

Bleibt die Kirche in der Stadt?

Klöster, Pfarrkirchen und weitere kirchliche Institutionen waren wichtige Akteure im städtischen Immobilienmarkt – auch nach der Reformation

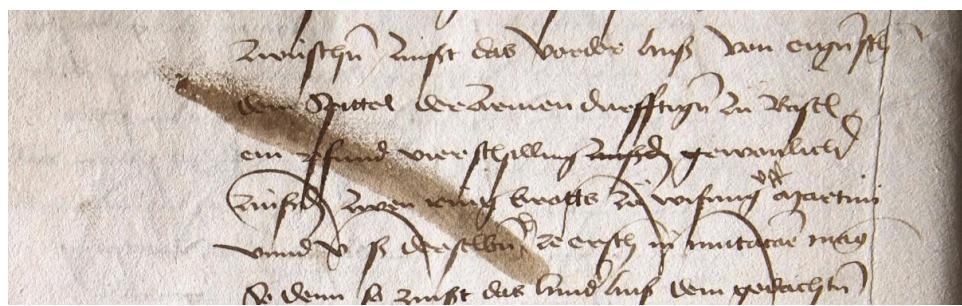
Benjamin Hitz, Jonas Aeby

April 2, 2025

Hausbesitz

Wer im vormodernen Basel ein Haus besass, dem gehörte es oft nicht ganz. Es gab viele Grund- und Lehensherren, denen das Haus eigentlich gehörte und die es den Besitzer:innen zum Gebrauch überliessen. Dank dem Konzept der Erbleihe, das sich seit dem Hochmittelalter entwickelte, konnten die Leihnehmenden (also diejenigen Personen, die wir heute als Besitzende erachten) in zunehmendem Mass über «ihre» Liegenschaft verfügen, sie etwa weitervermieten oder verkaufen. Zunächst brauchte es dazu die Zustimmung der Lehensherren, später sank deren Einfluss. Der lehensrechtliche Anspruch, die «Eigenschaft» am Haus, blieb aber bestehen und wurde mit verschiedenen Zinsen entschädigt, etwa einem regelmässig fälligen (Geld-)Zins, einer jährlich geschuldeten Naturalabgabe, wenn der Lehensherr oder die Lehensherrin vor

Ort erschien (die sogenannte Weisung) oder den Ehrschatz, der nur beim Verkauf des Hauses fällig wurde.



Zinsbeschreibung eines Hauses in einem Stadtgerichtsurteil von 1497 (StABS, Gerichtsarchiv B 14, 121v): «zinst das [...] hus von eigenschaft dem Spittel der armen dirfftigen zu Basel, ein pfund vier schilling gewonlicher zinsd [=zinspfennig] zwen ring brots zu wisung uff martini und vß derselben d ze ersch[atz] in mutationae manis» (siehe auch StABS, HGB 1 64/32, S. 24)

Unter den Grund- und Lehensherren stechen auch in Basel die kirchlichen Institutionen besonders heraus. Ihr Rechtsanspruch leitete sich aus Stiftungen und Schenkungen her, wobei die Gründungsausstattung eine bedeutende Rolle spielte. Bei der Gründung des Klosters St. Alban um 1100 etwa stiftete der Basler Bischof Burkard von Fenis nicht nur den Boden im heutigen St. Albanquartier, sondern auch Teile Kleinbasels. Weitere Liegenschaften kamen als individuelle Stiftungen von Privatpersonen dazu, die im Gegenzug Leistungen für ihr Seelenheil erwarteten. Diese Grundzinsen lagen oft über Jahrhunderte auf den Häusern. Sie waren eher von tiefem Wert, aber kaum abzulösen.

Anders geartet war die zweite Art von Zinsen, die Hausbesitzende oft kirchlichen Institutionen schuldeten. Renten waren eine typische Form der Kapitalanlage beziehungsweise des Kredits. Statt ein wucherrechtlich verbotenes Gelddarlehen zu geben, «kauften» Gläubiger:innen eine jährliche Zinszahlung, als deren Sicherheit das Haus diente. Beide Arten – grundherrschaftliche Zinse und Rentenzinse – lagen folglich auf den Liegenschaften, über Besitzerwechsel hinaus und oft über Jahrzehnte hinweg. Weil alle Belastungen gleich hießen, sind sie oft schwierig zu unterscheiden. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Besitzer:innen von Häusern oft bei ihren Grundherren mit Renten verschuldeten, weil da schon eine finanzielle Beziehung bestand

und die Grundherren vermeiden wollten, dass andere Institutionen Ansprüche auf das Haus entwickeln konnten.

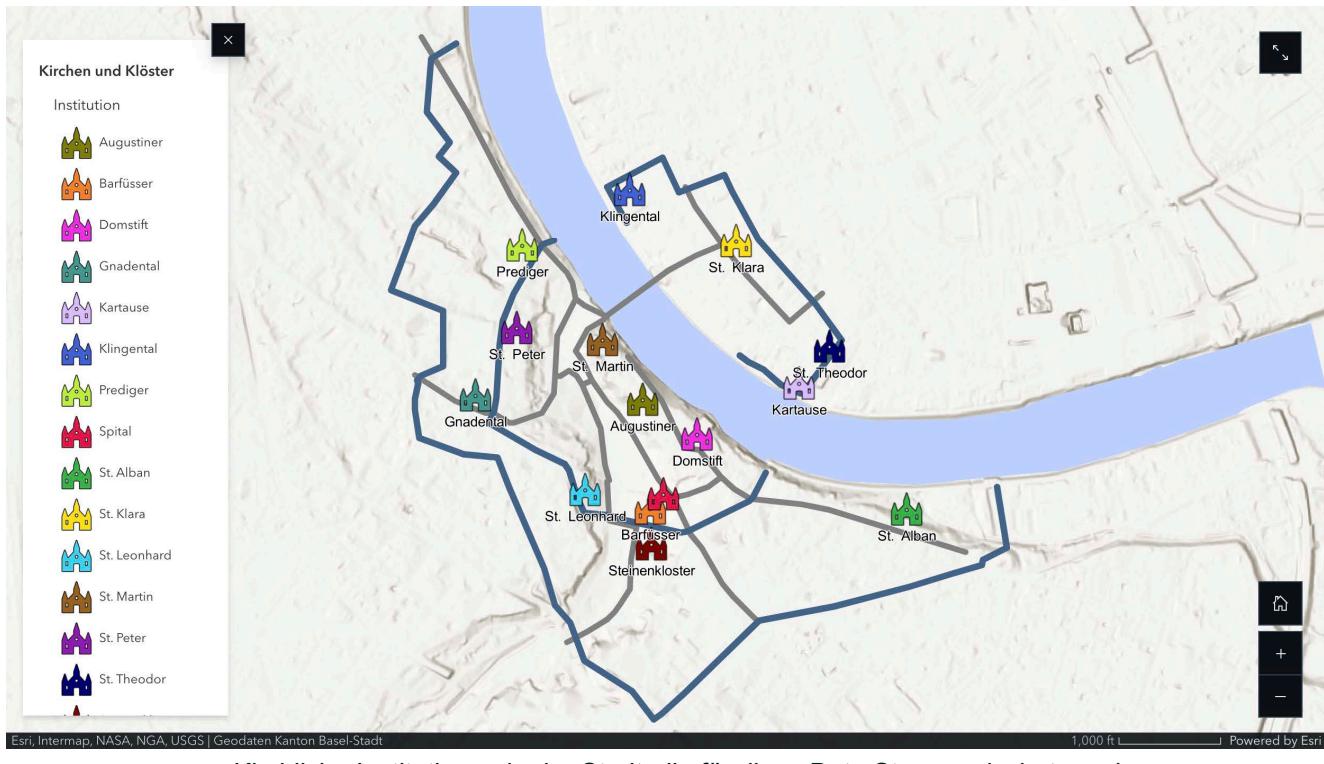
Die Kirche in der Stadt



Die Schedelsche Weltchronik von 1493 zeigt unverkennbar die Stadt Basel und die vielen Kirchgebäude innerhalb der Stadtmauern (Hartmann Schedel, Register Des buchs der Croniken und geschichten [...], Nürnberg 1493, fol. 243v f., Bild bearbeitet von Benjamin Hitz)

