



Aus Platzmangel graben Londons Millionäre seit Jahren riesige Keller unter ihre Anwesen – diese „Eisberghäuser“ sind Statussymbol und Wertanlage zugleich

Durch die gläserne Decke schimmert nicht der Londoner Himmel, sondern Licht aus über 1000 LEDs (unten); Anwesen wie dieses am noblen Belgrave Square (links) gehören zum Portfolio der Maklerin Delphine Colombo (ganz links)

TEXT  
REINHARD KECK

FOTOS  
LIZ SEABROOK

# LUXUS UNTER TAGE



Foto: Richard Warman Photography

**W**enn Nicholas Reynolds gute Arbeit geleistet hat, fällt seinen Kunden oft nur ein einziges Wort ein: „Wow!“ Der 31-jährige Brite ist Lichtdesigner. Man trifft ihn nicht auf der Baustelle oder im Büro zum Gespräch, sondern in einer Hotelsuite im Nobelviertel Mayfair. Reynolds berichtet von einem Auftrag, den er kürzlich beendet hat und über den er selbst staunte. Auf seinem Notebook zeigt er Bilder eines luxuriösen Schwimmbekens, umgeben von Säulen. Stolz deutet er auf die Glasdecke über dem Pool. In die haben Techniker seiner Firma Xavio Design 1000 LED-Hochleistungslichter gebaut. Per App zaubern sie verschiedene Lichtstimmungen in den Raum: einen Sonnenaufgang in der Wüste, das Abendrot der afrikanischen Savanne, Nordlichter oder Sternenhimmel. Selbst die Grautöne eines verregneten englischen Herbsttags sind programmiert und abrufbar. „Wir bringen Licht, also Leben in Räume, in die niemals Sonnenstrahlen dringen werden“, sagt Reynolds. Denn der von ihm so stimmungsvoll ausgeleuchtete Privatpool liegt zwei Stockwerke tief unter der Erde, in einem 250 Quadratmeter großen Luxus-Hobbykeller. Der Spa ist Teil einer historischen Stadtvilla am Belgrave Square, wegen seiner Bewohner auch „Platz der Milliardäre“ genannt. Mit einem Wert von rund 150 Millionen Euro ist das frisch renovierte und unterkellerte Anwesen eines der teuersten Londoner Privathäuser – auch dank der edlen unterirdischen Ausstattung.

Seit Jahren werden in Londons Nobelvierteln Kensington, Chelsea und Mayfair Hunderte historische Stadtpaläste, viktorianische Villen und schmucke Reihenhäuser unterkellert. Wohnraum ist knapp, gerade in teuren Gegenden. Viele Gebäude stehen unter Denkmalschutz, ihre Erscheinung darf nicht verändert werden. Also breiten sich ihre Bewohner unter der Erde aus.

Architekt Ian Hogarth und seine Frau Claire Farrow (unten) haben sich in Kensington mit unterirdischem Dancefloor und Wohnzimmer eingerichtet (rechte Seite)

Wenn es um die Beleuchtung geht, rufen viele Bauherren bei Reynolds an, der äußerlich nicht wie ein Kreativarbeiter wirkt, eher wie ein Investmentbanker. Er trägt Jackett, Hemd und teure Manschettenknöpfe, beruflich hat er mehr mit Millionären als mit Hipstern zu tun.

Selten nur darf er von Aufträgen berichten, die Kunden legen Wert auf Diskretion. Doch nun wurde seine Firma für die Lichtinstallationen unter dem Belgrave Square für einen renommierten Architekturpreis nominiert – ausnahmsweise darf Reynolds Bilder zeigen. Der Designer sagt: „Unser Ziel ist es, Wow-Momente zu schaffen.“ Das ist ihm hier gelungen. Neben dem Schwimmbad im Keller hat er in dem Stadtpalast auch Yoga- und Fitnessstudios, Bars und Esszimmer und eine professionelle Großküche erstrahlen lassen sowie einen Kinosaal, den er „Aquarium“ nennt: Die Lichter dort erzeugen den Eindruck einer Unterwasserwelt. Die Aufzüge hat er wie verschnörkelte orientalische Laternen gestaltet, die Lichtspiele darin erinnern an einfallendes Sonnenlicht. Das Design, erklärt er, sei auf den Geschmack eines „Patriarchen aus dem Nahen Osten“ ausgerichtet, Mitglieder arabischer Herrscherfamilien sollen als potenzielle Käufer der Immobilie angesprochen werden.

