



# HALBJAHRESBERICHT 2026

**REAL ESTATE. RETHOUGHT.**

Der One-Stop-Shop für Mid-Cap-Immobilien in Deutschland.





## ZWISCHENLAGEBERICHT DER LÜBKE KELBER AG

|    |                                                              |    |
|----|--------------------------------------------------------------|----|
| 01 | Grundlagen der Gesellschaft                                  | 06 |
| 02 | Wirtschaftsbericht                                           | 07 |
| a  | Gesamtwirtschaftliche und Branchenbezogene Rahmenbedingungen | 07 |
| b  | Ertragslage                                                  | 08 |
| c  | Finanzlage                                                   | 09 |
| d  | Vermögenslage                                                | 09 |
| e  | Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren       | 10 |
| f  | Entwicklung der Lübke Kelber Aktie                           | 10 |
| 03 | Nachtragsbericht                                             | 11 |
| 04 | Chancen- und Risikobericht und Prognosebericht               | 11 |

## BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

|    |                             |    |
|----|-----------------------------|----|
| 06 | Bilanz zum 30. Juni 2026    | 14 |
| 07 | Gewinn- und Verlustrechnung | 16 |

## ANHANG

|    |                                                      |    |
|----|------------------------------------------------------|----|
| 08 | Anhang für den Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2026 | 20 |
|----|------------------------------------------------------|----|





# ZWISCHENLAGEBERICHT DER LÜBKE KELBER AG

## Potenziale erkennen. Werte entwickeln.

Die von uns erworbenen Immobilien zeigen häufig ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Gemeinsam mit unseren Joint-Venture-Partnern identifizieren wir Chancen, entwickeln individuelle Konzepte und schaffen die Grundlage für nachhaltige Wertsteigerungen. Dabei entstehen attraktive Perspektiven für Mieter, Investoren und die langfristige Entwicklung der Standorte.

Die Verwaltung und operative Betreuung der Liegenschaften erfolgt durch unser verbundenes Unternehmen LK Property Management und gewährleistet eine professionelle Umsetzung entlang des gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Die auf den Folgeseiten dargestellten Visualisierungen zeigen mögliche Entwicklungs- und Modernisierungsszenarien. Sie veranschaulichen das Potenzial der jeweiligen Objekte und stellen keine verbindlichen Umsetzungs- oder Investitionszusagen dar.

# ZWISCHENLAGEBERICHT DER LÜBKE KELBER AG

## 01 Grundlagen der Gesellschaft

Die Lübke Kelber AG ist ein im Freiverkehr börsennotiertes Unternehmen mit mittelständischer Führungskultur, das über seine

Tochtergesellschaften Investoren einen Zugang zu einer vollständig integrierten Immobilien-Plattform für ihr Immobilieninvestment und auch Desinvestment bietet. Der Leistungsumfang umfasst eine eigene Transaktionsberatung, Investment-, Asset- und Property Management sowie einen digitalen Vertriebskanal.