Die Basler Kirchenlandschaft war seit dem 13. Jahrhundert und der Ansiedlung von mehreren Klöstern zu einem komplexen Netz gewachsen, das sich über die Stadt legte und vielfältig ins Leben ihrer Bewohnenden einwirkte – unter anderem eben durch das Einziehen von Zinsen. Dieser Sachverhalt ist schon lange bekannt, dank der digitalen Erschliessung des Historischen Grundbuchs der Stadt Basel (HGB) können wir nun aber konkreter belegen, welche Häuser wie betroffen waren. Die Auswahl der hier untersuchten kirchlichen Institutionen versucht der Vielfältigkeit der Kirchenlandschaft gerecht zu werden, ohne Vollständigkeit anzustreben. Die Liste umfasst zunächst neun Klöster im ganzen Stadtgebiet, darunter St. Alban, dessen Kirche auch eine der fünf Pfarrkirchen war. Letztere hatten je einen Teil des Stadtgebiets unter ihrer Seelsorge. Weiter vertritt das Domstift auf dem Münsterhügel das Bistum als einflussreiche kirchliche Institution. Die Liste wird abgerundet durch das Heiliggeist-Spital, das vor allem als Altersheim diente und ursprünglich unter kirchlicher

Leitung stand, jedoch zunehmend unter Kontrolle und Verwaltung des Stadtrats geriet.

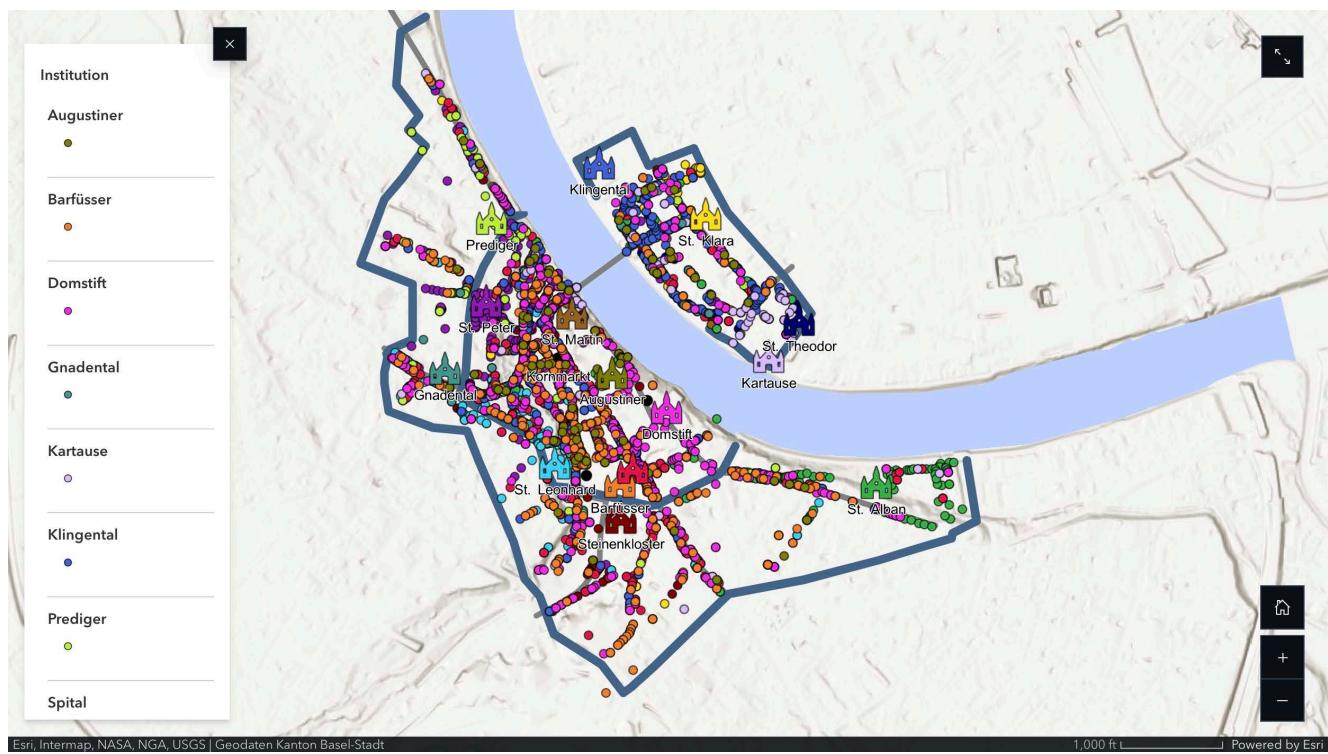


Kirchliche Institutionen in der Stadt, die für diese Data Story analysiert wurden

Die Suche nach dem Einfluss der Kirche auf die städtischen Immobilien stützt sich auf eine KI-gestützte Auswertung des HGB. Im [Anhang](#) wird das methodische Vorgehen vorgestellt, das uns dazu bringt, ein Haus innerhalb der Stadtmauern als einer Institution zinspflichtig einzuschätzen. Dabei untersuchen wir zuerst die räumlichen Dimensionen im 15. Jahrhundert unter der Perspektive von Einflussgebieten der Institutionen, bevor wir uns der zeitlichen Dimension zuwenden und damit der Frage, ob die Kirche auch nach der Reformation ihre Bedeutung beibehielt und folglich die Kirche in der Stadt blieb.

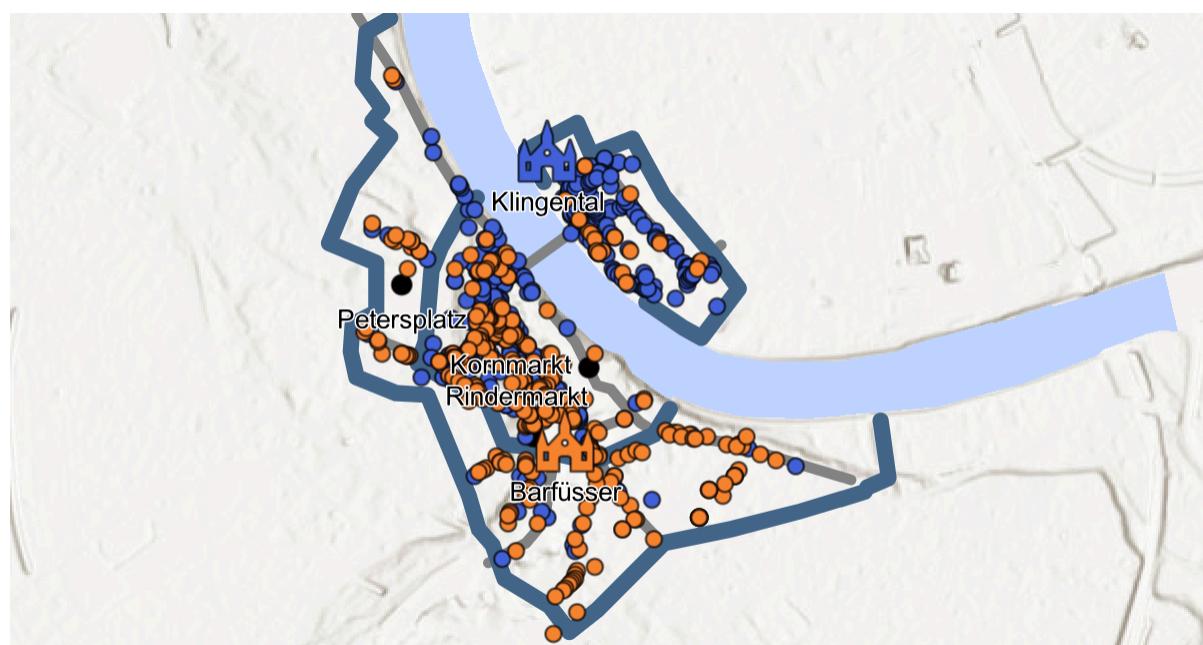
Einflussgebiete

Werfen wir also einen Blick auf die Verhältnisse im 15. Jahrhundert, der Zeit vor der Reformation, wo die Überlieferung für alle Institutionen dicht ist. Und tatsächlich zeigt die Karte aller 3185 Treffer für die Zeit von 1400 bis 1500 vor allem, wie stark der Zugriff der Kirche auf die Häuser in der Stadt war. Im ganzen Stadtgebiet sind die Punkte dicht gestreut!

