Kanton Bern
Canton de Berne

GREIKA

Lange Produktinfo LPI

Bearbeitungs-Datum	26.06.2026
Version	2.0
Status	abgenommen
Klassifizierung	unklassifiziert
Autor	Bernadette Blättler

Inhaltsverzeichnis

1. Grundeigentumskategorien GREIKA 3

2. Datengrundlagen 3
2.1 GRUDA (Sachdaten) 3
2.2 DIPANU (Raumdaten) 3

3. Kategorien 3

4. Methodik 4
4.1 Kategorisierung 4
4.2 Methodische Fehler 4

5. Rechtliche Einschränkung 5

6. Umsetzungsbeispiele Datenmodell 6
6.1 Beispiel 1 (Gesellschaften/Gemeinschaften) 6
6.2 Beispiel 2 (Kategorien) 7
6.3 Beispiel 3 (Angemerkt) 8

7. Anhang 1 9

8. Dokumentenprotokoll 10

1. Grundeigentumskategorien GREIKA

Das Geoprodukt «Grundeigentumskategorien» (GREIKA) gibt eine Übersicht über die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Kanton Bern. Dazu werden die Grundstücke aus der amtlichen Vermessung mit den Eigentumsinformationen aus dem Grundbuch verknüpft. Die Eigentumsinformationen werden in Kategorien zusammengefasst und bis in maximal 3 Stufen verfeinert. Die generelle Stufe 1 wird flächendeckend für alle Grundstücke im Kanton ausgewiesen.

2. Datengrundlagen

Als Datengrundlagen für GREIKA dienen einerseits die Grundstücksinformationen aus der Grundbuch-Datenbank GRUDA (Sachdaten) und andererseits die Geometrien der Grundstücke aus dem Geoprodukt «Parzellennummern» DIPANU (Raumdaten).
Der Zeitstand von GREIKA passt immer zum entsprechenden Zeitstand des Geoprodukts DIPANU (zum Beispiel GREIKA Zeitstand 2020_01 basiert auf den Grundstücken des DIPANU Zeitstand 2020_01).

2.1 GRUDA (Sachdaten)

Der Export, der relevanten Grundstückinformationen aus der Grundbuch-Datenbank GRUDA erfolgt über die Schnittstelle AVGBS. Der Datenexport erfolgt vierteljährlich. Dieser beinhaltet Informationen zum Grundstück und dessen Eigentümer (z.B. Rechtsform, Personendaten). Aufbauend auf diesen Informationen werden die Eigentumsverhältnisse gruppiert und in Kategorien eingeteilt. Für die Publikation des Geoprodukts werden die Personendaten entfernt.

2.2 DIPANU (Raumdaten)

Das Produkt «Digitale Parzellennummern» beinhaltet die georeferenzierten Nummern von Grundstücken (Liegenschaften und selbstständige, dauernde Rechte) im Kanton Bern. Die Ebene «Parzellennummern (Flächen)» enthält die meisten Grundstücksgrenzen des Kantons Bern. Grundlage dieser Flächen sind die Daten aus der amtlichen Vermessung vereinfacht (MOPUBE). Das noch nicht vermessene Gebiet ist provisorisch mit Daten aus weiteren Datenquellen ergänzt. Für die Auswertung werden ausschliesslich die gültigen Grundstücke verwendet. Projektierte Grundstücke oder Grundstücke in einem Gebiet mit laufender Land- oder Baulandumlegung werden nicht berücksichtigt.

3. Kategorien

Die Eigentumsverhältnisse werden in Kategorien eingeteilt. Es gibt drei Stufen von Kategorien, wobei die Einteilung immer genauer wird. Eine Einteilung der Grundstücke in Stufe 1 wurde vollständig vorgenommen. Diese umfasst folgende Kategorien:

1. Natürliche Person / Private
2. Unternehmen / Gesellschaft / Stiftung
3. Öffentlich-rechtliche Anstalt
4. Öffentlich-rechtliche Körperschaft
5. Allmendgenossenschaften und ähnliche Körperschaften
6. Herrenlos

Eine komplette Übersicht der Kategorien ist schematisch in Anhang 1 dargestellt.