## Unsere Vier-Säulen-Strategie

Ganzheitliche Lösungen für Immobilieninvestoren aus einer Hand

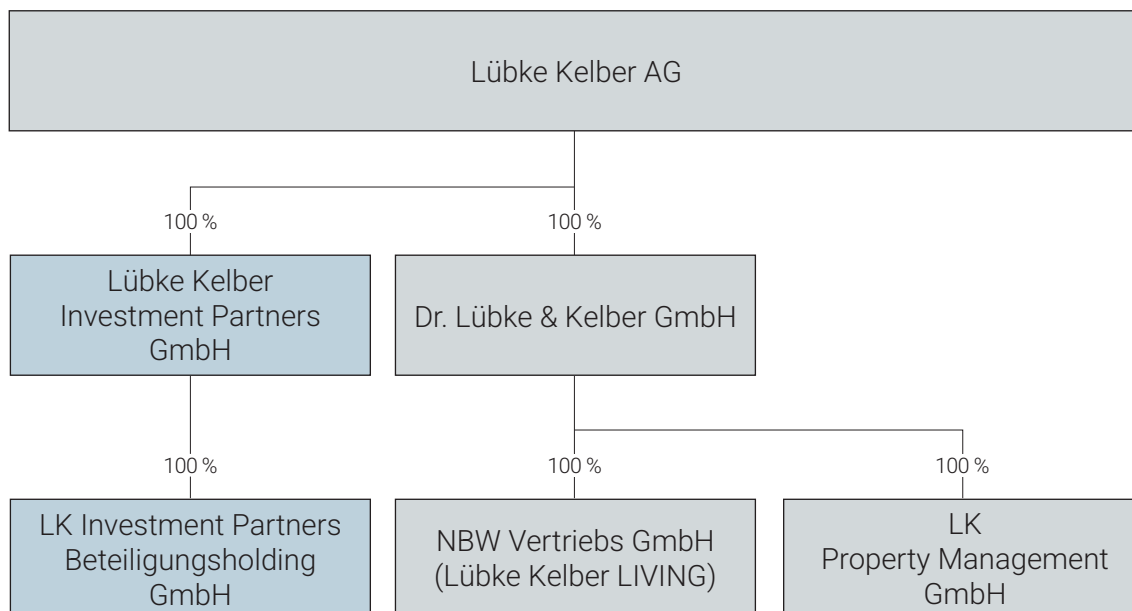


Die Transaktionsberatung/Vertrieb ist in der Dr. Lübke & Kelber GmbH sowie der NBW Vertriebs GmbH (LK Living) konzentriert. Letztere bietet auch einen digitalen Vertriebskanal an. Das Investment- und Assetmanagement wird in der Lübke Kelber Investment Partners GmbH verantwortet und das Property Management in der LK Property Management GmbH. Neben den vorgenannten Gesellschaften gehören zur Gruppe auch noch die inaktiven Gesellschaften DGI Holding GmbH, Deutsche Geothermische Immobilien P1 GmbH sowie die DGI Services GmbH.

Im ersten Halbjahr 2026 war Dr. Lübke & Kelber GmbH die von den Mitarbeitern und vom Umsatz stärkste Gesellschaft der Gruppe. Die Gesellschaft war zum 30.06.2026 in Deutschland an den sechs Standorten in Berlin, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig und Dresden aktiv.

Im Beteiligungs- und Assetmanagement wurden im ersten Halbjahr 2026 ca. 4.000 Wohneinheiten betreut, die schwerpunktmäßig in Leipzig und im Raum Frankfurt lagen. Die klassische Haus- und Immobilienverwaltung für diese Wohneinheiten hat im ersten Halbjahr 2026 die LK Property Management GmbH mit Sitz in Leipzig durchgeführt.

Die NBW Neubauwerte Vertriebs GmbH (LK Living) fokussiert sich auf die bundesweite Wohnungsprivatisierung von Bestandswohnungen und vertreibt daneben weiterhin auch Neubauwohnungen.



## 02 Wirtschaftsbericht

### a) Gesamtwirtschaftliche und Branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### WIRTSCHAFTS- UND ZINSUMFELD

Die wirtschaftliche Entwicklung des ersten Halbjahres 2026 war gemischt. Auf der einen Seite stieg das BIP in den ersten zwei Quartalen mit 0,4 % und 0,3 % in Q1 und Q2 stärker als in den vorangegangenen Quartalen<sup>1</sup>. Gleichzeitig stieg die Inflation in Folge des Irankonfliktes und der damit verbundenen Ölknappheit auf zuletzt 2,9 %.

Das Wachstum im ersten Halbjahr 2026 wurde vor allem vom Außenhandel getragen, während die Binnenkonjunktur verhalten blieb. Preis-, saison- und kalenderbereinigt stiegen die Exporte im ersten Quartal um 2,4 % und im zweiten Quartal um weitere 2,0 % gegenüber dem jeweiligen Vorquartal. Die Importe nahmen mit 0,5 % beziehungsweise 1,5 % weniger stark zu. Entsprechend lieferte der Außenbeitrag positive Wachstumsbeiträge von 0,7 Prozentpunkten in Q1 und 0,2 Prozentpunkten in Q2.

Die Bruttoanlageinvestitionen entwickelten sich dagegen rückläufig (-1,3 % in Q1; -0,2 % in Q2). Während die Bauinvestitionen nach einem deutlichen Rückgang zu Jahresbeginn (-1,8 %) im zweiten Quartal leicht um 0,1 % zunahmen, gingen die Ausrüstungsinvestitionen in beiden Quartalen zurück (-1,7 % bzw. -1,4 %). Auch der Konsum blieb schwach: Die Konsumausgaben insgesamt sanken in Q1 um 0,1 % und stiegen in Q2 lediglich um 0,1 %. Dabei erholten sich die privaten Konsumausgaben nach einem Rückgang von 0,6 % im ersten Quartal im zweiten Quartal leicht um 0,1 %, während die staatlichen Konsumausgaben um 0,9 % beziehungsweise 0,1 % zunahmen<sup>2</sup>.

Das Zinsgefüge hat sich im Jahresverlauf 2026 aufgrund des wieder gestiegenen Inflationsdrucks erneut verschärft. Nachdem die EZB den Einlagenzins in der ersten Jahreshälfte 2025 in vier Schritten um insgesamt 100 Basispunkte auf 2,0 % gesenkt und anschließend für rund ein Jahr unverändert belassen hatte, leitete sie im Juni 2026 eine erneute Zinswende ein. Als Reaktion auf den insbesondere durch den Konflikt im Nahen Osten ausgelösten Inflationsdruck erhöhte die EZB den Einlagenzins zunächst um 25 Basispunkte auf 2,25 %. Im September folgte ein weiterer Zinsschritt auf 2,50 %. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt seitdem bei 2,65 %<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Preis-, saison- und kalenderbereinigt; Destatis

<sup>2</sup> Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2026\*, Pressemitteilung Nr. 303 vom 25. August 2026; Destatis

<sup>3</sup> Europäische Zentralbank, EZB; Stand 21.09.2026

Da das Zinsniveau direkt über die Finanzierungskosten und indirekt über die Renditen alternativer Anlagen auf den Immobilieninvestmentmarkt wirkt, bleibt die Zinsentwicklung ein wesentlicher Faktor für das Marktgeschehen. Die erneuten Zinserhöhungen haben die vorherige Entspannung auf der Finanzierungsseite teilweise wieder umgekehrt und erschweren insbesondere bei fremdkapitalintensiven Investments die Kalkulation. Entsprechend verhalten entwickelte sich der Immobilientransaktionsmarkt im Jahresverlauf 2026.

### IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT

Im ersten Halbjahr 2026 lag das Transaktionsvolumen für Deutschland bei 15,0 Mrd. Euro<sup>4</sup>, was 9,9 % unter dem Volumen des Vorjahres liegt und damit eine erneute Abkühlung des Transaktionsgeschehens darstellt. Die erneut unruhige und steigende Zinssituation sorgten für eine Zurückhaltung der Käufer am Immobilienmarkt.

Mit einem Anteil von 29,7 % bleibt der Wohnimmobiliensektor der stärkste gefolgt von Büro mit 23,8 %, Logistik (18,9 %) und Handel (14,7 %). Der Anteil der Büroimmobilien ist im Vergleich zum Gesamtjahr 2025 (20,4 %) zwar gestiegen, bleibt aber dennoch hinter historischen Durchschnittswerten zurück. So lag der jährliche Anteil der Büroimmobilien zwischen 2026 und 2022 im Durchschnitt mit 40 % fast doppelt so hoch. Dies spiegelt vor allem den strukturellen Gegenwind, wie „Work from Home“ und KI-Entwicklung, aber auch die wirtschaftliche Schwäche der vergangenen Jahre wieder.

### IMMOBILIEN-MIETMARKT

Die wirtschaftliche Schwäche der vergangenen Jahre wirkt vor allem auf die Mietnachfrage kommerzieller Immobilien insbesondere im Logistik- und Bürosektor. So stagnierte das Mietwachstum in vielen Logistikregionen und war in einzelnen Teillagen, wie dem Leipziger, Raum bereits rückläufig.

Im Bürosektor wirken neben der wirtschaftlichen Flaute ebenfalls strukturelle Entwicklungen negativ auf die Nachfrage. Daher ist die Nachfrage nach Bürofläche deutlich zurückgegangen und die Leerstände sind in den A-Märkten von 2,9 % im Jahr 2019 auf 8,4 % angestiegen<sup>5</sup>. Trotz des mittlerweile ausgeprägten Angebots-Überhangs stiegen die Spitzenmieten auch im ersten

Halbjahr 2026. Das liegt an einer ausgeprägten Fokussierung der Mietnachfrage nach den besten Flächen, für die Nutzer auch bereit sind hohe Mieten zu zahlen. Durchschnittsmieten und auch Spitzenmieten in Stadtrandlagen fallen hingegen.

Im wohnwirtschaftlichen Bereich liegt indes weiterhin ein deutlicher Nachfrage-Überhang vor, was sich in einer fast flächendeckenden Wohnungsknappheit zeigt. Von den 400 Kreisen und kreisfreien Städten hatten im Jahr 2013 lediglich 11 eine Leerstandsrate von 1 % oder darunter. Im Jahr 2024 waren dies 78 – also knapp jeder fünfte Kreis, bzw. jede fünfte kreisfreie Stadt<sup>6</sup>. Dies führte zu ebenfalls flächendeckend steigenden Mieten. So sind die Asking-Mieten für Bestandsimmobilien in allen 400 Kreisen im Jahr 2025 gestiegen, in 169 dabei um über 5 %. Kurz- bis mittelfristig ist mit weiter steigenden Mieten zu rechnen, längerfristig birgt vor allem die demographische Entwicklung also der Bevölkerungsrückgang ein Risiko.

## b) Ertragslage

Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich ausschließlich auf die Holding der Lübke Kelber Gruppe, die Lübke Kelber AG, da zum Halbjahr kein Konzernabschluss erstellt wurde.

Im ersten Halbjahr 2026 hat die Lübke Kelber AG einen Umsatz von EUR 572.187,73 (Vj. EUR 326.283,76) erzielt. Der Umsatz resultiert aus einem Service- und Geschäftsbesorgungsvertrag mit den Tochtergesellschaften der Gruppe, insbesondere der Dr. Lübke & Kelber GmbH. Der Zuwachs zum Vergleichszeitraum des Vorjahres resultiert u. a. aus der Umgruppierung von Mitarbeitern mit zentralen, gruppenweiten Aufgaben von der Dr. Lübke & Kelber GmbH zur Lübke Kelber AG.

Im ersten Halbjahr 2026 betrugen die sonstigen betrieblichen Erträge EUR 44.888,31 (Vj. EUR 773.368,03). Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren Erträge aus der Erstattung von Rechtsanwaltskosten aus Vorjahren in Höhe von EUR 599.386,75 sowie aus der Erstattung von Gerichtskosten EUR 57.733,85 und Erträge aus der Auflösung von Rückstellung in Höhe von EUR 108.429,85 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

<sup>4</sup> MSCI Real Capital Analytics. Abgeschlossene Transaktionen im Bereich Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen, Hotel und Projektentwicklungen. Ohne Entity und M&A Transaktionen und ohne Minderheitsbeteiligungen.

