Gewerbemarktbericht
Köln|Bonn

09|2023

GREIF&CONTZEN

Vorwort

Vermietung

Investment

Ausblick

Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

die schwierige konjunkturelle Lage hat die Flächennachfrage in der Logistikregion Köln|Bonn im bisherigen Jahresverlauf deutlich verringert. Die meisten Nutzer meiden Investitionen und Standortentscheidungen, wenn sie keinen dringenden Bedarf haben. Dementsprechend wurde mit rund 165.000 Quadratmetern Hallenfläche nur ein unterdurchschnittlicher Flächenumsatz realisiert (Vorjahreszeitraum 2022: ca. 260.000 Quadratmeter).

Das gestiegene Mietniveau dämpft die Flächennachfrage zusätzlich. Im Neubau werden aktuell bis zu 9,20 Euro pro Quadratmeter Hallenfläche aufgerufen. Die Logistikspitzenmiete befindet sich bei 8,50 Euro. Wenngleich Investoren weiter bereit sind, Neubauvorhaben zu realisieren, finden spekulative Bauprojekte nur noch selten statt.

Die nachfolgenden Seiten stellen die wichtigsten Fakten und Kennzahlen der bisherigen Marktentwickung vor und schließen mit einem Ausblick für die kommenden Monate.

Für Ihre individuellen Fragen zum Gewerbemarkt der Region Köln|Bonn stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

»Weiterhin sind Logistik-Entwickler aktiv und bringen Projekte voran. Geeignete Grundstücke sind aber immer noch knapp und werden intensiv geprüft.«

Frank Klähn
Leitung Industrie- und Logistikimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Gewerbemarkt der Logistikregion Köln|Bonn

165.000 m²

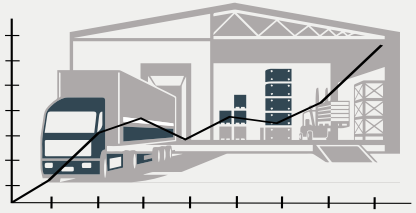
FLÄCHENUMSATZ

Der Hallenflächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um circa 36 Prozent zurückgegangen. Nachfragerückgang und geringes Angebot machen sich bemerkbar.

150.000 m²

FLÄCHENLEERSTAND

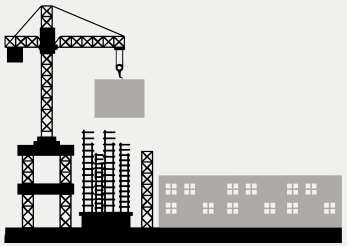
Einzelne große Flächenfreisetzungen haben den Leerstand in der Logistikregion mehr als verdoppelt. Dennoch ist das Angebot insgesamt noch gering.



8,50 €/m²

SPITZENMIETE

Das immer noch geringe Flächenangebot in Verbindung mit hohen Baukosten hat die Mieten in die Höhe getrieben.



180.000 m²

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

Das Fertigstellungsvolumen wird 2023 voraussichtlich höher als die Ergebnisse der letzten vier Jahre sein. Für fast die Häfte der Flächen gibt es bereits Mieter, die andere Hälfte der Bauaktivitäten geht auf Eigennutzer zurück.

AUSBLICK

Die aktuelle Rezession wird die Flächennachfrage in der nahen Zukunft weiter belasten. Viele Nutzer scheuen noch Investitionen und Standortentscheidungen. Wegen des anhaltend niedrigen Flächenangebots dürften die Mieten auf hohem Niveau stabil bleiben.

Vorwort
Vermietung
Flächenumsatz
Flächenangebot
Mieten
Investment
Ausblick
Weitere Informationen

