

CALL FOR PAPER

The future of property valuation The influence of E(SG) criteria for residential buildings

Initial situation

Due to various climate targets, the topic of sustainability has gained enormous relevance in the property sector in recent years. While some property investors are already actively incorporating sustainability criteria into their decision-making processes and the operation of buildings, the regulatory requirements for the energy efficiency and carbon footprint of buildings are constantly increasing. These include, for example, minimum requirements for letting residential properties and the achievement of certain energy performance ratings. In France, for example, under the LOI Climate et resilience, rents may no longer be increased for residential buildings with an energy performance certificate rating of F or G. In the UK, under the MEES, from April 2020 only residential buildings with an energy performance certificate rating of E or better may be rented out. These regulations represent a potential liquidity risk for property portfolio holders and can therefore have an increased impact on the property valuation of residential properties. In addition, tenants in buildings that do not meet certain energy standards and are operated inefficiently have to pay higher service charges. This is another factor that can have a direct impact on the lettable of the property and its valuation.

Aim of the paper

The aim of this work is to identify the main influencing factors of energy criteria in the residential property sector and to create a prioritisation matrix based on the 12 core indicators (compare RICS data list, 2024a) according to the importance of the influencing factors on the valuation. In particular, the influencing factors of energy performance certificate classifications, CRREM stranding risk dates, building certifications and national legislation are to be taken into account. As there are regional differences in the aspects of the influence of energy performance certificate classifications and regulations, these are to be analysed and identified for the respective country in which the university is located. This work should be based on scientific studies, experience reports from property stakeholders and assessors. If available, case studies can be used as support for this work, which explain the influence of sustainability criteria (in terms of the energy characteristics of a building) on the basis of this work.

Procedure and selection

The competition is open to any student whether on an RICS accredited course, or non-accredited course or on a non-cognate course in Europe. The best three papers (*maximum 5,000 words*) will be selected from all those submitted. All winners will have the opportunity to present their results through the World Built Environment Forum platform (WBEF), which is a RICS-led, broad and growing global knowledge forum, comprising thought leaders and contributors from across the land and building lifecycle. Potentially, the winners would have the opportunity to present the results in an appropriate national level event (to be identified at a later stage). In addition, first place will receive €1,000, second place €600 and third place €400.

The paper should be submitted by 31.01.2025, 23:59 in digital form and in English and includes the research paper and a short CV of the contributing authors. The work can be done individually or collaboratively and should be submitted to Pia Kobal Snoj (e-mail: psnoj@rics.org). It should follow the usual practice of scientific work and also include an abstract (*maximum 200 words*). If you have any questions about the ESG Call for Paper, please contact Gina Ding (gding@rics.org).

Further literature

RICS (2024a) *ESG data list for real estate valuations. A practical reference document on legislative, market-driven and future ESG requirements for valuers and financial clients in the EU*. Available at: [WBEF-ESG-and-valuation-2024-data-list.pdf \(rics.org\)](#).

RICS (2024b) *The future of real estate valuations: the impact of ESG*. Available at: [WBEF-ESG-and-valuation-2024.pdf \(rics.org\)](#).

RICS (2023) *RICS sustainability report 2023*. Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Available at: [RICS Sustainability Report 2023](#).

About RICS

We are RICS. Everything we do is designed to effect positive change in the built and natural environments. Through our respected global standards, leading professional progression and our trusted data and insight, we promote and enforce the highest professional standards in the development and management of land, real estate, construction and infrastructure.

Our work with others provides a foundation for confident markets, pioneers better places to live and work and is a force for positive social impact.

Die Zukunft der Immobilienbewertung Der Einfluss von E(SG) Kriterien bei Wohngebäuden

Ausgangssituation

Aufgrund von diversen Klimazielsetzungen hat das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche in den letzten Jahren an enormer Relevanz gewonnen. Während einige Immobilieninvestoren bereits aktiv Nachhaltigkeitskriterien in ihre Entscheidungsfindungen und Betrieb der Gebäude einbauen, steigen die regulatorischen Anforderungen an die Energieeffizienz und CO₂-Bilanz der Gebäude stetig. Hierunter fallen beispielsweise Mindestanforderungen bei Vermietungen von Wohnimmobilien und die Erreichung von bestimmten Energieausweisratings. So dürfen in Frankreich unter dem LOI Climate et resilience bei Wohngebäuden mit einer Energieausweisklasse von F oder G die Mieten nicht mehr erhöht werden. In dem Vereinigten Königreich dürfen unter dem MEES seit April 2020 nur noch Wohngebäude vermietet werden, die eine Energieausweisklasse von E oder besser aufweisen. Diese Regularien stellen für Gebäudebestandhalter ein mögliches Liquiditätsrisiko dar und können somit erhöhten Einfluss auf die Immobilienbewertung von Wohnimmobilien haben. Darüber hinaus müssen Mietende in Gebäuden, die bestimmte energetische Standards nicht einhalten und ineffizient betrieben werden, erhöhte Nebenkosten tragen. Dies ist ein weiterer Faktor, der direkten Einfluss auf die Vermietbarkeit der Immobilie und auf deren Bewertung haben kann.