<sup>5</sup> Riwis, bulwiengesa

<sup>6</sup> Empirica Leerstandsindex 2025

Die Personalkosten beliefen sich auf insgesamt EUR 594.658,15 (Vj. EUR 344.222,89). Der Zuwachs ist im Wesentlichen aus der Umgliederung von Mitarbeitern mit zentraler, gruppenübergreifender Funktion von der Dr. Lübke & Kelber GmbH zur Lübke Kelber AG begründet. Die Umgliederung erfolgt mit Wirkung zum 01.04.2026. Ergänzend belastete die einmalige Zuführung von Rückstellungen für Resturlaub die Personalkosten mit EUR 56.920,00.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im ersten Halbjahr 2026 mit EUR 546.870,33 signifikant höher als im Vorjahr mit EUR 164.307,72. Ursächlich für den Zuwachs waren im Wesentlichen die erstmalige Berücksichtigung von Aufwendungen aus den Service- und Geschäftsbesorgungsverträgen mit den Tochtergesellschaften, insbesondere der Dr. Lübke & Kelber GmbH, für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 195.218,95 (Vj. EUR 0,00) sowie Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 129.950,45 (Vj. EUR 14.138,78). In den Rechts- und Beratungskosten sind Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Aktivklage in Höhe von EUR 57.845,55 enthalten.

Die Gesellschaft erzielte im ersten Halbjahr 2026 einen Jahresfehlbetrag von EUR 615.873,43. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurde ein Jahresüberschuss von EUR 443.623,38 erzielt. Für das Geschäftsjahr 2026 hatten wir ein leicht positives Ergebnis für die Lübke Kelber AG erwartet. Mit Blick auf die Geschäftsbereiche gehen wir für das Asset- und Beteiligungsmanagement, das Property Management sowie den Bereich LK Living von einem positiven Ergebnisbeitrag in 2026 aus. Durch die weiterhin schwierige Marktlage des in der Dr. Lübke & Kelber GmbH konzentrierten Maklergeschäftes wird ein positives Ergebnis auf Grund der weiterhin schwierigen Marktlage sowie der Restrukturierungskosten schwer zu erreichen sein.

## c) Finanzlage

Das Eigenkapital der Lübke Kelber AG betrug zum 30.06.2026 EUR 18.072.890,46 (Vj. EUR 18.291.389,73). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 54 % (Vj. 58 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert aus der Erhöhung der Bilanzsumme durch die Zunahme von Verbindlichkeiten sowie des Rückganges des Eigenkapital um EUR 218.499,27.

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Zum 30.06.2026 bestanden keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Als Holdinggesellschaft ohne eigenes operatives Geschäft ist die Lübke Kelber AG auf Liquiditätsbeiträge der Tochterunternehmen angewiesen. Aufgrund der erheblichen operativen Verluste der Dr. Lübke & Kelber GmbH im Geschäftsjahr 2025 war die Liquidität im Konzern auch noch im ersten Halbjahr 2026 angespannt. Wir weisen hier insofern auf der Lagebericht 2025 „Liquiditätsrisiken“ hin.

## d) Vermögenslage

Die mit Abstand größte Vermögensposition der Gesellschaft sind die Finanzanlagen in Höhe von EUR 29.059.907,74 (Vj. EUR 28.688.905,74). Diese repräsentieren die Anschaffungskosten der Tochtergesellschaften der Lübke Kelber AG, welche einer jährlichen Überprüfung unterliegen (Impairment-Test).

Im ersten Halbjahr 2026 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt, die zu einem Liquiditätszufluss von EUR 750.000,00 und einer Stärkung des Eigenkapitals führte.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen von EUR 2.990.039,85 auf EUR 4.238.819,82 erhöht. Der wesentliche Grund für den Anstieg sind Forderungen der Lübke Kelber AG gegenüber die Dr. Lübke & Kelber GmbH und der LK Property Management GmbH aus der umsatzsteuerlichen Organstellung der Gesellschaft sowie Forderungen aus den Service- und Geschäftsbesorgungsverträgen mit Tochtergesellschaften. Die Liquiden Mittel erhöhten sich geringfügig von EUR 2.203,42 auf EUR 3.155,74.

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres geringfügig erhöht und betragen nun EUR 443.095,00 nach EUR 401.481,03 im Vorjahr. Der Zuwachs ist im Wesentlichen begründet durch die Bildung einer Rückstellung für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 51.000,00. Die übrigen Rückstellungen für Urlaub, sonstige Personalkosten, Prozesskosten, Jahresabschlusserstellung und Prüfung und Sonstiges haben sich insgesamt nur unwesentlich verändert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen von EUR 12.586.411,40 auf EUR 14.080.053,21.

