

# Immobilienwerte in der Vormoderne – Akteure, Praktiken, Semantiken

Projektförderung durch den Innovationsfonds (Förderlinie START) der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

**Wertbildungsverfahren** in der Vormoderne stellen sich, so William C. Baer, als „practical problems“ dar, deren konstitutive Praktiken und Techniken es zu verstehen gilt, um die Formierung und Herausbildung der Prinzipien eines vor-modernen Immobilienmarktes analysieren und in die Wirtschafts- und Stadtgeschichtsforschung integrieren zu können.<sup>1</sup> Die (wirtschafts-)historische Forschung konnte aufzeigen, dass die Herstellung von Wert in vielschichtige ökonomische und kulturelle **Bedingungsgefüge** eingebunden ist, die es näher zu erforschen gilt.<sup>2</sup> Aus praxeologischer Perspektive betrachtet, differenzieren sich Wertbestimmungsprozesse dabei u.a. in unterschiedliche Vollzugssituationen des Zählens, Messens oder Schätzens – kalkulative Praktiken – aus, die in verschiedenen Wertbestimmungsverfahren (z. B. obrigkeitliche Inspektionen, Vergabeverfahren z. B. über Auktionen) unterschiedlich zur Anwendung kamen und nach verschiedenen Anschlusshandlungen oder Interaktionen verlangten.<sup>3</sup> Immobilienwerte herzustellen und zu vermitteln, erforderte eine komplexe Kombination, mitunter auch Verschränkung dieser Praktiken und Verfahren.<sup>4</sup>

Während die (wirtschafts-)historische Forschung mit der Adaption kulturgeschichtlicher Fragestellungen unter Beachtung soziologischer, ethnologischer und anthropologischer

---

<sup>1</sup> Baer, William C., Toward a History of Housing Market Analysis, in: International Journal of Housing Markets and Analysis 11/4 (2018), S. 632–647, hier S. 633, online unter: 10.1108/IJHMA-09-2017-0080.

<sup>2</sup> Siehe etwa: Häusler, Eric, Ökonomisches Scheitern. Solidarische Praktiken in Bern 1750–1900, Bielefeld 2023, online unter: <https://doi.org/10.14361/9783839466421> [zuletzt eingesehen: 19. März 2024]; Skambraks, Tanja, Karitativer Kredit. Die Monti di Pietà, franziskanische Wirtschaftsethik und städtische Sozialpolitik in Italien (15. und 16. Jahrhundert) (VSWG Beiheft 259), Stuttgart 2023 mit einem einseitigen Unterkapitel zu den Schätzern, wobei ihr Zuständigkeitsbereich rein aus normativen Quellen abgeleitet wird, S. 185–186; Hitz, Benjamin, Ein Netz von Schulden. Schuldbeziehungen und Gerichtsnutzung im spätmittelalterlichen Basel (VSWG 256), Stuttgart 2022, der sich mit Hausversteigerungen (sog. Frönungen) im Rahmen von Pfändungs- und Konkursverfahren beschäftigt, ohne dabei dezidiert auf die Herstellung von Wert einzugehen; Smail, Daniel L., Mesurer la valeur à Marseille et à Lucques à la fin du Moyen Âge, in: Feller, Laurent/Rodríguez, Ana (Hg.), Expertise et valeur des choses au Moyen Âge II: Savoirs, écritures, pratiques, Madrid 2016, S. 295–314, online unter: <https://books.openedition.org/cvz/12438> [zuletzt eingesehen: 19. März 2024]; breiter gefasst siehe den Sammelband von de Munck, Bert/Lyna, Dries (Hg.), Concepts of Value in European Material Culture, 1500–1900, Surrey/Burlington 2015.

<sup>3</sup> Für Paris: Béguin, Katia/Lyon-Caen, Nicolas, Dans la chaleur des enchères. Adjudications et prix des immeubles à Paris aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, in: Revues d'histoire moderne et contemporaine 65/1 (2018), S. 144–166; für Toledo: Barrios Sotos, José Luis, Arrendatarios y subarrendatarios de inmuebles urbanos en Toledo durante el siglo XV: acceso al dominio útil, su movilidad y fragmentación, in: Anales Toledanos 34 (1992), S. 89–102.

<sup>4</sup> Eichholtz, Piet/Korevaar, Matthijs/Lindenthal, Thies, Limited Growth: 500 Years of Housing Rents, Quality and Affordability, in: SSRN, online unter: <https://ssrn.com/abstract=3418495> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3418495> [zuletzt eingesehen: 19. März 2024].

Methodiken besonders im Rahmen der turns (*linguistic, material, practical*) vermehrt Aufmerksamkeit auf die komplexen Verflechtungen und Pfadabhängigkeiten des Ökonomischen in unterschiedlichen urbanen Lebenswelten gelegt hat, befassen sich nur wenige Studien dezidiert mit den **Praktiken und Verfahren der Herstellung von Wert**.<sup>5</sup> Dieses Desiderat möchte das Projekt schließen.

### **Zielsetzung:**

Das vom Innovationsfonds geförderte Projekt zielt darauf ab, verschiedene Verfahren von Wertbestimmungsprozessen sichtbar zu machen und entlang der drei Säulen „Akteure – Praktiken – Semantiken“ herauszuarbeiten, wie Wert her- bzw. Wertbildungsprozesse organisiert, praktisch vollzogen und narrativ dargestellt wurden.