Die technischen Schwierigkeiten bei diesen Arbeiten sind enorm. Das Londoner Stromnetz ist nicht darauf ausgerichtet, dass einzelne Anwesen derart viel Energie verbrauchen. Er müsse daher wie ein Ingenieur denken, sagt der Designer, und Strom effektiv nutzen, um Ausfälle zu vermeiden. Es ist ein Spagat: Die Konstrukteure sollen komplexe Brandschutz- und Ventilationssysteme entwerfen, zugleich aber mit verrückten Technikspielen überraschen: Per Knopfdruck läuft in nur zehn Minuten das Wasser aus dem Pool, und das Schwimmbad verwandelt sich in einen unterirdischen Ballsaal. So etwas sieht selbst Reynolds nicht alle Tage.

Der extravagante Bunker am Belgrave Square ragt heraus, ist aber längst nicht die einzige Konstruktion dieser Art. Bei mehr als 100 Bauvorhaben wurden mindestens drei Extrageschosse gegraben, manche reichen 18 Meter in die Tiefe und kommen dabei den U-Bahn-Schächten sehr nahe, heißt es. Anwesen wie diese werden „Eisberghäuser“ genannt: Nur ein Teil ist sichtbar, verborgen bleiben riesige unterirdische Trakte.

Die Tiefbauten kosten zwar Millionen, doch zusätzlicher Wohnraum steigert den Wert einer Immobilie. Der Architekt Ian Hogarth, 63, schätzt, dass eine Kellererweiterung den Preis eines Hauses locker um 20 Prozent erhöht. Er selbst hat seinen gesamten Garten unterkellert, um Platz für Wohn- und Schlafzimmer zu schaffen, sowie für eine Tanzfläche mit DJ-Pult. In diesem unterirdischen Reich wohnt er mit seiner Frau Claire Farrow, die erwachsenen Kinder haben das Parterre für sich.

„Es gibt zwei Märkte für Kellererweiterungen“, sagt Hogarth, „den Luxusmarkt für die Superreichen – und einen für normale vermögende Londoner, die mehr Platz für die Familie wollen, die ihre Keller nicht nur als Vorzeigebau und Geldanlage sehen, sondern als Zuhause.“



Begonnen hat der Trend zur Unterkellerung von Millionen-Anwesen unter der Privatstraße Kensington Palace Gardens, nahe dem gleichnamigen Palast, in dem Prinz William und Herzogin Kate leben. Die Allee ist gesäumt von herrschaftlichen, gern cremefarbenen Villen, Fotografieren ist verboten, Polizisten kontrollieren die Zufahrten. Roman Abramowitsch, Besitzer des FC Chelsea, kaufte hier vor rund zehn Jahren ein Haus und plante eine unterirdische Erweiterung: erst einen Pool, später auch ein Spa mit Dampfbad und Sauna. Das Projekt machte Schule, bald rückten auch bei den Nachbarn die Tiefbautrupps an. Unter dem Anwesen von Tamara Ecclestone, Tochter des Formel-1-Moguls Bernie Ecclestone, entstanden Bowlingbahn, Hunde-Spa und Bäder im Wert von mehr als einer Million Euro. Damien Hirst, einer der reichsten Künstler der Welt, lässt einen Lagerraum für seine Picassos und Warhols unter sein 50-Millionen-Euro-Anwesen graben. Anderswo, sagt man, würden unterirdische Sandstrände angelegt.

