

# Nordea

## Nordea Henkivakuutus Suomi Oy Kiinteistösijoitusten vastuullisuuskatsaus 2025



# Sisältö

## Vastuullisuuskatsaus

- 3 Kiinteistösijoitusjohtajan katsaus
- 4 Kiinteistösijoittamisen avainluvut
- 5 Vastuullisuus kiinteistösijoituksissamme
- 6 Vastuullisuustekojamme aiemmilta vuosilta
- 7 Vastuullisuusjohtaminen
- 8 Vastuullisuusstrategia 2024-2029
- 9 Kestävyyssääntely ja prosessimme ohjaavat toimintaamme
- 10 Sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa
- 11 Ilmatoriskeihin varautuminen
- 12 Ympäristösertifioinnit kiinteistöjen kehittämisen työkaluna
- 13 Case: paikallista omaa energiantuotantoa aurinkovoimalla
- 14 Kiinteistöjen luvut
- 15 Energian- ja vedenkulutus
- 16 Energiankulutuksen päästöt
- 17 Kiertotalous kiinteistöissämme
- 18 Laskenta- ja raportointiperiaatteet sekä lyhenteet ja selitteet
- 19 Yhteystiedot

Kannen kuva: Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 6



Näkymä kiinteistöstämme Oy Helsingfors Saluhallar Ab

# Kiinteistösijoitusjohtajan katsaus

## Nordea Henkivakuutus on sitoutunut vastuulliseen kiinteistösijoittamiseen tukeakseen kestävästä kehitystä

Kiinteistösijoituksemme muodostavat merkittävän osan sijoitusportfoliostamme ja ovat keskeisessä roolissa vastuullisuustavoitteidemme saavuttamisessa. Tavoitteenamme on hiilineutraalius kiinteistöjemme energiankulutuksessa vuoteen 2035 mennessä. Olemme edenneet erinomaisesti: päästöt ovat vähentyneet merkittävästi ja ylittäneet alkuperäisen 10 % tavoitteemme.

Vuoden 2025 aikana jatkoimme määrätietoista panostamista energiatehokkuuteen ja uusiutuvaan energiaan. Merkittävä saavutus oli toisen aurinkovoimalamme valmistuminen Tampereella. Toteutimme myös pienempiä energiansäästötoimenpiteitä, joilla arvioimme säästävämme lähes 100 MWh vuodessa. BREEAM In-Use -sertifioitujen kiinteistöjemme määrä nousi 29:een ja saavutimme energiatehokkuussopimusten säästövoitteen.

Vastuullisuus ei rajoitu ympäristönäkökohtiin. Vuokralaisten tyytyväisyys on meille ensiarvoisen tärkeää. Kehitimme vuokralaisviestintää sähköisillä infonäyttöillä ja kierrätyskampanjoilla. Kiertotaloudessa pilotoimme jätteastioiden pinnankorkeuksien seurantaa ja järjestimme kierrätyskampanjan.

Kiitän henkilöstöämme, vuokralaisiamme ja yhteistyökumppaneitamme sitoutumisesta vastuullisuustavoitteisiimme. Yhdessä rakennamme kestävämpää tulevaisuutta kiinteistösektorilla.

**Pilvi Kataja**  
Kiinteistösijoitusjohtaja,  
Nordea Henkivakuutus



## Kiinteistösijoittamisen avainluvut

Kiinteistöjen lukumäärä

**59** (60)

BREEAM In-Use -sertifioituja kiinteistöjä

**29** (25)

Kiinteistöliiketoiminnan työllistävyys, htv

**106** (206)

Kiinteistövarallisuus, milj. €

**861** (914)

Vajaakäyttöaste vuoden lopussa

**15,8 %** (14,5 %)

Vuokralaistyytyväisyys (asteikko 0-5)

**3,89** (3,91)

Vuokrattavissa oleva ala, m<sup>2</sup>

**323 713** (331 029)

Hallinnoimiemme kiinteistöjen energiankulutuksen CO<sub>2</sub> päästöt, tCO<sub>2</sub>

