrige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	2.124	2.124	-	-	2.124	3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		8.326	2.604	-	5.723	7.983	
Beteiligungen	FAFVTPL	5.673	-	-	5.673	5.673	3
Derivative Finanzinstrumente	FAFVTPL	-	-	-	-	-	2
Wandeldarlehen	FAFVTPL	50	-	-	50	50	3
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FAAC	2.604	2.604	-	-	2.261	3
Forderungen aus Leasingvereinbarungen		5.086	5.086	-	-	-	
Kurzfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen	n/a	1.801	1.801	-	-	n/a	
Langfristige Forderungen aus Leasingvereinbarungen	n/a	3.286	3.286	-	-	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	

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten haben im Wesentlichen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.



Zum 30. Juni 2025 bestehen insgesamt drei Wandeldarlehen, wovon zwei kurzfristig und eins langfristig ist, im Gesamtumfang von 1.100 Tsd. EUR. Aufgrund der Wandlungsmöglichkeiten werden die Darlehen jeweils zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Auf weitere Angaben dazu wird aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Übrigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte zum 30. Juni 2025 beinhalten kurzfristige Mietkautionen, eine Forschungszulage des Bundes und debitorische Kreditoren.

Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte beinhalten auch die Beteiligungen. Diese bestehen im Wesentlichen aus den Investitionen in zwei Venture-Capital-Fonds in Höhe von 5.513 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 3.785 Tsd. EUR), die zum 30. Juni 2025 zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

In der Position Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte sind im Wesentlichen die dem Facility Agreement zugeordneten abgegrenzten Transaktionskosten in Höhe von 330 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 481 Tsd. EUR) und langfristige Mietkautionen in Höhe von 2.148 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 2.143 Tsd. EUR) ausgewiesen. Die beizulegenden Zeitwerte der kurzfristigen und langfristigen Mietkautionen wurden anhand eines Discounted-Cashflow-Modells unter Zugrundelegung risikoloser Marktzinssätze in Form von deutschen Staatsanleihen und eines Kreditrisikoaufschlags, der sich aus Unternehmensanleihen mit entsprechendem Rating ergibt, berechnet.

Die Forderungen aus Leasingvereinbarungen beinhalten zum 30. Juni 2025 einen Untermietvertrag mit der AutoScout24 GmbH in Höhe von insgesamt 5.086 Tsd. EUR (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							
30.06.2025							
Eigenkapital und Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	19.639	19.639	-	-	19.639	
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten		268.761	226.389	-	42.372	268.761	
Verbindlichkeiten aus Bankdarlehen	FLAC	139.714	139.714	-	-	139.714	2
Verbindlichkeiten aus Aktienrückkaufprogrammen	FLAC	86.077	86.077	-	-	86.077	2
Derivative Finanzinstrumente	FLFVTPL	664	-	-	664	664	2
Beizulegender Zeitwert aus Kaufpreisverbindlichkeiten	FLFVTPL	41.708	-	-	41.708	41.708	3
Übrige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	598	598	-	-	598	2
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		841	222	-	620	841	
Beizulegender Zeitwert aus Kaufpreisverbindlichkeiten	FLFVTPL	-	-	-	-	-	3
Derivative Finanzinstrumente	FLFVTPL	620	-	-	620	620	2
Übrige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	222	222	-	-	222	2
Leasingverbindlichkeiten		49.259	49.259	-	-	-	
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	n/a	12.248	12.248	-	-	n/a	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	n/a	37.010	37.010	-	-	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	Bewertungskate- gorie nach IFRS 9	Buchwert zum 30.06.2025	Buchwert zum 31.12.2024
Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien			
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten / Financial Assets Measured at Amortised Cost	FAAC	82.965	97.049
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten / Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	246.250	169.293
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert / Financial Assets Measured at Fair Value through Profit or Loss	FAFVTPL	7.094	6.245
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert / Financial Liabilities Measured at Fair Value through Profit or Loss	FLFVTPL	42.992	38.530

Im Geschäftsjahr 2022 wurde eine Kreditlinie (Facility Agreement) mit einem Volumen von 400.000 Tsd. EUR abgeschlossen. Diese wurde im zweiten Quartal 2024 unter sonst gleichen Bedingungen bis 10. Mai 2029 verlängert. Zum 30. Juni 2025 waren 110.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 50.000 Tsd. EUR) dieser Kreditlinie gezogen. Zusätzlich besteht eine weitere Kreditlinie mit einem Volumen von 75.000 Tsd. EUR, die zum Ende des Halbjahres 2025 nicht gezogen wurde (31. Dezember 2024: 35.000 Tsd. EUR). Weitere sonstige Geldhandelsgeschäfte valutierten in Höhe von 27.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 40.000 Tsd. EUR).