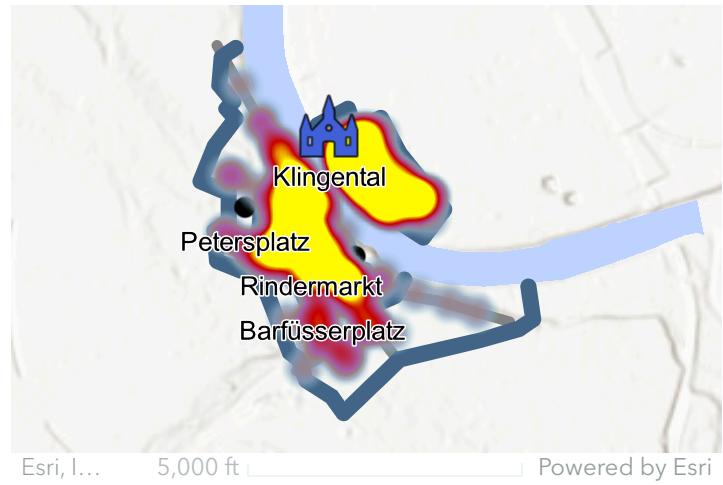
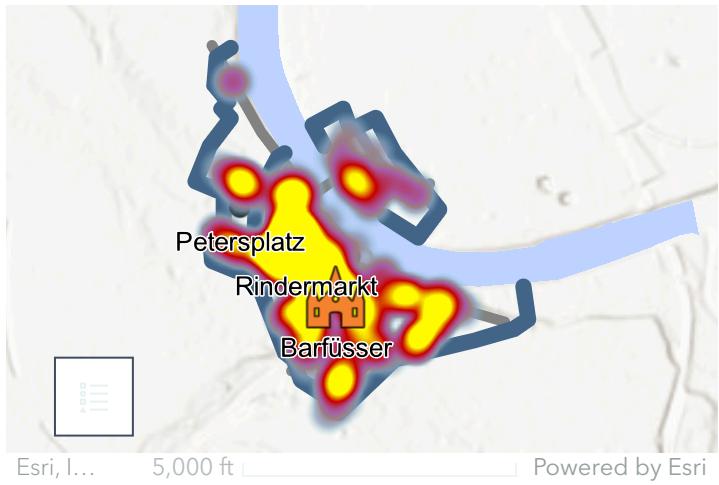


Standorte von Liegenschaften mit entsprechender religiöser Institution

Um die Muster der Zinsbeziehungen besser zu verstehen, reduzieren wir die Anzahl der Institutionen und konzentrieren uns zunächst auf zwei Klöster. Die Barfüsser (Franziskaner-Bettelorden) und das Kloster Klingental (Dominikanerinnen) hatten beide Zinsansprüche in der ganzen Stadt, vor allem aber in der direkten Umgebung der Klostergebäude. Dieses Muster ist typisch für alle Institutionen, bei diesen zwei aber besonders ausgeprägt.

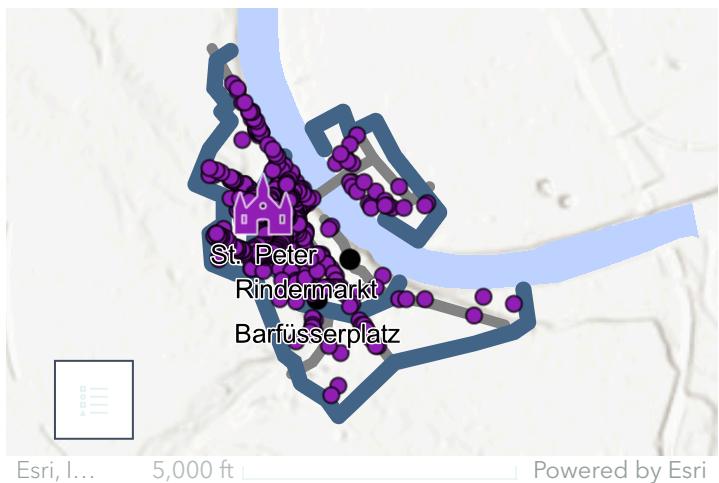


Barfüsser und Klingental: Streuung der Liegenschaften im 15. Jahrhundert

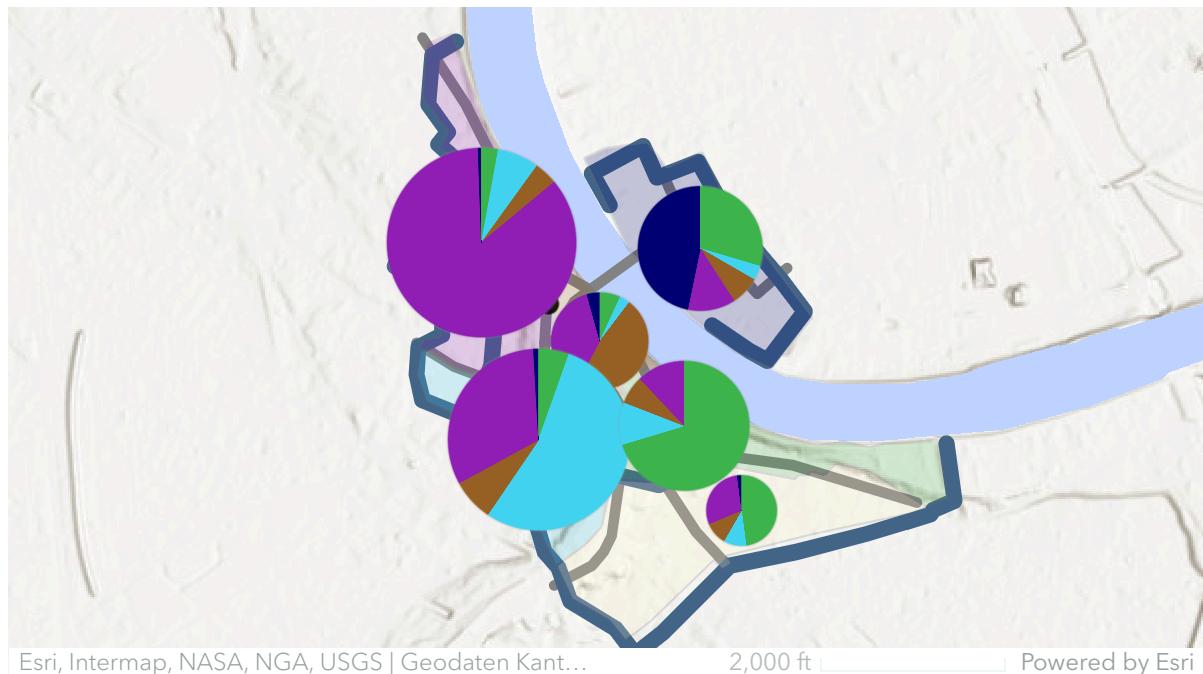


Heatmaps der Verteilung von Liegenschaften, Barfüsser (links) und Klingental (rechts)

