11. Bewertung der Marktposition der Mieter und Vermieter unter Zuhilfenahme mikroökonomischer Erklärungsansätze:

Die Wohnraumnachfrage der plebs urbana wurde in dem hier zu behandelnden Zeitraum ausschließlich durch private Anbieter befriedigt. Es existierte weder eine staatlich gelenkte oder geförderte Wohnungswirtschaft[1] noch eine soziale Mieterschutzgesetzgebung.[2] Der Staat schuf lediglich den rechtlichen Rahmen, in welchem die einzelnen Wirtschaftssubjekte fast völlig frei ihre Verträge aushandeln durften. Infolgedessen konnte und mußte jeder selbst seine Marktposition im freien Wettbewerb erkämpfen, so daß die Situation auf dem Immobilienmarkt[3] dem freien Spiel der Marktkräfte entsprang. Nachfolgend sollen nun die wirtschaftlichen Ursachen für die dort anzutreffenden miserablen Verhältnisse aus Sicht der unteren Bevölkerungsschichten erstmals mit Hilfe mikroökonomischer Erklärungsansätze[4] erörtert werden.

Die Nachfrageseite, repräsentiert durch die stadtrömische plebs, war offenbar nicht imstande, ihre Lage auf dem Wohnungsmarkt spürbar zu verbes-

---

[1] Vereinzelte Maßnahmen, wie die oben bereits angesprochene durch Nero (Gai. 1, 33), der Männern mit latinischem Rechtsstatus das römische Bürgerrecht versprach, wenn sie in Rom auf dem Wohnungsmarkt investierten, können keinesfalls hierunter subsumiert werden. Vgl. oben: 10.1.: Kapitalrendite: Mieteinnahmen, Kosten und Risiken

[2] Vgl. oben: Rechtliche Grundlagen: locatio conductio rei

[3] In dieser Arbeit wird nur das Marktsegment des Immobilienmarktes untersucht, welches die plebs urbana betraf, obwohl auch die Errichtung hochwertiger insulae oder domus dem freien Wettbewerb unterworfen war.

[4] Die Mikroökonomik nimmt das einzelne Wirtschaftssubjekt zum Ausgangspunkt ihrer Analysen und untersucht z.B. das Konsumverhalten von Haushalten oder die Investitionsentscheidungen von Unternehmen unter jeweils gegebenen Rahmenbedingungen. Infolgedessen stehen Fragen der Allokation, d.h. der Verwendung knapper Ressourcen (knapp im ökonomischen Sinne ist dabei nicht mit ‘selten’ gleichzusetzen!) auf alternative Verwendungszwecke, im Mittelpunkt. Die Makroökonomik hingegen führt Aggregatbetrachtungen durch und beschäftigt sich demzufolge mit Globalgrößen wie der Konjunktur oder dem volkswirtschaftlichen Wachstum. Vgl. hierzu: B. Felderer, S. Homburg: Makroökonomik und neue Makroökonomik. Berlin - Heidelberg - New York - London - Paris - Tokyo - Hong Kong - Barcelona ^{5}1991, 8 - 9. Zur Einführung in die Thematik einschließlich der Fachterminologie seien beispielhaft folgende Titel aufgeführt: R. A. Bilas: Microeconomic Theory: A Graphical Analysis. New York 1967; R. E. Kuenne: Microeconomic Theory of the Market Mechanism. A General Equilibrium Approach. New York - London 1968; H. Arndt: Mikroökonomische Theorie. Tübingen ^{2}1976; R. H. Layard, R. D. Eckert: Microeconomic Theory. New York 1978; C. E. Ferguson, J. P. Gould: Microeconomic Theory. Homewood ^{5}1980; W. Hoyer, R. Rettig: Grundlagen der mikroökonomischen Theorie. Düsseldorf ^{2}1984; E. Mansfield: Microeconomics. Theory and Applications. New York ^{5}1985; R. L. Miller, R. E. Meiners: Intermediate Microeconomics. Theory, Issues, and Applications. New York ^{3}1986; H. R. Varian: Intermediate Microeconomics. A Modern Approach. New York - London 1987; J. Franke: Grundzüge der Mikroökonomik. München - Wien ^{4}1988; A. Pfingsten: Mikroöko-

sern. Dies weist auf eine dementsprechend schwache Position hin, welche vor allem mit der relativ *unelastischen Preiselastizität der Nachfrage*[5] zu erklären ist. Diese stellt ein Änderungsmaß für die nachgefragte Menge in bezug auf eine Preisänderung dar, d.h. daß im unelastischen Bereich die Ausgabensumme der Haushalte (= Nachfrager) bei einer Preiserhöhung für dieses Gut steigt und bei einer Preissenkung sinkt.[6] Damit bestand für die Vermieter der Anreiz, die Mieten möglichst hoch anzusetzen. Denn sie vermochten aufgrund dieser Marktsituation insgesamt mehr Einnahmen bei einem hohen Preisniveau zu erzielen, weil bei einem niedrigeren nicht überproportional mehr Nachfrage entstanden wäre und sich damit die Erträge insgesamt verringert hätten.[7] Die Miethöhe in dem hier betrachteten Marktsegment des Immobilienmarktes wurde nach oben hin letztlich durch das Haushaltsbudget der Nachfrager begrenzt, welches aufgrund der Einkommensverhältnisse[8] bei ca. fünfzig Sesterzen pro Quadratmeter bzw. zweitausend Sesterzen für eine Wohnung lag.[9]