Sowohl die Ziehung der Facility als auch die Ziehungen der Geldhandelsgeschäfte werden zusammen mit noch nicht ausgezahlten Zinsen und Bereitstellungsprovisionen in der Position Verbindlichkeiten aus Bankdarlehen gezeigt.

Weiterhin beinhalten die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten solche aus Aktienrückkaufprogrammen in Höhe von 86.077 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 24.320 Tsd. EUR) und Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 41.708 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 12.798 Tsd. EUR).

Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen

Die Gesellschaft bilanziert zum 30. Juni 2025 kurzfristige Verbindlichkeiten aus Unternehmensakquisitionen in Höhe von 36.911 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 24.597 Tsd. EUR und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 10.928 Tsd. EUR). Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten resultiert aus dem Erwerb der Sprengnetter-Gruppe im Juli 2023. Analog zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2024 wurde für diese Verbindlichkeit eine Sensitivitätsanalyse bezüglich der Auswirkungen auf das Konzernergebnis bei einer Veränderung der wesentlichen Bewertungsparameter durchgeführt:

Tsd. EUR	Einfluss auf das Ergebnis bei Erhöhung	Einfluss auf das Ergebnis bei Minderung
EBITDA Sprengnetter-Gruppe – 10 % Veränderung	–	–
Umsatz Scout24-Gruppe – 10 % Veränderung	-4.424	2.900
EBITDA Scout24-Gruppe – 10 % Veränderung	-2.553	3.588
Diskontierungsfaktor Scout24-Gruppe – 10 % Veränderung	225	-228
Diskontierungsfaktor Sprengnetter-Gruppe – 10 % Veränderung	–	–

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Kaufpreisverbindlichkeit im Zusammenhang mit dem Erwerb der neubau kompass AG basiert auf den abgezinsten zukünftigen Zahlungsströmen in Abhängigkeit von dem Umsatz und dem EBITDA des Jahres 2025.

Wären für den Inputfaktor der Berechnungen andere Werte herangezogen worden, hätte sich ein anderer beizulegender Zeitwert per 30. Juni 2025 ergeben. Diese hypothetischen Abweichungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tsd. EUR	Einfluss auf das Ergebnis bei Erhöhung	Einfluss auf das Ergebnis bei Minderung
Umsatz neubau kompass AG – 10 % Veränderung	-3.503	4.497
EBITDA neubau kompass AG – 10 % Veränderung	-3.503	3.611
Diskontierungsfaktor neubau kompass AG – 10 % Veränderung	–	–

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Veränderungen der wesentlichen Instrumente in Stufe 3 für den jeweiligen Berichtszeitraum:

Tsd. EUR	01.01.-30.06.2025	01.01.-31.12.2024
Stand zum Beginn der Periode	38.518	24.954
Neu hinzugekommene kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	134	–
Neu hinzugekommene langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	–	1.819
Beglichene bedingte Kaufpreisverbindlichkeiten	-1.870	–
Gesamtes Ergebnis der Periode, ausgewiesen unter „Finanzaufwendungen (+)/ Finanzerträge (-)“	4.927	11.745
Stand zum Ende der Periode	41.708	38.518
Veränderung der unrealisierten Verluste (+)/Gewinne (-) der Periode, enthalten in „Gewinne/Verluste aus am Ende der Periode gehaltenen Verbindlichkeiten“	4.927	11.745

4. **Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 30. Juni 2025 beträgt 75.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 75.000 Tsd. EUR) und ist in 75.000 Tsd. 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	72.600.331
Erwerb eigener Anteile	-384.849
Ausgabe eigener Anteile	-
Stand zum 30.06.2025	72.215.482

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 Aktiengesetz erteilt. Der Vorstand ist hiernach ermächtigt, eigene Aktien zu jedem zulässigen Zweck im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen und unter bestimmten Bedingungen zu erwerben. Auf die im Rahmen des Aktienrückkaufs erworbenen Aktien werden zusammen mit anderen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen.

In Ausnutzung der am 5. Juni 2024 erteilten Ermächtigung beschloss der Vorstand am 23. September 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats, ein weiteres Aktienrückkaufprogramm mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt bis zu 150 Mio. EUR in einer oder mehreren selbstständigen Tranchen aufzulegen. 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.