Vermietung

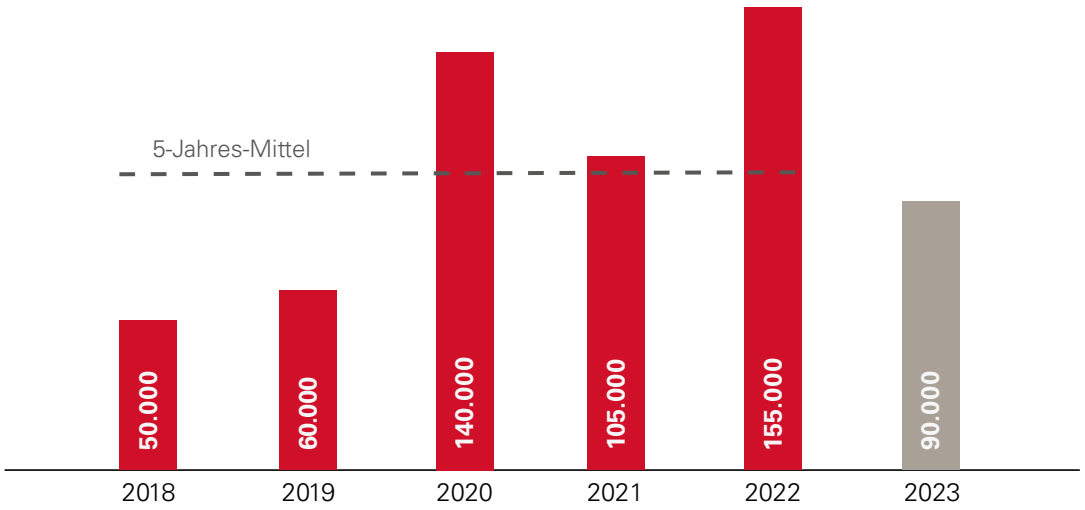
Unterdurchschnittlicher Flächenumsatz im Kölner Stadtgebiet

Stadtgebiet Köln
Im bisherigen Jahresverlauf wurde im Kölner Stadtgebiet ein Flächenumsatz von ca. 70.000 Quadratmetern Hallenfläche realisiert. Zwei Mietverträge über jeweils mehr als 10.000 Quadratmeter in Niehl wurden abgeschlossen. Die Nachfrage ist spürbar zurückgegangen. Nutzer meiden Investitionen und Kosten, wenn es ihnen möglich ist.

Bonn, Kerpen und weitere Städte
In den Umlandgemeinden ist der Flächenumsatz mit ca. 95.000 Quadratmetern im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um etwa 17 Prozent gesunken (2022: rund 115.000 Quadratmeter). In Dormagen mietete das Logistikunternehmen GXO einen Neubau mit circa 36.000 Quadratmetern Hallenfläche an.

165.000 m²
Flächenumsatz Q1-3 2023
Logistikregion insgesamt

Hallenflächenumsatz im Stadtgebiet Köln: Entwicklung 2018 – 2022, 5-Jahres-Mittel und Prognose 2023 | in m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2023

Vorwort
Vermietung
Flächenumsatz
Flächenangebot
Mieten
Investment
Ausblick
Weitere Informationen

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Umsätze	Lage	Art	Mietfläche ca. in m²
Stadtgebiet Köln			
n.n. (Handel)	Niehl	Halle	11.000
Arcese Logistik	Niehl	Halle	10.100
n.n. (Handel)	Gremberghoven	Halle	6.500
Logistikregion			
GXO (Logistik)	Dormagen	Halle	36.000
Hasenkamp-Gruppe (Logistik)	Frechen	Halle	11.700
Peek & Cloppenburg (Logistik)	Leverkusen	Halle	4.100

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2023

11.000 m²
Größter Flächenumsatz in Köln

Vorwort
Vermietung
Flächenumsatz
Flächenangebot
Mieten
Investment
Ausblick
Weitere Informationen

Logistikunternehmen dominierten den Flächenumsatz

Branchen
Logistiker waren mit etwa 61 Prozent Umsatzanteil die mit Abstand aktivste Nachfragegruppe. Mehrere sehr große Flächenabnahmen leisteten hierzu einen Beitrag.

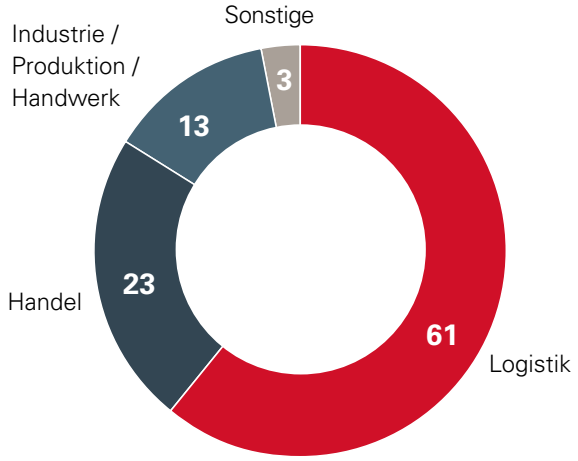
- Handelsunternehmen stellten die zweitgrößte Nutzergruppe. Ihr räumlicher Schwerpunkt lag eindeutig auf dem Kölner Stadtgebiet.
- Industrie- und Produktionsunternehmen nahmen nur in wenigen Fällen Mietflächen mit mehr als 3.000 Quadratmeter ab.

