

Dortmund um 1400

v|rg

# Dortmunder Mittelalter-Forschungen

Schriften der Conrad-von-Soest-Gesellschaft

Verein zur Förderung der Erforschung der  
Dortmunder Kulturleistungen im Spätmittelalter

Herausgegeben von

Thomas Schilp und Barbara Welzel

Band 4

# Dortmund um 1400

Hausbesitz, Wohnverhältnisse und Arbeitsstätten in der spätmittelalterlichen Stadt

Von  
Monika Fehse

---

Verlag für Regionalgeschichte  
Bielefeld 2005

Die Publikation wurde gefördert durch das  
Umspannwerk Recklinghausen – Museum Strom und Leben  
und das Stadtarchiv Dortmund

Abbildung Umschlag vorne:

Abbildung Umschlag hinten:

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek  
Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliografie;  
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet  
über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

© Verlag für Regionalgeschichte  
Alle Rechte vorbehalten

ISSN 162-8648  
ISBN 3-89534-544-X

*Typografie*  
Myron Wojtowytsch, Göttingen  
*Karten*  
Martin Schack, Dortmund  
*Druck*  
Hans Kock Buch- und Offsetdruck, Bielefeld  
*Bindung*  
Großbuchbinderei Bernhard Gehring, Bielefeld

Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier nach ISO 9706  
Printed in Germany

# Inhalt

Vorwort . . . . .	9
1. Einleitung: Das Thema Hausbesitz, Wohnverhältnisse und Arbeitsstätten – der Forschungsstand und das Beispiel Dortmunds . . . . .	11
2. Quellenkritik: Möglichkeiten der Auswertung serieller und erzählender Quellen . . . . .	21
2.1 Grundlegende Quellen . . . . .	21
2.1.1 Das Puntingsbuch der Borgbauerschaft von 1393 . . . . .	21
2.1.2 Das Schoßbuch der Borgbauerschaft von 1406 bis 1422 . . . . .	26
2.2 Zusätzliche Quellen . . . . .	28
2.2.1 Das Marienbruderschaftsbuch von 1396 . . . . .	28
2.2.2 Das Rechnungsbuch des Katharinenklosters (1486-1489) und die städtischen Rechnungsbücher (1388-1399) . . . . .	32
2.2.3 Der Riet und das Rietverzeichnis von 1361 . . . . .	34
2.2.4 Erzählende Quellen: Stadtchroniken . . . . .	35
2.3 Methoden der Auswertung . . . . .	36
2.4 Exkurs: Personen und Namen . . . . .	42
3. Die Puntinge und die Grundbesitzverhältnisse . . . . .	49
3.1 Die Schätzung zur Puntinge in Geltung, Grundlagen und Tendenzen . . . . .	49
3.1.1 Die Geltung der Puntinge . . . . .	49
3.1.2 Das System der Schätzung . . . . .	51
3.1.3 Tendenzen der Schätzung: Das Verhältnis von Hauspreisen und Immobilienwerten . . . . .	54
3.1.4 Gegenstand der Schätzungen zur Puntinge: „Wertschätzungen“ . . . . .	58
3.2 Die Grundbesitzverhältnisse in der Stadt Dortmund vor und um 1400 . . . . .	64
3.3 Exkurs: Entstehung und Entwicklung des Dortmunder Patriziats . . . . .	73
4. Ratspolitik, Krisenmanagement und Kriseneffekte um 1400 . . . . .	82
4.1 Der Rat vor und nach der Großen Fehde – Der Verfassungskampf um 1400	82
4.2 Haushaltspolitik, Krisenmanagement und Besteuerung . . . . .	85
4.3 Ratspolitik auf dem Renten- und Liegenschaftsmarkt . . . . .	92
4.4 Die „Krise“ und die Kriseneffekte . . . . .	97
4.4.1 Die Zeit vor der Großen Fehde: Riet und Puntinge im Vergleich . . . . .	97
4.4.2 Die Zeit nach der Großen Fehde . . . . .	100
4.4.3 Wechsellagen nach 1406 . . . . .	104
4.4.4 Pest oder Seuche 1411/1412 . . . . .	107

