## 10. Vermieter:

### 10.1 Kapitalrendite: Mieteinnahmen, Kosten und Risiken:

Die Mieteinnahmen pro Quadratmeter werden sich bei einer einfachen insula auf durchschnittlich ca. fünfzig Sesterzen im Jahr belaufen haben,[1] wobei sie in den unteren Etagen tendenziell über denjenigen der oberen lagen.[2]
Über die Kosten zur Errichtung eines Mietshauses in Beziehung zu irgendeiner Größenordnung wie, z.B. Quadrat- oder Kubikmeterpreise, liefern uns die Quellen keinerlei direkte Informationen. Wir sind infolgedessen auf den Versuch verwiesen, verstreute Einzelangaben so zu verbinden, daß wenigstens möglichst genaue Annäherungs- bzw. Grenzwerte ermittelt werden können.
Zunächst sollen in diesem Zusammenhang die Kosten zur Errichtung der Neptun - Thermen in Ostia erörtert werden, weil wir hier den glücklichen Umstand antreffen, daß sowohl die Ausgaben als auch die Grundabmessungen für dieses Bauwerk überliefert sind. Demnach betrugen die reinen Baukosten zwei Millionen Sesterzen[3] und die Grundfläche mißt 67 x 67 Meter,[4] so daß sich ein Quadratmeterpreis in Höhe von ca. 445,53 Sesterzen ergibt. Der auf den Wohnflächenquadratmeter bezogene Aufwand[5] für die schlichten Unterkünfte der plebs urbana muß sehr deutlich unterhalb dieser Größenordnung gelegen haben. Die Raumhöhe solcher Thermen übertraf diejenige der Wohnungen sicherlich in bedeutendem Umfang, an

---

[1] Vgl. oben: 8.2.1.: Miethöhe und Mietzahlung: absolute Höhe und Vergleich mit anderen Preisen
[2] Vgl. oben: 5.1.: Wohnungsgröße und -belegung
[3] ILS 334; die von Hadrian schon versprochene Errichtung wurde erst unter seinem Nachfolger Antoninus Pius im Jahre 139 vollendet; vgl. hierzu: R. P. Duncan - Jones: The Economy of the Roman Empire, 157
[4] Eigene Inaugenscheinnahme und Vermessungen; vgl. hierzu auch: R. Meiggs: Roman Ostia, 410 sowie R. P.: Duncan - Jones: The Economy of the Roman Empire, 121
[5] Eine insula besaß natürlich mehrere Etagen, so daß als eine sinnvolle Bezugsgröße nur die Kosten für den Quadratmeter Wohnfläche je Etage dienen können, wobei ein Durchschnittswert von allen Stockwerken zu bilden ist, weil die unteren tendenziell materialintensiver waren als die oberen; vgl. hierzu oben: 9.2.: Ökonomische Interessen von beiden

manchen Stellen sogar um ein Vielfaches.[6] Zudem verursachten die aufwendigen Heizungs- und Belüftungssysteme sowie die gesamte Wasserversorgung einschließlich der verschiedenen Badebecken Kosten, welche bei einfachen insulae nicht entstanden, weil dort solche Einrichtungen überhaupt nicht existierten.[7] Schließlich achtete man beim Bau öffentlicher Thermen mehr auf die Solidität als bei Mietshäusern für das einfache Volk. Zumindest bezeugen die in Ostia vorzufindenden Überreste derartiger Bauwerke eine solide Konstruktionsweise,[8] welche sich von derjenigen bei Mietshäusern in Rom, wie sie vielfach literarisch belegt sind,[9] qualitativ entscheidend abhob. Aufgrund der oben geschilderten Fakten werden die reinen Baukosten einer normalen insula mit **maximal** 20% des Wertes der Neptun - Thermen (= ca. 89 Sesterzen pro Quadratmeter) zu veranschlagen sein;[10] dies wird durch folgende Übersicht zusammenfassend verdeutlicht:

- die Raumhöhe der Thermen betrug im Schnitt deutlich mehr als das Doppelte von Mietshauswohnungen, wodurch entsprechend mehr Material sowie Arbeitsstunden zu dessen Herbeischaffung und Verarbeitung benötigt wurden,
- die Bauweise der Bäder war solider, was z.B. durch fast doppelt so große Wandstärken dokumentiert wird,[11]
- die Einrichtungen für die Wasserversorgung und die Heizungssysteme entfielen bei insulae völlig.