Größenklassen
Im Vergleich zu den Vorjahreszeiträumen hat der Umsatzanteil der Größenklasse über 10.000 Quadratmeter nochmals abgenommen (2022: 58 Prozent, 2021: 72 Prozent).

- Rund 20 Prozent des Umsatzes wurde im Segment von 3.001 bis 5.000 Quadratmetern realisiert (2022: 9 Prozent).
- Die kleinteilige Größenkategorie unter 1.000 Quadratmetern stagnierte (2022: 4 Prozent, 2021: 3 Prozent).

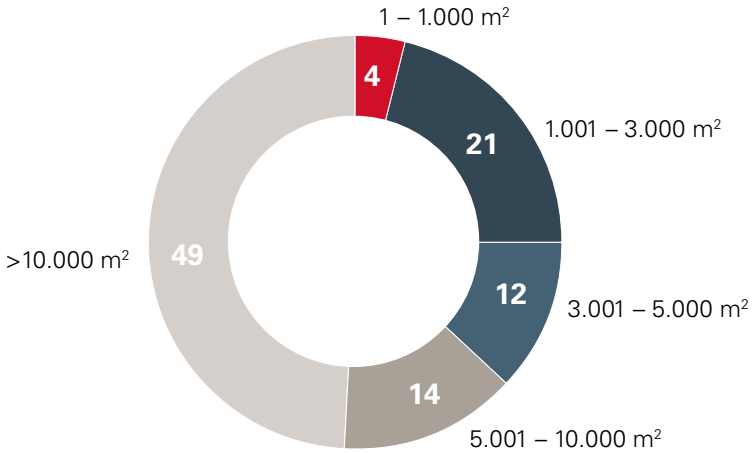
circa 51 %
Umsatzanteil in den Segmenten unter 10.000 m²

Flächenumsatz in der Logistikregion bis September 2023 nach Branchen | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2023

Flächenumsatz in der Logistikregion bis September 2023 nach Größenklassen | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2023

Vorwort
Vermietung
Flächenumsatz
Flächenangebot
Mieten
Investment
Ausblick
Weitere Informationen

Es liegt immer noch ein Angebotsmangel vor

Leerstand
Der Leerstand in der Logistikregion Köln|Bonn hat sich im Jahresverlauf insgesamt mehr als verdoppelt. Dies liegt vor allem an einzelnen sehr großen Flächenaufgaben außerhalb des Kölner Stadtgebiets.

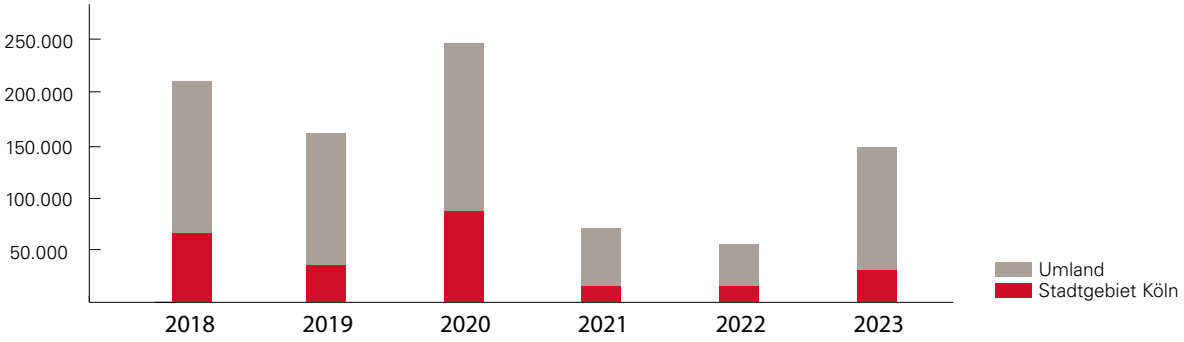
- Trotz des deutlichen Anstiegs ist das Flächenangebot noch gering und hat nun wieder das Niveau von 2019 bzw. den fünfjährigen Mittelwert erreicht.
- In den Jahren 2016 bis 2018 betrug der Leerstand zwischen 210.000 und 600.000 Quadratmeter.

