

09.02.2026 – 12:00 Uhr

Wenn Immobilienprojekte am Eigenkapital scheitern: Wie die Lien Group Finanzierungslücken für Projektentwickler schliesst



Rothenburg (LU) (ots) -

Wer als Immobilienentwickler attraktive Baugrundstücke sichern will, muss vor allem schnell und liquide sein. Oftmals sind eigene Mittel in laufenden Projekten gebunden. Zusätzlich finanzieren Banken seit Basel III final nicht schnell genug, ausreichend hoch oder gar nicht. Es ist nicht nur ärgerlich, sondern auch sehr teuer, wenn deswegen eine interessante Liegenschaft nicht erworben werden kann. Wie lassen sich solche Finanzierungslücken schliessen, besonders wenn Schnelligkeit gefragt ist?

Jeder Projektentwickler kennt die Situation: Ihm wird ein interessantes Grundstück angeboten, der Verkäufer benötigt aber eine schnelle Lösung – die eigenen Mittel sind jedoch in laufenden Projekten blockiert. In solchen Fällen mangelt es nicht an den Projektzahlen, vielmehr entscheidet sich der Projekterfolg, ob rechtzeitig eine Finanzierung aufgestellt werden kann. Der erste Weg führt meist zur Bank. Doch gerade, wenn es schnell gehen muss, stossen viele Banken an ihre Grenzen. Finanzierungszusagen ziehen sich hin oder werden sogar kurzfristig zurückgezogen. «Wir erleben immer wieder, dass Projekte nicht am Konzept, sondern an der Finanzierung scheitern», sagt Giovanni Nardone, Mitbegründer der Lien Group AG.

«Wenn eine Finanzierung innerhalb kurzer Zeit benötigt wird, kann eine Verzögerung schnell dazu führen, dass ein Projekt komplett kippt – dadurch kann ein Entwickler buchstäblich Millionen verlieren.»

Genau hier setzt die Lien Group AG mit alternativen Finanzierungslösungen an. Sie verschafft Entwicklern die notwendige Liquidität für neue Projekte – alternativ oder ergänzend zur klassischen Bankfinanzierung. Dabei fokussiert sie sich auf Wohnprojekte von mittelständischen Projektentwicklern in der Deutschschweiz.

Moritz Mayr, Co-Founder der Lien Group, erklärt: «Das Problem erwächst daraus, dass die meisten Banken entweder zu langsam, zu wenig oder überhaupt nicht finanzieren. Immer häufiger ist es notwendig, dass wir für unsere Kunden eine vollständige Alternative zur Bank liefern. Im Regelfall beschaffen wir jedoch ergänzendes Kapital zusätzlich zur Bankfinanzierung.» Giovanni Nardone ergänzt: «Wir fangen in der Regel dort an, wo Banken aufhören.» Das kann für Immobilienunternehmer aufgrund eines kurzfristigen Liquiditätsengpasses notwendig werden. Nicht selten entscheiden genau solche Finanzierungen, ob ein Immobilienprojekt überhaupt realisiert werden kann. Konkret ermöglicht dies die Lien Group AG dadurch, indem sie das im Immobilienportfolio gebundene Eigenkapital neu finanziert. Das erfolgt in der Regel über Nachrangdarlehen. So lässt sich gebundenes Kapital aus laufenden Projekten lösen und wird als frische Liquidität für neue Vorhaben freigesetzt. Dies ermöglicht dem Entwickler unter dem Strich, mit dem gleichen Eigenkapital doppelt so viele Projekte umzusetzen und so schneller wachsen zu können.

Eigenkapital als Engpass: Wie Mezzanine-Kapital Wachstum ermöglicht

Es geht nicht primär darum, unmögliche Projekte möglich zu machen. Vielmehr geht es darum, den zentralen Engpass eines Entwicklers zu lösen: Eigenkapital. Es lassen sich nur eine beschränkte Anzahl Projekte mit dem eigenen Kapital umsetzen. Eigenkapital ist teuer – es entstehen hohe Opportunitätskosten für Projekte, die eigentlich umgesetzt werden könnten, für die allerdings in dem Moment nicht das notwendige Kapital vorgehalten werden kann. Alternativ kann Eigenkapital über Co-Investoren beschafft werden. An diese müssen allerdings kostspielige Gewinnbeteiligungen abgeführt werden. Bei Mezzanine-Finanzierungen handelt es sich hingegen um Kapital von passiven Investoren. Wenn solches Kapital zu niedrigeren Kosten aufgenommen werden kann, als mit einem Immobilienprojekt Gewinn erwirtschaftet wird, ermöglicht dies ein attraktives Arbitragegeschäft. Genau dabei unterstützt die Lien Group AG.