---

[6] Obwohl von den Neptun - Thermen nur noch die Grundmauern - meist bis zu einer Höhe von zwei bis drei Metern - erhalten geblieben sind, können wir beispielsweise die Höhenabmessungen der Thermen der 'Trinacria' in Ostia noch heute bewundern; der Name leitet sich von einem Mosaik mit weiblicher Büste, die Sizilien darstellt, ab; eigene Inaugenscheinnahme ebendort

[7] Vgl. oben: 5.2.: Wohnungsausstattung

[8] Die Mauerstärke betrug teilweise sogar mehr als einen Meter, wobei die Außenschalen durchweg aus gebrannten Ziegelsteinschalen und die Füllungen aus opus caementicium bestanden. Selbst bei den solidesten insulae in Ostia, die qualitativ über dem römischen Durchschnitt lagen (vgl. oben: 3.7.: Aufbau und Nutzung einer insula sowie 5.4.: Brand- und Einsturzgefahr), sind maximal Wandstärken von 0,80 Meter anzutreffen; eigene Vermessungen ebendort. In Rom betrugen diese höchstens 0,60 Meter: Vitr. 2, 8, 17; vgl. oben: 3.6.: Mauertypen

[9] Vgl. oben: 3.: Baumaterialien und ihr Zusammenwirken beim insula - Bau sowie 5.4.: Brand- und Einsturzgefahr

[10] Eine genauere Quantifizierung kann nicht erfolgen. Dennoch grenzt diese Größenordnung den Spielraum für mögliche Spekulationen entscheidend ein und wird mit weiteren Daten, die unten besprochen werden, unser Bild von den zu veranschlagenden Größenordnungen wesentlich schärfer hervortreten lassen.

[11] Allein diese beiden Punkte bedeuten, daß maximal ca. 25% des Materials für den Quadratmeter Wohnfläche einer stadtrömischen insula im Vergleich zu den Neptun - Thermen

Somit stellen die oben genannten 20% eine **Obergrenze** dar, welche wohl eher unterschritten worden ist.
Der überlieferte Betrag für die Errichtung der Neptun - Thermen beinhaltet nur die reinen Baukosten, so daß nachfolgend noch der Frage nach dem Grundstücksanteil, bezogen auf den Gesamtpreis, nachzugehen ist.[12] Durch Berichte Ciceros erhalten wir Angaben hinsichtlich dieser gesuchten Größenordnung für seine domus am Palatin: dreieinhalb Millionen Sesterzen betrug der Gesamtwert, wovon zwei Millionen auf das Gebäude und eineinhalb Millionen auf das Grundstück entfielen;[13] daraus resultiert ein Grundstücksanteil in Höhe von 42,9%. Dieser relativ hohe Anteil wurde mit Sicherheit bei stadtrömischen insulae nicht erreicht, weil einerseits das Verhältnis von Wohn- bzw. Nutzfläche zur Grundstücksgröße eindeutig zugunsten der ersteren ausfiel[14] und andererseits die Grundstückpreise am Palatin, wo neben Cicero viele weitere Angehörige der römischen Oberschicht residierten, höchstwahrscheinlich über denjenigen der einfacheren Wohngegenden, wie der Suburba, lagen. Obgleich hieraus kein **genauer** durchschnittlicher Wertanteil des Grundstückes bei normalen stadtrömischen Mietshäusern zu ermitteln ist, so können wir dennoch einen Korridor von 10% bis maximal 20% annehmen, allein infolge des bei insulae wesentlich höheren Wohn- bzw. Nutzungsanteils in bezug zur Grundfläche. Wenn man nun auf die 89 Sesterzen reiner Baukosten noch maximal 20% für das Bauland aufschlägt, so erhält man einen Gesamtquadratmeterpreis in Höhe von 106,80 Sesterzen, welcher aufgrund der geschilderten Zusammenhänge die Obergrenze markiert und wahrscheinlich in der Regel eher unterschritten worden ist; wie weit er im einzelnen genau darunter gelegen hat, läßt sich allerdings nicht mehr ermitteln.
Die oben herausgearbeiteten Ergebnisse werden durch eine weitere Quellenaussage bestätigt. Eine Verfügung Neros besagt, daß jemand mit latinischem Rechtsstatus, welcher ein Vermögen von mindestens 200.000

---

[12] Für die Neptun - Thermen in Ostia ist der Grundstückpreis nicht nachzuweisen, wobei aber für unsere Fragestellung nur der **Anteil** der Grundstückskosten relevant ist, um diesen von den reinen Baukosten zu trennen und damit einen Vergleichsmaßstab zu den überlieferten Zahlenwerten aus Ostia zu erzielen.
[13] Cic. fam. 5, 6, 2 in Verbindung mit Att. 4, 2, 5 - 6; vgl. hierzu auch: R. Pöhlmann: Überbevölkerung, 87 sowie F. Kolb: Rom, 281; über die Größe des Grundstückes oder des Hauses und dessen Ausstattung erhalten wir leider keine Angaben.

