12. Schlußwort:

Mehrstöckige Mietshäuser dienten als Wohnunterkünfte für die Mehrzahl der stadtrömischen Bevölkerung: der plebs urbana. In dieser Arbeit ist der Versuch einer Rekonstruktion jener Gebäude, ihres baulichen Zustandes einschließlich der hieraus resultierenden Lebensbedingungen und der dafür verantwortlichen bautechnischen als auch ökonomischen Ursachen unternommen worden. Da sich die verschiedenen Einzelaspekte teilweise gegenseitig bedingten oder zumindest beeinflußten, bestand die Schwierigkeit, auftretende Wechselwirkungen möglichst genau herauszuarbeiten und daraufhin die jeweiligen Ergebnisse in einer logisch aufbauenden Reihenfolge abzuhandeln. Die hier gefundene Abfolge hat sich als sinnvoll erwiesen:

- zuerst die Klärung bautechnischer und architektonischer Fragen in bezug auf die Solidität der insulae sowie den sich daraus ergebenden Wohnverhältnissen,
- danach die Behandlung der wirtschaftlichen Gründe für die zuvor konstatierten Befunde, beginnend mit der Problematik der Überbevölkerung, gefolgt von den jeweiligen wirtschaftlichen Interessen, Möglichkeiten und Risiken der Marktteilnehmer, basierend auf den rechtlichen Rahmenbedingungen und einer abschließenden Bewertung der Marktposition von Mietern und Vermietern.

In dieser Arbeit wurden erstmals detailliert die jeweiligen Wirkungszusammenhänge zwischen der Verwendung minderwertiger bzw. der Herstellung fehlerhafter Baumaterialien und der mangelhaften Solidität der stadtrömischen insulae herausgearbeitet. Die vielen - z.T. sehr eindeutigen - Warnungen und Klagen Vitruvs legen hierüber ein beredtes Zeugnis ab.[1] Aber auch indirekte Hinweise, wie beispielsweise die Ausführungen von Cassius Dio, wonach sehr häufig Häuser noch einige Zeit nach Regenfällen oder Flutkatastrophen ohne erkennbaren äußeren Anlaß zusammenbrachen, legen statische Mängel, infolge des Einbaues unsachgemäß luftgetrockneter Ziegel, nahe.[2] Die Brandanfälligkeit der insulae zieht sich wie ein roter Faden durch die verschiedensten literarischen Gattungen und den gesamten hier betrachteten Zeitraum: von Satirikern bis Juristen, von der ausgehenden

Republik bis zur hohen Kaiserzeit.[3] Diese Gefahr war auch wesentlich eine Folge des häufig verbauten und leicht entzündbaren Tannenholzes[4] sowie der Errichtung fehlerhafter Fachwerkkonstruktionen.[5] Eine weitere Ursache für die mangelhafte Haltbarkeit solcher Mietshäuser ist in der großen Stockwerkszahl[6] zu suchen, insbesondere dann, wenn mit dieser noch zu geringe Wandstärken[7] oder die Verwendung nicht korrekt hergestellten opus caementicium einhergingen.

Die aufgeführten Fehlleistungen waren häufig anzutreffen, obgleich die antiken Baumeister schon über sehr weitgehende theoretische und praktische Kenntnisse in bezug auf Materialkunde und Statik verfügten.[8] In diesem Zusammenhang beklagte Vitruv vor allem diejenigen, „qui ... falso nominantur architecti.“[9] und dennoch, trotz Inkompetenz, jeden Bauauftrag aus Gewinnsucht annähmen.[10]

Die oben beschriebenen Tatbestände bedeuteten für die überwiegende Mehrzahl der in Rom lebenden Menschen, daß sie beengt in relativ kleinen Wohnungen lebten, welche nur äußerst karg ausgestattet waren. Dabei befanden sich diese dunklen und zugigen Unterkünfte[11] zumeist in einem trostlosen bis baufälligen Zustand, weil die Vermieter häufig die notwendigen Instandhaltungsarbeiten nicht vornehmen ließen, so daß durch die Mauerritzen neben Zugluft auch Wasser eindringen konnte[12] und die Wände zu vermodern begannen, wodurch zusätzlich ein Nährboden für Infektionskrankheiten entstand. Die Ärmsten der Armen traf es am schlimmsten. Ihre Behausungen in den obersten Stockwerken waren nicht nur schlecht gegen Kälte und Hitze isoliert, sondern gerieten auch noch am ehesten in Brand, da sie sehr oft aus Holz oder Fachwerk gefertigt waren. Aufgrund der beengten und wenig komfortablen Wohnverhältnisse in solchen insulae spielte sich das Leben tagsüber in den Gäßchen, auf den Straßen und Plätzen