4. Methodik

Der Datensatz GREIKA wird mit FME erstellt. Dabei werden zuerst die Sachdaten aus dem GRUDA-Export aufbereitet und miteinander verknüpft. Anschliessend erfolgt die Zuteilung in eine dem Eigentumsverhältnis entsprechende Kategorie. In einem letzten Schritt werden den Sachdaten die räumlichen Grundstücks-informationen aus dem DIPANU übergeben. Die Verbindung der Sachdaten mit den räumlichen Daten erfolgt mit EGRID (eidgenössische Grundstücksidentifikation).

4.1 Kategorisierung

Die GRUDA-Daten können anhand eines Attributs aus den Personendaten grob in natürliche und juristische Personen unterteilt werden. Eine weitere Unterteilung ist innerhalb der GRUDA-Daten systematisch nicht möglich. Jede Zuweisung in eine Kategorie erfolgt deshalb auf dem Textfeld, das den Namen der Eigentümerschaft beinhaltet. Auf diesem Textfeld werden Filter angewendet, die das Textfeld nach möglichen Begriffen absuchen. Die Einteilung erfolgt über eine Filterkaskade, d.h. die Einträge durchlaufen eine Reihe von Filter. Je nach Begriff, nach dem gefiltert wird, werden die Einträge zugewiesen oder an den nächsten Filter weitergegeben.

Eine exakte Zuweisung der Eigentumsverhältnisse in privat- und öffentlich-rechtlich ist schwierig (Kategorien «Unternehmen/Gesellschaft/Stiftung» bzw. «Öffentlich-rechtliche Anstalt» und «Öffentlich-rechtliche Körperschaften»). Die Zuweisung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Zwecks eines Unternehmens.

Beispiele:

- Spitäler, Unternehmen des öffentlichen Verkehrs sowie Wasser- und Energieversorger sind Betriebe, die im weitesten Sinn gemeinnützige, öffentliche Zwecke erfüllen (Gesundheits-versorgung, Transport/ÖV). Sie erhalten zum Teil Beiträge der öffentlichen Hand (Steuergelder) oder sind zum Teil im Eigentum der öffentlichen Hand. Deshalb werden sie den öffentlich-rechtlichen Anstalten zugeordnet. Bei der Berner Kantonalbank jedoch handelt es sich um ein gewinnorientiertes Unternehmen. Es wird deshalb der Kategorie «Unternehmen / Gesellschaft / Stiftung» zugeordnet.
- Religionsgemeinschaften (nicht-Landeskirchen und privatrechtliche Vereine) werden der Kategorie «Öffentlich-rechtliche Körperschaft» / «Religionsgemeinde» / «andere Religionsgemeinschaften» zugewiesen, auch wenn es sich bei einigen im juristischen Sinn nicht um öffentlich-rechtliche Personen handelt.
  Der Kategorie «Landeskirche» werden ausschliesslich die drei in der kantonalen Verfassung aufgeführten Religionsgemeinschafen (Römisch-Katholisch, Evangelisch-reformiert und Christkatholisch) sowie die israelitischen Gemeinden zugewiesen.

4.2 Methodische Fehler

Bei der Einteilung in besagte Kategorien ergeben sich diverse Schwierigkeiten. Möglich Fehler bei der Kategorisierung sind folgende Fälle:

- Grundlage für die Kategorisierung ist ein Textfeld, das den Unternehmens- bzw. Eigentümername beinhaltet. Es gibt keine weiteren Attribute, die zur Kategorisierung verwendet werden können.
- Die Erfassung in GRUDA ist nicht einheitlich (z.B. Genossenschaft, Genossen-schaft, Genossensch oder AG, A G, A.G., ag). Dies macht das Definieren der Filter sehr komplex, weil viele Begriffe, die dasselbe bedeuten, integriert werden müssen.
- Wegen der zugrundeliegenden Filterkaskade kann es vorkommen, dass eine Kategorisierung durch einen Filter zu früh oder zu spät erfolgt (z.B. Wasserverbund Region Bern AG: Mögliche Filter-

begriffe sind: Verbund, Wasser, Region, AG). Die Filter wurden durch iteratives Durchlaufen der bestehenden Daten händisch eingestellt und optimiert.
- Bei allen Bemühungen die korrekte Zuweisung zu finden, kann es bei den juristischen Personen immer Zweifel geben, ob es sich um eine öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Person handelt.
- Eigentumsverhältnisse, welche am Ende der Filterkaskade keiner Kategorie zugewiesen werden konnten, werden der Kategorie «Unternehmen» zugewiesen. Wie Tests gezeigt haben, ist diese Kategorie die wahrscheinlichste für die Eigentumsverhältnisse, welche bis am Ende der Filterkaskade keine Zuweisung erhalten haben.