Die Londoner stören sich selten am dekadenten Lifestyle der Superreichen, er wird meist durchaus bewundert. Sozialneid ist in dieser Stadt, die Konsum und Kapitalismus schätzt, wenn nicht liebt, kaum vorhanden. Dass die Metropole, in der es überall an bezahlbarem

Nicholas Reynolds (unten) zaubert Licht unter die Erde, zum Beispiel in diesem Treppenhaus am Belgrave Square (unten links)

Wohnraum mangelt, seit Jahren mit überdimensionierten Hobbykellern untergraben wird, sorgt nun doch für einigen Unmut. Die Bauten zeigten, „wie gewaltig die Kluft zwischen dem Lebensstil der Superreichen und dem Rest von uns ist“, klagte neulich die linksliberale Zeitung *The Guardian*. Selbst unter den Vermögenden sorgt der Buddelwahn für Ärger, wenn auch aus anderen Gründen. Sänger Robbie Williams und Jimmy Page, Gitarrist der Rockband Led Zeppelin, streiten seit Jahren vor Gericht, weil Williams unter seiner 40-Zimmer-Villa ein Schwimmbad bauen will. Pages Sorge: Die Grabungen könnten Erschütterungen verursachen und sein denkmalgeschütztes Turmhaus beschädigen. Das Bauamt hat den Plan Williams' zunächst gestoppt. Daraufhin äußerte der Immobilienberater von Williams: Page solle sich nicht so anstellen, sein Zuhause habe schließlich auch die Bombennächte des Zweiten Weltkriegs überstanden.

Tatsächlich sind die Sorgen des Alt-Rockers nicht ganz unbegründet. Manche Architekten klagen, es herrschten Zustände „wie im Wilden Westen“. Baufirmen wollten im überhitzten Londoner Immobilienmarkt mit Unterkellerungen schnelles Geld machen, so der Vorwurf, zu Lasten von Qualität und Sicherheit, und zu viele mischten in dem Geschäft mit, denen Know-how fehle. So stürzte Ende 2015 ein vier Millionen Euro teures Haus bei der Unterkellerung ein. Zuvor hatten Behörden gewarnt, bei der Hälfte aller Baugruben gebe es Mängel. In den zehn Jahren zuvor, so die Statistik, seien bei Kellerbauprojekten bereits 17 Menschen zu Tode gekommen. Mittlerweile lassen die Bauämter die Pläne genauer begutachten, auch dürfen die Keller in der Regel nicht mehr größer sein als 50 Prozent der oberirdischen Fläche des Hauses.

Ein Besuch in Battersea, einem trendigen Stadtteil südlich der Themse. Die neue US-Botschaft wurde hier gebaut, Apple verlegt sein britisches Hauptquartier hierher, in die renovierte Battersea Power Station. Lucie Hirst, 32, und Delphine Colombo, 34, sind Maklerinnen für Luxusimmobilien, ihre Agentur Colombo Hirst sucht das passende Eigenheim für vermögende Kunden. Heute besichtigen sie ein historisches Reihenhaus.



Fotos: Richard Warburton Photography (1)

# DÜRFEN WIR MAL KURZ IHREN GESCHMACK TREFFEN?



IN  
AUSGEWÄHLTEN  
BAU- & FACH-  
MÄRKTEN  
ODER IM  
MÖBELHANDEL  
ERHÄLTLICH.

**Die schönsten Ideen für jeden Quadratmeter Ihrer Wohnung.**

Von zeitlosen Bodenbelägen über stilvolle Möbel und Stoffe bis hin zu Premium-Farben haben wir zusammen mit angesagten Designern und namhaften Herstellern viele schöne Produkte für Ihr Zuhause entwickelt. Und das Beste ist: Alles lässt sich perfekt kombinieren!