---

[3] Beispielsweise: Cic. Att. 2, 4; Catull. 23, 9; Martial. 5, 42; Iuv. 3, 190 - 202; Tac. ann. 15, 43; Gell. 15, 1, 2 - 4; Herodian. 7, 12, 5 - 6; Dig. 1, 15, 2 (Ulpian); Dig. 19, 2, 30 (Paulus)
[4] Vitr. 2, 9, 6 und 2, 9, 14 - 16
[5] Vitr. 2, 8, 20 und 7, 3, 11
[6] Strab. 5, 3, 7; Epit. de Caes. 13, 13; Tert. Val. 7
[7] Vitr. 2, 8, 7
[8] Vgl. hierzu das Werk Vitruvs oder so großartige Bauwerke wie das Pantheon in Rom, welches eine frei schwingende Kuppel aus opus caementicium mit einem Durchmesser von 43 Metern besitzt.
[9] Vitr. 6, p, 7
[10] Vitr. 6, p, 5 - 6

sowie den zahlreichen Geschäften, Wirtshäusern und Bädern, mit all den Attraktionen einer antiken Weltstadt, ab.
Der zweite Teil dieser Arbeit begann mit der Erörterung der starken Belastung des Wohnungsmarktes durch die Überbevölkerung Roms. Nach der Definition dieses Begriffes erfolgte eine Auseinandersetzung mit verschiedenen Versuchen einer genauen Quantifizierung der Einwohnerzahl der Stadt, wobei gezeigt werden konnte, daß dies mit Hilfe der vorhandenen Quellen nicht zu leisten ist. Die Untersuchungen der Angaben von Empfangsberechtigten der Frumentationen bzw. Congiarien lassen lediglich den Schluß zu, daß die Mindestzahl mit deutlich mehr als einer halben Million beziffert werden muß, aber keineswegs wie hoch letztlich die Gesamtzahl anzusetzen ist. Aber allein dieser Mindestwert belegt schon einen sehr starken Bevölkerungsandrang, wenn man als ungefähre geographische Richtmarke den Verlauf der aurelianischen Mauer zugrunde legt. Weiterhin bezeugen zahlreiche literarische Schilderungen die äußerst beengten Platzverhältnisse in der urbs und stellen z.T. auch direkte Bezüge zur Wohnraumproblematik her.[13]
Um die Situation der Mieter auf dem römischen Wohnungsmarkt zu analysieren, bedurfte es zunächst einer Klärung ihres rechtlichen Handlungsrahmens, in welchem sie sich zu bewegen hatten. Dabei ist als wesentliches Ergebnis festzuhalten, daß zwar prinzipiell ihre Stellung im Rechtssystem als gleichberechtigt zu charakterisieren ist, sie aber über keinerlei soziale Schutzrechte verfügten. In der anschließenden Erörterung der wirtschaftlichen Position der Mieter waren Angaben zur absolute Miethöhe zu ermitteln, wobei der entscheidende Quadratmeterbezug erstmalig hergestellt wurde. Zur besseren Einordnung dieser absoluten Werte fand ein Vergleich mit den Preisen anderer Güter statt. Hierdurch konnte verdeutlicht werden, wie hoch die Belastung des einfachen Volkes durch die relativ hohen Mieten gewesen war. Daran schloß sich die Behandlung der Frage nach den Verdienstmöglichkeiten und der Arbeitsmarktsituation der Angehörigen der plebs urbana an. In diesem Zusammenhang konnte verdeutlicht werden, daß das Bild einer im wesentlichen von sozialen Wohltaten schmarotzenden Volksmenge keinesfalls zutrifft, weil die meisten Menschen für den größten Teil ihres Lebensunterhaltes selber durch die Aufnahme einer bezahlten Arbeit sorgen

