

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 6 (1931)
Heft: 11

Artikel: Eine berühmte Wohnungsreformerin : zum 20. Todestage Oktavia Hills
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100657>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 31.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

vorzüglichen Tee — in der Mitte. Die hier in «Guessens Court» vorhandenen Etagenwohnungen werden möbliert oder auf Wunsch unmöbliert vermietet; je nachdem und nach deren Grösse beträgt der jährliche Mietzins 1000 bis 250 Fr.

Grundsätzlich gilt aber in Welwyn die Losung: «Kaufe mit dem, was du sonst als Mietzins zahlen müsstest, ein Heim!» Hierbei scheint die Anzahlung in der Regel etwa 12 Prozent des Kaufpreises zu betragen; die ausstehende Summe, die sich die Stadt durch Hypothek sicherstellen lässt, ist innerhalb 25 Jahren abzutragen. Massgebend sind hierfür die englischen «Small Dwellings Acquisition Acts»; unter «small dwellings» werden auch Häuschen mit Garage verstanden. Die Uebertragung in Welwyn erfolgt jedoch, wie bereits erwähnt wurde, nicht zu Eigentum, sondern als Erbbaurecht, das aber in der Regel 999 Jahre beträgt, so dass trotz dem vorzüglichen Gesundheitszustande, der in Welwyn zu herrschen scheint, niemand fürchten muss, er werde wegen Ablauf des Erbbaus wieder vor die Türe gestellt.

Trotz allen Bedenken zu Einzelheiten bleibt Welwyn eine Tat; eine Tat bleibt vor allem der Wille zu planmässiger Gestaltung, den freilich nur der voll würdigen kann, der gewisse neue Siedlungen am Meer mit der Unordnung in den Strassen und Herzen ihrer Bewohner einermassen kennt.

Bevor wir Welwyn ganz zu den Erinnerungen legen, seien seine freundlichen Strassenbilder erwähnt; die Gärten der Häuser stossen nicht hart an die Strassen; dazwischen bestehen noch Wegborde mit alten Eichen, grünen Rasen und kleinen Rosenbeeten. Auch die Strassennamen selbst sind nicht den Häuschen angeklebt, sondern sie stehen an Wegkreuzungen in Brusthöhe an besondern, langen Holztafeln.

Welwyn, magst du als Heim allzu fortschrittsgläubiger Intellektueller, der simpleton highbrows, belächelt werden, du Stadt der freundlichen Häuser, der Bäume und Blumen, magst du binnen deiner selbstgezogenen Grenzen blühen und gedeihen!

N. Z. Z. 11. 2. 31.

Eine berühmte Wohnungsreformerin

(Zum 20. Todestage Oktavia Hills)

(Nachdruck verboten)

Am 16. August 1911 starb in London ein guter Engel, der zu den opfermütigsten und werktätigsten Frauen des an solchen bekanntlich keineswegs armen britischen Inselreichs gehörte: Oktavia Hills, der sozialreformerische Leitstern zweier Generationen Londoner Volkswohnungsverbesserer. Sie hat in der Wohnungsfrage vorbildlich und bahnbrechend gewirkt.

Sie wurde im Dezember 1838 als Enkelin des hervorragenden Sozialhygienikers Dr. Southwood Smith in der Themsemetropole geboren. Nach Zurücklegung des üblichen Studienganges leitete sie gemeinsam mit ihrer Schwester eine Mädchenschule. Aber sie war von höheren Bestrebungen erfüllt: sie fühlte sich berufen, die Lage der Aermsten der Armen zu heben. Sie hegte die Ueberzeugung, dass der Grund hiezu durch Schaffung gesunderer Wohnverhältnisse gelegt werden müsse. Der Zufall fügte es, dass ihr einstiger Zeichenlehrer, der später so berühmt gewordene Kunstkritiker, Schriftsteller und Sozialreformer John Ruskin, einige Häuser in dem ärgsten Armenviertel des westlichen Stadtteils Marylebone besass — erbter Besitz in schlechtem Zustand. Sie war mit ihm befreundet geworden und erbot sich ihm im Jahre 1864, diese «slum»-Häuser auf gesunder geschäftlicher und zugleich philanthropischer Grundlage verwalten zu wollen. Von den Gedanken und Plänen, die sie ihm entwickelte, freudig überrascht, übertrug er ihr die Verwaltung jener Häuser und aufte sogar noch mehrere ähnliche hinzu. Es gelang ihr, das Kapital mit 4—5 Prozent zu verzinsen und dabei eine wunderbare Umgestaltung der Gebäude und ihrer Bewohner zu erzielen. Die Folge war, dass noch mancher andere Volksfreund «slum»-Häuser erwarb und ihr anvertraute. Allmählich stellte man ihr auch Geld zum Bau neuer Häuser zur Verfügung; doch zog sie jederzeit alte vor, weil sie mit diesen erzieherlich wirken konnte. Später beschränkte sie ihren Wirkungskreis nicht mehr auf Marylebone allein, sondern erstreckte sie auch auf die Südvorstadt Walworth, wo sie ein sehr schlimmes «Krähennest», welches sechshundert Familien in Schmutz und Verkommenheit bewohnten, in ein kleines Paradies mit reinen, asphaltierten Strassen und hübschen, gesunden Häuschen, deren jedes ein wohlgepflegtes Gärtchen hat, verwandelte.