Die zweite Tranche mit einem Kaufpreisvolumen von bis zu 100 Mio. EUR (ohne Erwerbsnebenkosten) startete am 7. April 2025 und wird bis längstens zum 3. Juni 2026 durchgeführt. Weitere Informationen zum aktuellen Aktienrückkaufprogramm finden sich unter www.scout24.com/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm. Im Rahmen des Rückkaufs wurden bis einschließlich 30. Juni 2025 384.849 Stück eigene Aktien der Gesellschaft erworben.

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

Eigene Anteile ¹	Stück	Tranche (Tsd. EUR)	Transaktionskosten (Tsd. EUR)	Gesamtbetrag (Tsd. EUR)
Stand zum 01.01.2025	2.399.669	152.451	259	152.710
Erwerb eigener Anteile	384.849	38.243	27	38.271
Stand zum 30.06.2025	2.784.518	190.694	287	190.981

¹ Der Gesamtbetrag beinhaltet die Anschaffungskosten der eigenen Anteile zzgl. Transaktionskosten (unter Berücksichtigung des Steuereffekts).

Die Gesellschaft bilanziert zum 30. Juni 2025 eine kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe der zum Bilanzstichtag maximal verbleibenden Verpflichtung aus dem aktuellen Aktienrückkaufprogramm in Höhe von 86.077 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 24.320 Tsd. EUR).

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 5. Juni 2025 wurde die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 95.410 Tsd. EUR für das Geschäftsjahr 2024 beschlossen, d. h. 1,32 EUR je dividendenberechtigter Stückaktie. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 11. Juni 2025.

Daneben erfolgten gemäß den entsprechenden Beteiligungsvereinbarungen Gewinnausschüttungen in Höhe von 408 Tsd. EUR (2024: 62 Tsd. EUR) aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 (2023) an Minderheits- bzw. Altgesellschafter von Tochterunternehmen. Weiterhin erfolgte im Mai 2025 eine Vorabgewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 (Q1 2025) in Höhe von 81 Tsd. EUR an den Minderheitsgesellschafter eines Tochterunternehmens.

Genehmigtes Kapital

Durch die ordentliche Hauptversammlung am 5. Juni 2025 wurde 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 ausgegebenen Optionsschuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente).

Das Bedingte Kapital 2023 wurde bislang nicht ausgenutzt.

5. **Sonstige Erläuterungen**

5.1. Anteilsbasierte Vergütung

Long-Term Incentive Program 2025

Im Geschäftsjahr 2025 legte die Gesellschaft das Long-Term Incentive Program 2025 (LTIP 2025) für ausgewählte Mitarbeitende der Scout24-Gruppe auf. Das LTIP 2025 als langfristig orientiertes Vergütungsinstrument zur Bindung von Mitarbeitenden verfolgt das Ziel, deren Handeln auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Im Rahmen des Programms erhalten die



Teilnehmenden virtuelle Scout24-Aktien und -Aktienoptionen. Die Bedienung erfolgt ausschließlich als Barausgleich. Das Programm ist dementsprechend in Übereinstimmung mit den Regelungen von IFRS 2 als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich („cash-settled transaction“) zu klassifizieren. Für das LTIP 2025 wurden 142,6 Tsd. Stück virtuelle Scout24-Aktien und -Aktienoptionen ausgegeben. Die Programmbedingungen entsprechen im Wesentlichen denen der Programme LTIP 2021, 2023 und 2024, siehe Erläuterung „5.3 Anteilsbasierte Vergütung“ im **Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht 2024**.

5.2. 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

Zum Bilanzstichtag und während der gesamten abgelaufenen Zwischenberichtsperiode kann keine Partei einen beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss auf die Scout24 SE ausüben.

Die Scout24-Gruppe kann mit nahestehenden Unternehmen Beziehungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unterhalten. Diese Geschäftsvorfälle werden unter den gleichen Bedingungen abgewickelt wie Geschäftsvorfälle mit unabhängigen Geschäftspartnern.

Im Berichtszeitraum haben keine relevanten Transaktionen stattgefunden.

Nahestehende Personen

Als nahestehende Personen gelten die Personen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik von Scout24 ausüben (Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen), einschließlich ihrer nahen Familienangehörigen. Dazu zählen die Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder der Scout24 SE.