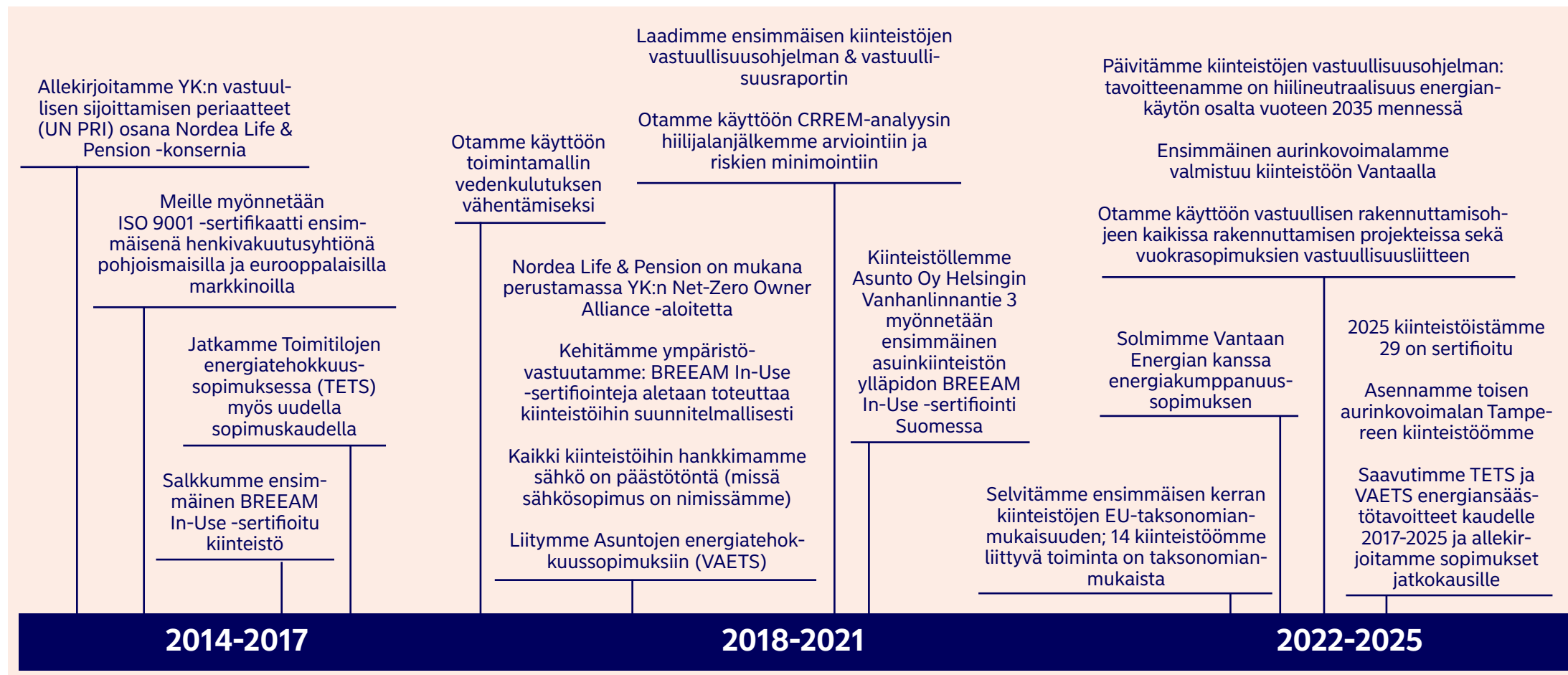
**4 238** (5 681)

# Nordea

## Vastuullisuus kiinteistö- sijoituksissamme



# Vastuullisuustekojamme aiemmilta vuosilta



# Vastuullisuusjohtaminen

Johdamme kiinteistöjemme vastuullisuutta vuonna 2024 käyttöön ottamalla vastuullisuusohjelmalla, missä kolme pääteemaa ovat hiilineutraalit kiinteistösijoitukset, sosiaalinen vastuu sekä hyvä hallintotapa.