## e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

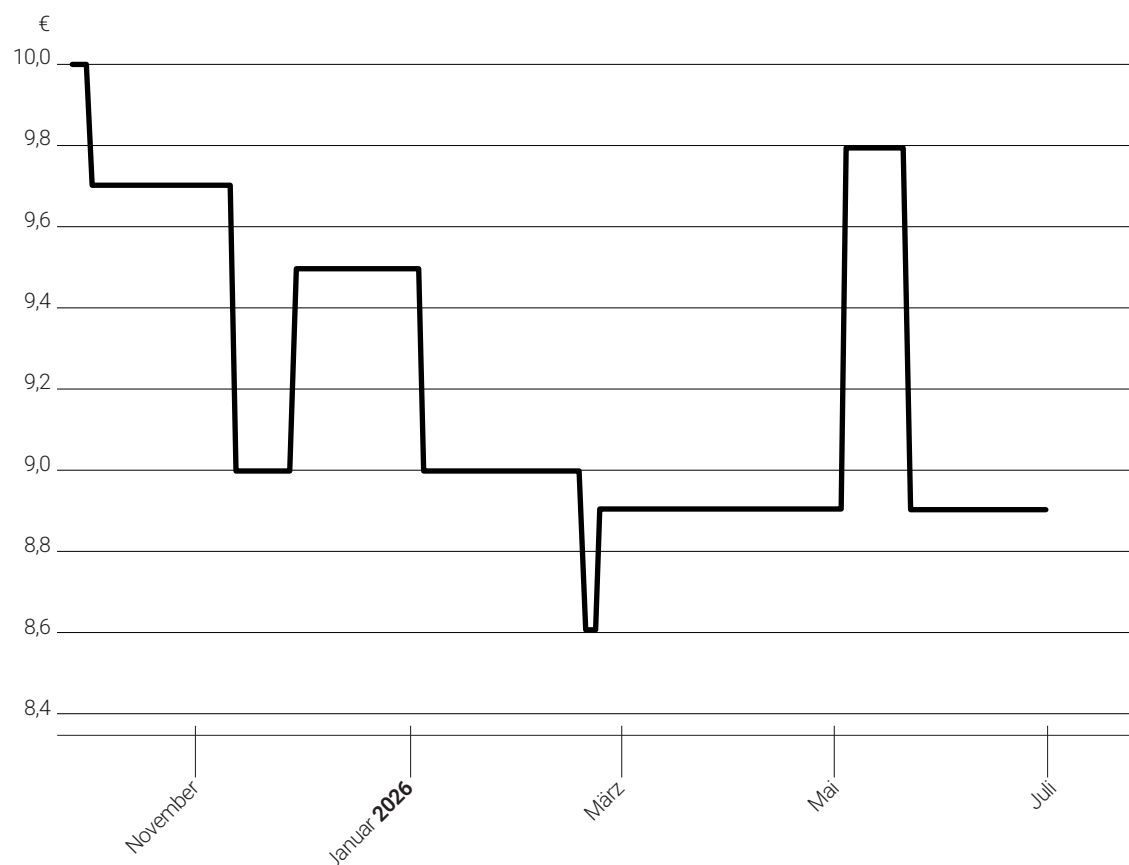
Die Wesentliche Kennzahl für die Lübke Kelber AG ist das EBIT, das den operativen Erfolg der Gesellschaft misst. Beim EBIT ist der Beteiligungsertrag aus den Tochtergesellschaften die wesentliche Einflussgröße. Bei der Dr. Lübke & Kelber GmbH sind die wesentlichen Steuerungsgrößen die Transaktionspipeline und der Umsatz. Beide Größen werden zusätzlich täglich durch ein spezielles CRM-Tool überwacht, das extra für den Bedarf der Dr. Lübke & Kelber GmbH weiterentwickelt wurde. Schließlich erfolgt eine revolvierende detaillierte Liquiditätsplanung für die wesentlichen Gesellschaften.

Bei den nicht finanziellen Leistungsindikatoren ist die Markenbekanntheit ein wichtiger Indikator.

## f) Entwicklung der Lübke Kelber Aktie

Die Aktie der Lübke Kelber AG ist im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf, an der Börse Frankfurt sowie u.a. im XETRA notiert. Der Aktienkurs an der Börse Düsseldorf betrug am 02.01.2026 EUR 9,85. Der Schlusskurs am 30.06.2026 lag bei EUR 9,85. Der Tiefstkurs wurde im April 2026 mit EUR 9,55 erreicht. Hauptanteilseigner war im ersten Halbjahr 2026 die JFK Vermögensverwaltungs GmbH mit einem Anteil von 92 %.

### Aktienkurs 2026



### 03 Nachtragsbericht

Mit Wirkung vom 24.08.2026 wurde Herr Dr. Karsten Lieser zum Vorstand bestellt. Am 25.08.2026 hat die ordentliche Hauptversammlung der Lübke Kelber AG stattgefunden. Den Anträgen der Verwaltung wurden mit großer Mehrheit zugestimmt. Mit Wirkung zum 30.09.2026 ist Herr Marc Sahling auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

### 04 Chancen- und Risikobericht und Prognosebericht

Die Einschätzung der Chancen und Risiken der Lübke Kelber AG sowie der Tochtergesellschaften hat sich gegenüber dem Geschäftsbericht 2025 nicht wesentlich geändert.