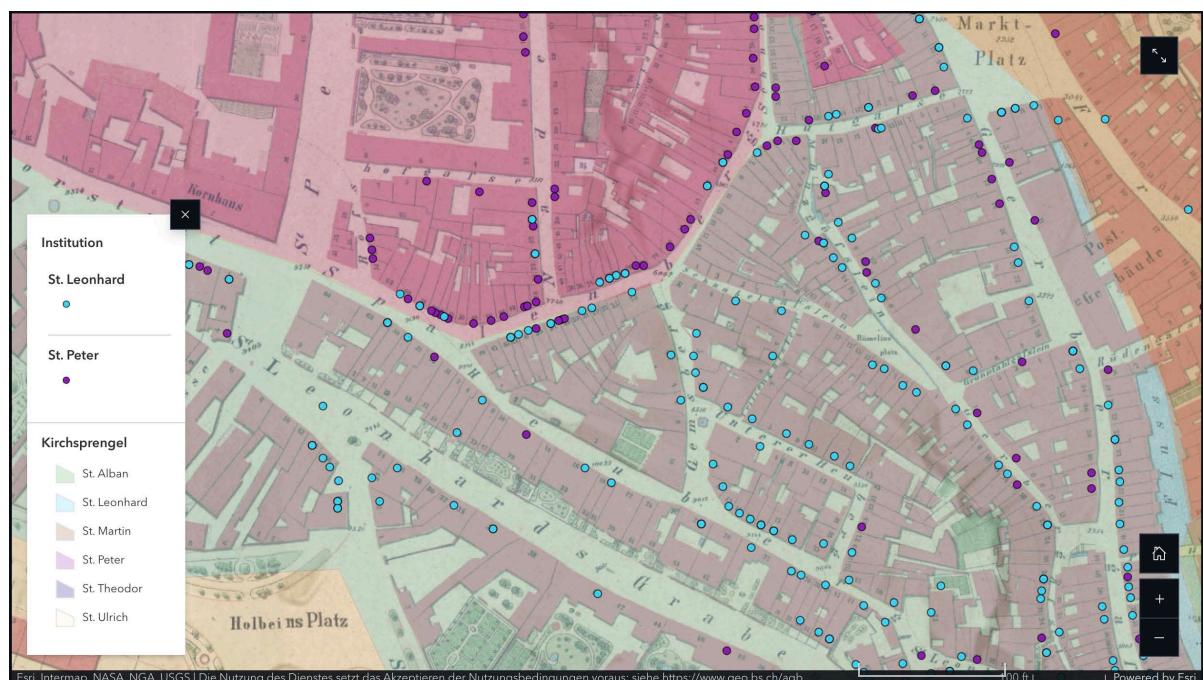
Auch bei den Pfarrkirchen zeigt sich dasselbe Muster. Die meisten Zinseinnahmen der Pfarrkirchen stammen aus dem eigenen Sprengel (d.h. Pfarreigebiet).



Vergleich St. Peter (links) und St. Leonhard (rechts)



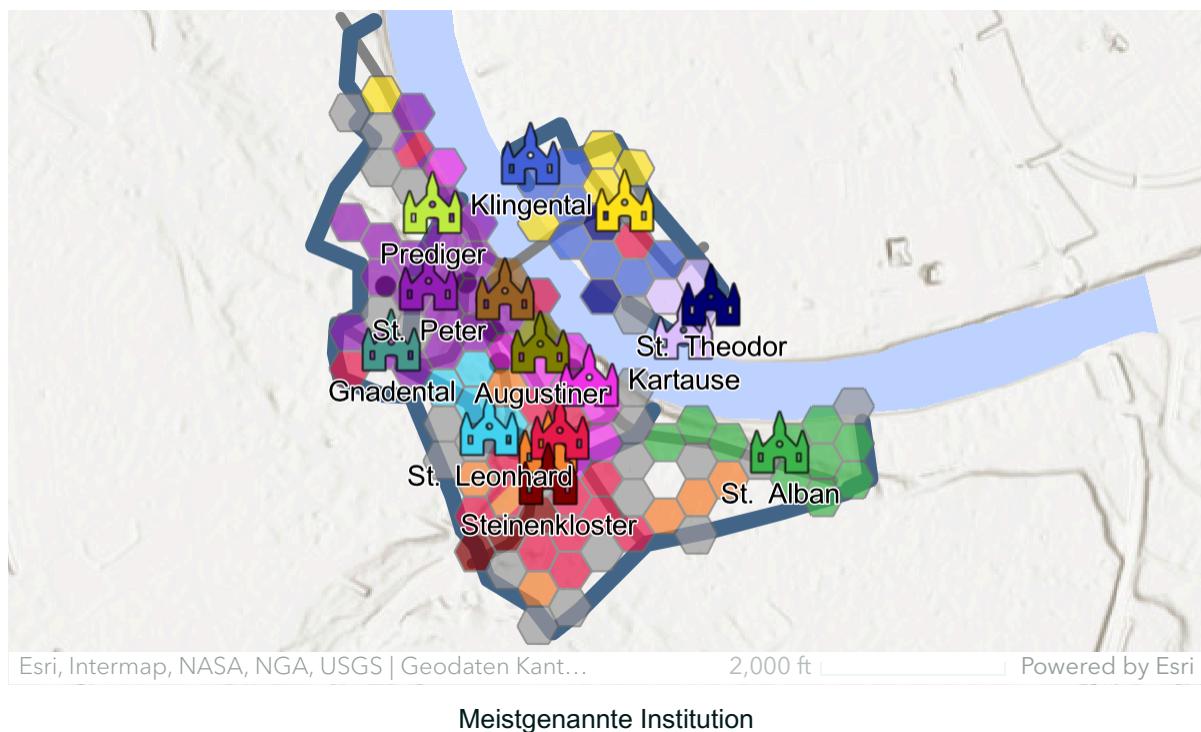
Verteilung der Liegenschaften auf die Pfarrkirchen innerhalb der Kirchsprengel