Sesterzen besitze und davon die Hälfte - also 100.000 Sesterzen - für den Bau eines Mietshauses in Rom verwende, das römische Bürgerrecht erhalte.[15] Obwohl hier keine Angaben in bezug auf die Gebäudegröße gemacht werden, sind wir dennoch imstande, einige Eingrenzungen vorzunehmen. Bei einem stadtrömischen Mietshaus[16] müssen wir wohl von mindestens fünf Stockwerken ausgehen.[17] Zudem wird die Grundfläche kaum unter zweihundert Quadratmetern gelegen haben, weil selbst die kleinsten der durch die 'forma urbis' bezeugten insulae diesen Wert nicht unterschritten.[18] Dies verwundert auch nicht weiter, da rein architektonisch ein Gebäude mit Treppenhaus und mehreren separaten Wohnungen auf einer kleineren Fläche kaum denkbar, geschweige denn ökonomisch sinnvoll war. Denn der Raum, den z.B. Treppenhäuser oder Innenhöfe beanspruchten, mußte auf die zu Wohnzwecken genutzten Flächen, die letztlich die Miete einbrachten, kalkulatorisch umgelegt werden und durfte daher nicht zu groß werden. Infolgedessen ergibt sich hieraus ein minimaler Wert in Höhe von eintausend Quadratmetern Wohn- bzw. Nutzfläche, womit sich die Kosten pro Quadratmeter auf einhundert Sesterzen beliefen. Die obige Berechnung belegt, daß dieser Quadratmeterpreis als ein Maximalwert anzusehen ist, weil er bei einem größeren Mietshaus und der gleichen Investitionssumme, entsprechend niedriger ausfiele. Ein Bezug des durch Gaius überlieferten Zahlenwertes zu den Herstellungskosten pro Quadratmeter ist in der Forschung bisher nicht erfolgt. Lediglich die Gesamtkosten wurden z.T. in der wissenschaftlichen Literatur aufgegriffen und als Preis für eine stadtrömische insula angegeben, ohne aber deren Größenordnung zu thematisieren.[19] Der Betrag von ca. einhundert Sesterzen für den Quadratmeter wird allenfalls in Einzelfällen bei extremem Wucher durch den Bauunternehmer überschritten worden sein.[20]

---

[15] Gai. 1,33

[16] Das an dieser Stelle verwendete Wort 'domus' ist als synonymer Ausdruck für 'insula' zu verstehen; so auch: F. Kolb: Rom, 445; vgl. oben: 2.: Zum Begriff der insula

[17] Zur Gebäudehöhe und Stockwerkszahl vgl. oben: 3.7.: Aufbau und Nutzung einer insula

[18] Vgl. hierzu: J. Carcopino: Rom, 37 sowie F. Kolb: Rom, 415, 420 und 434 - 435; an den angegebenen Stellen sind Abbildungen bzw. Photographien von entsprechenden Teilstükken jener 'forma urbis' zu sehen.

[19] So beispielsweise F. Kolb: Rom, 445

[20] Wir sind durch Vitruv (10, p, 1 - 2) und Labeo (Dig. 19, 2, 60, 4) über 50%ige Preisaufschläge zwar unterrichtet, aber diese geben keine weiteren Bezugsgrößen an, so daß z.B. bei einem vereinbarten Quadratmeterpreis von 50 Sesterzen ein solcher Aufschlag zu 75

Wenn man nun diesen Höchstwert mit einem Mietpreis von fünfzig Sesterzen in Beziehung setzt, dann bedeutet dies eine Kapitalrendite von 50%! Allerdings wird die reale Rendite häufig darunter gelegen haben. Dabei ist zunächst die Absetzung für Abnutzung[21] zu berücksichtigen, weil das Mietshaus nicht unbegrenzt haltbar war und dementsprechend eine kalkulatorische Abschreibung in Rechnung zu stellen ist. Da die Höhe jener entscheidend durch die Nutzungsdauer bestimmt war, muß insbesondere das hohe Verlustrisiko in Betracht gezogen werden. Bedauerlicherweise sind wir aufgrund der Quellenlage nicht imstande, dieses Risiko und einen daraus resultierenden Abschreibungssatz **genau** zu beziffern.[22]
Daß ein Mietpreis von fünfzig Sesterzen pro Quadratmeter schon große Gewinnspannen beinhaltet haben muß, ist anhand von Digestenstellen zu belegen, welche die Verpachtung bzw. Afterverpachtung von insulae behandeln:[23] danach betrugen die Aufschläge der Pächter bis zu 33,3% und die der Afterpächter nochmals 20%.[24] Somit kann auf der Grundlage des oben angenommenen Mietpreises folgende Rechnung erfolgen:
$x_1$ = Mietertrag des Eigentümers:

$$[(120) \bullet 1]100$$

$$\underline{50 \bullet 100}$$

---

oben: 9.1.: Rechtliche Grundlagen: stipulatio und locatio conductio operis sowie 9.2.2.: Divergierende Interessen

[21] In der Betriebswirtschaftslehre verwendet man neben diesem Terminus auch das allgemein bekanntere Wort ‘Abschreibung’.