Kiinteistösektori on Suomessa merkittävä päästölähde, joten vaikutusmahdollisuudet ympäristökuormituksen vähentämisessä ovat suuret. Kiinteistöomistajana meillä on mahdollisuus edistää kestävästä kehitystä ympäristönäkökulman lisäksi tarjoamalla viihtyisiä ja turvallisia tiloja ihmisille sekä luomalla arvoa yhteiskunnalle

## Vastuullisuus toiminnassamme

Vastuullisuusohjelmamme strategiset tavoitteet ovat esitetty tiiviisti seuraavalla sivulla ja nämä ovat pohjana vastuullisuusohjelmallamme sekä sen toimenpiteille. Vastuullisuusohjelmassamme otamme huomioon myös YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, mitkä ovat huomioitu myös prosesseissa ja arvoketjussamme. Seuraamme vastuullisuusohjelmassamme asetettujen toimenpiteiden toteutumista säännöllisissä vastuullisuusohjausryhmän kokouksissa.

Otamme vastuullisessa toiminnassamme huomioon myös eettiset ohjeistuksemme, jotka perustuvat voimassa olevaan lainsäädäntöön ja kansainvälisesti hyväksytyihin standardeihin, joista keskeisimpänä on YK:n Global Compact -aloite.

Odotamme myös yhteistyökumppaneidemme ja palveluntarjoajiemme noudattavan näitä periaatteita ja kannustammekin vuokralaisiamme toimimaan vastuullisesti mm. vuokrasopimusten vastuullisuusliitteen avulla.

## Tavoitteemme vastuullisuusohjelmassa

Yhtenä vastuullisuusstrategian tavoitteenamme on hiilineutraalit kiinteistösijoitukset, jossa pyrimme täysin hallinnoimienne kiinteistöjen energiankulutuksen hiilineutraaliuteen vuoteen 2035 mennessä. Lisäksi tavoittelemme vuoteen 2029 mennessä -10 % vertailukelpoisen kokonaisenergiankulutuksen ja näistä aiheutuvien päästöjen vähentämistä -60 % verrattuna vuoteen 2019. Osallistuimme kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (TETS ja VAETS) ja kaudella 2017-2025 saavutimme kiinteistöjemme energiankulutukselle asetetut tavoitteet. Jatkamme sopimusten piirissä myös tulevalle kaudelle vuosille 2026-2035.

Vastuullisuusohjelmamme kattaa tavoitteet myös sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan edistämiseksi. Kiinteistöjäamme käyttää monimuotoinen joukko ihmisiä ja aktiivisella ja vastuullisella johtamisella voimme tarjota parhaat mahdolliset kiinteistöt eri käyttötarkoituksia varten. Selvitämme säännöllisesti kiinteistöjemme käyttäjien vuokralaistyytyväisyyttä sekä suositteleviksi (NPS), joiden avulla myös kehitämme kiinteistöjäamme sekä toimintaa. Omia toimintamalleja kehitämme myös aktiivisesti niin ulkopuolelta tulevien ohjeistusten ja lainsäädännön täyttämiseksi kuin vastuullisen toiminnan ja tavoitteidemme edistämiseksi. Tarkemmin näistä kerromme tulevilla sivuilla 10 ja 11.



