



Der Oberbergische Grundstücksmarkt

- **Anstieg bei land- und forstwirtschaftlichen Bodenwerten**
- **Stabile, günstige Baulandpreise**
- **Preisnachlässe im individuellen Wohnungsbau**
- **Unterschiedliche Marktentwicklung beim Wohnungseigentum**

Kaum veränderte Preise beim Bauland, sinkende Preise bei freistehenden Einfamilienhäusern, unterschiedliche Entwicklungen bei Eigentumswohnungen und starke Zuwächse in der Land- und Forstwirtschaft sind die wesentlichen Nachrichten vom Oberbergischen Immobilienmarkt 2008/2009.

Wer auf dem Oberbergischen Immobilienmarkt den Überblick behalten will, muss genau hinschauen, um welches Grundstück es sich handelt. Hierzu liefert der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der auf über 90 Seiten speziell den Oberbergischen Grundstücksmarkt durchleuchtet, vollständige und zuverlässige Informationen.

Im Jahr 2008 wurden dazu 3.205 Kauffälle ausgewertet, die sich auf die verschiedensten Teilmärkte bezogen. Der Gesamtgeldumsatz lag mit rd. 339 Mio. Euro rd. 2% über dem des Vorjahres. Der Gesamtflächenumsatz erreichte mit 1.401 Hektar annähernd ein Rekordniveau.

Ab Seite 3 sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktberichtes 2009 zusammengefasst.



Dieser Beitrag wird in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegeben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes NRW ein neutrales, weisungsunabhängiges Kollegialgremium.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Dipl. Ing.
Volker Gülicher

Vorsitzender
des Gutachter-
ausschusses für
Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis



Wer Grundstücke verkaufen, vererben, teilen, kaufen, bebauen, finanzieren, belasten, besteuern oder bewerten will, benötigt hierfür Preis- bzw. Wertangaben.

Für eine konkrete Auskunft wendet sich der Fragesteller im Oberbergischen regelmäßig an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte, dessen Mitarbeiter der Geschäftsstelle im Kreishaus in Gummersbach zu finden sind.

Herr und Frau ‚Musterfamilie‘ möchten der Tochter die Eigentumswohnung übertragen und den Bauplatz ihrem Sohn. Die Wertdifferenz zwischen beiden Immobilien wollen sie durch eine Geldzahlung ausgleichen. Aber welche Grundstücks- und Gebäudewerte sollen sie anhalten?

Oft führt bereits der elektronische Weg via Internet über www.boris.nrw.de oder www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/ zum Ziel; verbleibende Fragen werden telefonisch unter den nachfolgenden Kontaktdaten beantwortet; kompliziertere Fälle sind jedoch nur im persönlichen Gespräch abzuklären.

Die Institution ‚Gutachterausschuss für Grundstückswerte‘ wurde 1960 mit der Einführung des Bundesbaugesetzes geschaffen. Ziel war und ist, durch ein unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen.

Woher hat der Gutachterausschuss seine Informationen, dass er Auskünfte zu Grund und Boden geben kann und wie verlässlich sind diese?

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält von den Notaren Kopien aller Grundstückskaufverträge, und von den Gerichten werden alle Zwangsversteigerungsbeschlüsse übersandt. Im Kreisgebiet sind dies jedes Jahr über 3.000 Fälle, die unter Wahrung des Datenschutzes von qualifizierten Ingenieuren mit mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet werden.

Aus dem jeweiligen Datenmaterial werden zum ermittelten Durchschnittspreis bzw. -wert auch Genauigkeitsangaben abgeleitet, so dass ersichtlich wird, wie stark der Immobilienmarkt im untersuchten Marktsegment streut. Die folgenden Seiten können nur einen kleinen Blick in den oberbergischen Markt geben; ausführliche Informationen finden sich in dem im April herausgegebenen Marktbericht.

Wer es im Einzelfall noch genauer wissen möchte, beauftragt den Gutachterausschuss oder freiberufliche Bewertungssachverständige mit der Erstellung eines kostenpflichtigen Verkehrswertgutachtens.