Fertigstellungen
Dieses Jahr werden voraussichtlich circa 180.000 Quadratmeter Hallenfläche fertiggestellt. Dies ist das höchste Ergebnis nach 2018.

- Die Neubauflächen sind aufgrund von Vorvermietungen und Eigenbedarf bereits nahezu vollständig vergeben.
- Trotz des seit Jahren anhaltenden Mangels an geeigneten Grundstücken werden weiterhin Projektierungen geplant, vermarktet und gebaut.

150.000 m²
Leerstand in der gesamten Logistikregion

Leerstandszahlen Stadtgebiet Köln & Umland: Entwicklung 2018 – 2023 (jeweils zum Q3) | in m²



Auswahl bereits erfolgter Fertigstellungen Q1 bis Q3 2023

Nutzer	Lage	Hallenfläche ca. in m²
Ford (Industrie)	Köln-Niehl	37.000
Flaschenpost und Moll Automobile (Handel)	Köln-Bickendorf	16.400
u.a. Cclife Technic (Industrie)	Euskirchen	6.800

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2023

Vorwort
Vermietung
Flächenumsatz
Flächenangebot
Mieten
Investment
Ausblick
Weitere Informationen

Die Mieten sind gestiegen, die Dynamik hat aber nachgelassen

Spitzenmiete
Aufgrund der Knappheit großer Logistikflächen haben sich die Hallenmieten dem ursprünglich höheren Niveau des Light Industrial Segments angenähert. Die Spitzenmiete stieg auf 8,50 Euro pro Quadratmeter, im Neubau werden auf Grund der hohen Kosten bis zu 9,20 Euro aufgerufen.

Durchschnittsmiete
Das höhere Mietniveau betrifft nicht nur Neubauobjekte, sondern den Großteil des Marktes. Die Durchschnittsmiete in der Logistikregion Köln|Bonn ist auf 6,10 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Für das Kölner Stadtgebiet entspricht dies einer Zunahme um etwa zehn Prozent.

8,50 €/m²
Spitzenmiete in Köln

Mieten für Lager- und Distributionshallen im Stadtgebiet Köln

	Mieten 2022 (Q4) in €/m²	Entwicklung	Mieten 2023 (Q3) in €/m²	Tendenz
Neubauobjekte				
Hallenflächen Gewerbegebiet	6,50 – 8,00	↗	7,50 – 8,50	→
angegliederte Büroflächen	11,30 – 13,50	↗	11,50 – 14,00	→
Bestandsobjekte				
Hallenflächen Gewerbegebiet	5,10 – 5,80	↗	6,10 – 6,80	→
Hallenflächen in anderen Lagen	5,10 – 5,80	↗	5,50 – 6,00	→
angegliederte Büroflächen	8,00 – 9,00	→	8,00 – 9,00	→
Freilandanlagen				
unbefestigt, ohne Entwässerung	0,50 – 1,50	→	0,50 – 1,50	→
gepflastert, entwässert, eingefriedet	1,50 – 2,50	↗	1,50 – 3,00	→