Daß sich die Preiselastizität der Nachfrage im unelastischen Bereich bewegte, ist zunächst auf die Bedürfnisart zurückzuführen: Wohnraum zählt, nach den Grundnahrungsmitteln, zu den *Existenzbedürfnissen* und wird folglich vorrangig zu befriedigen sein, so daß erst nach einer Grund-

---

[5] Die *Elastizität* ist ein mathematisches Reaktionsmaß, mit dem gemessen wird, welche relative Änderung einer abhängigen Variablen (q) durch eine besondere relative Änderung der unabhängigen Variablen (p) ausgelöst wird. Zwischen den genannten Größen besteht ein funktionaler Zusammenhang:

$$\text{Elastizität} = \frac{\text{relative prozentuale Veränderung der abhängigen Variablen}}{\text{relative prozentuale Veränderung der unabhängigen Variablen.}}$$

Man unterscheidet folgende *Preiselastizitäten*:

a. Direkte Elastizitäten:
   - Preiselastizität der Nachfrage
   - Preiselastizität des Angebotes

b. Indirekte Elastizitäten (Kreuzpreiselastizitäten):
   - Komplementärelastizität
   - Substitutionselastizität.

Zur mathematischen Herleitung vgl. beispielsweise: A. Woll: Allgemeine Volkswirtschaftslehre. München [12]1996, 113 - 121 sowie K. Herdzina: Einführung in die Mikroökonomik, 41 - 52

[6] Im isoelastischen Bereich bleibt die Ausgabensumme gleich und im elastischen verhält es sich genau umgekehrt im Vergleich zum unelastischen, d.h. daß bei einer Preiserhöhung die Ausgabensumme der Haushalte für dieses Gut sinkt und bei einer Preissenkung steigt!

[7] Tendenziell steigt die nachgefragte Menge nach einem Gut, wenn der Preis sinkt. Mit Hilfe einer Elastzitätsanalyse läßt sich dann u.a. klären, inwieweit Änderungen bei den Gesamtausgaben erfolgen werden.

[8] Vgl. oben: 8.2.2.: Einkommenssituation: Verdienstmöglichkeiten und Arbeitsmarktsituation

[9] Vgl. oben: 8.2.1.: Miethöhe und -zahlung: absolute Höhe und Vergleich mit anderen Preisen. Es sind freilich auch sehr viel höhere Mieten von vermögenderen Personengruppen

versorgung mit diesem Gut andere Güter einen größeren Grenznutzen[10] erzeugen können und daraufhin die Präferenzstruktur eine Änderung zu erfahren vermag.[11] Ein weiterer Grund für die relativ unelastische Nachfrage in diesem Marktsegment bestand in der Tatsache eines sehr starken Nachfragedruckes infolge der Überbevölkerung Roms.[12] Hierdurch gelangten die Vermieter nicht unter den Zwang einer Preissenkung aufgrund des Leerstandes von Wohnungen, der durch mangelnde Nachfrage verursacht worden wäre.[13]

Da die Versorgung mit Wohnraum ausschließlich in privater Hand lag, mußte es für die Anbieter desselben lukrativ genug sein, in diesen Markt ihr Kapital zu investieren. Die dort erreichbaren Renditen hatten folglich mit denjenigen in anderen Wirtschaftszweigen, wie der Landwirtschaft, dem Fernhandel oder dem Geldverleih,[14] zu konkurrieren. Somit durfte die Substitutionselastizität[15] des Angebotes von insulae nicht zu hoch ausfallen, weil in einem solchen Falle Kapital in andere, gewinnbringendere Bereiche abgeflossen wäre.[16] Dabei war das hohe Verlustrisiko, welches mit einem derartigen Engagement verbunden war, [17] zu beachten, so daß die erzielbaren Gewinne in Form von Mieteinnahmen dieser Tatsache Rechnung zu tragen

---

[10] Unter Grenznutzen versteht man immer den Zusatznutzen der nächst möglichen Einheit eines Gutes, das der Bedürfnisbefriedigung dient.