Kontakt und weitere Informationen:

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach

Telefon 02261 / 88-6230, -31

Telefax 02261 / 88-9728062

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de

E-Mail: gutachterausschuss@obk.de

Impressum: Beitrag zur Kreisentwicklung: „Der Oberbergische Grundstücksmarkt“

Herausgeber:
Oberbergischer Kreis
Der Landrat, Dezernat IV

Text:
Dipl. Ing. Volker Gülicher,
Dipl. Ing. Arno Heedt,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Fotos: © Franz Pfluegl / fotolia.de, Oberberg. Kreis

Kreis- und Regionalentwicklung
Moltkestr. 34
51643 Gummersbach

Layout:
CE Grafik-Design
Zum Würmel 6
51643 Gummersbach

Illustration: Christiane Pfohlmann

Tel: 02261/886164 (Frau Hund)
Fax: 02261/886104
E-Mail: silke.hund@obk.de

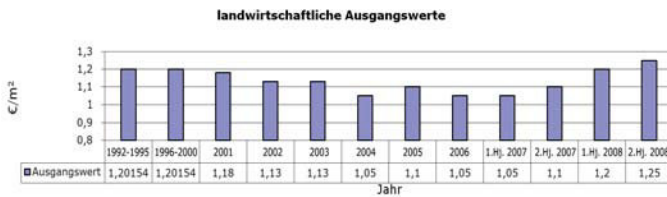
Druck:
Emil Groll GmbH
Derschlager Str. 12
58540 Meinerzhagen

Unbebaute Flächen ohne Baulandqualität

Landwirtschaftliche Flächen



Landwirtschaftlich genutzte Flächen wurden in 2008 im ersten Halbjahr mit durchschnittlich **1,20 Euro/m²** und im 2. Halbjahr mit **1,25 Euro/m²** gehandelt.



Forstwirtschaftliche Flächen

Der reine Bodenwert forstwirtschaftlich genutzter Flächen stieg um 5 Cent auf **0,40 Euro/m²**.



Nachfolgende **Durchschnittswerte** konnten für Wald einschließlich Aufwuchs ermittelt werden:
Laubwald 0,80 Euro/m² (± 0,40 Euro/m²)
Mischwald 0,90 Euro/m² (± 0,35 Euro/m²)
Nadelwald 1,00 Euro/m² (± 0,45 Euro/m²)

Fischteiche

Hierbei handelt es sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden:

Nutzung	Mittelwert [€/m ²]	Standard- abweichung [€/m ²]	Median [€/m ²]	Anzahl	Durchsch. Fläche [m ²]
Privat	2,30	± 1,70	1,80	28	rd. 3.400
Gewerbe	4,15	± 2,75	3,70	6	rd. 7.300

Daten: 2002 - 2007 (Gewerbe) bzw. 2003 - 2008 (Privat)

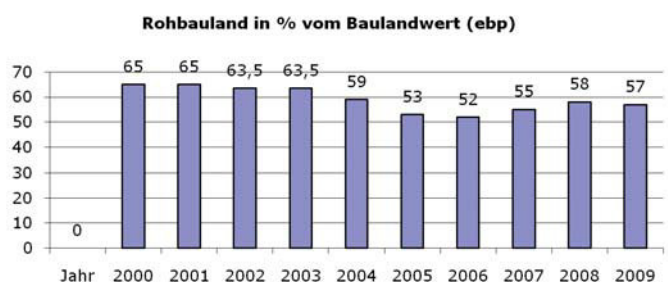
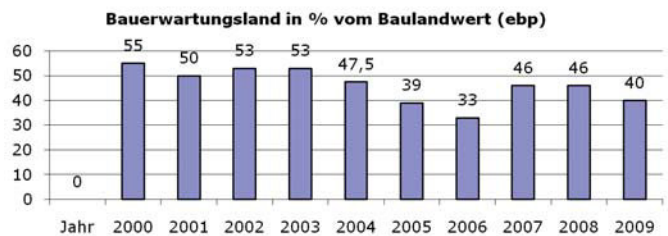
Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die unter bestimmten Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung bestimmt, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Der Mittelwert für **Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis wurde mit **40,0%** und der Mittelwert für **Rohbauland** von Wohnbauflächen mit **57%** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes ermittelt.