Für die Lübke Kelber AG erwartet der Vorstand im Geschäftsjahr 2026 aus dem Geschäftsbesorgungs- und Servicevertrag mit den Tochtergesellschaften höhere Umsatzerlöse als im Vorjahr sowie ein leicht positives Jahresergebnis. Auch für die Gruppe rechnet der Vorstand trotz des weiterhin schwierigen Marktumfeldes mit einer Verbesserung gegenüber dem Vorjahr und einem leicht positiven Ergebnis. Maßgeblich hierfür sind die schwer planbaren Umsatzerlöse im Bereich Transaction sowie erfolgsabhängige Vergütungen im Bereich Investment Management.

Frankfurt am Main, den 14. Oktober 2026

Lübke Kelber AG

Vorstand

Dr. Karsten Lieser





# BILANZ, GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

## Burgstraße 59, Frankfurt am Main

Die Modernisierung der Burgstraße 59 setzt sichtbare Impulse für Attraktivität und Vermietbarkeit. Das aufgewertete Erscheinungsbild stärkt die Marktposition des Objekts und leistet einen nachhaltigen Beitrag zur Wertsteigerung sowie zur langfristigen Marktpositionierung.

## 06 HALBJAHRESABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2026

Lübke Kelber Aktiengesellschaft

### Aktiva

|                                                                                                                                            |              | 30.06.2026           | 30.06.2025    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|---------------|
|                                                                                                                                            | €            | €                    | €             |
| <b>A Anlagevermögen</b>                                                                                                                    |              |                      |               |
| I Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                                        |              |                      |               |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |              | 15.816,15            | 0,00          |
| II Sachanlagen                                                                                                                             |              |                      |               |
| 1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                      |              | 918,01               | 1.208,01      |
| III Finanzanlagen                                                                                                                          |              |                      |               |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                                                                      |              | 29.059.907,74        | 28.688.905,74 |
| Summe Anlagevermögen                                                                                                                       |              | <b>29.076.641,90</b> | 28.690.113,75 |
| <b>B Umlaufvermögen</b>                                                                                                                    |              |                      |               |
| I Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                                                            |              |                      |               |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                                              | 1.785,00     |                      | 108.138,40    |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                                                                                | 4.187.285,13 |                      | 2.845.446,74  |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände                                                                                                           | 46.593,95    |                      | 34.251,29     |
|                                                                                                                                            |              | <b>4.235.664,08</b>  | 2.987.836,43  |
| II Guthaben bei Kreditinstituten                                                                                                           |              | <b>3.155,74</b>      | 2.203,42      |
| Summe Umlaufvermögen                                                                                                                       |              | <b>4.238.819,82</b>  | 2.990.039,85  |
| <b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                        |              | <b>11.965,83</b>     | 23.562,01     |
|                                                                                                                                            |              |                      |               |
|                                                                                                                                            |              |                      |               |
|                                                                                                                                            |              |                      |               |
|                                                                                                                                            |              |                      |               |
|                                                                                                                                            |              |                      |               |
|                                                                                                                                            |              |                      |               |
|                                                                                                                                            |              |                      |               |
|                                                                                                                                            |              |                      |               |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                                                                         |              | <b>33.327.427,55</b> | 31.703.715,61 |



## Passiva

|                                                        |               | 30.06.2026           | 30.06.2025    |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                                        | €             | €                    | €             |
| <b>A Eigenkapital</b>                                  |               |                      |               |
| I gezeichnetes Kapital                                 |               | 1.164.000,00         | 1.089.000,00  |
| II Kapitalrücklage                                     |               | 18.135.500,00        | 17.460.500,00 |
| III Bilanzverlust                                      |               | -1.226.609,54        | -258.110,27   |
| davon Verlustvortrag € -610.736,11 (€ -701.733,65)     |               |                      |               |
| Summe Eigenkapital                                     |               | <b>18.072.890,46</b> | 18.291.389,73 |
| <b>B Rückstellungen</b>                                |               |                      |               |
| sonstige Rückstellungen                                |               | <b>443.095,00</b>    | 401.481,03    |
| <b>C Verbindlichkeiten</b>                             |               |                      |               |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 520.659,83    |                      | 391.160,77    |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr         |               |                      |               |
| € 520.659,83 (€ 391.160,77)                            |               |                      |               |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 14.080.053,21 |                      | 12.586.411,40 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr         |               |                      |               |
| € 7.192.947,23 (€ 5.884.071,66);                       |               |                      |               |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr   |               |                      |               |
| € 6.887.105,98 (€ 6.702.339,74)                        |               |                      |               |
| 3. sonstige Verbindlichkeiten                          | 210.729,05    |                      | 33.272,68     |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:        |               |                      |               |
| € 210.729,05 (€ 33.272,68);                            |               |                      |               |
| davon aus Steuern: € 73.499,57 (€ 32.906,15);          |               |                      |               |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:               |               |                      |               |
| € 29.018,48 (€ 366,53)                                 |               |                      |               |
| Summe Verbindlichkeiten                                |               | <b>14.811.442,09</b> | 13.010.844,85 |
| <b>Bilanzsumme</b>                                     |               | <b>33.327.427,55</b> | 31.703.715,61 |
|                                                        |               |                      | Handelsrecht  |