Vorstand

Während des abgelaufenen Zwischenberichtszeitraums gehörten dem Vorstand der Scout24 SE folgende Personen an:

- Ralf Weitz:
 - Chief Executive Officer (CEO), seit 1. März 2025
 - Chief Product & Technology Officer (CPTO), bis 28. Februar 2025
- Dr. Dirk Schmelzer: Chief Financial Officer (CFO)
- Dr. Gesa Crockford: Chief Commercial Officer (CCO)
- Tobias Hartmann: Chief Executive Officer (CEO), bis 28. Februar 2025

Vergütung der Vorstandsmitglieder:

Der nachfolgenden Tabelle ist die Vorstandsvergütung entsprechend IAS 24 zu entnehmen:

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024
Kurzfristig fällige Leistungen	2.713	2.653
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	102	90
Andere langfristig fällige Leistungen	–	–
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	–
Anteilsbasierte Vergütung	11.988	11.852
Summe	14.802	14.596

Die kurzfristig fälligen Leistungen enthalten eine Rückstellung in Höhe von 1.202 Tsd. EUR für das Short-Term Incentive Program (STI) 2025 (H1 bzw. 30. Juni 2024: 1.276 Tsd. EUR STI 2024) sowie Urlaubsverpflichtungen, die nicht vollständig innerhalb der Periode, in der die entsprechenden Leistungen erbracht wurden, erfüllt wurden (76 Tsd. EUR, 30. Juni 2024: 81 Tsd. EUR).



Der Gesamtbuchwert der Schulden aus anteilsbasierter Vergütung beträgt zum 30. Juni 2025 34.444 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 22.005 Tsd. EUR). Der Anstieg resultiert aus dem Fortschreiten des Erdienungszeitraums sowie einer positiven Performance.

Die Gesellschaft hat im Rahmen der Planbedingungen für ihre Programme zur anteilsbasierten Vergütung bestimmte Obergrenzen festgelegt. Weiterhin gelten für die Mitglieder des Vorstands die Regelungen hinsichtlich der Maximalvergütung. Diese Begrenzungen wurden im Berichtszeitraum teilweise erreicht, die Zuführung zu den Rückstellungen für anteilsbasierte Vergütung erfolgte entsprechend nur bis zum Erreichen der relevanten Obergrenze.

Aufsichtsrat

Während des abgelaufenen Zwischenberichtszeitraums gehörten dem Aufsichtsrat der Scout24 SE folgende Personen an:

- Dr. Hans-Holger Albrecht (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Frank H. Lutz (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Maya Miteva
- Andrea Euenheim
- André Schwämmlein
- Lutz Finger (ab HV 2025)
- Sohaila Ouffata (bis HV 2025)

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder:

Die auf das erste Halbjahr 2025 entfallenden Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen 445 Tsd. EUR (H1 2024: 435 Tsd. EUR). Dabei handelt es sich sämtlich um kurzfristig fällige Leistungen.

Directors' Dealings

Nach Art. 19 Abs. 1 der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung (EU) Nr. 596/2014) müssen die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat sowie bestimmte Angehörige alle Verkäufe und Käufe von Scout24-Aktien und anderer darauf bezogener Rechte unverzüglich veröffentlichen, sofern die Wertgrenze von 20.000 EUR innerhalb des Kalenderjahres überschritten wird.

Nachstehende Tabelle zeigt eine Auflistung der veröffentlichten Transaktionen im ersten Halbjahr 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
Dr. Gesa Crockford	01.04.2025	28.03.2025	Kauf	96,00	69.600,00
Dr. Gesa Crockford	01.04.2025	28.03.2025	Kauf	96,25	9.913,75

5.3. Angaben zur 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.

Für detaillierte Informationen zu den Geschäftsaktivitäten der Segmente der Scout24-Gruppe sowie zu den entsprechenden Kennzahlen wird auf den Konzern-Zwischenlagebericht, Kapitel **Geschäftsentwicklung der Segmente**, verwiesen.