Kiinteistö Oy Helsingin Museokatu 8

# Vastuullisuusstrategia 2024-2029

## Hiilineutraalit kiinteistösijoitukset

- Kiinteistöjen energiankulutuksen hiilineutraalius 2035 mennessä
- Kiinteistöjen laajuuteen suhteutetun kokonaisenergiankulutuksen vähentäminen -10 % ja niiden aiheuttamien päästöjen vähentäminen -60 % vuoteen 2029 mennessä (vertailuvuosi 2019)
- Kierrätysaste 55 % vuonna 2025
- Kiinteistöjen ympäristösertifiointien lisääminen
- Kestävän liikenteen edistäminen



## Sosiaalinen vastuu

- Vuokralaistyytyväisyytason parantaminen edellisvuodesta
- Tilojen viihtyvyyden ja turvallisuuden kehittäminen
- Vuorovaikutuksen lisääminen vuokralaisten kanssa

## Hyvä hallintotapa

- Kiinteistösijoituksen pitkän tähtäimen kannattavuus
- Ilmastonmuutoksen vaikutusten riskienhallinta
- Hankintojen vastuullisuuden kehittäminen
- Läpinäkyvä toiminta

# Kestävyyssääntely ja prosessimme ohjaavat toimintaamme

Toimintamme rakenteet ja kehitys perustuvat lainsäädäntöön, yritystason politiikkoihin sekä omiin prosesseihimme, jotka olemme hioneet juuri kiinteistöliiketoimintaamme sopiviksi. Näiden avulla varmistamme hyvän hallintotavan toteuttamisen, toimintamme vakauden ja sujuvuuden, sekä vastuullisuuden johdonmukaisen ja pitkäjänteisen kehittämisen.

Ulkoisena perustana on lainsäädäntö, jonka päälle rakennamme vahvasti omaa vastuullisuustyötämme. Erityisesti EU-tason vihreää siirtymää ja yhteiskunnallisesti vastuullista toimintaa edistävät säädökset ohjaavat toimintaamme itsessään ja kansallisten toimeenpanosäännösten kautta.

Nordea-konsernin sekä Nordea Henkivakuutuksen yhteiset periaatteet ja sitoumukset, kuten YK:n Global Compact -aloitteen sitoutuminen, vahvistavat tätä perustaa. Työskentelemme yhdessä vastuullisuuspäämääriä kohti niin omassa toiminnassamme kuin myös tarjoamiemme palvelujen kautta, ja samalla varmistamme prosesseillamme hyvään hallintoon liittyvien käytänteiden yhtenäisen täytäntöönpanon esimerkiksi korruptiion ja lahjonnan ehkäisyssä. Nordean tavoitteista voit lukea lisää [nettisivuiltamme](#). Raportoimme vastuullisuudesta vuosittain osana konsernimme CSRD-raporttia.

Kolmantena ja jokapäiväistä toimintaamme vahvimmin koskevana tasona ovat omat prosessimme, jotka tukevat erityisesti juuri kiinteistöliiketoiminnan arkea. Vastuullisuuden johtamista esiteltiin edellisillä sivuilla, ja tähän kokonaisuuteen kuuluvat luonnollisesti prosessit ohjelman säännöllisestä tarkastelusta ja tavoitteiden seurannasta. Läpi tämän vastuullisuuskatsauksen esittelemme säännönmukaisen toimintamme osa-alueita, mm. sertifiointien, kiertotalouden, sekä ilmatoriskeihin varautumisen kautta.

Kiinteistöjemme huolellisella ylläpidolla pyrimme pitämään kiinteistöt hyvässä kunnossa, sekä tarjoamaan käyttäjiä parhaiten palvelevia viihtyisiä tiloja. Ylläpidon prosesseilla edistämme arkisen toiminnan sujuvuutta kiinteistöissä, ja varmistamme myös poikkeamiin reagoinnin. Energiamanageerauksen avulla seuraamme kiinteistöjemme kulutuksia ja edistämme energiatehokkaiden kiinteistöjen kehitystä. Teemme myös investointeja, joilla kehitämme mm. omaa uusiutuvan energian tuotantoa, ja vuonna 2025 rakennetusta Jasperintien aurinkovoimalasta voit lukea lisää sivulta 13.