## 07 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2026  
mit Vergleichszahlen des Vorjahres

|                                                                                                           | €          | Geschäftsjahr<br>€   | Vorjahr<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|--------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                           |            | <b>572.187,73</b>    | 326.283,76   |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge                                                                          |            | <b>44.888,31</b>     | 773.368,03   |
| 3. Personalaufwand                                                                                        |            |                      |              |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                     | 539.232,59 |                      | 325.775,11   |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-<br>versorgung und für Unterstützung                       | 55.425,56  |                      | 18.447,78    |
| – davon für Altersversorgung € 182,10 (€0,00)                                                             |            |                      |              |
|                                                                                                           |            | <b>594.658,15</b>    | 344.222,89   |
| 4. Abschreibungen                                                                                         |            |                      |              |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen                           |            | <b>3.795,13</b>      | 144,99       |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                     |            | <b>546.870,33</b>    | 164.307,72   |
| 6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon aus verbundenen Unternehmen:<br>€ 17.920,57 (€ 6.989,65) |            | <b>18.096,57</b>     | 6.989,65     |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon an verbundene Unternehmen<br>€ 104.106,12 (€ 154.332,68)     |            | <b>105.722,43</b>    | 154.342,46   |
| <b>8. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                           |            | <b>–615.873,43</b>   | 443.623,38   |
| <b>9. Jahresfehlbetrag</b>                                                                                |            | <b>–615.873,43</b>   | 443.623,38   |
| 10. Verlustvortrag aus dem Vorjahr                                                                        |            | 610.736,11           | 701.733,65   |
| <b>11. Bilanzverlust</b>                                                                                  |            | <b>–1.226.609,54</b> | –258.110,27  |
|                                                                                                           |            |                      | Handelsrecht |





 Frankfurter Sparkasse 1822

The image shows a modernized multi-story apartment building. The ground floor is a bright red color and houses a 'Frankfurter Sparkasse' branch, with the logo and address '1822' visible. The upper floors have a light-colored facade with horizontal bands of a darker, textured material. Large windows with white frames and balconies are visible. A silver car is parked on the street in front of the building, and several people are walking on the sidewalk. The sky is blue with some clouds.

# ANHANG FÜR DEN HALBJAHRESABLUSS ZUM 30. JUNI 2026

## Homburger Landstraße 126 - 128, Frankfurt am Main

Aus einem Bestandsgebäude der 1960er Jahre entsteht ein zeitgemäßes Wohnprodukt mit deutlich höherer Marktattraktivität. Die Aufwertung von Fassade und Ausstattung schafft die Grundlage für nachhaltige Wertsteigerungen und höhere Ertragspotenziale.

# 08 ANHANG FÜR DEN HALBJAHRESABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2026

## Allgemeine Angaben zum Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2026

Der Halbjahresabschluss der Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main, wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt.

Aufgrund der Finanzplanung für das Halbjahr 2026 geht der Vorstand bei der Bilanzierung zum 30. Juni 2026 von der Fortführung des Unternehmens aus. Bezogen auf die Unternehmensplanungen insbesondere im Hinblick auf die Dr. Lübke & Kelber GmbH weisen wir insofern auf den Lagebericht 2025 „Liquiditätsrisiken“ hin.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Merkmale einer Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne der §§ 264, 267a Abs. 1 HGB auf. Die Aufstellungserleichterungen einer Kleinstkapitalgesellschaft wurden jedoch nicht in Anspruch genommen. Der Zwischenabschluss umfasst somit die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft ist wegen der größenabhängigen Befreiungen nach § 293 HGB von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses/Konzernlageberichts befreit und nimmt diese Befreiung in Anspruch.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß § 266 HGB und § 275 Abs. 2 HGB freiwillig nach den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften, ohne von den Erleichterungen einer kleinen Kapitalgesellschaft Gebrauch zu machen. Von den Erleichterungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaften für den Anhang wurde nur teilweise Gebrauch gemacht.

## Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Firmenname laut Registergericht: | Lübke Kelber AG   |
| Firmensitz laut Registergericht: | Frankfurt am Main |
| Registereintrag:                 | Handelsregister   |
| Registergericht:                 | Frankfurt am Main |
| Register-Nr.:                    | HRB 103427        |

## Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Zwischenabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften aufgestellt.

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen gemindert.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Soweit handelsrechtlich zulässig, wird die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände entsprechend den steuerlichen Vorschriften gewählt.

Die aktivierten **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Wert angesetzt. Bei den Finanzanlagen wird, soweit zum Bilanzstichtag eine Wertminderung eingetreten ist, nur bei dauerhafter Wertminderung der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden

angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **liquiden Mittel** werden mit den Nennwerten angesetzt.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten die Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für die nächste Berichtsperiode darstellen.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

**Rückstellungen** werden für alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Dabei werden Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst.

**Verbindlichkeiten** wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Darlehens- und Kontokorrentverbindlichkeiten wurden entsprechend mit dem jährlich vereinbarten Zinssatz verzinst.