Grenzbereich der Kirchsprengel St. Peter und St. Leonhard

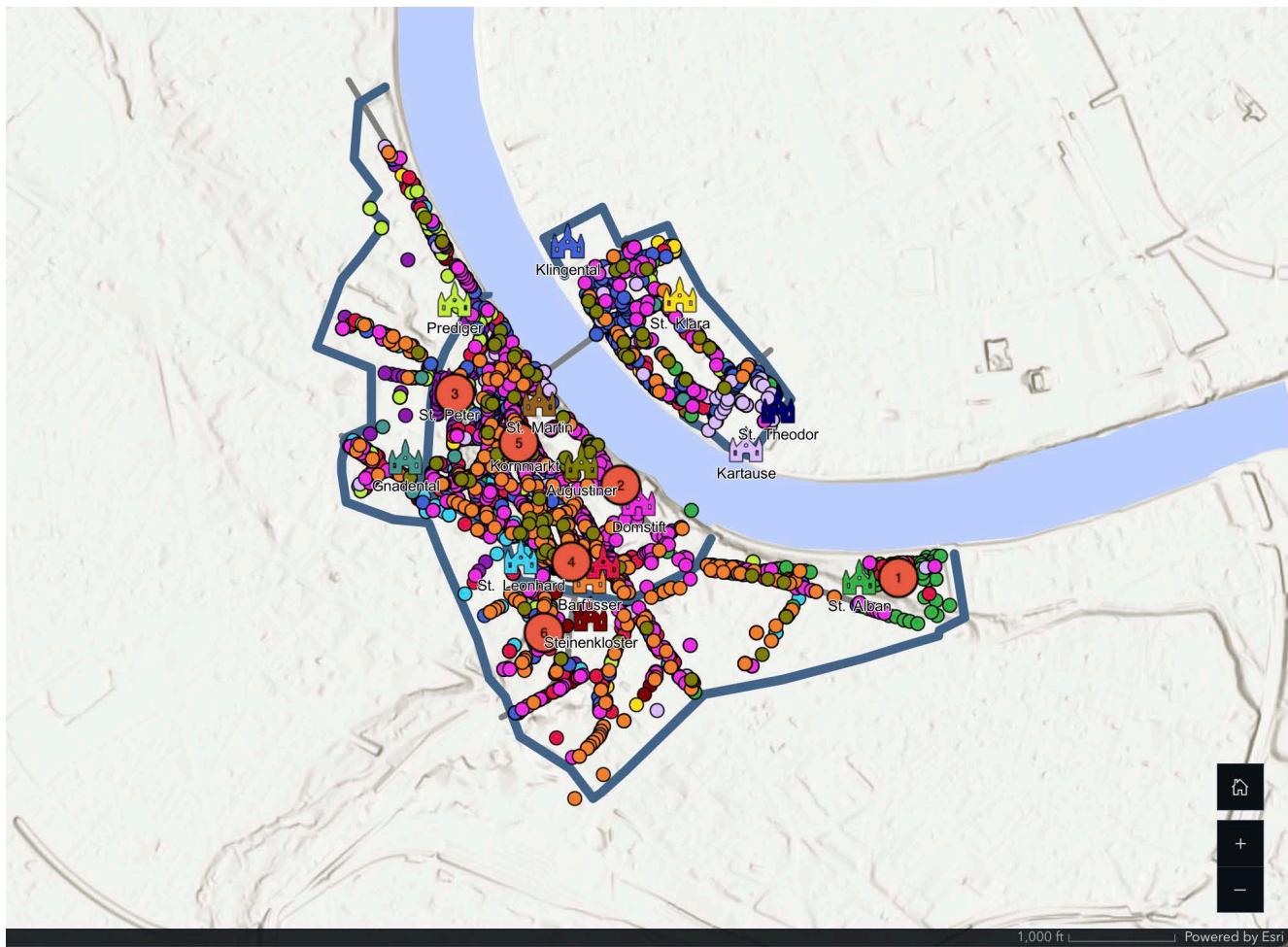
In einem nächsten Schritt fragen wir nach der Dominanz von Institutionen in gewissen Gebieten des Stadtraums. Von der blassen Streuung wechseln wir zu einem relationalen Blick und schauen, welchen Institution jeweils die meisten Häuser zinsten. Statt wie die Kirchsprengel gegebene Einteilungen zu untersuchen, haben wir dazu ein Raster von Sechsecken über die Stadt gelegt und diese jeweils nach der meistgenannten Institution eingefärbt. Somit entsteht eine Karte der institutionellen Dominanz, die rein

auf die HGB-Daten gestützt ist und nicht von unseren Vorstellungen der räumlichen Gliederung einer Stadt geprägt wird.



Die Karte zeigt zunächst das erwartete Bild, nämlich das von Institutionen, die ihre Nachbarschaft prägten. Zu erwähnen sind St. Alban, das den gleichnamigen Stadtteil dominierte, die Pfarrkirche St. Peter oder das Kloster Klingental. Das Spital und die Barfüsser hingegen dominierten durchaus auch in entfernteren Stadtteilen – vielleicht solche, wo keine andere Institution ihr unmittelbares Einflussgebiet hatte. Auffällig ist schliesslich, wie klar das Domstift das Gebiet des Münsterhügels dominiert. Das liegt wohl vor allem daran, dass die anderen Institutionen dort wenig Einfluss hatten.

Abschliessend nimmt uns eine Kartenreise zu verschiedenen Gebieten und Stadtquartieren, um zu zeigen, wie die unterschiedliche Streuung und institutionelle Dominanz konkret aussahen.



1 St. Albanquartier

Nebst St. Alban, das ja Kloster- und Pfarrkirche zugleich war, hatten in der St. Alban-Vorstadt andere Institutionen wenig Einfluss

2 Münsterhügel

Dass hier fast keine Institutionen vertreten sind, liegt auch an der geringen Dichte der Bebauung. Auf dem Münsterhügel wohnten die unter anderem die Domherren, und so erstaunt die relative Häufigkeit des Domstifts nicht.

3 St. Peter

In der Umgebung dominierte St. Peter. Wie im St. Alban-Quartier stellt sich hier die Frage, wie eng die Bebauung des Petershügels mit der Kirche zusammenhing.

4 Barfüßer

Im dicht besiedelten Gebiet beim Barfüsserkloster konnte keine Institution dominieren, auch die Barfüßer selbst nicht.

5 Marktplatz

In Kernzone in der Nähe des (heutigen) Marktplatzes waren auffällig viele verschiedene Institutionen involviert.

6

Steinenvorstadt

In der Peripherie hingegen war die Dichte der Institutionen viel kleiner. Spielte die Grundherrschaft in dieser Peripherie eine kleinere Rolle? Oder waren andere, hier nicht erfasste Institutionen im Spiel?

Der städtische Raum war im 15. Jahrhundert fest in der Hand der verschiedenen kirchlichen Institutionen – es gab kaum ein Gebiet, wo nicht viele Häuser eine Beziehung zu ihnen aufwiesen. Die Streuung der Institutionen folgte einem Zusammenspiel von räumlicher Konzentration um den Standort und im Einflussgebiet (Kirchsprengel) und weiterer, aber weniger dichter Präsenz über die ganze Stadt. Die Gründe für beide Aspekte mögen vielfältig gewesen sein: Räumliche Nähe vereinfachte es, Kirchen und Klöster bei Stiftungen zu begünstigen oder bei Kapitalbedarf um einen Rentenvertrag anzufragen. Bei grösserer Distanz griffen wohl andere Faktoren, möglicherweise eher sozialer Natur, wie etwa verwandtschaftliche Beziehungen zu Mönchen und Klosterfrauen oder die Beziehung zur Kirche des Zunftheiligen. Schliesslich ist es immer möglich, dass die Beziehungen ursprünglich nah gewesen waren und einen Umzug innerhalb der Stadt überdauerten – die Mobilität war ziemlich hoch! (Gilomen 2009, S. 162)

Reformation

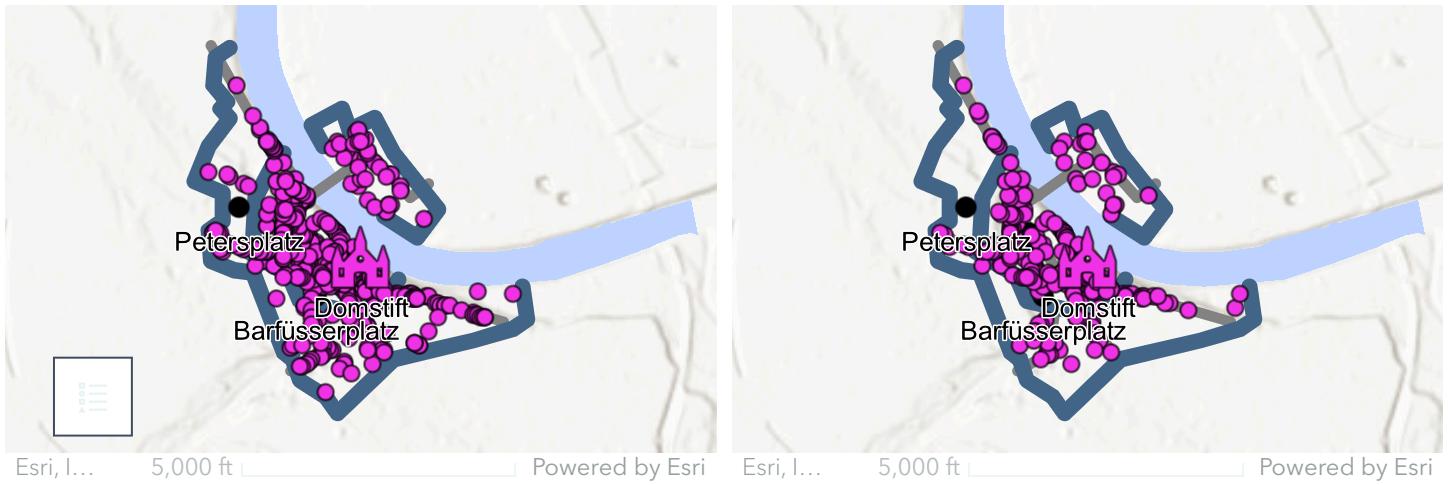
Um die Dimension der Zeit stärker in den Fokus zu nehmen, richten wir nun den Blick vom 15. Jahrhundert auf die Reformation, die in der Basler Geschichte meist als historischer Bruch gedeutet wird. Bekanntlich kamen die Basler Kirchen und Klöster 1529 unter die Aufsicht des städtischen Rates, der wenige Jahre zuvor den Bischof als Stadtherrn abgesetzt hatte. Die Mönche und Nonnen mussten die Klöster, die ihre religiöse Funktion verloren, verlassen. Was geschah aber mit den Zinsen, die auf den Häusern der Stadt lasteten? Die nächste Karte zeigt alle Häuser, die in den 25 Jahren vor und nach der Reformation in der Überlieferung der hier untersuchten kirchlichen Institutionen erwähnt sind.