Kun toimintamme pohjautuu prosesseihin, vahvistamme toimintamme vakautta, sujuvuutta ja riskienhallintaa, ja voimme arvioida ja kehittää toimintatapojamme systemaattisesti. Hyvät käytännöt liitämme osaksi prosesseja, jotta ne jäävät pysyvästi käyttöön. Prosessien noudattaminen ja kehittäminen ei ainoastaan ylläpidä nykytilaa, vaan vie meitä eteenpäin kokonaisvaltaisesti ja suunnitelmallisesti.



Kiinteistö Oy Helsingin Kuortaneenkatu 7

# Sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa

## Ympäristönäkökohtien lisäksi kaksi muuta vastuullisuusohjelmamme pääteemaa ovat sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa.

Tilamme palvelevat monipuolista käyttäjäkuntaa, sillä sijoitamme niin toimisto-, liike-, hoiva-, logistiikka-, hotelli- kuin asuin-kiinteistöihinkin. Sosiaalinen vastuumme näkyy ennen kaikkea siinä, millaisia vaikutuksia kiinteistöjemme käyttö tuottaa. Tehtävänämmä on tarjota vuokralaisille ja kaikille tilojen käyttäjille turvallisia ja viihtyisiä ympäristöjä niin työntekoon, asiointiin kuin asumiseenkin.

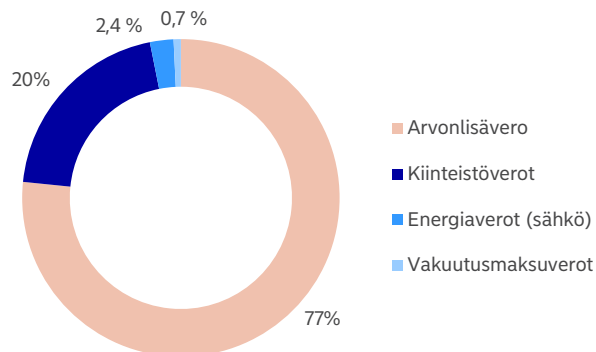
Keskeisiä elementtejä tämän tehtävän täyttämiseksi ovat kiinteistöjen huolellinen ylläpito ja vuokralaistyytyväisyyden seuranta ja parantaminen. Huolehdimme kunkin kiinteistön PTS:n mukaisista ylläpitotoimenpiteistä ja investoinneista, ja teemme säännöllisesti kiinteistöjen kuntokartoituksia. Vuokralaistyytyväisyyttä seuraamme säännöllisillä vuokralaistyytyväisyyskyselyillä sekä toimitila- että asuin-kiinteistöissä, minkä lisäksi tapaamme säännöllisesti toimitilavuokralaistemme kanssa. Palautteiden ja keskustelujen perusteella suunnittelemme ja toteutamme kehitystoimenpiteitä.

Vuoden 2025 aikana jatkoimme vuokralaisviestintää myös erilaisten kampanjojen, kuten energiansäästöviikon, kestävästi liikkumisen kampanjan, sekä kierrätyskampanjan myötä. Edistimme kestävästi liikkumista myös avaamalla uuden pyöräkellarin, sekä pilotoimalla pyöränhuoltopisteitä.

Vahvistamme sosiaalista vastuuta ja hyvän hallintotavan toteuttamista myös muualla arvoketjussamme, kun edellytämme palveluntuottajiemme ja yhteistyökumppaneidemme sitoutuvan vastuullisen hankinnan ehtoihimme. Sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät vahvasti myös muut prosessit ja sitoumukset, joilla varmistamme toimintamme hyvät käytännöt, ja joista kerroimmekin tarkemmin edellisellä sivulla.

### Verojalanjälki 2025

Suurin osa verojalanjäljestämme muodostuu arvonlisäverosta, minkä jälkeen toiseksi suurin toiminnastamme saatava vero on kiinteistövero. Verojen asianmukainen maksu turvaa hyvää hallintotapaa ja tuottaa puolestaan valtiolle tuloja edelleen yhteiskunnan palvelujen ja sosiaalisen hyvän tuottamiseen.