## Erläuterungen zur Bilanz

### FINANZANLAGEN

Bei den **Finanzanlagen** handelt es sich um Anteile an folgenden verbundenen Unternehmen (siehe untenstehende Tabelle).

| Name                                     | Sitz              | Anteil<br>am Stamm-<br>kapital |
|------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Dr. Lübke & Kelber GmbH                  | Frankfurt am Main | 100 %                          |
| DGI Holding GmbH                         | Frankfurt am Main | 100 %                          |
| DGI Services GmbH                        | Frankfurt am Main | 100 %                          |
| Lübke Kelber<br>Investment Partners GmbH | Frankfurt am Main | 100 %                          |

Folgende Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden:

| Ausgewiesene Position                               | €             | Mögliche weitere Position                        |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------|
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen            | 316.213,99    | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen            | 3.871.071,14  | Sonstige Vermögensgegenstände                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 195.218,94    | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 13.884.834,27 | Sonstige Verbindlichkeiten                       |

Nach § 3 Abs. 4 der Satzung in der Fassung der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. August 2024 ist der Vorstand ermächtigt, das **Grundkapital** der Gesellschaft bis zum 26. August 2029 um insgesamt bis zu EUR 544.500,00 zu erhöhen. Auf dieser Basis hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 27. März 2026 beschlossen, das Grundkapital um einen Betrag von bis zu EUR 108.900,00 gegen Bareinlage zu erhöhen. Bis zum Bilanzstichtag wurden neue Aktien im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 von insgesamt EUR 75.000,00 ausgegeben.

Dadurch wurde das Grundkapital von EUR 1.089.000,00 um EUR 75.000,00 auf EUR 1.164.000,00 erhöht. Der Ausgabebetrag je Aktie betrug EUR 10,00; der übersteigende Betrag in Höhe von insgesamt EUR 675.000,00 wurde in die **Kapitalrücklage** eingestellt. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. August 2026 wurde der Beschluss über das genehmigte Kapital vom 27. August 2024 aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 24. August 2031 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 582.000,00 zu erhöhen.

In den **Verbindlichkeiten** gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 6.887.105,98 (Vorjahr EUR 6.809.814,58) enthalten. Die übrigen Verbindlichkeiten haben insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Aufwendungen für Geschäftsbesorgung          | € 195.218,94        |
| Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten | € 129.950,45        |
|                                              | <b>€ 325.169,39</b> |

## Sonstige Angaben

### HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse, die nach § 251 HGB und § 268 Absatz 7 HGB angegeben werden müssen, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 a HGB sind für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft nicht von Bedeutung.

### VERPFLICHTUNGEN, DIE AUS DEM GEWINN ZU BEDIENEN SIND

Es wurde in 2021 ein Besserungsschein für einen Forderungsverzicht vereinbart. Die Forderungen sollen vergütet werden, wenn und soweit freie liquide Mittel zur Verfügung stehen. Die Rechtmäßigkeit der Forderungen und damit auch der Besserungsschein werden bestritten, eine entsprechende Klage ist anhängig.

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Im ersten Halbjahr 2026 wurden die Geschäfte der Gesellschaft durch den Vorstand Herrn Marc Sahling geführt.

Herr Dr. Karsten Lieser (Kaufmann) wurde mit Wirkung zum 24.08.2026 zum weiteren Vorstand bestellt.

Herr Marc Sahling schied am 30.09.2026 auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand aus.

### DER AUFSICHTSRAT HAT IM GESCHÄFTSJAHR FOLGENDE MITGLIEDER:

Herr Till Vosberg (Vorsitzender), Rechtsanwalt,

Herr Jürgen F. Kelber (stellvertretender Vorsitzender), selbstständiger Kaufmann,

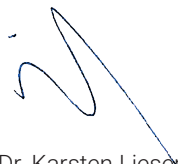
Herr Mark Knobloch, selbstständiger Kaufmann.

Die Aufsichtsratsbezüge ergeben sich aus § 13 (1) der Satzung.

### ANGABEN ZU ARBEITNEHMERN

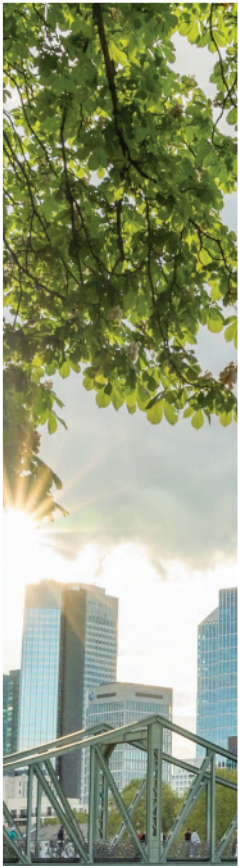
Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 5 Arbeitnehmer beschäftigt.

Frankfurt am Main, den 14. Oktober 2026



Dr. Karsten Lieser | Vorstand





**LÜBKE KELBER AG**

Taunusstraße 6 | SKYPER Carré  
600329 Frankfurt am Main

T: +49 69 99991400  
zentrale@luebke-kelber.de

**[luebke-kelber-ag.de](https://www.luebke-kelber-ag.de)**