Zinspflichtige Häuser in Basel, links 25 Jahre vor der Reformation (1504-1528), rechts 25 Jahre danach (1530-1554)

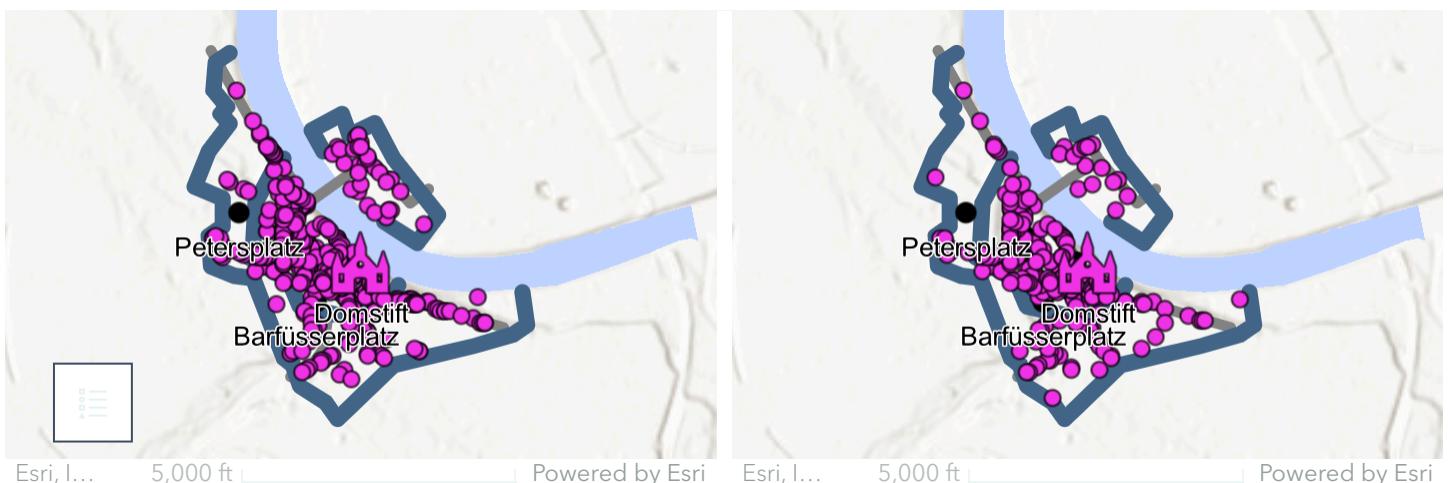
Es zeigt sich vor allem Eines: Es änderte sich eigentlich nichts! Tatsächlich hat der Rat die Klöster als eigenständige Rechtssubjekte fortbestehen lassen und in deren Räume sogenannte Schaffneien eingerichtet, die das Klostergut im Auftrag und unter Aufsicht des Rats verwalteten. Zum Klosterbesitz gehörten selbstredend Zinsansprüche ausserhalb der Stadt, viele davon im Elsass und im süddeutschen Raum unter altgläubiger Herrschaft. Die Zinserhebung in diesen Gebieten – und wohl auch in der Stadt Basel – war mit dieser Form einfacher aufrecht zu erhalten (Gilomen 1991). Und falls sich der Wind gegen die Reformation gewendet hätte, wären die alten Verhältnisse einfach zu restituieren gewesen. In Praxis bewährte sich das System der Schaffneien und wurde über Jahrhunderte verstetigt.

Der Einfluss kirchlichen Institutionen ist vor und nach der Reformation von grosser Kontinuität geprägt. Jede beliebige Wahl von 25 Jahren würde ein ähnliches Resultat von bloss punktuellen Unterschieden zeitigen. Die Zufälligkeiten der Überlieferung sind dabei oft einschneidender als historische Ereignisse. Am Domstift lässt sich gut zeigen, wie das Resultat von der Wahl des Zeitabschnitts abhängt.



Domstift 1429-1529 (links) und 1529-1629 (rechts)

Der Vergleich der hundert Jahre vor der Reformation mit den hundert Jahren danach zeigt eine deutliche Abnahme der Häuserdossiers, die im Bestand des Domstifts Erwähnung finden. Um den gewünschten Sachverhalt zu zeigen, nämlich dass die Reformation zur Verdrängung der Kirche aus der Stadt führte, wäre die Darstellung ideal geeignet. Aber das entspricht eben nicht den Tatsachen.

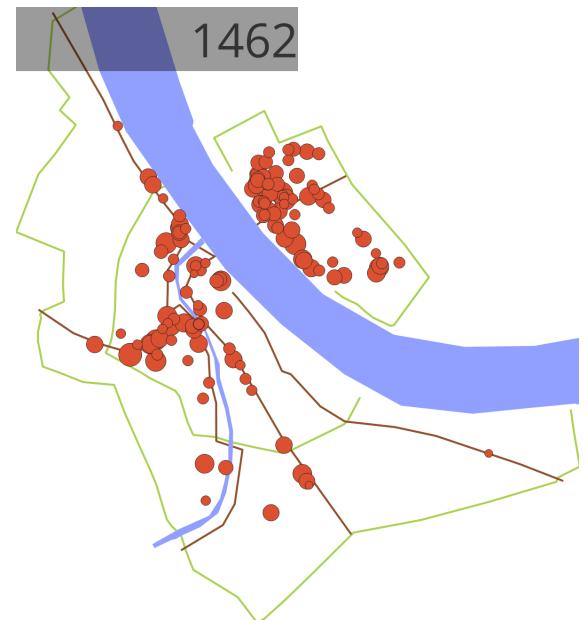


Slider Domstift 1429-1479 (links) und 1479-1529 (rechts)