5. Rechtliche Einschränkung

Die Eigentümerkategorisierung erfolgte in einem automatisierten Prozess mit Filterkriterien, die auf den Eigentumsbezeichnungen im Grundbuch angewendet wurden. Dabei handelt es sich um eine juristische Grobeinteilung, diese ist rechtsvertretbar, aber nicht rechtsverbindlich. Bei der Einteilung wurde der Zweckgedanke als Leitkriterium angewendet.
Es sind gewisse Fehleinteilungen möglich, die auf den oben beschriebenen methodischen Fehlern beruhen. Im Einzelfall sind immer weitere Abklärungen notwendig.

6. Umsetzungsbeispiele Datenmodell

6.1 Beispiel 1 (Gesellschaften/Gemeinschaften)

Eigentumsverhältnis im Grundbuch:

Eigentum

Eigentümer	Anteil
MIT Gemeinde (BE) 999/9999-1	2/16
Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft	
1 Müller Peter, 01.01.1960	
2 Müller Frieda, 01.01.1970	
3 Meyer Franz, 01.01.1960	
MIT Gemeinde (BE) 99/9999-2	14/16
Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft in Liquidation	
4 Müller Jakob, 01.01.1963	
5 Schmid Franz, 01.01.1966	
Erbengemeinschaft des **Keller Fridolin**	
6 Keller Noah, 01.01.1965	
7 Keller Liam, 01.01.1967	
8 Keller Luca, 01.01.1969	

Umsetzung im Geoprodukt:

NBIDENT	BFSNR	GEMNAME	GBKR	EGRID	GSTNR	GSTART	GSTBEZ	GBFLAE	ANZ_KAT	ANZ_EIG	ANZ_EIG_TT	STUFE1	STUFE1_DE	STUFE2	STUFE2_DE	STUFE3	STUFE3_DE	KAT_TYP	BEZ_DE
BE0200000001	573	Brienz (BE)	0	CH922472463503	1129	0	1129	36937	1	8	8	1	Natürliche Person / Privat	0	Keine Kategorie möglich	0	Keine Kategorie möglich	1	Eigentümer aus derselben Kategorie

Erklärung:

- Alle Eigentümer gehörten der gleichen Kategorie an --> ANZ_KAT = 1 und KAT_TYP = «Eigentümer aus derselben Kategorie».
- Das Grundstück befindet sich folglich im Eigentum von 8 Privatpersonen --> ANZ_EIG = 8
- Die Zugehörigkeit der Personen zu einer Erbengemeinschaft oder zu einer einfachen Gesellschaft wird im Datensatz nicht abgebildet.

6.2 Beispiel 2 (Kategorien)

Eigentumsverhältnis im Grundbuch:

Eigentum

Eigentümer	Anteil
MIT Gemeinde (BE) 999/9999-1	2'342/10'000
Alleineigentum	
1 Burgergemeinde xyz	
MIT Gemeinde (BE) 99/9999-2	2'710/10'000
Alleineigentum	
1 Schweizerische Stiftung	
MIT Gemeinde (BE) 99/9999-3	3'076/10'000
Alleineigentum	
2 Museum, Bern, Stiftung	
MIT Gemeinde (BE) 99/9999-4	1'872/10'000
Alleineigentum	
1 Burgergemeinde xyz	

Umsetzung im Geoprodukt:

NBIDENT	BFSNR	GEMNAME	GBKR	EGRID	GSTNR	GSTART	GSTBEZ	GBFLAE	ANZ_KAT	ANZ_EIG	ANZ_EIG_TT	STUFE1	STUFE1_DE	STUFE2	STUFE2_DE	STUFE3	STUFE3_DE	KAT_TYP	BEZ_DE
BE0200000045	351	Bern	4	CH743546765527	533	0	533	6940	2	1	3	4	Öffentlich-rechtliche Körperschaft	12	Gemeinde	14	Burgergemeinde	0	Eigentümer aus mehreren Kategorien
BE0200000045	351	Bern	4	CH743546765527	533	0	533	6940	2	2	3	4	Öffentlich-rechtliche Körperschaft	12	Gemeinde	9	Stiftung	0	Eigentümer aus mehreren Kategorien

Erklärung:

- Die Eigentümer gehörten zwei unterschiedlichen Kategorien an --> ANZ_KAT = 2 und KAT_TYP = «Eigentümer aus mehreren Kategorien».
- Das Grundstück befindet sich im Eigentum von zwei Stiftungen und einer Burgergemeinde.
  - ➔ «Stiftung» / ANZ_EIG = 2 und «Burgergemeinde» / ANZ_EIG = 1 (Besitzt ein Eigentümer mehrere Anteile an demselben Grundstück wird er nur einfach gezählt).
- Das Total aller Eigentümer (ANZ_EIG_TT = 3) ist die Summe aller ANZ_EIG, welches die Summe der Eigentümer je Kategorie angibt.

6.3 Beispiel 3 (Angemerkt)

Eigentumsverhältnis im Grundbuch:

Eigentümer	Anteil
Anmerkungsgrundstück Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1223	1/4
Anmerkungsgrundstück Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1224	1/4
Anmerkungsgrundstück Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1225	1/4
Anmerkungsgrundstück Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1226	1/4

Grundbuch

Eigentum

Eigentümer	Anteil
(Dominierendes Grundstück) Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1223	1/4
Alleineigentum	
1 Herren-Enggist Hans Ulrich, 05.06.1959	
(Dominierendes Grundstück) Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1224	1/4
Alleineigentum	
2 Bigler Erika, 13.12.1989	
(Dominierendes Grundstück) Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1225	1/4
Alleineigentum	
3 Gosteli-Bucher Hans, 18.01.1955	
(Dominierendes Grundstück) Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1226	1/4
Alleineigentum	
4 Hostettler Locher Priska, 03.10.1984	

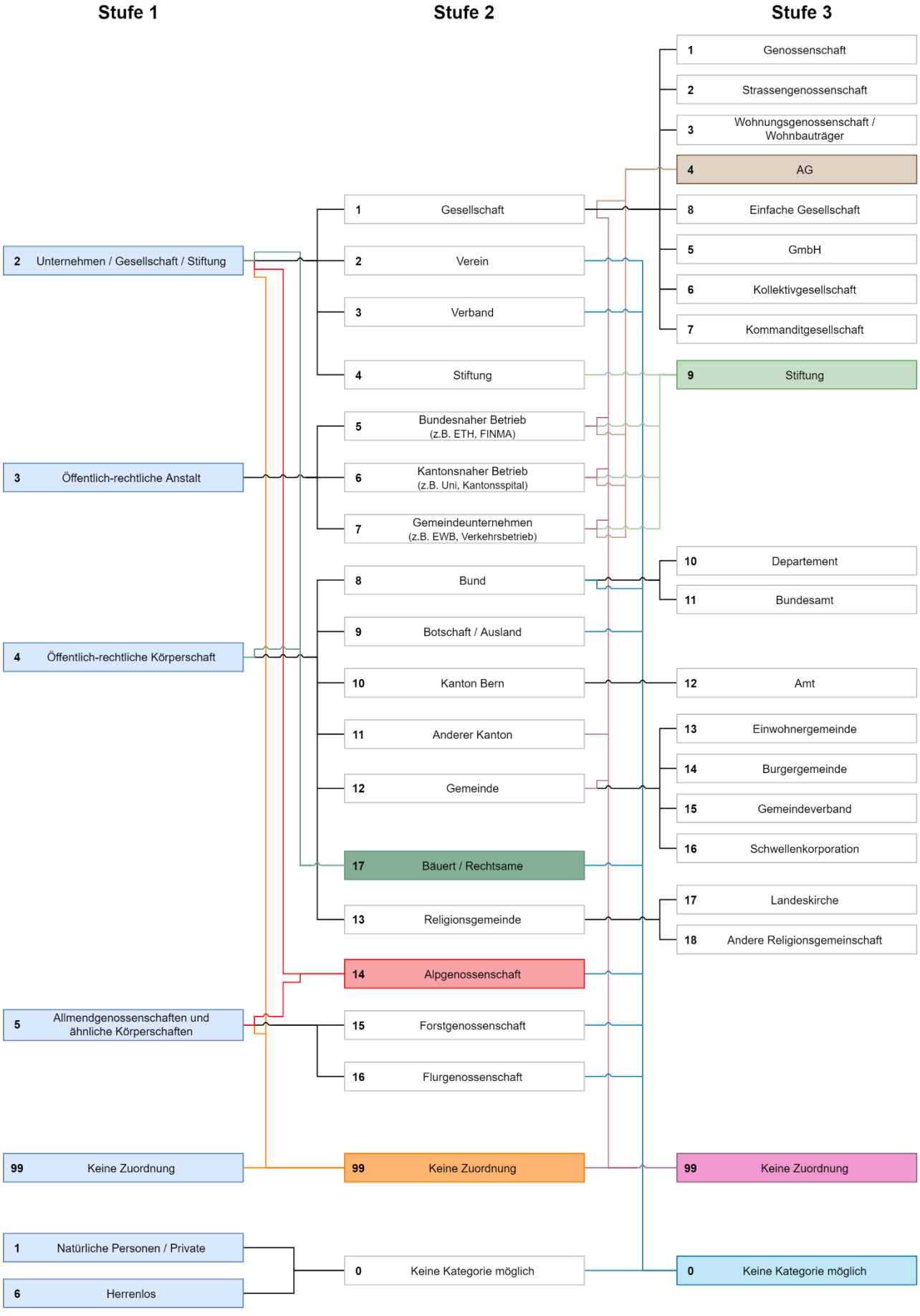
Umsetzung im Geoprodukt:

NBIDENT	BFSNR	GEMNAME	GBKR	EGRID	GSTNR	GSTART	GSTBEZ	GBFLAE	ANZ_KAT	ANZ_EIG	ANZ_EIG_TT	STUFE1	STUFE1_DE	STUFE2	STUFE2_DE	STUFE3	STUFE3_DE	KAT_TYP	BEZ_DE
BE0200000047	351	Bern	6	CH808935934680	1215	0	1215	620	1	4	4	1	Natürliche Person / Privat	0	Keine Kategorie möglich	0	Keine Kategorie möglich	1	Eigentümer aus derselben Kategorie

Erklärung:

- Bei angemerkten Grundstücken werden die Eigentümer der dominierenden Grundstücke für die Auswertung verwendet (ANZ_EIG = 4). Es ist nicht ersichtlich, ob es sich um ein angemerktes Grundstück handelt oder nicht.

7. Anhang 1


Stufe 1
Stufe 2
Stufe 3
2 Unternehmen / Gesellschaft / Stiftung
3 Öffentlich-rechtliche Anstalt
4 Öffentlich-rechtliche Körperschaft
5 Allmendgenossenschaften und ähnliche Körperschaften
99 Keine Zuordnung
1 Natürliche Personen / Private
6 Herrenlos
1 Gesellschaft
2 Verein
3 Verband
4 Stiftung
5 Bundesnaher Betrieb (z.B. ETH, FINMA)
6 Kantonsnaher Betrieb (z.B. Uni, Kantonsspital)
7 Gemeindeunternehmen (z.B. EWB, Verkehrsbetrieb)
8 Bund
9 Botschaft / Ausland
10 Kanton Bern
11 Anderer Kanton
12 Gemeinde
17 Bäuert / Rechtsame
13 Religionsgemeinde
14 Alpgenossenschaft
15 Forstgenossenschaft
16 Flurgenossenschaft
99 Keine Zuordnung
0 Keine Kategorie möglich
1 Genossenschaft
2 Strassengenossenschaft
3 Wohnungsgenossenschaft / Wohnbauträger
4 AG
8 Einfache Gesellschaft
5 GmbH
6 Kollektivgesellschaft
7 Kommanditgesellschaft
9 Stiftung
10 Departement
11 Bundesamt
12 Amt
13 Einwohnergemeinde
14 Burgergemeinde
15 Gemeindeverband
16 Schwellenkorporation
17 Landeskirche
18 Andere Religionsgemeinschaft
99 Keine Zuordnung
0 Keine Kategorie möglich

8. Dokumentenprotokoll

Dateiname	GREIKA_LANG_DE.docx
Autor	Bernadette Blättler

Änderungskontrolle

Version	Name	Datum	Bemerkungen
1.0	Bernadette Blättler	07.07.2020	
2.0	Me	26.06.2026	Word-Dokument der Version 1.0 nicht mehr auffindbar, deshalb neu erstellt.

Prüfung

Version	Name	Datum	Bemerkungen
1.0	Bernadette Blättler	07.07.2020	
2.0			

Freigabe

Version	Name	Datum	Bemerkungen
1.0	Bernadette Blättler	07.07.2020	
2.0			