[11] Diesen Zusammenhang bestätigen und erklären die beiden Gossen'schen Gesetze vom *abnehmenden Grenznutzen* und vom *Ausgleich der gewogenen Grenznutzen*, welche bis heute allgemeine Gültigkeit in der Volkswirtschaftslehre beanspruchen können. Vgl. hierzu beispielsweise: A. Woll: Allgemeine Volkswirtschaftslehre, 129 - 135 oder K. Herdzina: Einführung in die Mikroökonomik, 56 - 58, 60, 67 und 130

[12] Vgl. oben: 7.3.: Dokumentation der Faktizität des Problems (der Überbevölkerung) unter Verzicht einer exakten Quantifizierung

[13] Die Tatsache kurzfristiger Leerstände verbunden mit dem beabsichtigten Verfall von insulae, um an selber Stelle dann gewinnbringendere zu errichten, fällt naturgemäß nicht in den hier dargelegten Begründungszusammenhang, sondern ist vielmehr ein weiterer Beleg für die starke wirtschaftliche Position der Anbieterseite. Vgl. oben: 9.2.1.3.: Intensive Bodennutzung

[14] Vgl. oben: 10.2.: Alternative Kapitalanlagen

[15] Die Substitutionselastizität zählt zu den indirekten bzw. Kreuzpreiselastizitäten, welche die relative Änderung der nachgefragten bzw. angebotenen Menge eines Gutes bei einer Preisänderung eines anderen - in diesem Fall substitutiven Gutes - angibt. Vgl. hierzu auch: A. Woll: Allgemeine Volkswirtschaftslehre, 119 - 121 sowie K. Herdzina: Einführung in die Mikroökonomik, 47 - 48

[16] Daß dem nicht so war, wird durch die enge Bebauung Roms unter Ausnutzung aller Raumreserven in den Stadtvierteln, in denen insulae standen, belegt. Vgl. oben: 6.: Wohnumfeld sowie 7.: Überbevölkerung

[17] Aulus Gellius weist ausdrücklich auf diesen Zusammenhang hin: Gell. 15, 1, 2 - 4; vgl.

hatten und dementsprechend hoch sein mußten bzw. es auch tatsächlich waren.[18]

Die oben dargelegten ökonomischen Zusammenhänge erklären einerseits die relativ schwache Marktposition der Mieter und andererseits eine entsprechend starke der Vermieter. Dabei begünstigten die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmendaten das Vorgehen der Anbieter von Wohnraum, möglichst hohe Mieten zu verlangen, ohne dafür eine diesen angemessene Qualität zu liefern, was indirekt durch die hohen Gewinnspannen verdeutlicht wird. Obgleich wir aus heutiger Sicht dieses Verhalten als Wucher brandmarken mögen, so stellte es sich vom Standpunkt der Vermieter aus schlicht als zweckrational dar. Denn die Mieter besaßen, u.a. infolge ihres geringen Haushaltsbudgets, keine Handlungsalternativen, wollten sie in Rom mit den zahlreichen Attraktionen einer Weltstadt, auf Dauer verweilen. Inwieweit durch staatliche Interventionen, wie z.B. in Form einer Begrenzung der Miethöhe, eine Verbesserung ihrer Lage hätte eintreten können, läßt sich nicht genau ermitteln. Denn dabei ist auch immer die mögliche Wirkungsrichtung auf das Investitionsverhalten der Anbieterseite in Betracht zu ziehen, welche durchaus alternative Kapitalanlagemöglichkeiten besaß, so daß durch einen schlichten Staatsinterventionismus, der die Rendite jener empfindlich geschmälert hätte, das angesprochene Problem sicherlich nicht so einfach gelöst, unter Umständen sogar noch verschlimmert worden wäre. Andererseits vermochten die freien Marktkräfte eine für beide Seiten - also auch für die plebs - akzeptable Lösung nicht herbeizuführen. Eine solche ist im Idealfall durch die Übereinstimmung der Marktpläne von Anbietern und Nachfragern gekennzeichnet.[19] Davon war die Situation auf dem Immobilienmarkt in Rom allerdings weit entfernt, weil die Angebotsmacht der Vermieter deutlich dominierte, u.a. aufgrund der sehr begrenzten wirtschaftlichen Möglichkeiten der Mieter, so daß keine Marktkorrektur erfolgte. An diesem Zustand vermochten einzelne Marktakteure, sei es von der Anbieter- oder Nachfragerseite, grundsätzlich nichts zu ändern, wollten sie erfolgreich und dauerhaft am örtlichen Marktgeschehen teilnehmen. Denn selbst das altruistische Vorgehen eines einzelnen Vermieters hätte im Prin-

---

[18] Vgl. oben: 8.2.1.: Miethöhe und -zahlung: absolute Höhe und Vergleich mit anderen Preisen