[22] Unter dem Verlustrisiko soll aber nicht ausschließlich der Totalverlust verstanden werden, sondern jeglicher Verschleiß oder Einnahmeverlust, welche z.B. Reparatur- oder Mietausfallkosten verursachten.

[23] Dig. 19, 2, 30 pr. (Alfenus) sowie Dig. 19, 2, 7 (Ulpian); vgl. oben: 8.1.: Rechtliche Grundlagen: locatio conductio rei

[24] Die Gründe aus der Sicht des Eigentümers für die Weiterverpachtung sind aus den Quellen nicht direkt zu entnehmen; zu denken wäre aber z.B. an die Vermeidung des Risi-

$$x_1 = \frac{120}{133{,}3} = 31{,}25 \text{ Sesterzen pro Quadratmeter}$$

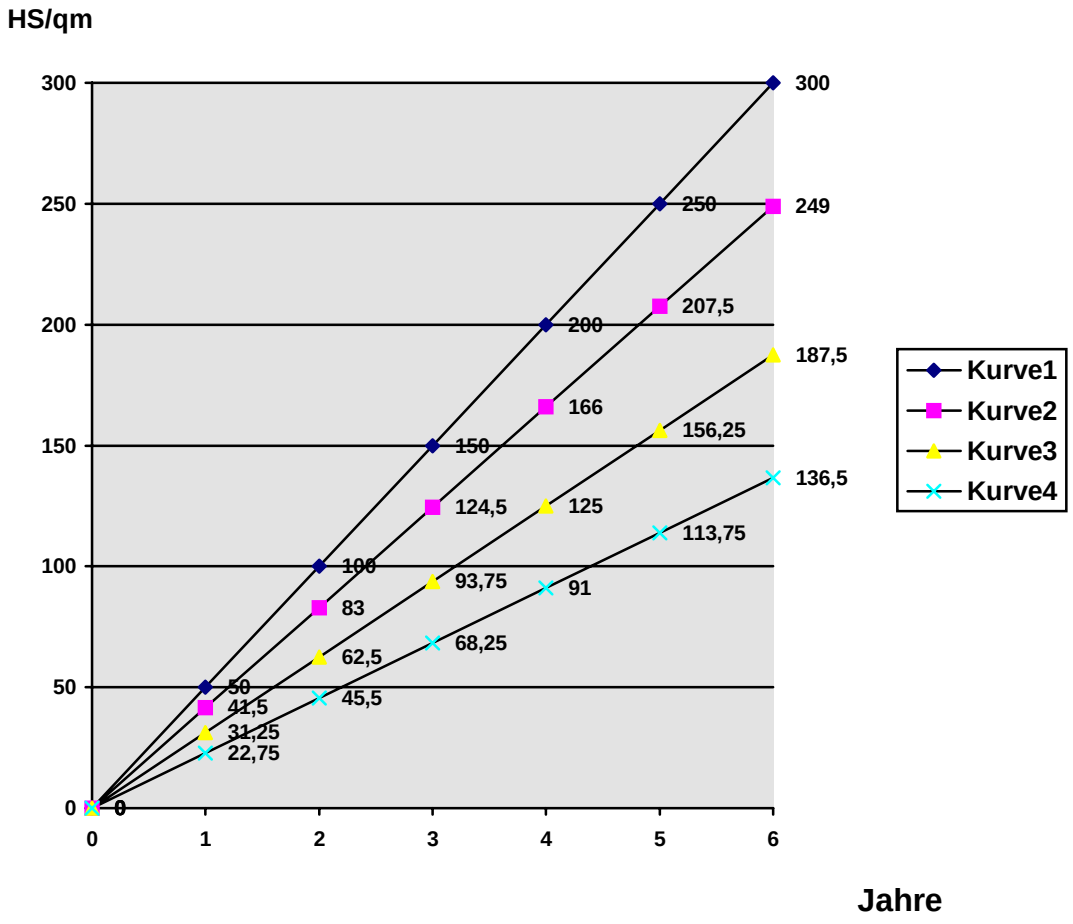
$x_2$ = Miethöhe nach Aufschlag durch den Pächter:
31,25 + 33,3% (=10,41 Sesterzen) = 41,6 Sesterzen pro Quadratmeter
$x_3$ = Miethöhe nach Aufschlag durch den Afterpächter:
41,6 + 20% (= 8,3 Sesterzen) = 50 Sesterzen pro Quadratmeter.
Bei Zugrundelegung dieser Ergebnisse reduzierte sich in einem solchen Fall die Rendite des Eigentümers auf 31,25%.[25] Obwohl sich das Verlustrisiko, wie oben geschildert, nicht genau ermitteln läßt, so muß es doch erheblich gewesen sein, wenn man sich die zahlreichen Quellenbelegen, die in vorigen Kapiteln ausführlich behandelt worden sind, in Erinnerung ruft. Insofern soll dieses Rechenbeispiel, welches sich ausdrücklich auf Quellen mit quantifizierenden Angaben stützt, die Plausibilität der eingangs errechneten Werte verstärken, die ihrerseits auf entsprechenden Quellen, die zahlenmäßige Größenordnungen nennen, beruhen. Denn eine Kapitalrendite, welche sich, unter Einbeziehung des hohen Verlustrisikos, häufig deutlich unter 30% bewegte, erscheint keinesfalls abwegig.[26]
Um den jeweiligen realen Einnahmeverlauf bei unterschiedlichen Kapitalrenditen anschaulich zu verdeutlichen, soll im nachfolgenden Schaubild jeweils eine der Kurven eine 10%ige Absetzung für die Abnutzung des Gebäudes berücksichtigen.[27] Ausgehend von einem Gesamtpreis in Höhe von einhundert Sesterzen pro Quadratmeter werden fünfzehn Sesterzen für die anteiligen Grundstückskosten veranschlagt.[28] Der Abschreibungssatz ist nur auf die reinen Baukosten zu beziehen, weil das Grundstück davon naturgemäß unberührt bleibt. Infolgedessen bedeutet eine 10%ige Abschreibung auf die reinen Baukosten eine 8,5%ige bezogen auf das Gesamtkapital bei der Zugrundelegung einer linearen Absetzung für Abnutzung.[29] Im folgenden