Die Verstorbene legte von allem Anfang an das Hauptgewicht auf die Erziehung gesunkener Mieter, und gerade solche nahm sie mit besonderer Vorliebe auf. Wer sich nicht dazu verstehen wollte, einen lasterhaften Lebenswandel aufzugeben, musste ausziehen. Die Mietpreise waren ausserordentlich mässig und an niemand wurde eine kleinere Wohnung vergeben, als für die Zahl der Angehörigen gesundheitlich unerlässlich erschien. Der ganz neuartige Grundsatz, dass es keine Aftermieter geben darf, wurde von vorneherein streng gehandhabt, denn er bildet eine Hauptstütze jeder Volkswohnungsreform. Anfangs hielten es die Leute für

überflüssig, mehr als ein Gemach zu bewohnen; aber allmählich gelang es, sie zu überzeugen, wie nötig reine Luft für das Wohlbefinden sei, und sie nahmen ein zweites, und falls ihre Lage das erlaubte, ein drittes Stübchen. Um sie hierzu anzuspornen, überliess Miss Hill ihnen den zweiten und dritten Raum entsprechend billiger.

«Mein Hauptbestreben», schrieb sie 1876 in ihrem fesselnden Buche «Work among the London poor», das damals wie eine Offenbarung wirkte, «geht dahin, Eigenschaften zu wecken, die den Armen meist abhanden gekommen: die Selbstachtung, den Sinn für Reinlichkeit und Ordnung, die Energie und den Fleiss. Dies erreiche ich, indem ich auf strenge Pflichterfüllung sowie pünktliche Zahlung der Miete sehe und meinen Schützlingen, statt sie durch Almosen zu erniedrigen, in Tagen der Not Arbeit zuweise». Sie erzog die Leute zur Selbsthilfe so gut, dass es ihr gelang, nur selten mit Geld aushelfen zu müssen. «Es ist viel leichter, hilfreich zu sein, als die Selbstbeherrschung zu besitzen, welche notwendig ist, um leiden zu sehen, ohne mit Almosen einzuspringen».

Anfangs gehörte viel Mut dazu, bei den rohen Bewohnern die Miete einzubeheben; die neue Wirtin erfuhr nicht wenig Unfreundlichkeit und Misstrauen, auch an derben Flüchen fehlte es nicht. Aber sie wandte mit Erfolg die richtigen Gegenmittel an: Menschenliebe, Volkskenntnis, Geduld, Ausdauer. Die Armen überzeugten sich bald, dass sie mit ihren Versprechungen wirklich Ernst machte, indem sie die verstopften Wasserleitungen reinigen, menschenwürdige Waschküchen und Badestübchen einrichten, die luftverpestenden riesigen Kehrichthaufen beseitigen liess. Und da sie trotz aller erfahrenen Härte fortfuhr, die Miete persönlich abzuholen und sich nie von selbst in Privatangelegenheiten mengte, wohl aber stets bereit war, Klagen anzuhören, gerechte Wünsche zu erfüllen, erbetene Ratschläge zu erteilen und auch greifbare Opfer zu bringen, gewann sie schliesslich das Vertrauen ihrer Schützlinge so sehr, dass dieses auch auf den grossen Stab ihrer freiwilligen Helferinnen übertragen wurde.

Auf regelmässigen Schulbesuch der Kinder wird streng gehalten. Die Backfische müssen wöchentlich zweimal die Treppen und Gänge scheuern; hierfür werden sie gut bezahlt und es gewöhnt sie an Reinlichkeit. Bald verpflanzen sie diese Eigenschaften ins Innere des Heims und die Folge ist, dass die Eltern sich binnen kurzem schämen, den Kindern nachzustehen. Die nicht ganz dringenden Ausbesserungen des Hauses werden bis zur «toten Zeit» des Jahres verschoben, in der viele Mieter arbeitslos werden, die nun durch Besorgung der Reparaturen ein Stück willkommenen Geldes verdienen. Den jungen Mädchen, die sich als anständig und tüchtig bewähren, verschaffte Miss Hill angemessene Stellen; ebenso denjenigen Männern, die sie besserer Posten für würdig hielt.