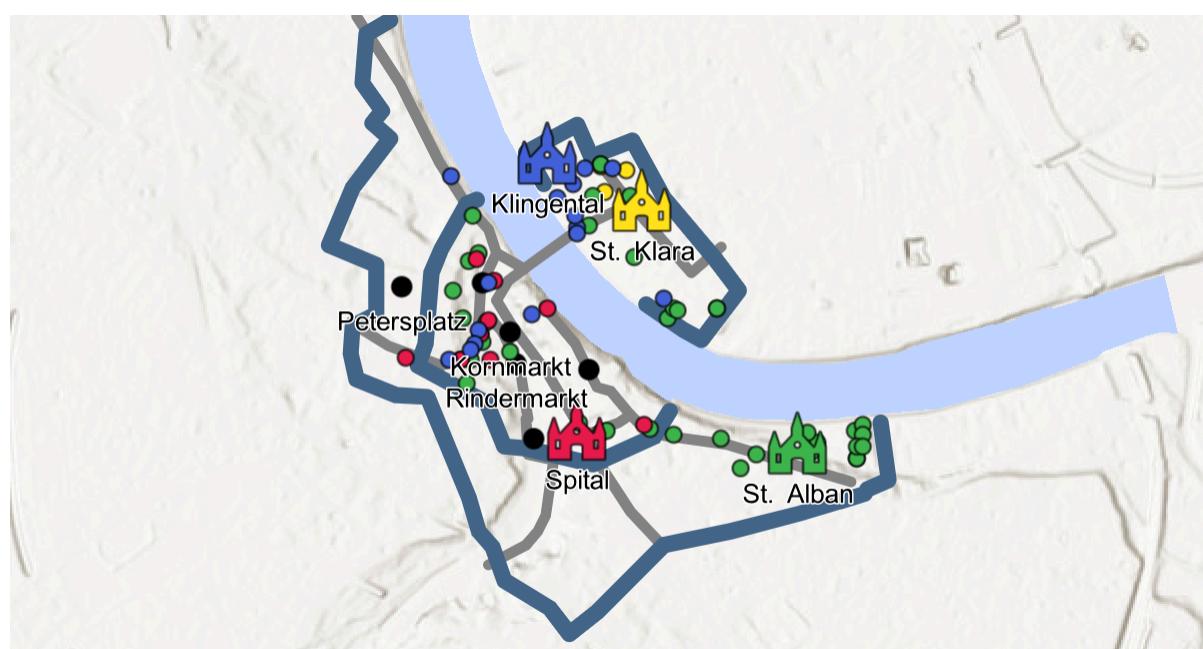
Die feinere Aufschlüsselung in 50-Jahr-Schritte zeigt, dass der Rückgang schon vor der Reformation stattgefunden hatte und somit keinen Zusammenhang zur Reformation aufweist. Einerseits kann der Rückgang auf einen tatsächlich sinkenden Einfluss des Domstifts hinweisen, aber andererseits kann sich auch die Überlieferungslage geändert haben.

In der Überlieferung der Klöster und Kirchen finden sich nämlich viele Zinsverzeichnisse, die jeweils die aktuell bestehenden Zinsverhältnisse festhielten. Die Zinsen mochten schon Jahrzehntelang bestehen, trotzdem wurden sie bei der Erfassung des HGBs auf den Zeitpunkt des Zinsbuches datiert. Das ist durchaus plausibel, hat jedoch zur Folge, dass die Dichte gewisser Institutionen zu bestimmten Zeitpunkten massiv steigt. Beim Domstift ist das mit dem Zinsregister von 1450 der Fall.

Nicht alle Unterschiede, vor allem die auf lange Zeidauer fassbaren, sind jedoch blosse Artefakte der Überlieferung. Deshalb stellen wir hier unterschiedliche Verläufe der zeitlichen und räumlichen Streuung von verschiedenen Institutionen vor. Als erstes zeigen wir den Konzentrationsprozess in Kleinbasel im Zusammenspiel der zwei Kleinbasler Frauenklöster Klingental und St. Klara (bzw. deren Verwaltung nach 1529) und zwei weiteren in Kleinbasel stark vertretenen Institutionen, nämlich St. Alban und dem Spital.

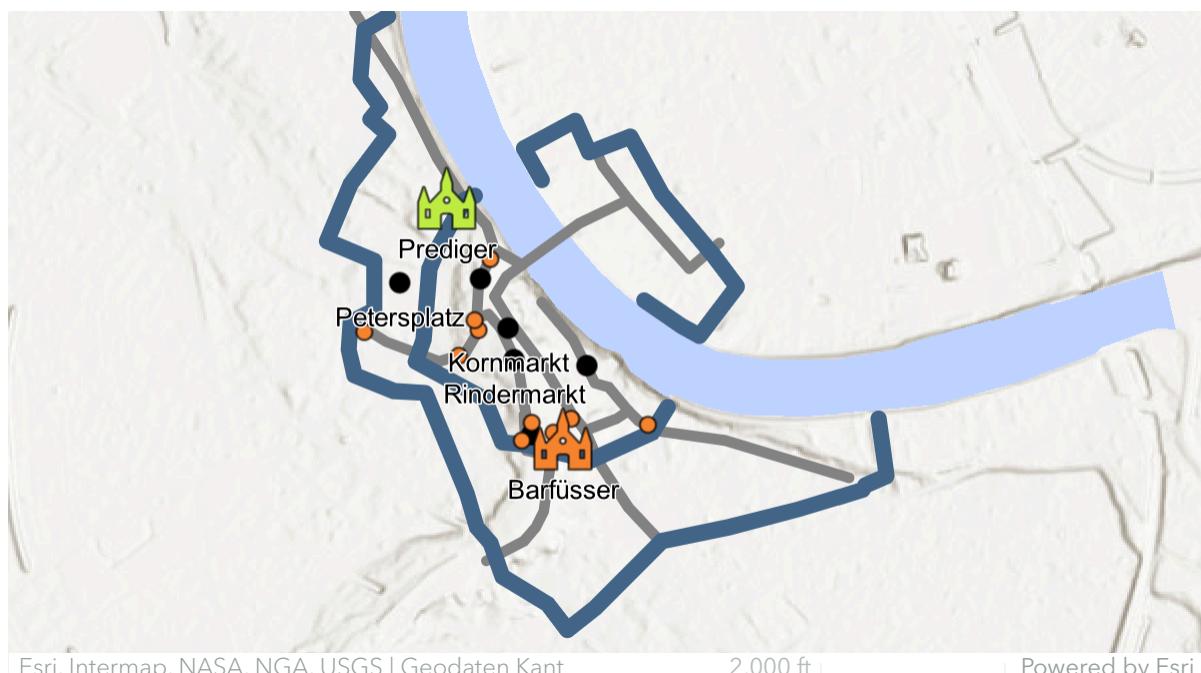


Überlieferungseffekt am Beispiel des Klosters Klingental. Deutlich ist der Einfluss des Zinsverzeichnisses von 1463 zu erkennen



Hier zeigt sich eine Konzentration in den Schaffneien auf das Gebiet unmittelbar um das Klostergebäude. Die Logiken, die früher für eine andere Verteilung auf das Stadtgebiet gesprochen haben, schwächten sich ab. Es handelt sich hier wohl um eine rein ökonomische Logik der Abgrenzung zwischen den Schaffneien. Andere Beziehungen entfielen nun, wo Kirchen und Klöster ihre Rolle bei der Vermittlung des Seelenheils verloren hatten. Im Fall von St. Alban betraf dies offenbar sogar das ursprüngliche Stiftungsgut in Kleinbasel.

Langfristige Verschiebungen des Einflusses (oder der Rolle auf dem Liegenschaftsmarkt) gab es auch über ganzes Stadtgebiet gesehen, etwa im Vergleich von Barfüßern und Predigern. Beide Bettelorden richteten sich im frühen 13. Jahrhundert fast gleichzeitig in Basel ein. Ab dem Einsetzen der dichten Überlieferung um die Wende zum 15. Jahrhundert bis ins späte 15. Jahrhundert überwogen die Barfüßer deutlich. Schon vor der Reformation setzte ein gewisser Niedergang ein, während die Prediger nach der Reformation deutlich zulegten.



Der Übergang von der klaren Dominanz der Barfüßer zur ebenso klaren Dominanz der Prediger ist offensichtlich. Er ist zudem sehr konsistent über die Zeit, also wohl nicht Zufällen der Überlieferung geschuldet. Trotzdem sind mögliche Erklärungsansätze sehr

unterschiedlich. Möglicherweise betraf die Krise der Bettelorden, deren Reichtum in eklatantem Gegensatz stand zum Armutsideal der Ordensgründer, die Barfüsser in der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts stärker als die Prediger. Deren Verwaltung schien nach der Reformation effizienter gewesen zu sein – oder gezielter auf dem Basler Liegenschaftsmarkt aktiv als diejenige des ehemaligen Barfüsserklosters.

Fazit

Eine grosse Mehrheit der Häuser in der Stadt Basel stand mit einer oder mehreren kirchlichen Institutionen in einer meist sehr langfristigen Zinsbeziehung. Für viele Basler:innen bedeutete dies, dass die Kirche nicht nur im religiösen, sondern auch im wirtschaftlichen Alltag präsent war mit ihren Zinsforderungen. Die Einflussgebiete der Institutionen verteilten sich unterschiedlich über den Raum und die Zeit. Überlieferungsaspekte stellen sich neben Unterschiede in der «Wirtschaftspolitik» der Institutionen – und wohl auch neben die Motive der Basler:innen, sich für Schenkungen oder Kreditbegehren an bestimmte Institutionen zu wenden.