Mehr Inspiration und den Fachhändler in Ihrer Nähe finden Sie unter [www.schoener-wohnen-kollektion.de](http://www.schoener-wohnen-kollektion.de)

Highboard  
999€<sup>1</sup> UVP

Tisch  
989€<sup>2</sup> UVP

Stuhl  
429€<sup>3</sup> UVP

Wandfliese / Stück  
ab 20€ UVP

Laminat / m<sup>2</sup>  
ab 17€ UVP

**SCHÖNER  
WOHNEN**  
KOLLEKTION

<sup>1</sup> Modell GEO, Ausführung Lack weiss matt, ohne Beleuchtung, B90 x H139 x T43 cm. Gegen Mehrpreis mit Beleuchtung erhältlich. <sup>2</sup> Modell ROUND: Wildeiche hell geölt, Tischplatte Glas weiß, Ø 100 cm, alternativ z. B. mit Tischplatte in Keramik ab UVP 1.399 €. <sup>3</sup> Modell TURN: Gestell Wildeiche hell geölt, Bezug Stoff „Würzburg Sand“, gegen Mehrpreis mit Drehfunktion erhältlich. Alle Preise in Euro inkl. MwSt., unverbindliche Preisempfehlung Deutschland, ohne Dekoration. Technische Änderungen und Irrtümer vorbehalten, weitere Modellvarianten erhältlich.

Der Architekt William Samuels führt die Maklerinnen durch die unterirdischen Räume, zeigt Privatkino, Yoga- und Fitnessstudio, Weinkeller und Schlafzimmer für Gäste oder Angestellte. In nur 18 Monaten habe seine Firma die Erweiterung abgeschlossen, erzählt er zufrieden. Nein, die Nachbarn hätten nicht geschimpft wegen der Bauarbeiten – eine wichtige Info. Die Maklerinnen wissen, wie umstritten viele Projekte sind, und wollen ihren Kunden kein 15-Millionen-Euro-Anwesen empfehlen, wenn es von verärgerten Nachbarn umzingelt ist.

Eine Immobilie im Zentrum von London galt lange als glänzende Wertanlage. Doch seit dem Brexit-Referendum sind die Preise für Londoner Luxusimmobilien um bis zu 14 Prozent eingebrochen. Könnte der EU-Austritt der Briten zu einem Ende der Unterkellerungen führen? Colombo sagt: „Käufer sind vorsichtiger geworden, weil niemand weiß, was nach dem Brexit kommt –

## »Die feinsten der feinen Immobilien werden trotz Brexit weiterhin gefragt bleiben«

DELPHINE COLOMBO, MAKLERIN

es dauert länger, Immobilien zu verkaufen.“ Allerdings könnten ausländische Käufer durch die Entwertung des britischen Pfunds seit dem Brexit-Votum jetzt echte „Schnäppchen machen“. Die „feinsten der feinen Immobilien“, mit viel Wohnraum unter der Erde, blieben weiter gefragt. Auch Lichtdesigner Reynolds macht sich keine Sorgen wegen des Brexit: Die Auftragslage sei so gut wie noch nie. Gut möglich, dass er noch mal in der Villa am Belgrave Square anrücken muss, denn oft werden seine edlen Systeme nach dem Einzug ausgetauscht: „Kronleuchter werden fast immer ersetzt, da sind die Geschmäcker einfach sehr individuell.“

Ein Spaziergang durch den Nieselregen in die St. James Street. Neben einem Kaviarladen wird dort ein ehemaliger Gentlemen's Club renoviert. Der russische Gazprom-Manager und Milliardär Andrej Goncharenko hat das Haus für rund 80 Millionen Euro gekauft. Bauarbeiter steigen aus der von mächtigen Säulen gestützten Eingangshalle in die Untergeschosse. Reynolds soll hier wieder mal für „Wow-Momente“ sorgen. Aber nicht mit orientalischen Lichtspielen, eher mit Discokugeln. Die Einrichtung ist auf den Geschmack eines sangesfreudigen Oligarchen ausgerichtet: Das Herz des Hobbykellers ist eine russische Karaoke-Bar.

Gut versteckt: Unter dem Anwesen des Künstlers Damien Hirst am Regent's Park verbergen sich Pool, Sauna und ein Lager für Kunst