Ziel des Papers

Das Ziel dieser Arbeit ist es die wesentlichen Einflussfaktoren von energetischen Kriterien im Wohnimmobilienbereich zu identifizieren und daraus eine Priorisierungsmatrix basierend auf den 12 Core-Indikatoren (vergleiche RICS Data list, 2024a) nach Wichtigkeit der Einflussfaktoren auf die Bewertung zu erstellen. Dabei sollen insbesondere Einflussfaktoren von Energieausweisklassifizierungen, CRREM Stranding Risk Zeitpunkte, Gebäudezertifizierungen, und nationale Gesetzgebungen berücksichtigt werden. Da es regionale Unterschiede in den Aspekten der Einflüsse von Energieausweisklassifizierungen und Regularien gibt, sollen diese für das jeweilige Land, in dem sich die Universität befindet, analysiert und identifiziert werden. Grundlage dieser Arbeit sollen wissenschaftliche Studien sein, Erfahrungsberichte von Immobilienakteuren und Bewertern. Sofern verfügbar, können Case Studies als Unterstützung für diese Arbeit verwendet werden, die den Einfluss von Nachhaltigkeitskriterien (im Sinne der energetischen Merkmale eines Gebäudes) anhand dieser Arbeit unterstützend erläutern.

Vorgehen und Auswahl

Der Wettbewerb steht allen Studierenden offen, unabhängig davon, ob sie einen von der RICS akkreditierten Kurs, einen nicht akkreditierten bzw. unabhängigen Kurs in Europa absolvieren. Unter allen eingereichten Papern (*maximal 5.000 Wörter*) werden die besten drei gekürt. Alle Gewinner erhalten die Möglichkeit, ihre Ergebnisse über die Plattform des World Built Environmental Forum (WBEF) zu präsentieren, einem von der RICS geleiteten, breit angelegten und wachsenden globalen Wissensforum, das Vordenker und Mitwirkende aus dem gesamten Lebenszyklus von Land und Gebäuden umfasst. Potenziell haben die Gewinner die Möglichkeit, die Ergebnisse auf einer geeigneten nationalen Veranstaltung (die zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt wird) zu präsentieren. Darüber hinaus erhält der erste Platz 1.000 €, der zweite 600 € und der dritte 400 €. Die Abgabe des Papers soll bis zum 31.01.2025, 23:59 Uhr in digitaler Form und in englischer Sprache erfolgen und beinhaltet die Forschungsarbeit sowie einen Kurz-CV der mitwirkenden Autoren. Die Arbeit kann in Einzelarbeit oder gemeinschaftlich erfolgen und ist bei Einreichung an Pia Kopal Snoj (E-Mail: psnoj@rics.org) zu senden. Sie sollte der gängigen Praxis wissenschaftlichen Arbeitens folgen und zudem einen Abstract (*maximal 200 Wörter*) inkludieren. Bei Rückfragen zum ESG Call for Paper kann Gina Ding (gding@rics.org) kontaktiert werden.

Weiterführende Literatur

RICS (2024a) *ESG data list for real estate valuations. A practical reference document on legislative, market-driven and future ESG requirements for valuers and financial clients in the EU*. Verfügbar unter: [WBEF-ESG-and-valuation-2024-data-list.pdf \(rics.org\)](#).

RICS (2024b) *The future of real estate valuations: the impact of ESG*. Verfügbar unter: [WBEF-ESG-and-valuation-2024.pdf \(rics.org\)](#).

RICS (2023) *RICS sustainability report 2023*. Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Verfügbar unter: [RICS Sustainability Report 2023](#).

Über RICS

Wir sind RICS. Alles, was wir tun, ist darauf ausgerichtet, positive Veränderungen in der bebauten und natürlichen Umwelt zu bewirken. Durch unsere anerkannten globalen Standards, unsere führende fachliche Weiterentwicklung und unsere zuverlässigen Daten und Erkenntnisse fördern und setzen wir die höchsten professionellen Standards bei der Entwicklung und Verwaltung von Grundstücken, Immobilien, Bau und Infrastruktur durch.

Durch unsere Zusammenarbeit mit anderen schaffen wir die Grundlage für vertrauensvolle Märkte, sind Wegbereiter für bessere Lebens- und Arbeitsbedingungen und setzen uns für positive soziale Auswirkungen ein.