mußten.[14] Denn weder reichten die zur Verteilung gelangten Frumentationen und Congiarien aus, um den Kalorienbedarf einer Familie zu decken, noch profitierten alle einfachen Leute davon. Zudem war allein schon zur Begleichung der relativ hohen Mieten ein entsprechendes Einkommen erforderlich.
Im Anschluß an die Auseinandersetzung mit den Nachfragern nach Wohnraum erfolgte die Analyse und Bewertung der wirtschaftlichen Interessenlagen der für die Errichtung von Mietshäusern verantwortlichen Parteien: den Bauherren und Bauunternehmern. Hier stand ebenfalls - wie zuvor bei den Mietern - die Klärung juristischer Fragen am Beginn der Untersuchung. Beide Parteien nahmen im Rechtssystem eine gleichberechtigte Stellung ein, ohne daß einseitige Diskriminierungen in den Quellen nachweisbar sind. Dabei ist jedoch festzuhalten, daß sowohl die weitgehende Baufreiheit als auch die Tatsache einer fehlenden Produkthaftung des Unternehmers kurzfristigen Gewinnmaximierungen Vorschub leisteten und damit erheblichen Einfluß auf die mangelhafte Solidität der insulae ausübten. Im weiteren Verlauf dieses Kapitels wurden zum ersten Mal in der wissenschaftlichen Forschung die im dritten Kapitel dargelegten bautechnischen Mängel in ökonomische Begründungszusammenhänge gestellt, wobei gleichgerichtete wie auch divergierende Interessen von Bauherren und Bauunternehmern für erhebliche bauliche Fehlleistungen verantwortlich zu machen sind. Beim Bestreben die Kostenfaktoren Zeit, Material und Boden nach Möglichkeit zu reduzieren, verhielten sie sich letztlich nur wirtschaftlich zweckrational, denn sie hatten in aller Regel weder rechtliche Sanktionen zu befürchten noch bot der römische Immobilienmarkt Anreize für langfristige Investitionen, u.a. infolge des hohen Verlustrisikos der Gebäude.
Die nachfolgende Behandlung der Kapitalrenditemöglichkeiten der Vermieter bestätigte wiederum die ökonomische Zweckrationalität kurzfristiger Investitionsstrategien bei römischen insulae. In diesem Zusammenhang konnten weitere Lücken in der Forschung geschlossen werden. Zunächst wurden erstmals Höchstpreise pro Quadratmeter für die Errichtung von Mietshäusern einfachen bis normalen Standards ermittelt. Diese ergaben dann zusammen mit den Mietpreisen Größenordnungen in bezug auf die Gesamtrendite. Daran schloß sich mit Hilfe von Beispielrechnungen eine

[14] So auch beispielsweise: P. A. Brunt: Free Labour and Public Works at Rome, 81; S.

weitere Belegung der oben bereits angesprochenen und aus betriebswirtschaftlicher Sicht gebotenen Gewinnmaximierung in möglichst kurzen Zeiträumen an, wobei in diesem Kapitel Elemente der Kostenrechnung Eingang fanden. Daraufhin wurden die errechneten Renditegrößen römischer insulae mit alternativen Kapitalanlagen verglichen, um sie historisch besser einordnen zu können.

Abschließend wurde eine Bewertung der Marktposition von Mietern und Vermietern mit Hilfe von erstmals in der althistorischen Forschung verwandten mikroökonomischen Erklärungsansätzen vorgenommen. Hierdurch erfuhren die Ursachen für die beklagenswerte Wohnsituation der plebs urbana eine Bestätigung auch aus volkswirtschaftlicher Sicht. Dabei spielte die Frage der jeweiligen Preiselastizitäten eine entscheidende Rolle, denn anhand jener lassen sich Gründe für ökonomisch motivierte Handlungsweisen von Marktteilnehmern aufzeigen, die ansonsten nicht so deutlich hervorträten. Die hierbei ermittelte Angebotsmacht der Vermieter beruhte wesentlich auf einer entsprechend schwachen Stellung der Mieter, welche einerseits zumeist über ein geringes Einkommen verfügten und andererseits durch den Nachfrageüberhang aufgrund des starken Bevölkerungsandranges nicht auf eine Senkung des Mietniveaus infolge von Wohnungsleerständen hoffen durften. Aber auch die Anbieter hatten auf ihre Rendite zu achten, weil das Verlustrisiko auf diesem Markt enorm hoch war und somit eine dauerhaft erfolgreiche Teilnahme am örtlichen Marktgeschehen durch eine komfortable Kapitaldecke mit Sicherheit begünstigt wurde, so daß der Handlungsspielraum, insbesondere eines einzelnen Vermieters, ebenfalls begrenzt blieb.

Trotz der sehr unbefriedigenden Wohnverhältnisse für die überwiegende Mehrheit der stadtrömischen Bevölkerung existierte weder eine staatlich gelenkte oder geförderte Wohnungswirtschaft[15] noch eine Mieterschutzgesetzgebung, so daß sich die Marktkräfte, innerhalb des beschriebenen rechtlichen Rahmens, frei entfalten konnten. Inwieweit allerdings solche staatlichen Maßnahmen tatsächlich durchsetzbar gewesen wären und welche Auswirkungen sie gehabt hätten, läßt sich aus heutiger kaum mehr nachvollziehen.