---

[25] Der absolute Mietertrag in Höhe von 31,25 Sesterzen ist hier zufällig mit dem Prozentsatz identisch, da als Basis einhundert Sesterzen dienten; als Maximalwert der Gesamtkosten sind oben 106,80 Sesterzen errechnet worden.
[26] Vgl. unten: 10.2.: Alternative Kapitalanlagen
[27] Dieser 10%ige Wert soll hierbei nicht als ein tatsächlicher Durchschnittswert im damaligen Rom aufgefaßt werden, sondern nur die tendenzielle Wirkungsrichtung aufzeigen, wobei mit großer Wahrscheinlichkeit von einer höher zu beziffernden Abschreibung, aufgrund des hohen Verlustrisikos, auszugehen ist, da dieser Satz selbst bei heutigen Mietshäusern als grobe Orientierungsgröße dient. Dies bedeutet natürlich nicht, daß heutzutage Mietshäuser schon nach zehn Jahren ihren Nutzwert gänzlich verlören, da in diesem Abschreibungssatz andere Kostenfaktoren wie Instandhaltung, gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungen etc. bereits enthalten sind.
[28] Fünfzehn Sesterzen entsprechen ca. 17,65% der Gesamtkosten, da die Berechnungsbasis der Zuschlagskalkulation die reinen Baukosten sind (s.o.).
[29] Andere Abschreibungsmethoden scheiden allein wegen der Quellenlage aus, da hierfür

Schaubild wird diese Größe von der 50%igen (Kurve 1) bzw. 31,25%igen (Kurve 3) Rendite abgezogen, wobei sich in unserem Beispiel die des Eigentümers auf 41,5% (Kurve 2) bzw. 22,75% (Kurve 4) verringerte.

Schaubild:




---

verbunden mit einer dementsprechend niedrigen Nutzungsdauer, ein linearer Verlauf der kalkulatorischen Abschreibung durchaus anzunehmen. Zur Beschreibung und Erörterung der verschiedenen Abschreibungsverfahren vgl. beispielsweise: G. Wöhe: Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre. Saarbrücken [19]1996, 840, 1.062 und 1.082 - 1.110 und L. Haberstock: Kostenrechnung I. Bearbeitet von V. Breithecker. Hamburg [9]1997, 80 - 93; zur Einführung in die Grundlagen der Kostenrechnung mit der dazugehörigen Fachterminologie seien, neben den eben genannten Werken, noch folgende Titel aufgeführt: E. Heinen: Die Kosten: Ihr Begriff und ihr Wesen. Eine entwicklungsgeschichtliche Betrachtung. Saarbrücken 1956; W. Kilger: Produktions- und Kostentheorie. Wiesbaden 1958; E. Kosiol: Kostenrechnung und Kalkulation. Berlin 1972; L. Haberstock: Grundzüge der Kosten- und Erfolgsrechnung. München [3]1982; S. Heinen: Betriebswirtschaftliche Kostenlehre - Kostentheorie und Kostenentscheidungen. Wiesbaden [6]1983; G. Scherrer: Kostenrechnung.