5.	Hausbesitz und Immobilien in Dortmund um 1400 . . . . .	110
5.1	Besitz- und Vermögensverhältnisse . . . . .	110
5.1.1	Immobiles Vermögen und Hausbesitz . . . . .	111
5.1.2	Wert und Stellenwert des Hausbesitzes . . . . .	117
5.1.3	„Produktivität“ immobilen Besitzes und des Hausbesitzes . . . . .	121
5.1.4	Exkurs: Landbesitz und Verpachtung . . . . .	129
5.1.5	Immobilien und Renten . . . . .	133
5.2	Die Entwicklung der Märkte für Häuser, Liegenschaften und Renten um 1400 . . . . .	137
5.2.1	Schichtzugehörigkeit der am Renten- und Immobilienmarkt beteiligten Personen . . . . .	137
5.2.2	Die Funktion der Immobilienrenten . . . . .	140
5.2.3	Häuser als Kreditquelle und Anlagemöglichkeiten: Rentenarten, freier Markt und soziale Schranken . . . . .	149
5.3	Zwischenresümee: Besitz, Hausbesitz und soziale Schranken . . . . .	155
6.	Soziale Topographie der Borgbauerschaft um 1400 . . . . .	158
6.1	Die Borgbauerschaft in der Stadt Dortmund: Historische Entwicklung und Parzellierung . . . . .	158
6.2	Häuser- und Grundstückswerte . . . . .	163
6.2.1	Immobilienwerte . . . . .	163
6.2.1.1	„Rand“ und Zugangsstraßen . . . . .	166
6.2.1.2	Hauptstraßen und Markt . . . . .	171
6.2.2	Vermögenswerte . . . . .	175
6.3	Vermögenslagen: Sozialtopographie des Immobilienvermögens . . . . .	181
7.	Das Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätte . . . . .	189
7.1	Handwerke, Handel und Landwirtschaft: Entwicklung und Struktur . . . . .	189
7.1.1	Handwerk . . . . .	189
7.1.2	Handel . . . . .	198
7.1.3	Landwirtschaft . . . . .	202
7.2	Sozialtopographie der Handwerke und Berufe . . . . .	206
7.3	Vermögensstruktur der Handwerke . . . . .	215
7.4	Biographische Notizen . . . . .	217
7.4.1	Ökonomischer und gesellschaftlicher Aufstieg . . . . .	217
7.4.2	Gesellschaftlicher Abstieg: Verlauf und Deutungen . . . . .	228
7.5	Häuser als Arbeitsstätten: Handwerk und Hauserwerb . . . . .	232
7.5.1	Haupthäuser . . . . .	232
7.5.2	Untergeordnete Wohneinheiten: Die Gademe . . . . .	242
7.6	Die Kontinuität in Beruf und Betrieb . . . . .	248
7.7	Entstehung und Dauer der Standorte und Standortmerkmale . . . . .	257
7.8	Sozialtopographie der Pest oder einer anderen Seuche . . . . .	262

8. Wohnverhältnisse . . . . .	265
8.1 Eigennutzung und Vermietung im Raum . . . . .	265
8.2 Wohnformen und Lebensformen . . . . .	270
8.3 Die Folgen von Verschuldung und Kreditierung für das Wohnen in Eigentum und zur Miete . . . . .	274
8.3.1 Rahmenbedingungen des Wohnens für Mieter und Besitzer rentenbelasteter Häuser . . . . .	274
8.3.2 Kosten des Mietwohnens: Hausmieten und Gademieten . . . . .	277
8.4 Mietformen, Vermietungspraxis und Mietrecht . . . . .	285
8.4.1 Mietformen: Rechtskonstruktionen und soziale Unterschiede . . . . .	285
8.4.2 Miete, Untermiete und Vermietungspraxis . . . . .	294
8.5 Ausmaß und Faktoren innerstädtischer Mobilität . . . . .	299
9. Fazit . . . . .	309
Begründung des Steuerumgangs . . . . .	317
Die zum „Teynt“ verpflichteten Grundstücke im Jahr 1488/89 . . . . .	341
Quellen- und Ordnungsbegriffe . . . . .	345
Quellen- und Literaturverzeichnis . . . . .	347
Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Karten . . . . .	356
Personenregister . . . . .	358
... register . . . . .	372
Karten . . . . .	377



## Vorwort

Wie modern die Lebensverhältnisse in den Städten im späten Mittelalter waren oder wie weit das spätmittelalterliche Wohnen und Arbeiten vom modern-städtischen Leben entfernt war, interessierte mich, als ich mit meiner Dissertation begann.

Thematisch hatte mich dazu die Beschäftigung mit Stadtchroniken als Quellen für Alltagsgeschichte angeregt. Diese führte mich aber an einigen Stellen nicht weiter, so dass ich mich auf andere Quellen verwiesen sah. Auch eine während des Studiums nicht-geschriebene Seminararbeit über städtische Topographie habe ich als Idee gerne wieder aufgenommen, da es sich anbot, bei meinem Thema auch topographisch zu arbeiten. Gestartet war ich dann zunächst mit der Absicht unter den Aspekten Hausbesitz, Wohnverhältnisse und Arbeitsstätten mehrere westfälische Städte zu vergleichen. Für die zuerst in Angriff genommene Stadt Dortmund erwiesen sich die Quellen als so sperrig, dass mich erst die ketzerische Nachfrage von Thomas Schilp: Warum gerade Dortmund? nickelig genug machte und gerade und überhaupt nur, jetzt erst recht (Das wollen wir doch einmal sehen!) auf Dortmund festlegte.