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2023

Vorwort

Vermietung

Flächenumsatz

Flächenangebot

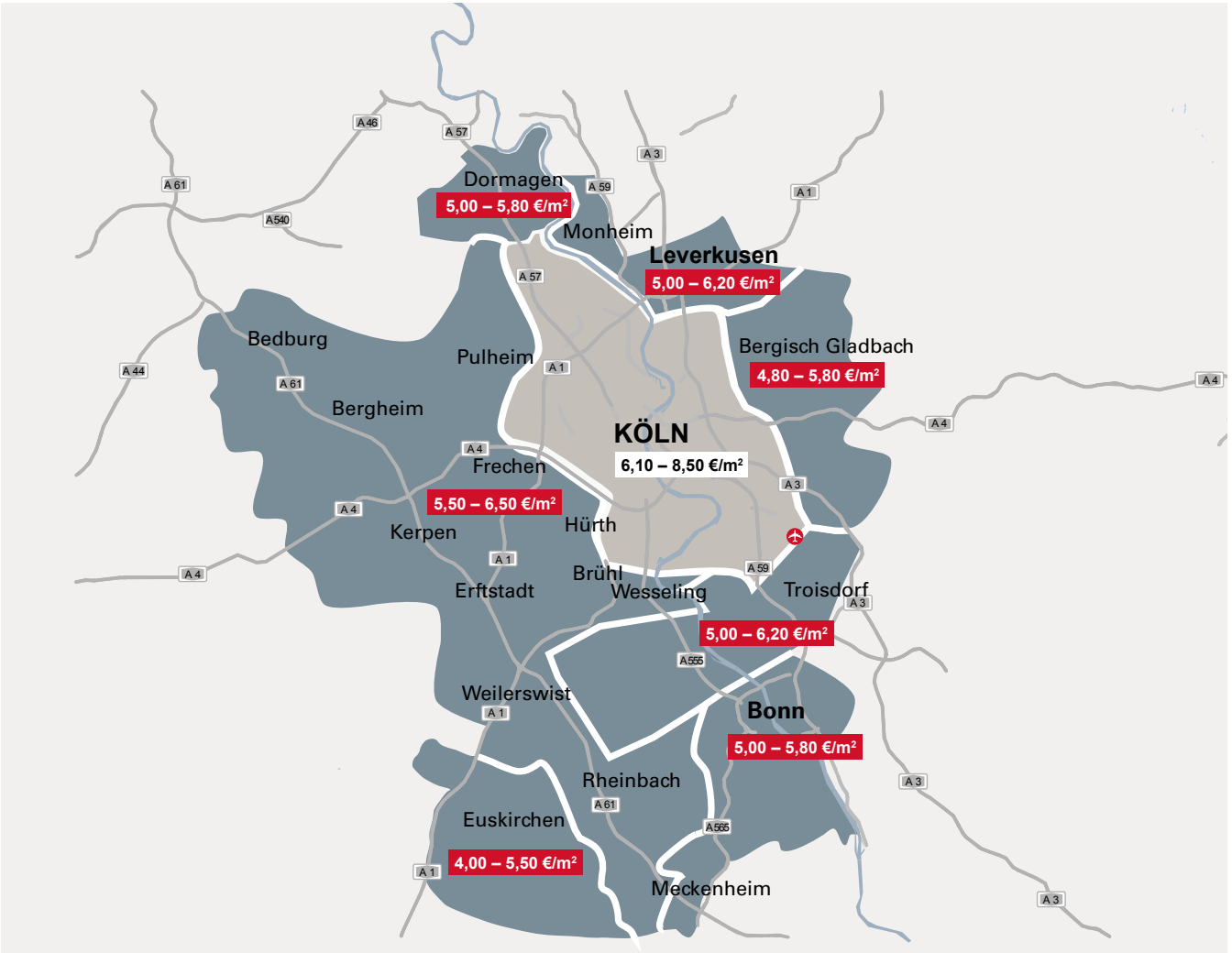
Mieten

Investment

Ausblick

Weitere Informationen

Mietpreisgefüge in der Logistikregion Köln|Bonn



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2023

Vorwort
Vermietung
Investment
Verkäufe
Grundstückspreise
Ausblick
Weitere Informationen

Investment

Die Investoren halten sich weiter zurück

Investmentobjekte
Weiterhin werden nur wenige Verkaufsprozesse initiiert. Das Transaktionsvolumen in der Logistikregion Köln|Bonn ist auf rund 260 Millionen Euro zurückgegangen und hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum somit fast halbiert.

- Der mit Abstand größte Verkauf betraf die Industrieareale von Evonik in Niederkassel und Wesseling, die von der International Chemicals Investors Group erworben wurden.
- Die Nettospitzenrendite für Logistikimmobilien ist auf 4,30 Prozent gestiegen.
- Das Zinsniveau wurde im September wieder erhöht und die Anfangsrenditen können noch zunehmen.

Entwicklungsgrundstücke
Auf dem Markt für Gewerbebauland sind die Transaktionen ebenfalls deutlich zurückgegangen. Projektentwickler sind immer noch aktiv, prüfen die Liegenschaften und Standorte allerdings kritischer als in den vergangenen Jahren.

- Die Zurückhaltung der Endinvestoren begrenzt die Zahlungsbereitschaft der Entwickler auf dem weiterhin sehr angespannten Grundstücksmarkt.
- Die Kaufpreise haben sich auf hohem Niveau stabilisiert. Neue Preissteigerungen sind aktuell nicht absehbar.
- In sehr guten Lagen oder bei besonderen Standortinteressen werden teilweise auch Erbpachtverträge realisiert.