Drei **Quellenbestände** aus Augsburg und Straßburg eignen sich hierfür in besonderem Maße:

- 1.) die sog. Besatzungsbücher der Reichsstadt Augsburg<sup>6</sup>
- 2.) die Allmendbücher der Reichs- und Bischofsstadt Straßburg (analysiert wird das Buch von 1602)<sup>7</sup>
- 3.) das Rechnungsbuch des Augsburgers Paul Hector Mair.<sup>8</sup>

Gezielt wurde darauf geachtet, mit der Zusammenstellung des Quellencorpus nicht nur die obrigkeitliche Immobilienpraxis zu fokussieren: Durch die Analyse eines privaten

---

<sup>5</sup> Farías, Ignacio [u.a.], Kultursoziologische Stadtforschung. Grundlagen, Analysen, Perspektiven (Kultursoziologische Stadtforschung 1), Frankfurt/New York 2023, bes. S. 29–55; Engel, Alexander/Brauner Christina, Verlosen, Verschießen, Versteigern, in: Netzwerk „Das Versprechen der Märkte“ (Hg.), Marktgeschehen. Fragmente einer Geschichte frühneuzeitlichen Wirtschaftens, Frankfurt am Main/New York 2023, S. 211–222; Meyer, Adrian, Merkantiles Erzählen. Von Kauf und Verkauf in mittelhochdeutscher Literatur (Literatur – Theorie – Geschichte 25), Berlin/Boston 2022; Deneweth, Heidi, Real Property, Speculation and Housing Inequality. Bruges, 1550–1670, in: Blondé, Bruno [u.a.] (Hg.), Inequality and the City in the Low Countries (1200–2020) (Studies in European Urban History (1100–1800) 50), Turnhout 2020, S. 251–268; Nicholae, Stefan/Endreß, Martin/Berli, Oliver/Bischur, Daniel (Hg.), (Be)Werten. Beiträge zur sozialen Konstruktion von Wertigkeit, Wiesbaden 2019; Gieryn, Thomas F., What Buildings Do, in: Theory and Society 31 (2002), 35–74.

<sup>6</sup> StAA, Selekt Schätze (1552–1603), Besatzung der Heiser, Nr. 466.

<sup>7</sup> AVES, VII 1317. Siehe zu den Allmendbüchern: Arnaud, Colin, Topographien des Alltags. Bologna und Straßburg um 1400 (Europa im Mittelalter 28), Berlin/Boston 2018. Diese Amtsbücher der Pfennigmeister zeichnen sich dadurch aus, dass in „ihnen alle Eingriffe in die Allmende aufgelistet [wurden]“ (S. 23), worunter sich auch die Vergabe von städtischen Immobilien befand; dazu auch: Petrazoller, François, L’urbanisme à Strasbourg au XVI<sup>e</sup> siècle. La pierre et l’idée, Strasbourg 2002 [vergleichend zu Augsburg angelegt]; genauer wird das Amt etwa u.a. in der Pfennigmeisterordnung von 1558 unter § 24 geregelt, es heißt dort: „Die dreye sollen auch dem zinsmeister iederzeit berathen und beholfen sein, der statt heuser, thürn, gäden, techer, stellen, stette, hofstett, acker, matten, gerten, werde, allmend, und was der statt zugehörich, zu dem höchsten und besten zu verleyhen [...]“; aus: Eheberg, Karl Theodor, Verfassungs-, Verwaltungs- und Wirtschaftsgeschichte der Stadt Strassburg bis 1681, Strassburg 1899, hier S. 595. In einem bereits für den Antrag aufbereiteten Baustein wurde als parallele Überlieferung aus Augsburg das sog. Montagsprotokollbuch von 1602 ausgewertet, StAA, BMA VIII, Nr. 143.

<sup>8</sup> StAA, Einnemeramt, Nachgeordnete Amtsbücher, Karton 1.

Rechnungsbuches sowie Hausversteigerungen ist es möglich, die Erzeugungspraktiken und -semantiken von Wert nicht nur für eine Obrigkeits- und Institutionengeschichte fruchtbar zu machen, sondern Einblick in eine vielgestaltige soziale Alltagspraxis der Vormoderne zu liefern.

Ein Blick in die Überlieferung macht deutlich: Eine ganze Bandbreite an kalkulativen wie narrativen Strategien, Verfahrensformen und Werterzeugungspraktiken war daran beteiligt, Wert zu erzeugen. Der numerische Wert der Immobilie ergab sich über beides gleichermaßen, über objektive kalkulative Verfahren und über die situative Wahrnehmung, Erfahrung, Routinen, Sonderwissen der aktiv beteiligten Funktionsträger und (marktförmigen) Kontextbedingungen<sup>9</sup> – ein Praxisensemble und eine Beziehungskonstellation, die nicht nur in den Augsburger Besatzungsbüchern greifbar ist, sondern zum fundamentalen **Kern** ökonomischer **Wertbestimmungsprozesse in der Vormoderne** zählte, wie die vergleichende Perspektive zu Straßburg und anderen Städten Europas offenbart.

---

<sup>9</sup> Netzwerk „Das Versprechen der Märkte“ (Hg.), Marktgeschehen [wie Anm. 5].