Dabei finanziert sie die meisten Projekte gemeinsam mit ihren Investoren. Sie vergibt aber auch direkt mit dem hauseigenen Family Office Kapital für Immobilienvorhaben. «Bei den Investoren handelt es sich primär um eine Handvoll Family Offices, mit denen wir sehr eng zusammenarbeiten», schildert Giovanni Nardone. «Nachdem wir und unsere Partner direkt und in sehr kurzer Zeit Entscheidungen treffen können, schaffen wir es, Finanzierungen innerhalb von ein bis zwei Wochen abzuschliessen und Kapital auszusahlen», erklärt Johannes Lehr, verantwortlich für die Projektprüfung bei der Lien Group.

Ein Fall aus der Praxis: Finanzierung unter Zeitdruck in Basel

Wie entscheidend privates Kapital und Geschwindigkeit sein können, zeigte sich kürzlich bei einem Projekt im Zentrum von Basel. Ein Projektentwickler hat dort über längere Zeit mehrere angrenzende Liegenschaften in einem Stadtteil erworben. Er möchte sie zu einem Quartier zusammenlegen. Geplant ist ein grosser Ersatzneubau mit einem Projektvolumen von über CHF 100 Millionen. Er war im Prozess, die zwei verbleibenden Mehrfamilienhäuser zu einem Kaufpreis von CHF 8 Mio. zu erwerben. Dafür führte der Entwickler über Monate intensive Gespräche mit einer Bank, die die Finanzierung schliesslich zusagte. Doch eine Woche vor dem vertraglich festgelegten Eigentumsantritt zog die Bank die Finanzierung kurzfristig zurück. Wird keine Lösung gefunden, kann der Verkäufer vom Kauf zurücktreten, Vertragsstrafen geltend machen und damit das Gesamtprojekt gefährden. Dies wäre sehr problematisch und teuer für den Entwickler.

Die Lien Group konnte innerhalb einer Woche ein Family Office aktivieren, das CHF 4 Millionen als Ersatz für die Bank bereitstellte. Zusätzlich konnte ein zweites Family Office gewonnen werden, das gemeinsam mit der Lien Group weitere drei Millionen Schweizer Franken in das Vorhaben investierte. «In solchen Situationen reicht es nicht, schnell zu vermitteln. Man muss auch bereit sein, selbst Verantwortung zu übernehmen», sagt Mitgründer Moritz Mayr. Inzwischen wird das Projekt langfristig umfinanziert und das Grossprojekt kann starten.

Ausblick: Wohin sich die Lien Group AG entwickelt

Aktuell umfasst das Team sechs Mitarbeiter, welche sich aus einer Mischung aus Finanz- und Immobilienexperten zusammensetzen. Als eidgenössisch diplomierter Immobilienentwickler hat sich Moritz Mayr gezielt für das Geschäft seiner Kunden zertifizieren lassen. «Es war mir ein Anliegen, meine Kunden und ihre Bedürfnisse nicht nur tiefer zu verstehen, sondern auch bessere Finanzierungen für deren Projekte aufzustellen.» Auf dieser Grundlage stellt sich die Lien Group AG breiter auf und entwickelt sich derzeit vom Broker und Investor hin zu einem Finanzunternehmen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt künftig nämlich auf dem Asset Management im Private Debt Bereich. Mit einem eigenen Finanzvehikel werden künftig Investorengelder in einer separaten Finanzgesellschaft gebündelt, welche direkt und diversifiziert in Projekte investiert. Dabei positioniert sich die Lien Group als Vertrauenspartner für Investoren im wachsenden Real Estate Private Debt Markt. Dieser Geschäftsbereich dient als logische und sinnvolle Ergänzung zum weiterhin bestehenden Finanzierungsgeschäft.

«Gerade in einem Markt, der durch zunehmende Regulierung und längere Projektlaufzeiten geprägt ist, ist es unerlässlich, nicht nur Investoren, sondern echte Kapitalpartner zu haben», fasst Giovanni Nardone zusammen.

Sie sind interessiert, Ihre Finanzierungsmöglichkeiten für Ihr Projekt prüfen zu lassen und suchen einen verlässlichen Kapitalpartner, der schnell entscheiden kann? Dann lohnt sich ein kurzer Austausch mit der [Lien Group AG](#). Über die Website können Sie in direkten Kontakt mit der Lien Group AG treten.

Pressekontakt:

Lien Group AG

E-Mail: info@liengroup.ch

Website: <https://liengroup.ch/>

Medieninhalte



Moritz Mayr und Giovanni Nardone / Weiterer Text über ots und www.presseportal.de/nr/181991 / Die Verwendung dieses Bildes für redaktionelle Zwecke ist unter Beachtung aller mitgeteilten Nutzungsbedingungen zulässig und dann auch honorarfrei. Veröffentlichung ausschließlich mit Bildrechte-Hinweis.



Lien Group AG / Weiterer Text über ots und www.presseportal.de/nr/181991 / Die Verwendung dieses Bildes für redaktionelle Zwecke ist unter Beachtung aller mitgeteilten Nutzungsbedingungen zulässig und dann auch honorarfrei. Veröffentlichung ausschließlich mit Bildrechte-Hinweis.

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100103365/100938350> abgerufen werden.