4,30 %
Spitzenrendite Logistik

Auswahl Verkäufe 2023

Käufer	Lage	Hallenfläche ca. in m²
International Chemical Investors (Corporate)	Niederkassel & Wesseling	> 50.000
Panattoni (Entwickler)	Niehl	> 25.000
n.n.	Köln-Gremberghoven	> 8.000

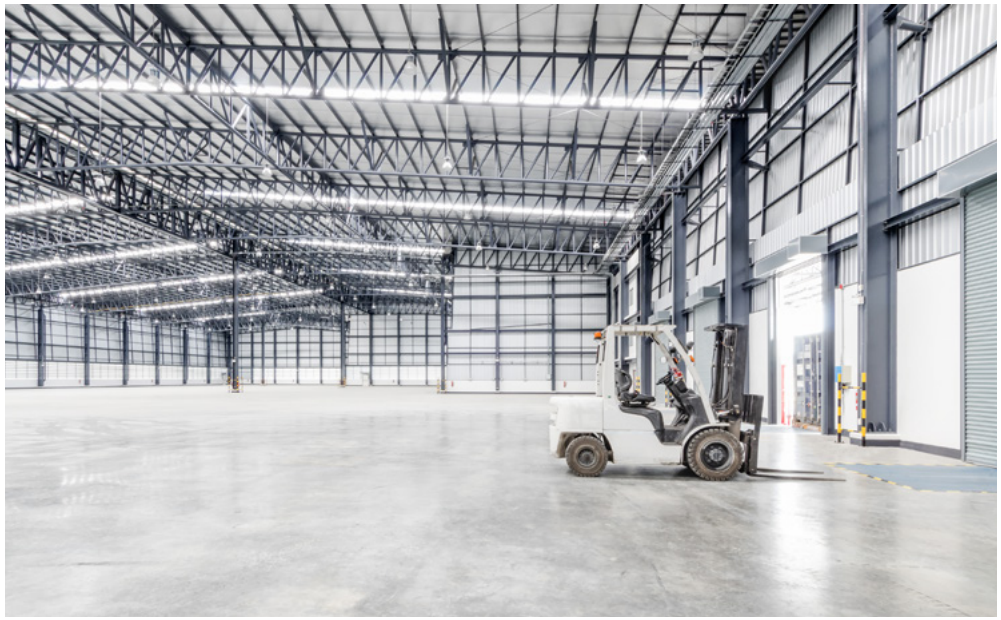
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2023

Vorwort
Vermietung
Investment
Verkäufe
Grundstückspreise
Ausblick
Weitere Informationen

Kaufpreise für Gewerbebauland nach Lagen

Ort	Kaufpreise 2022 (Q3) in €/m²	Entwicklung	Kaufpreise 2023 (Q3) in €/m²	Tendenz
Stadt Köln	bis 400	→	bis 400	→
Stadt Bonn	bis 350	→	bis 350	→
Rhein-Erft-Kreis	bis 300	→	bis 300	→
Stadt Leverkusen	bis 250	→	bis 250	→
Rheinisch-Bergischer Kreis	bis 250	→	bis 250	→
Rhein-Sieg-Kreis	bis 200	→	bis 200	→

Quelle: G&C Research, Köln September 2023



Vorwort
Vermietung
Investment
Ausblick
Weitere Informationen

Ausblick

Das Marktumfeld bleibt vorerst herausfordernd

Gesamtwirtschaftliche Situation
Im bisherigen Jahresverlauf schwankte die Wirtschaftsentwicklung zwischen Rezession und Stagnation. Die Inflation, das hohe Zinsniveau, eine gesunkene Auslandsnachfrage, zurückgegange Auftragseingänge in der Industrie aber auch der geringere Privatkonsum hemmen die Konjunktur.

- Ökonomen prognostizieren für 2023 einen Wirtschaftsrückgang von -0,4 bis -0,6 Prozent.
- Für 2024 gehen die Prognosen zum Bruttoinlandsprodukt von einer moderaten und schrittweisen Erholung aus (+1,0 bis +1,4 Prozent).
- Konjunkturelle Risiken bestehen in der geopolitischen Lage und den damit verbundenen Lieferketten sowie in der weiteren Inflations- und Zinsentwicklung.
- Der RWI/ISL-Containerumschlags-Index deutete zum Beginn des zweiten Halbjahres eine Abschwächung des internationalen Handels an.
- Der BVL-Stimmungsindikator für die Logistikwirtschaft in Deutschland ist nach einem Anstieg im ersten Quartal im zweiten sowie dritten Quartal wieder deutlich gesunken.