Die Untersuchung wurde 2000 an der Fakultät für Geschichtswissenschaft und Philosophie der Universität Bielefeld als Dissertation angenommen. Ihre Publikation verzögerte sich dann durch andere wissenschaftliche Veröffentlichungen wie auch durch meinen Berufsstart und die Erziehung meines Sohnes. Aber es waren auch immer wieder noch Hürden zu nehmen, die in der Arbeit selbst lagen, zuletzt die Neuanfertigung der Karten für den Druck.

Hilfe habe ich dabei von vielen Seiten erfahren. An erster Stelle bedanke ich mich bei meinen Eltern Josefine und Alfons Wysterski und Walter Fehse (†), die mir durch ihre finanzielle Rückendeckung in wichtigen Phasen vor allem gezeigt haben, dass sie an den Erfolg des Projekts glaubten.

Für ihre wissenschaftliche und persönliche Hilfe bin ich meinen Doktorvätern Prof. Dr. Heinrich Rüthing, Bielefeld, und Prof. Dr. Hans-Werner Goetz, Hamburg, sehr verbunden. Mit ebenso großem Interesse und Wissen, Engagement und Einfühlungsvermögen hat mich Hans-Werner Goetz, bei dem ich in Bochum mittelalterliche Geschichte studiert habe, in vielen Gesprächen selber klarer sehen lassen, was Konzept und Aufbau der Arbeit anging. Heinrich Rüthing hat mich durch sein Beispiel als Forstner und durch viele forschungspraktische Hinweise immer wieder ermutigt, mit Genauigkeit meine Erkenntnisziele zu verfolgen und blieb für meine Fragen ein stets offener Ansprechpartner.

Ein Stipendium der Stiftung Volkswagenwerk an der Universität Bielefeld sicherte die wesentliche Finanzierung und stellte mich zugleich in einen Kreis von Mitstreitinnen und Mitstreitern am Bielefelder Graduiertenkolleg „Sozialgeschichte von Gruppen, Schichten, Klassen und Eliten“, in dem ich Darstellung, Diskussion und ei-

gene Einordnung in die Forschungslandschaft üben konnte. Besonders an Christina von Hodenberg und an Frank Kebbedies für Beratung in geschichtstheoretischen und arbeitsorganisatorischen Fragen geht mein Dank. Die Diskussionen in den Bielefelder Mittelalterkolloquien gaben mir Denkanstöße und ließen mich etliche Klippen und Untiefen der eigenen Argumentation erkennen.

Mit Abstand am häufigsten, sehr geduldig und mit wachem Interesse hat mir in dieser ganzen Zeit mein damaliger Lebensgefährte Christian Sprenger zugehört und die manchmal wachsende Verzweiflung mit mir ausgehalten. Dafür danke ich ihm, auch wenn es ihm nicht gelungen ist, mir eine Einladung zu Rudi Carrells „Lass Dich überraschen“ zu verschaffen, damit ich mich in das mittelalterliche Dortmund zurückversetzen lassen könnte – um den Wohnort der Schedunghesche zu prüfen, versteht sich.

Für wichtige Hinweise in Gesprächen bzw. Briefkontakten danke ich: Michael Becker, Wim Blockmans, Susanne Conze, Werner Freitag, Ludolf Kuchenbuch, Stefanie Lamsfuß-Schenk, Ulrich Meier, Monika Schulte und Gabriela Signori. Bei allen statistischen Fragen hat mich die Sozialwissenschaftlerin Jutta Schumann fachfachlich unterstützt.

Alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Dortmunder Stadtarchivs haben mir immer freundlich jedes Material zugänglich gemacht. Die Kontakte mit Prof. Dr. Thomas Schilp gingen über diese archivarische Beratung weit hinaus, indem er für mich durchgehend ein anregender, kompetenter und verlässlicher Gesprächspartner war, der auch sehr prompt geholfen hat, wenn es nötig war.

Dass diese Untersuchung so im Druck vorgelegt werden kann, wurde möglich durch einen Zuschuss des Stadtarchivs Dortmund, wofür ich seinem Leiter Dr. Günther Högl herzlich danke, und durch einen Zuschuss des Rheinisch-westfälischen Elektrizitätswerks Dortmund, dessen Beitrag ich zu schätzen weiß. Schließlich danke ich Olaf Eimer für seinen Einsatz als Verleger und die angenehme Zusammenarbeit.

Duisburg, im Frühjahr 2005

Monika Fehse