[19] Einen derartigen Zustand bezeichnet man als Marktgleichgewicht. Dieses wird in der

zip kaum etwas bewirken können, da er keinerlei ökonomische Anreize für andere Anbieter geboten und dabei seinen eigenen wirtschaftlichen Erfolg geschmälert oder sogar unter Umständen völlig verspielt hätte, weil er z.B. infolge einer zu dünnen Kapitaldecke das mit einem Engagement im Immobilienbereich verbundene Risiko nicht mehr zu tragen imstande gewesen wäre.[20]

Abschließend sei noch kurz auf die prinzipielle Anwendbarkeit solcher moderner wirtschaftswissenschaftlicher Erklärungsansätze für die Analyse und Bewertung althistorischer Fragestellungen eingegangen. Alle zeitgenössischen Theorien basieren auf allgemeingültigen Grundsätzen menschlichen Wirtschaftens, wobei darauf aufbauend dann versucht wird, der jeweiligen Problemstellung möglichst umfassend gerecht zu werden. Dies hat zu sehr ausdifferenzierten Modellen geführt, um den heutigen komplexen Wirkungszusammenhängen möglichst nahe zu kommen. Obwohl die antiken Ökonomien natürlich nicht einen annähernd vergleichbaren Komplexitätsgrad aufwiesen, so können dennoch solche Erklärungsansätze in entsprechend vereinfachter Form als nützliche Instrumentarien dienen. Dabei ist es zunächst einmal unerheblich, inwieweit die damaligen Akteure alle wirtschaftlichen Implikationen ihres Handelns selbst völlig durchschaut haben. Denn analog zu naturwissenschaftlichen Untersuchungen, die bestimmte Materialeigenschaften und daraus resultierende Qualitätsstandards, wie z.B. die Wirkung hydraulischer Zuschläge bei antikem Beton,[21] rekonstruieren können, sind ökonomische Analysen imstande, Erkenntnisse über Wirkungen bzw. Wechselwirkungen von Handlungen Einzelner oder Gruppen auf dem jeweiligen Markt zu erläutern. Daher ist es zunächst unbedeutend, inwieweit sich die antike Wirtschaftsweise im Detail von der heutigen unterschied, weil in dieser Arbeit nicht ein derartiger historischer Vergleich erfolgt, sondern lediglich moderne wirtschaftswissenschaftliche Methoden zu Rate gezogen werden, um Handlungsspielräume bzw. -grenzen der Marktteilnehmer zu verdeutlichen. Infolgedessen soll hier auch nicht die Auseinandersetzung zwischen den sogenannten ‘Primitivisten’[22] und ‘Modernisten’[23] weiter thematisiert werden.[24]

---

[20] Vgl. oben: 10.1: Kapitalrendite: Mieteinnahmen, Kosten und Risiken

[21] Vgl. oben: 3.5.: opus caementicium

[22] Sie sind im wesentlichen der Ansicht, daß die römische Wirtschaft unterentwickelt, sta-

tretend für diese Richtung seien folgende Autoren genannt: T. Pekáry: Die Wirtschaft der griechisch-römischen Antike. Wiesbaden [2]1979; P. Garnsey, R. Saller: Das Römische Kaiserreich. Wirtschaft, Gesellschaft, Kultur. London - Berkeley - Los Angeles - Reinbek 1989; M. I. Finley: Die antike Wirtschaft. München [3]1993

[23] Sie vertreten hingegen eine entgegengesetzte Position, wobei ihr extremster Repräsentant - M. Rostovtzeff - nur einen quantitativen und keinen qualitativen Unterschied zu zeitgenössischen Volkswirtschaften im Industriezeitalter sieht: ders.: The Social and Economic History of the Roman Empire; als weiterer Vertreter sei Ed. Meyer genannt: Die wirtschaftliche Entwicklung des Altertums, in: Ed. Meyer (Hrsg.): Kleine Schriften. Halle 1924, 79 - 168

[24] Zwischen diesen beiden Auffassungen etablierte sich eine mehr differenzierende, dem Sachverhalt angemessenere mittlere Position, welche beispielsweise mit H. W. Pleket einerseits beklagt, daß die Primitivisten nur immer betonen, „was die griechisch-römische Welt nicht ist“, ohne andererseits zu große Ähnlichkeiten mit heutigen Wirtschaftsformen zu konstatieren: ders.: „Wirtschaft“, in: F. Vittinghoff (Hrsg.): Europäische Wirtschafts- und Sozialgeschichte in der römische Kaiserzeit. Stuttgart 1990, 25 - 160. Als weitere Vertreter dieser Richtung seien z.B. aufgeführt: P. Herz: Studien zur römischen Wirtschaftsgesetzgebung, hierbei insbesondere sein einleitendes Kapitel ‘Strukturen der Wirtschaft’, 11 - 23; H. Kloft: Die Wirtschaft der griechisch-römischen Welt. Eine Einführung. Darmstadt 1992; F.