Markt für Industrie- und Logistikimmobilien
Angesichts der beeinträchtigten gesamtwirtschaftlichen Lage ist eine weitreichende Belebung der Flächennachfrage in der Logistikregion Köln|Bonn in den nächsten Monaten nicht zu erwarten.

- Viele Nutzer werden versuchen, Mietpreissteigerungen zu begrenzen und Mietverträge in ihren Bestandsflächen verlängern.
- Flächenabnahmen werden sich oft auf Nutzer mit dringendem Bedarf und auskömmlichen Geschäftsmargen beschränken.
- Perspektivisch dürfte mit der angekündigten schrittweisen konjunkturellen Erholung im Verlauf des nächsten Jahres auch die Flächennachfrage wieder steigen.
- Das bislang erreichte Mietniveau wird von dem immer noch geringen Flächenangebot und den gestiegenen Baukosten untermauert.

220.000 m²
Flächenumsatz
Prognose Q1-4 2023

Vorwort
Vermietung
Investment
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Glossar

Abgrenzung des Marktgebiets
Die von diesem Bericht erfasste Logistikregion Köln|Bonn besteht aus den Verwaltungsgebieten der Städte Köln und Bonn und nimmt in der Regel die Gemeindegebiete einer direkt angrenzenden Umlandzone mit hinzu. Aufgrund der etablierten geschäftlichen Verflechtungen der Marktakteure erstreckt sich das Marktgebiet im Westen und Südwesten auch in nicht mehr direkt angrenzende Kommunen.

Flächenumsatz
Der Flächenumsatz ist die Summe aller Hallenflächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm baulich realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- oder Kaufvertragsabschlusses bzw. das Datum des Beginns der Bauarbeiten an der Bodenplatte. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Grundlage sind die im Mietvertrag festgehaltenen Angaben zur Flächengröße.

Leerstand
Als Leerstand gelten Hallenflächen, die aktuell nicht vermietet oder belegt sind und die kurzfristig zur Anmietung, Untervermietung oder zum Kauf durch einen Eigennutzer zur Verfügung stehen.

Mieten
Die veröffentlichten Werte stehen für Nettokaltmieten (ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer) pro Quadratmeter Hallenfläche pro Monat im jeweiligen Berichtszeitraum. Die Angaben beziehen sich soweit nicht anders gekennzeichnet auf normale Lager- und Distributionshallen und nicht auf Light-Industrial-Objekte, Showrooms oder andere Gebäudetypen.

- **Spitzenmiete**
  Die Spitzenmiete entspricht dem höchsten realisierten Mietpreis für Logistikflächen mit einer Mindestgröße ab 5.000 Quadratmetern.

- **Spannen üblicher Mieten**
  Diese werden für räumlich oder baulich definierte Marktsegmente ausgewiesen. Eine Spanne deckt den Großteil der am Markt vereinbarten Mietpreise ab, wobei einzelne Vertragsabschlüsse auch darunter oder darüber liegen können. Dabei werden auch Mieteinheiten berücksichtigt, die kleiner als 5.000 Quadratmeter sind.

Spitzenrendite
Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d. h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich aller angefallener Erwerbsnebenkosten).

Vorwort
Vermietung
Investment
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Kontakt

Theodor J. Greif
Geschäftsführender Gesellschafter
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-200
gl@greif-contzen.de

Frank Klähn
Leitung Industrie- und Logistikimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-410
frank.klaehn@greif-contzen.de

Thorsten Neugebauer, MRICS
Leitung Investment
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-123
thorsten.neugebauer@greif-contzen.de

Frank Pönisch
Geschäftsführer
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-265
frank.poenisch@greif-contzen.de

Dr. Jan Schubert
Beratung, Research
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-263
jan.schubert@greif-contzen.de

Pressekontakt

Stefan Altmann
Leitung Marketing und Kommunikation
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-312
presse@greif-contzen.de

Anschrift
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln
+49 221 937793-0
welcome@greif-contzen.de

Alle Informationen zum Unternehmen
→ **www.greif-contzen.de**

Karriere bei Greif & Contzen
→ **www.greif-contzen.de/karriere**

Unsere Marktberichte
→ **www.greif-contzen.de/presse/marktberichte**

Unser Marktbericht-Newsletter
→ **www.greif-contzen.de/newsletter**

Greif & Contzen in Social Media:

GREIF&CONTZEN

Vorwort
Vermietung
Investment
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Wir sind Greif & Contzen

Ihr Partner für Immobilienaufgaben

Wir sind Immobilienberater, -vermittler, -verwalter und Sachverständige. Rund hundert Immobilienexperten aller relevanten Fachbereiche bilden bei uns – je nach Anforderung – Teams, die Ihnen bei Fragen rund um die Immobilie die bestmögliche Entscheidungsbasis liefern. Auf diese Art arbeiten wir seit über 40 Jahren in Köln, Bonn und der gesamten Metropolregion Rheinland.
Unsere Expertise weist dabei einen hohen regionalen Bezug auf. Denn in einem Markt mit langlebigen Gütern wie dem der Immobilien, halten wir zwei Punkte für entscheidend: Tiefe Kenntnis der Entwicklung und der Eigenheiten eines Marktes sowie ausgezeichnete Kontakte zu Entscheidern. Wenn Sie also auf der Suche nach Immobiliensachverstand in der Region Köln|Bonn sind, dann finden Sie in Greif & Contzen einen erfahrenen und verlässlichen Partner.

1976
Gründung der Einzelfirma Theodor J. Greif als Immobilienmakler

Vermittlung

- Investmentimmobilien
- Grundstücke und Restrukturierung
- Büroimmobilien
- Industrie- und Logistikimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Privatimmobilien
- Land- und forstwirtschaftliche Immobilien über Greif & Meyer

Beratung

- Immobilienberatung
- Projektentwicklung, Beratung und Steuerung
- Research

Bewertung

- Sachverständigenwesen

Verwaltung

- Gewerbliche Verwaltung
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung

Vorwort
Vermietung
Investment
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

German Property Partners

GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit.

Einen kompetenten Ansprechpartner für alle gewerblichen Immobilienbelange in Deutschland – diesen Wunsch kann kein Niederlassungsnetzwerk wirklich erfüllen. Wir können es:

Grossmann & Berger
Hamburg und Berlin

Anteon
Düsseldorf|Essen

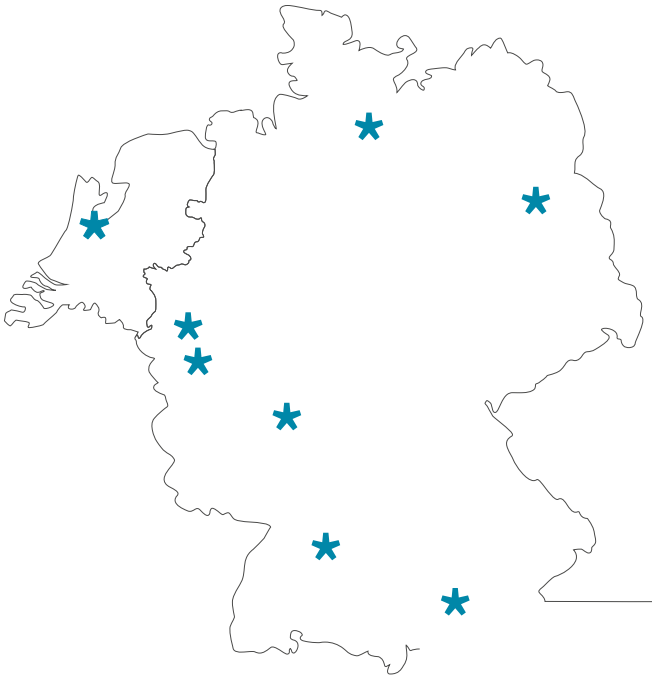
Greif & Contzen
Köln|Bonn

blackolive
Frankfurt a. M.

E & G Real Estate
Stuttgart und München

Internationale Kooperationspartner:

Carter Jonas in Großbritannien,
Van Gool Elburg in den Niederlande



GERMAN
PROPERTY PARTNERS

Vorwort
Vermietung
Investment
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Impressum

Herausgeber
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln

+49 221 937793-0

Gestaltung
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Bildnachweis
S. 2, 14 – Bernd Vogel Photography
Sonstige Bilder und Grafiken – Greif & Contzen Immobilien GmbH

© 2023 Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH

Veröffentlichung dieses Berichts
September 2023

Bei der beigefügten Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben diese nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2023. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit diesseits kein Copyright besteht, weil dies bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.

greifcontzen
greif-contzen.de