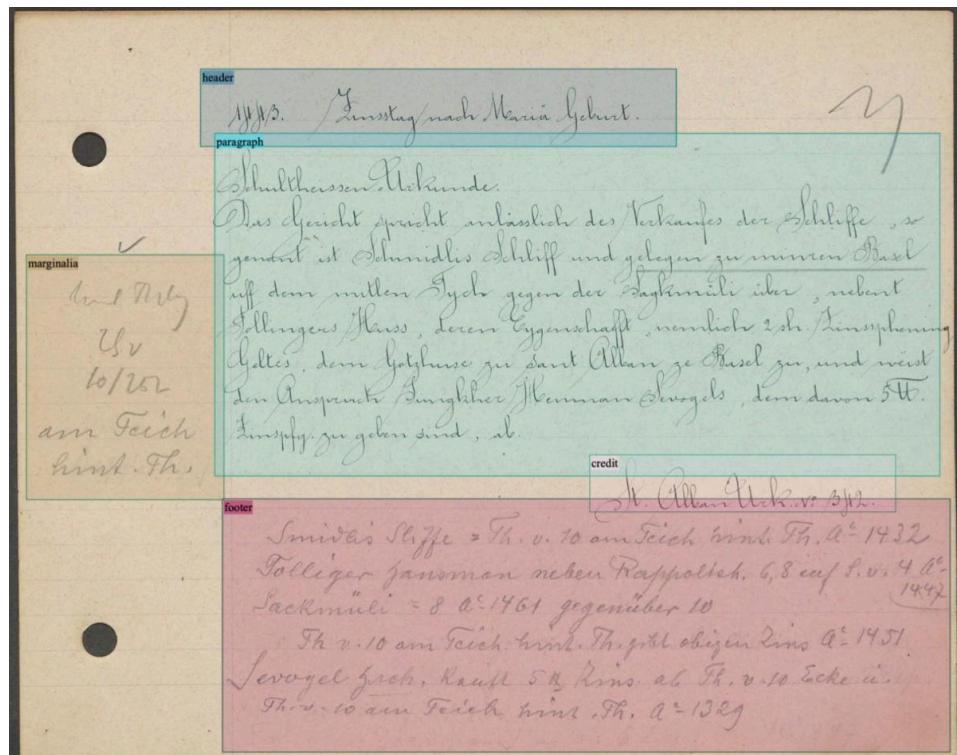
Diese wirtschaftlich-religiöse Verflechtung bestand weit über das Mittelalter hinaus fort. Die Reformation änderte in Bezug auf die Zinsbelastung und die wirtschaftlichen Beziehungen zu den Nachfolge-Institutionen der Kirchen und Klöster nämlich kaum etwas. Und so lässt sich festhalten, dass die Kirche noch lange über die Reformation hinaus in der Stadt blieb.

Anhang

Quellenlage und Vorgehen

Als Quelle zur Untersuchung der Zinsbelastung von Häusern in der Zeit zwischen ungefähr 1300 und 1700 eignet sich das Historische Grundbuch Basels HGB (<https://dls.staatsarchiv.bs.ch/records/1016781>). In ihm sind unzählige Quellenbelege aus dem Staatsarchiv zusammengetragen und nach Strassen und Häusern sortiert

abgelegt. Die gute Überlieferungslage gerade der kirchlichen Institutionen, die auch viele Zinsverzeichnisse umfasst, sorgt für eine gute Vertretung dieser Institutionen im HGB. Diesen Bestand haben wir digitalisiert, so dass darin nach kirchlichen Institutionen gesucht werden kann und sich die Ergebnisse als Daten auswerten lassen (Textregion «credit»).



HGB-Karteikarte Untere Rebgasse 10 (HGB 1 155/34, S. 12)

mit Regionenerkennung. In der Region Credit zu erkennen ist

die Quelle «St. Alban Urk. N° 342» (Screenshot Transkribus)

Wir gehen davon aus, dass die Überlieferung der Institutionen ziemlich vollständig dokumentiert, welche Häuser mit Zinsen belastet waren. Die meisten Kloster- und Kirchenarchive reichen weit zurück und wurden erst relativ spät – nämlich im 19. Jahrhundert – in die Bestände des Basler Staatsarchivs eingegliedert. Der Ausbau einer auf die Schrift gestützten Verwaltung erfolgte in den kirchlichen Institutionen früh. Sie hatten auch grosses Interesse daran, die Urkunden zu sammeln, die ihre Zinsansprüche belegten, und diese Ansprüche in gezielt angelegtem Verwaltungsschriftgut zusammenzufassen und praktisch nutzbar zu machen. Denn das wirtschaftliche Wohlergehen der Klöster hing nicht unbedeutlich an diesen Einkünften.

Basierend auf einer Stichprobe von 1000 Quellenverweisen haben wir 15 Institutionen unterschiedlicher Art identifiziert, die sich für eine Suche eignen, weil sie relativ sicher zu identifizieren sind. Die Suche nach den Quellenverweisen selbst basiert auf einem Modell, das in den ganzen Texten der Karteikarten nach Quellenverweisen suchte und diese einer Institution zuwies. Fehlende Zuweisungen wurden manuell ergänzt. Die 15 Institutionen decken rund 38% aller Quellenverweise des HGB ab. Die 43'148 Einzeltreffer im Gesamtbestand haben wir nicht überprüft. Für die weitere Auswertung haben wir die Einzeltreffer pro Häuserdossier zusammengefasst, und so 2963 von 3978 georeferenzierten Häuserdossiers mindestens einer Institution zuweisen können, was einem Anteil von 74.5% entspricht.

Institution	Art	Anzahl Häuser	Anzahl Karteikarten
Augustiner	Kloster	251	593
Barfüsser	Kloster	442	4920
Domstift	Stift am Bistum	772	3503
Gnadental	Kloster	142	625
Kartause	Kloster	133	483
Klingental	Kloster	549	3613
Prediger	Kloster	549	2679
Spital	gemeinnützige Institution	766	6201
St. Alban	Kloster und Pfarrkirche	365	3898
Steinenkloster	Kloster	351	1748
St. Klara	Kloster	231	1941
St. Leonhard	Pfarrkirche	583	3958
St. Martin	Pfarrkirche	352	1327
St. Peter	Pfarrkirche	861	7077
St. Theodor	Pfarrkirche	180	582

Untersuchte Institutionen und Anzahl Treffer auf Ebene Dossier
(d.h. Häuser) und Karteikarte (d.h. einzelne Fundstelle)

Das HGB sammelt aber nicht nur Informationen zu einzelnen Häusern, sondern verortet diese auch im städtischen Raum. So können wir darstellen, wo in der Stadt Basel (genauer: innerhalb der äusseren Stadtmauer aus dem späten 14. Jahrhundert) die Häuser lagen, die den Kirchen und Klöstern Zinsen zahlten, und in welchem Zeitraum dies geschah. Dabei werden Häuser jeweils von

der ersten bis zur letzten Erwähnung in einem institutionellen Korpus als dieser Institution zinspflichtig verzeichnet und entsprechend dargestellt.

Literatur

Gilomen, Hans-Jörg: St. Alban. Basel, in: Gilomen, Hans-Jörg (Hg.): Die Cluniazenser in der Schweiz, 1991 (*Helvetia Sacra* III, 2).

Gilomen, Hans-Jörg: Demographie und Mobilität. Fragen nach den Grenzen der Bindung von Familienidentität an den Wohnsitz in der spätmittelalterlichen Stadt, in: Signori, Gabriela; Czaja, Karin: Häuser, Namen, Identitäten. Beiträge zur spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtgeschichte, Konstanz 2009, S. 11–28.