Anhand der verschiedenen Kurvenverläufe der Einnahmen für einen insula - Eigentümer, je nachdem ob er diese weiterverpachtet hatte oder nicht, belegt nochmals die Tatsache der in unseren Augen hohen Gewinnspannen bei der Vermietung von Wohnungen, weil ansonsten derartige Aufschläge von vornherein nicht erzielbar gewesen wären. Hinsichtlich des jeweiligen Kurvenverlaufes bei Berücksichtigung der Abschreibung ist hier nochmals zu betonen, daß dies nur als anschauliches Beispiel zu verstehen ist und nicht den Anspruch auf die Wiedergabe des tatsächlichen durchschnittlichen Verlaufes erhebt. Dennoch wird die tendenzielle Wirkungsrichtung insofern verdeutlicht, als daß bei einem höheren Abschreibungssatz die realen Einnahmekurven entsprechend flacher verliefen und infolgedessen z.B. die Gewinnschwelle erst entsprechend später erreicht worden wäre.[30]
Abschließend soll dargelegt werden, daß es sich für Mietshausbesitzer, die in dem in dieser Arbeit untersuchten Marktsegment auf dem Immoblienmarkt investierten, nicht lohnte, qualitativ hochwertiger und damit entsprechend teurer zu bauen,[31] selbst wenn man das mittelbare Verlustrisiko durch unsolide Nachbarhäuser völlig außer Acht ließe.[32] Infolgedessen sei unterstellt, daß die höheren Investitionen bei der Errichtung einer insula zu einer proportional längeren Haltbarkeit und damit zu einem dementsprechend niedrigeren Abschreibungssatz führten, wobei allerdings die Mieteinnahmen pro Quadratmeter gleich hoch anzusetzen sind, weil hier nur der Markt einfacher bis normaler Wohnungen für die plebs urbana zu untersuchen ist und dort höhere Preise nicht erzielbar waren.[33] Das Bauland koste in beiden Fällen ebenfalls den gleichen absoluten Betrag, wobei der prozentuale Anteil an den Gesamtkosten natürlich differiert.

---

[30] Ein geringerer Abschreibungssatz ist aufgrund der oben angesprochenen Sachverhalte äußerst unwahrscheinlich.
[31] R. Pöhlmann kommt in dieser Frage zwar zu dem gleichen Ergebnis - d.h. daß der Bauherr keinen besonderen Wert auf die Qualität seines Mietshauses legte - aber er führt dies nur auf seine kurzfristige Gewinnsucht verbunden mit „socialer Zersetzung“ zurück, ohne betriebswirtschaftlich-rationale Ursachen in diesem Zusammenhang zu erörtern, wie dies nachfolgend in diesem Kapitel geschieht; vgl. R. Pöhlmann: Überbevölkerung, 106 - 110
[32] Vgl. oben: 9.2.3.: Auswertung

Beispielrechnung:

**Eigentümer A:**

Mieteinkünfte : 30 HS pro qm

Baukosten : 85 HS pro qm

Anteilige Grundstückskosten : 15 HS pro qm = 17,65%

Abschreibungssatz : 10% auf die reinen Baukosten
= 8,5 HS

⇒ Gesamtkapitalrendite von A : 30 HS - 8,5 HS = 21,5 HS; bezogen auf 100 HS Gesamtkapital = **21,5% Rendite pro Jahr**.

Fünfjahresübersicht für Eigentümer A:

Mieteinkünfte : 30 HS • 5 =150 HS

Abschreibung : 8,5 HS • 5 = 42,5 HS

Gesamtgewinn : 150 HS - 42,5 HS = **107,5 HS** oder
100 HS • 21,5% • 5 = **107,5 HS**

Dieser Gesamtgewinn bezieht sich auf eine Investition in Höhe von 100 Sesterzen.

**Eigentümer B:**

Mieteinkünfte : 30 HS pro qm

Baukosten : 106,25 HS pro qm

Anteilige Grundstückskosten : 15 HS = 14,12%

Abschreibungssatz : 7,5% auf die reinen Baukosten
= 7,97 HS

⇒ Gesamtkapitalrendite von B : 30 HS - 7,97 HS = 22,03 HS; bezogen auf 121,25 HS Gesamtkapital = **18,17% Rendite pro Jahr**.

Fünfjahresübersicht für Eigentümer B:

Mieteinkünfte : 30 HS • 5 = 150 HS

Abschreibung : 7,97 HS • 5 = 39,85 HS

Gesamtgewinn : 150 HS - 39,85 HS = **110,15 HS** oder
121,25 HS • 18,17% • 5 = **110,15 HS**

Dieser Gesamtgewinn bezieht sich auf eine Investition in Höhe von 121,25 Sesterzen.

