

Hypothek auf die Gebäude bedarf es der Einwilligung der Stadtgemeinde. Für Vorderlagen der Grundstücke werden, den Vorgärten ausgenommen, pro Quadratmeter jährlich 40 Pfennig, für Rücklagen und Vorgärten 20 Pfennig Grundzins von dem Erbbauberechtigten entrichtet. Er hat also außer diesen Zinsen für die Baupachtdauer keine Grunderwerbungs-kosten aufzubringen. Die Kosten des Baues aber kommen mit Rücksicht auf die am Verfallstermin (nach siebenzig Jahren) erfolgende Entschädigung bei jeder während dieser Zeit erfolgenden Veräußerung des Bauobjektes in Abrechnung, so daß der Erbbauberechtigte wie seine Rechtsnachfolger weit billiger wohnen,



Abb. 34. Partie aus der großen Wohnhausanlage für Postbedienstete in Ulm. Bauherr: Der württembergische Staat. Architekt: Baurat Ockert

als es der Fall ist, wenn Grund und Boden jederzeit veräußerlich und den hypothekarischen Machenschaften der Spekulation unterworfen sind. Wichtig ist ferner, daß der Erbbauberechtigte, soweit die jetzige Anlage an der Georgstraße in Betracht kommt, nichts für Straßenherstellung, Kanalisation und Beleuchtungsanlagen zu entrichten hat. Die Stadtgemeinde sorgt für deren Herstellung und Unterhaltung. Da die Erschließung sehr umfang-

eine Million Einwohner je eine Milliarde Hypothekenschulden — natürlich nicht bloß von den Schuldern, sondern von der Allgemeinheit aufgebracht werden muß. In England ist diese Art der Bodenverschuldung unbekannt, die Kapitalkraft mithin weit größer. Diese ohnehin schon ungeheuerliche Ziffer wird durch die Bodenspekulation ständig noch weiter in die Höhe getrieben. Darin liegt, abgesehen von allem andern, ihre Gefährlichkeit für das nationale Gesamtleben.