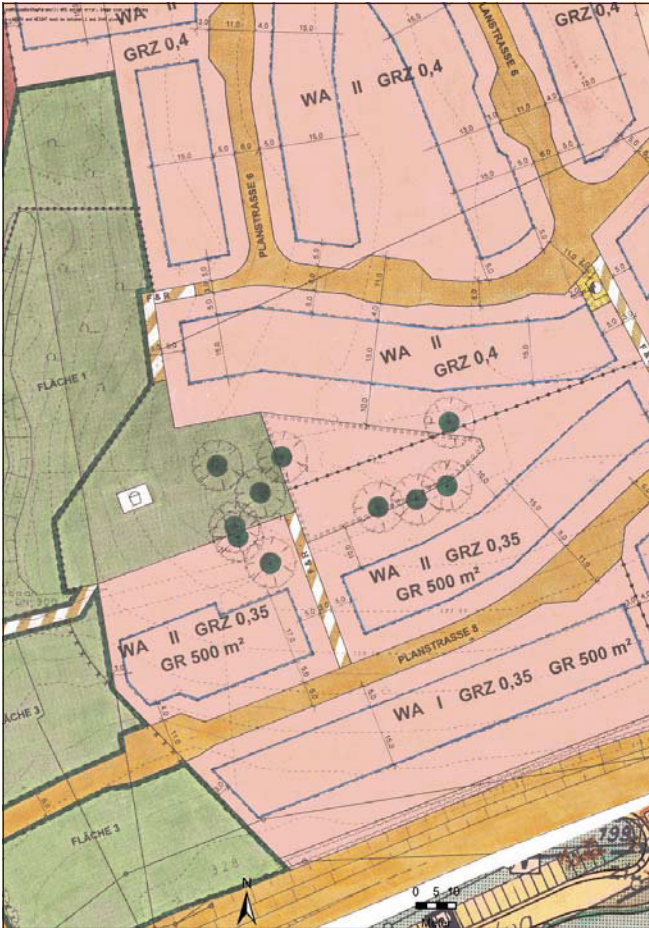
Zeitleisten von Bauerwartungs- /Rohbauland:



Bauland

Individueller Wohnungsbau

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde das allgemeine Preisniveau gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise beschloss



Ausschnitt aus einem Bebauungsplan

der Gutachterausschuss am 11. und 12. Februar 2009 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2009. Auf Grundlage dieser Bodenrichtwerte konnte festgestellt werden, dass sich das Preisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in 2008 nicht verändert hat.

Geschosswohnungsbau

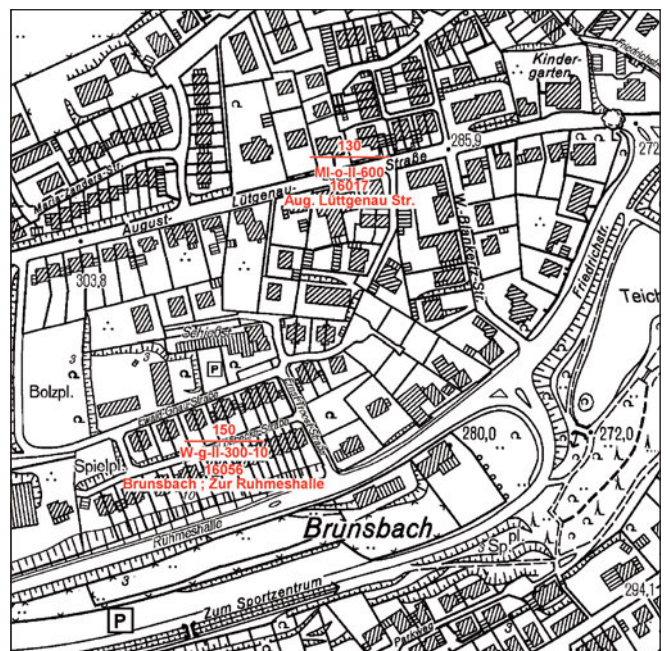
Aufgrund der auswertbaren Kaufpreise kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (ohne sozialen Wohnungsbau) bei annähernd ähnlicher Ausnutzung dem individuellen Wohnungsbau vergleichbare Bodenpreise gezahlt werden. In 2008 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen aufgefallen.

Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau im Bereich des Gewerbebaulandes war im Oberbergischen Kreis in den vergangenen Jahren relativ konstant. Einige wenige Gewerbeberichtwerte wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Preise der gewerblichen Baulandflächen werden nicht zuletzt durch die jeweiligen Städte und Gemeinden geprägt. Gleichwohl konnte festgestellt werden, dass verschiedene Gewerbegebiete besser angenommen wurden als andere, die Bodenrichtwerte dies jedoch nicht zwangsläufig widerspiegeln.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses spielen bei den Gewerbebeständen der überregionale Einfluss, der Autobahnanschluss, die innerörtliche Verkehrsanbindung, die jeweilige Infrastruktur und Topographie des Gewerbegebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung eine wesentliche Rolle. Für jeden Gewerbebestandort in Oberberg wurden die vorhandenen Einflussfaktoren gewertet und die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der gezahlten Kaufpreise überprüft und punktuell angepasst.

Für die Grundstücke, die zur gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Handel oder Dienstleistungsgewerbe vorgesehen sind, zum Beispiel großflächige Bau- und Supermärkte, liegt der Bodenpreis deutlich über Wohn- und Gewerbebaulandwerten.



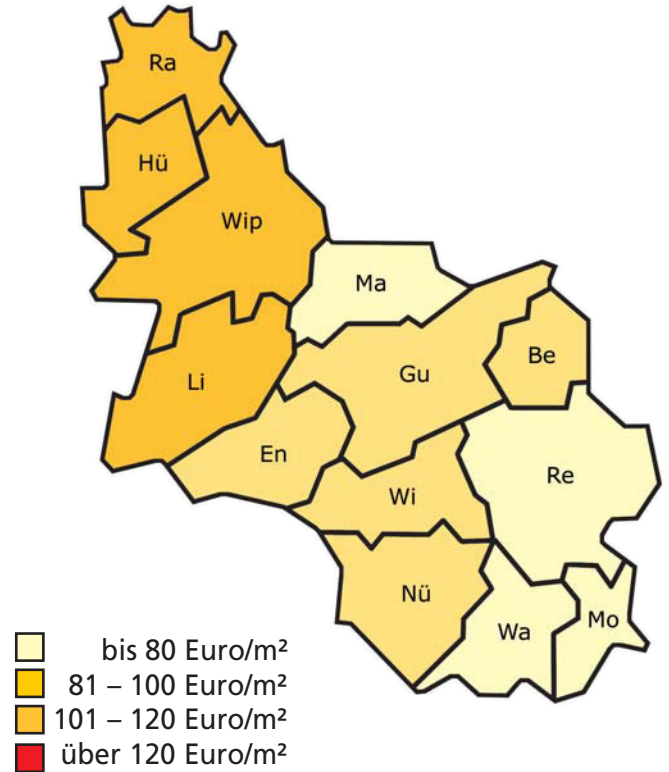
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte

Bauland - gebietstypische Werte

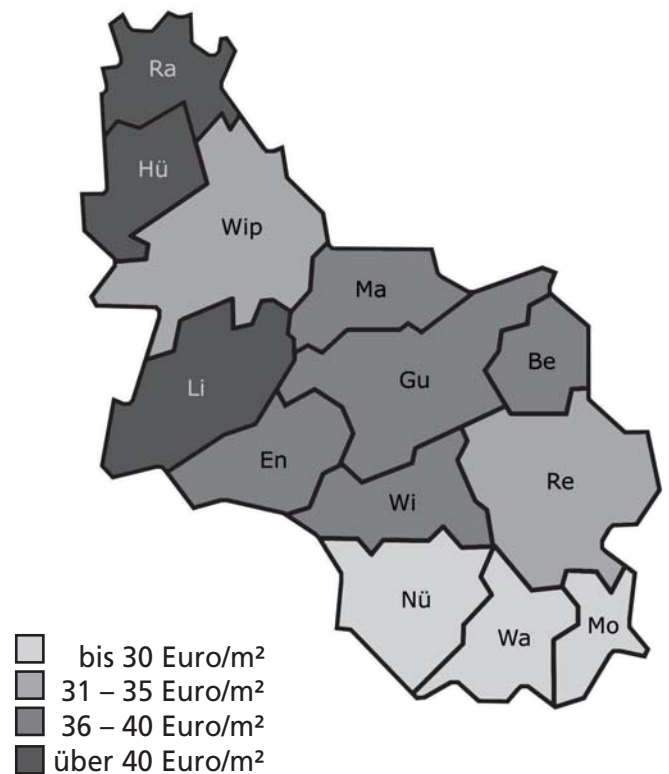
Der Gutachterausschuss ermittelte im Rahmen der Bodenrichtwertersitzung nachfolgend abgedruckte gebietstypische Bodenrichtwerte:

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Bergneustadt						
Bergneustadt	105	100	70	40	30	-
Wiedenest	100	95	75	-	35	-
dörfliche Lagen	75	50	35	-	25	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	145	110	75	-	-	-
Loope	115	-	85	40	-	-
Ründeroth	130	90	70	45	-	-
dörfliche Lagen	95	80	70	40	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	210	110	70	30	-	-
Niederseßmar	100	80	65	-	35	-
Derschlag	95	65	50	40	-	-
Dieringhausen	80	-	70	-	35	-
dörfliche Lagen	95	80	65	40	35	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	140	115	110	45	40	-
dörfliche Lagen	-	125	75	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	170	140	110	50	30	-
Schmitzhohe	145	135	100	-	30	-
Frielingsdorf	105	95	55	35	-	-
dörfliche Lagen	100	80	65	-	-	-
Marieneide						
Marieneide	110	80	65	35	-	-
Müllenbach	100	85	-	40	-	-
dörfliche Lagen	105	65	55	40	35	-
Morsbach						
Morsbach	70	65	60	20	-	-
dörfliche Lagen	60	50	40	30	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	120	95	-	-	-	-
dörfliche Lagen	85	75	50	30	25	-
Radevormwald						
Radevormwald	170	135	125	50	30	-
Dahlerau/Keilbeck	120	100	70	-	-	-
dörfliche Lagen	95	80	50	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	105	100	-	-	25	-
Denklingen	70	-	65	-	-	-
Wildbergerhütte	-	65	-	-	25	-
dörfliche Lagen	65	60	45	35	30	-
Waldbröl						
Waldbröl	95	80	70	30	-	-
Hermesdorf	75	75	60	30	-	-
dörfliche Lagen	75	65	45	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	145	95	90	35	-	-
Bielstein	90	-	60	35	-	-
Drabenderhöhe	100	75	-	-	35	-
dörfliche Lagen	115	80	65	35	-	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	45	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	40	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	135	115	95	35	-	-
dörfliche Lagen	110	105	50	25	-	-
Gew. Gebiet Hämmern	-	-	-	40	-	-
Gew. Geb. Weinb./Klingsie	-	-	-	40	-	-
Oberbergischer Kreis	110	90	70	35	30	-

Die folgende Grafik zeigt das Niveau der mittleren Wohnlagen:



Eine weitere Grafik zeigt die Wertigkeit von Gewerbebauland:



Bebaute Grundstücke

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser



In 2008 wurden annähernd gleich viele Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wie im Vorjahr. Der Geldumsatz fiel gegenüber 2007 um rund 4%, während der Flächenumsatz um rund 1% anstieg.

Nachfolgend wird der Geld- und Flächenumsatz der mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke nach Gemeinden aufgelistet:

	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			Durchsch. Kaufpreis [Tsd. €]
	Gesamtumsatz			
	Anz.	Geld [Mio. €]	Fläche [ha]	
Bergneustadt	52	7,16	5,46	137,6
Engelskirchen	60	9,54	6,48	159,0
Gummersbach	150	23,94	30,18	159,6
Hückeswagen	25	3,22	3,44	128,8
Lindlar	58	9,55	26,49	164,6
Marienheide	66	10,30	11,87	156,0
Morsbach	45	5,30	6,01	117,9
Nümbrecht	73	10,45	18,79	143,2
Radevormwald	44	6,50	5,39	147,8
Reichshof	73	9,17	11,07	125,7
Waldbröl	69	8,66	12,29	125,5
Wiehl	93	14,07	11,94	151,2
Wipperfürth	47	7,66	6,92	163,0
Oberbergischer Kreis	855	125,53	156,33	146,8

Betrachtet man von den 855 Kauffällen lediglich Grundstücke zwischen 350 m² und 800 m², so ergibt sich aus den verbleibenden 236 Kauffällen der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** mit **rund 144.400 Euro**. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug dabei 144 m² und die mittlere Grundstücksgröße 600 m². Die Standard-

abweichung betrug rund ± 49.600 Euro, der Median lag bei 140.000 Euro. Damit lag der Durchschnittswert circa 5% unter dem Vorjahresniveau.