Ergänzend zu den Ausführungen im Lagebericht zeigt die folgende Tabelle die Überleitung des EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und des EBITDA des Konzerns auf das Ergebnis vor Ertragsteuern aus fortgeführten Geschäftstätigkeiten nach IFRS:



Tsd. EUR	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024
EBITDA aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	101.651	86.988	195.360	166.480
Nichtoperative Effekte	-27.783	-15.542	-35.599	-27.592
Anteilsbasierte Vergütung	-17.939	-9.246	-21.771	-18.372
M&A-Aktivitäten	-8.178	-3.438	-10.117	-4.178
Reorganisation	-1.650	-2.833	-3.649	-5.009
Sonstige nichtoperative Effekte	-16	-25	-62	-33
EBITDA¹	73.867	71.445	159.760	138.888
Abschreibungen und Wertminderungen	-12.120	-13.903	-24.164	-23.499
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Beteiligungen	-	-202	1	-364
Sonstiges Finanzergebnis ²	-6.119	-8.351	-7.986	-9.192
Ergebnis vor Ertragsteuern	55.629	48.990	127.612	105.834

¹ Das EBITDA ist analog der Darstellung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung definiert als das Ergebnis fortgeführter Aktivitäten vor Finanzergebnis, Ertragsteuern, Abschreibungen sowie ggf. vorhandener Wertminderungen und Wertaufholungen.

² Zum 30. Juni 2024 bestand für die Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen Wertminderungsbedarf (1.178 Tsd. EUR).

5.4. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Stufenweise Absenkung des Körperschaftsteuersatzes

Im Zusammenhang mit dem am 11. Juli 2025 im Bundesrat beschlossenen „Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland“ und der damit verbundenen sukzessiven Senkung des Körperschaftsteuersatzes ab dem Veranlagungszeitraum 2028 sind die latenten Steuern der deutschen Gesellschaften des Konzerns neu zu bewerten. Hieraus wird im zweiten Halbjahr 2025 mit einer einmaligen latenten Steuerentlastung in Höhe eines mittleren zweistelligen Millionenbetrages gerechnet. Die Bilanzpositionen zum 30. Juni 2025 sind hiervon noch nicht betroffen.

Es sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse zwischen dem Ende der Berichtsperiode und dem Aufstellungszeitpunkt eingetreten.

Sonstige Vermerke



Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

München, den 5. August 2025

Scout24 SE

Der Vorstand

Ralf Weitz

Dr. Dirk Schmelzer

Dr. Gesa Crockford



Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Scout24 SE, München

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Bilanz, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung sowie ausgewählte erläuternde Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Scout24 SE, München, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2025, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind.

München, den 6. August 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alexander Fiedler

Wirtschaftsprüfer

Andrea Wechsler

Wirtschaftsprüferin



Allgemeine Hinweise

Dieser Bericht kann zukunftsgerichtete Aussagen über das Geschäft, die Finanz- und Ertragslage sowie die Gewinnprognosen der Scout24-Gruppe enthalten. Begriffe wie „können“, „werden“, „erwarten“, „rechnen mit“, „erwägen“, „beabsichtigen“, „planen“, „glauben“, „fortdauern“ und „schätzen“, Abwandlungen solcher Begriffe oder ähnliche Ausdrücke kennzeichnen diese zukunftsgerichteten Aussagen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Erwartungen, Annahmen und Informationen des Scout24-Vorstands, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von Scout24 liegen. Die Aussagen unterliegen einer Vielzahl bekannter und unbekannter Risiken und Unsicherheiten. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können daher wesentlich von diesen zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Überprüfung zukunftsgerichteter Aussagen aufgrund neuer Informationen oder künftiger Ereignisse oder aus sonstigen Gründen, soweit keine ausdrückliche rechtliche Verpflichtung besteht.

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

Scout24 verwendet zur Erläuterung der Ertragskennzahlen auch alternative Leistungskennzahlen, die nicht nach IFRS definiert sind. Diese sollten nicht isoliert, sondern als ergänzende Information betrachtet werden. Die von Scout24 verwendeten alternativen Leistungskennzahlen sind jeweils an der entsprechenden Stelle im Bericht definiert.

Sondereinflüsse, die für die Ermittlung einiger alternativer Leistungskennzahlen verwendet werden, resultieren aus der Integration erworbener Unternehmen, Reorganisationen, außerplanmäßigen Abschreibungen, dem Veräußerungsergebnis bei Devestitionen und Beteiligungsverkäufen sowie sonstigen Aufwendungen und Erträgen außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs von Scout24.

Bei Abweichungen hat die deutsche Fassung Vorrang gegenüber der englischen Übersetzung.

Die in diesem Bericht enthaltenen Halbjahreszahlen wurden – falls nicht anders angegeben – gemäß § 317 HGB einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen. Bei den in diesem Bericht enthaltenen Quartalszahlen handelt es sich um freiwillige Angaben, die nicht Gegenstand der prüferischen Durchsicht waren.

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