Obgleich der Gesamtgewinn von A absolut etwas unter dem von B liegt, weist schon die höhere Gesamtkapitalrendite von Ersterem eindeutig auf

eine ökonomisch rationalere Vorgehensweise hin.[34] Bei Eigentümer B ist nämlich sein höherer Kapitaleinsatz zu berücksichtigen, d.h. daß er für den absolut größeren Gewinn auch deutlich mehr Geld investieren mußte: die Differenz der jeweiligen Investitionssummen beträgt in unsere Beispiel 21,25 Sesterzen. Wenn A nun diese Summe, anstatt dafür eine solidere insula zu errichten, anderweitig anlegte, muß der dabei erzielbare Ertrag zu dem Gewinn aus seinem Mietshaus hinzuaddiert werden, um einen aussagekräftigen Vergleich mit Investor B herzustellen. Bei einer Verzinsung von lediglich 10%,[35] im Vergleich zu den 21,5% von A bzw. den 18,17% von B, wären in fünf Jahren ca. 10,63 Sesterzen zu dem Gesamtgewinn von Ersterem hinzuzufügen, so daß er 7,98 Sesterzen pro Quadratmeter mehr verdient hätte. Diese Größe nennt man *Opportunitätskosten*.[36] Ihre Berücksichtigung ist stets bei der Entscheidung erforderlich, welche Anlageform die wirtschaftlich günstigere ist, weil ansonsten entscheidungsrelevante Daten nicht in Anschlag gebracht würden.[37]

Die angestellten Berechnungen haben, wie oben bereits erwähnt, das mittelbare Verlustrisiko durch unsolide Nachbarhäuser völlig außer Acht gelassen. Obwohl dieses Risiko nicht genau bezifferbar ist, verstärkte es in jedem Fall die Tendenz, für einen gegebenen Mietertrag möglichst wenig Kapital zu binden. Infolgedessen wäre eine qualitativ höherwertige Bauweise hierdurch noch unrentabler als dies ohnehin schon der Fall war, wie es u.a. anhand der Beispielrechnung erstmalig im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung aufgezeigt werden konnte.

---

[34] Zum Zusammenhang zwischen Rendite und Gewinn vgl. beispielsweise: W. Kirsch: Gewinn und Rentabilität. Wiesbaden 1962 passim; E. Zahn: Kalkulation, in: HdR. Stuttgart 1981, 98 - 123; G. Wöhe: Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, 47 - 57 und 906; L. Haberstock: Kostenrechnung I, 281 - 283

[35] Vgl. unten: 10.2.: Alternative Kapitalanlagen

[36] Die *Opportunitätskosten* stellen das Verhältnis der Gütereinbuße bei einem Gut zur Gütervermehrung bei einem anderen Gut infolge der anderen Verwendung der Produktionsfaktoren (in unserem Beispiel das zu investierende Kapital) dar. Dabei handelt es sich immer um den an sich erzielbaren Ertrag, auf den man verzichten muß, wenn man die Produktionsfaktoren nicht für diese, sondern für eine andere Verwendungsrichtung nutzt.

[37] Vgl. hierzu u.a.: W. Kern: Kalkulation mit Opportunitätskosten, in: ZfB 35. 1965, 133 - 147; H. - J. Drumm: Entscheidungsorientiertes Rechnungswesen, in: ZfbF 24. 1972, 121 -

## 10.2. Alternative Kapitalanlagen:

Zur Einordnung und Beurteilung der erzielbaren Renditen bei stadtrömischen insulae[38] sollen nachfolgend alternative Kapitalanlagen erörtert werden, wobei neben inflationären Tendenzen der allgemeine Zinsfuß eine entscheidende Grundlage abgibt.
Da in dem hier zu betrachtenden Zeitraum so gut wie keine Inflation herrschte,[39] kann diese Größe vernachlässigt werden. In bezug auf den Zinsfuß liegt schon seit einhundert Jahren eine sehr verdienstvolle Arbeit von G. Billeter vor,[40] weshalb im folgenden nur kurz die wesentlichen Daten aufgeführt und belegt werden sollen.
Schon im ersten vorchristlichen Jahrhundert bewegte sich der Zinssatz zumeist zwischen 4% und 6%, wobei er infolge von Krisensituationen, wie z.B. der Bürgerkriege, kurzfristig bis auf 12% ansteigen konnte; danach fiel er aber wieder auf das normale Niveau.[41] Auch in der Folgezeit, bis einschließlich zu den Severern, bewegte sich der Zinssatz in dem oben genannten Bereich von 4% bis 6%.[42] Dies wird u.a. durch die Verzinsung des Kapitals von Alimentarstiftungen, welche ebenfalls solche Größenordnungen aufwiesen, verdeutlicht.[43] Werte von bis zu einschließlich 12% galten noch als allgemein akzeptabel[44] und wurden beispielsweise bei Verzugszinsen erreicht;[45] alles darüber Liegende sah man als Wucher an.[46] Die oben geschil-