Nachfolgende Tabelle zeigt für jede Kommune die Durchschnittswerte freistehender, wiederverkaufter Einzelhäuser:

Stadt/Gemeinde	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]
Bergneustadt	143.400 \pm 51.000	600 \pm 115	140 \pm 31
Engelskirchen	155.900 \pm 51.100	555 \pm 95	141 \pm 27
Gummersbach	145.600 \pm 42.700	615 \pm 110	150 \pm 47
Hückeswagen	139.700 \pm 46.900	510 \pm 145	- -
Lindlar	173.800 \pm 51.300	590 \pm 139	116 \pm 73
Marienheide	144.800 \pm 51.800	580 \pm 120	180 \pm 60
Morsbach	102.400 \pm 37.600	600 \pm 120	130 \pm 31
Nümbrecht	138.800 \pm 35.000	630 \pm 95	133 \pm 33
Radevormwald	179.500 \pm 66.200	585 \pm 135	187 \pm 79
Reichshof	135.400 \pm 49.400	645 \pm 135	125 \pm 26
Waldbröl	125.200 \pm 43.600	620 \pm 65	162 \pm 78
Wiehl	155.200 \pm 49.500	570 \pm 100	125 \pm 39
Wipperfürth	152.000 \pm 48.900	565 \pm 145	149 \pm 31
Gesamt OBK	144.400 \pm 49.600	600 \pm 115	144 \pm 45

Doppel- und Reihenhäuser

Wiederverkaufte Doppel- und Reihenhäuser wurden durchschnittlich mit **rund 142.800 Euro** bei einer Standardabweichung von ± 40.200 Euro gehandelt. Der Durchschnittswert lag somit rund 3% über dem des Vorjahres. Der Median lag bei 135.000 Euro. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 370 m², wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 141 m². Dieser Auswertung lagen 24 Objekte zugrunde.

Neu errichtete Doppel- und Reihenhäuser lagen über 200.000 Euro.



Dem Gutachterausschuss lagen weitere 34 auswertbare Verträge von **wiederverkauften Doppel- und Reihenhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1.000 m² lagen. Hier betrug der **Mittelwert 127.700 Euro** bei einer Standardabweichung von ± 48.700 Euro. Der Median lag hier bei 120.000 Euro. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 696 m², die Wohnungsgröße 147 m².



Reihenmittelhäuser wurden im Mittel mit **rund 127.300 Euro** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei ± 33.800 Euro. Der Median lag bei 120.000 Euro. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 242 m² und die durchschnittliche Wohnungsgröße 106 m², wobei dieser Wert (Wohnungsgröße) statistisch nicht gesichert ist. Dieser Auswertung lagen 19 Objekte zugrunde.

Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe

Der Verkauf von landwirtschaftlichen Betrieben und Resthöfen, das heißt Hofstellen einschließlich zugehöriger land- und forstwirtschaftlicher Flächen, wird seit 2002 erfasst. Grund hierfür ist, dass dieser Sondermarkt wegen seiner spezifischen Ausrichtung keinem anderen Teilmarkt zugeordnet werden kann, ohne diesen zu verfälschen.

In 2008 wurde hier mit 5 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 2,4 Mio. Euro und ein Flächenumsatz von 44,4 ha erzielt. Im mehrjährigen Durchschnitt wurden **landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe** mit **rund 435.000 Euro** gehandelt.

Die Spanne reichte von 93.000 Euro bis 1.100.000 Euro. Der Median lag bei 330.000 Euro. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rund 13,2 ha



bei einer Spanne von 1,1 ha bis 107,2 ha. Dieser Auswertung lagen 19 Objekte aus den Jahren 2003 bis 2008 zugrunde. Es wurden nur Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 ha berücksichtigt.

Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das Recht des Erbbaurechtnnehmers gegen Zahlung eines Entgeltes (Erbbauzins) auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Erbbaurechtsgeber sind oft Kirchen sowie Städte und Gemeinden. Der Teilmarkt Erbbaurechte spielt im Oberbergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle. Im langjährigen Durchschnitt werden jährlich rund zehn Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2007 – 2008 ergibt einen durchschnittlichen **Erbbauzins** für Neuabschlüsse von **4,1 % \pm 0,8 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Für diese Auswertung konnten zehn Verträge, die vorrangig aus Radevormwald und Lindlar stammen, herangezogen werden.



Wohnungseigentum

Nachfolgend werden die Umsatzzahlen von Wohnungseigentum nach Gemeinden aufgelistet:

	Wohnungseigentum in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern			Durchsch. Kaufpreis [Tsd. €]
	Umsatz		Anz.	
	Geld [Mio. €]			
Bergneustadt	13	0,62		53,1 2)
Engelskirchen	20	2,10		104,9
Gummersbach	60	5,62		108,6 2)
Hückeswagen	3	0,21		69,9
Lindlar	11	1,03		93,5
Marienheide	3	0,30		100,1
Morsbach	0			
Nümbrecht	12	1,27		106,0
Radevormwald	32	2,66		87,2 2)
Reichshof	1 1)			
Waldbröl	9	0,51		61,2 2)
Wiehl	23	2,45		106,5
Wipperfürth	22	1,91		83,9 2)
Oberbergischer Kreis	209	18,67		96,5 2)

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

Für die auf Wohnflächen bezogene Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen 81 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mittels einer Regressionsanalyse.

Wiederverkauf und Umwandlung

Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
1955	770 *	65,5
1960	830 *	69,5
1965	840 *	71,1
1970	830 *	74,9
1975	910 *	74,1
1980	915 *	72,3
1985	980 *	78,6
1990	1.030 *	78,0
1995	1.135 *	77,6
2000	1.450 * ¹	80,0 ¹
2005	1.620 * ¹	88,0 ¹

¹ Werte aus der Auswertung 2007, da 2008 keine Fälle vorlagen

Erstverkauf

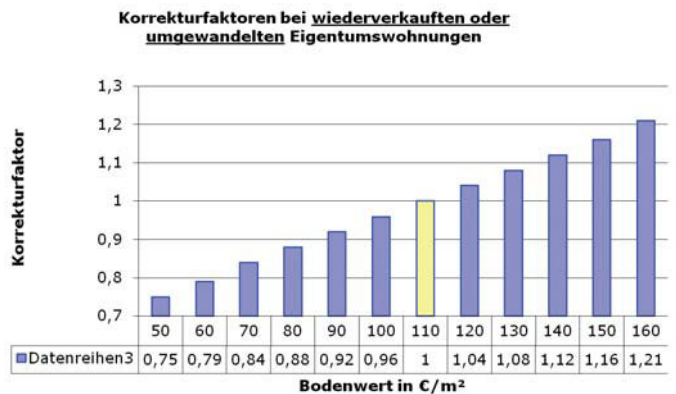
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
2007 - 2008	1.830 *	89,8

* Durchschnittspreise auf 5,- € gerundet;

Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** lag mit **1.830 Euro/m²** auf Vor-

jahresniveau. Das Preisniveau für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** fiel gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 9%.

Die Durchschnittswerte müssen mittels einer Korrekturtabelle an das jeweilige Bodenpreisniveau angepasst werden:



Der Wohnungseigentumsmarkt ist nicht nur geprägt von den typischen Eigentumswohnungsanlagen mit vier und mehr Wohneinheiten. In den vergangenen Jahren ist zunehmend eine **Umwandlung von Zwei- und Dreifamilienhäusern in Wohnungseigentum** zu verzeichnen. Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 27 Kauffälle zugrunde. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² kann ein Mittelwert von **1.040 Euro/m²** abgeleitet werden.



Der durchschnittliche **Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz** wurde in 2008 mit rund **7.420 Euro** bei einer Standardabweichung von ± 2.740 Euro gehandelt. Die Spanne reichte von 3.000 Euro bis 12.000 Euro.