---

[38] Obgleich diesbezüglich keine exakten Werte zu ermitteln sind, reichen die im vorigen Kapitel errechneten Größenordnungen als Vergleichsmaßstab völlig aus, um z.B. die Frage nach deren Plausibilität zu beantworten.
[39] Vgl. oben: 8.2.1.: Miethöhe und -zahlung: absolute Höhe und Vergleich mit anderen Preisen
[40] G. Billeter: Geschichte des Zinsfusses im Griechisch-Römischen Altertum bis auf Justinian. Leipzig 1898
[41] Cic. fam. 5, 6, 2; Q. fr. 2, 14, 4; Att. 4, 15, 7; 4, 17, 2 - 3; Suet. Aug. 41; Cass. Dio 51, 17 und 21; vgl. hierzu: G. Billeter: Geschichte des Zinsfusses, 163 - 166
[42] Dig. 22, 1, 17 pr. (Paulus); Dig. 27, 4, 3, 1 (Ulpian); Dig. 33, 2, 8 (Gaius); Plin. nat. 14, 4, 6; Colum. 3, 3, 9; Cass. Dio 68, 5, 4; CIL XIV 353; vgl. hierzu: G. Billeter: Geschichte des Zinsfusses, 180 - 185, 200 - 203 und 212 - 213 sowie R. P. Duncan - Jones: The Economy of the Roman Empire, 33, 36 und 39 - 40
[43] Plin. epist. 7, 18; CIL II 4514; CIL VIII 1641; CIL X 114; CIL XIV 367; vgl. hierzu: G. Billeter: Geschichte des Zinsfusses, 204 - 205 sowie R. P. Duncan - Jones: The Economy of the Roman Empire, 133 - 134
[44] Cic. Att. 1, 12, 1; 5, 21, 13; Sen. epist. 118, 2; Martial. 4, 37; Dig. 7, 1, 56 (Gaius); vgl. hierzu: G. Billeter: Geschichte des Zinsfusses, 164 - 165 und 172 - 174 sowie R. P. Duncan - Jones: The Economy of the Roman Empire, 21
[45] Dig. 12, 1, 40 (Paulus); Dig. 20, 1, 1, 3 (Papinian); Dig. 45, 1, 90 (Pomponius); vgl. hierzu: G. Billeter: Geschichte des Zinsfusses, 254 - 259

derten Größenordnungen der Kapitalverzinsung erscheinen im Vergleich zu denjenigen bei römischen Mietshäusern als relativ bescheiden. Hierbei ist jedoch zu bedenken, daß eine 4% bis 6%ige Rendite nur bei äußerst risikolosen Geschäften anzutreffen war und diese z.B. schon bei Verzug rasch auf 12% anstieg.

Die Rendite landwirtschaftlicher Güter in Italien betrug im Durchschnitt ungefähr 6% bis 10%. Diese Größenordnung ist den Briefen des jüngeren Plinius[47] oder den Ausführungen Columellas zu entnehmen.[48] Eine deutlich höhere Kapitalrendite konnten Schiffseigner von Transportschiffen, die das Mittelmeer befuhren, erzielen. Hans - Ulrich von Freyberg hat dabei einen Wert von bis zu 24,5% ermittelt, wobei er aber auch das hohe Verlustrisiko bei einem solchen Engagement betont.[49]

Insbesondere anhand der zuletzt aufgeführten Kapitalverzinsungsrate kann verdeutlicht werden, daß sich die Rendite bzw. Renditekorridore bei stadtrömischen insulae nicht so ungewöhnlich ausnehmen und die relativ hohen Werte auch als Risikoprämie zu interpretieren sind. Obgleich die Quellen exakte Renditeberechnungen für Mietshäuser nicht erlauben, so können die dargelegten Größenordnungen auch unter dem Aspekt alternativer Kapitalanlagen als durchaus plausibel gelten.

---

[47] Plin epist. 7, 18 in Verbindung mit 10, 8, 5. Sein Landgut in Tifernum im Wert von sieben Millionen Sesterzen erbrachte einen Jahresertrag in Höhe von 400.000 Sesterzen, was einer Kapitalrendite von 6% entspricht.

[48] Colum. 3, 3, 1 - 10; R. P. Duncan - Jones hat aus diesen Angaben zutreffend eine Jahresrendite von ca. 10% - 11% errechnet: The Economy of the Roman Empire, 43 - 44 und 56