# Ilmatoriskeihin varautuminen

**Vuoden 2025 aikana edistimme ilmatoriskeihin varautumista kiinteistöliiketoiminnassamme. Jatkuvana päämääränä on parantaa ilmastoressilienssiä ja vahvistaa riskienhallintaa.**

Fyysisten ilmatoriskien tunnistamisella ja niihin varautumisella vahvistamme myös niiden kiinteistöjen osuutta, jotka vastaavat EU-taksonomian ympäristölle kestävien liiketoimintojen kriteeristöissä esitettyihin vaatimuksiin.

Vuosien 2022-2025 aikana olemme teetättäneet asiantuntijoiden tekemät ilmatoriskiarviot yhteensä 16 omistamallamme kiinteistölle, joista 15 on edelleen omistuksessamme. Kiinteistöissä on ollut mukana niin toimitila- kuin myös asuinkiinteistöjä useista kaupungeista. Arvioiden avulla tunnistetaan kiinteistöjen ilmatoriskejä ja tuodaan esille suositeltuja toimenpiteitä tunnistettujen riskien pienentämiseksi. Vuoden 2025 aikana ryhdyimme järjestelmällisesti jalkauttamaan näitä suositeltuja toimenpiteitä.

Tehtyjen riskiarvioiden perusteella kiinteistöistämme havaitut riskit liittyivät tyypillisimmin sademäärien ja kosteusrasituksen lisääntymiseen, sekä jossain määrin lämpötilojen vaihteluihin ja lämpöaaltoihin. Suositeltujen toimenpiteiden käyttöönotossa välittömästi käyttöön saatiin erilaisia tarkistus- ja huoltotoimenpiteitä, joilla edistetään rakennusten kestävä ylläpitoa,

varmistetaan rakenteiden kunto ja järjestelmien toimivuus, ja huomataan tarvittavat huoltotoimenpiteet ajoissa. Säännöllisiä toimia on otettu käyttöön esimerkiksi rakenteiden kunnan seurantaan, sekä hulevesijärjestelmien kunnossapitoon ja huoltoon. Suositeltuja investointeja ja lisäselvityksiä olemme puolestaan sisällyttäneet kiinteistöjen PTS-suunnitelmiin.

Esitetyt toimenpiteet on näin saatu toteutukseen ja jatkuvat toimenpiteet osaksi prosesseja, mikä vahvistaa kiinteistöjemme ilmastoressilienssiä. Olemme myös luoneet hyvän pohjan sille, että tulevaisuudessa mahdollisesti tehtävien ilmatoriskiarvioiden suositellut toimenpiteet saadaan myös sujuvasti käyttöön luodun mallin mukaan.

Fyysisiin ilmatoriskeihin varautumisen lisäksi teemme aktiivisesti töitä ilmastoon liittyvien transitioriskien huomioimiseksi ja hallitsemiseksi. Vuonna 2025 teimmekin aiempia vuosia perusteellisemman CRREM-analyysin kiinteistökannastamme tarkastellen erityisesti hiilibudjetteja ja koko kiinteistökantaamme koskevia hiiliriskejä tarkemmin. Näin tunnemme jälleen syvällisemmin kiinteistökantamme kokonaistilanteen nykyisen energiakentän ja tulevaisuuden ennusteiden valossa. Pidämme tärkeänä fyysisten riskien ja siirtymäriskien seurantaa ja niihin varautumista myös jatkossa osana liiketoimintamme riskienhallintaa.



# Ympäristösertifioinnit kiinteistöjen kehittämisen työkaluna

## Jatkoimme kiinteistöjen ympäristösertifiointeja vuonna 2025 osana kiinteistöjen vastuullisuustyötä ja jatkuvaa kehittämistä.

Vuoden lopussa lähes puolet omistamistamme kiinteistöistä (49 %, 29 kiinteistöä) oli BREEAM In-Use -sertifioituja. Käytämme ympäristösertifiointeja avuksi kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon toimintamallien ohjaamiseen ja yhtenäistämiseen.

Kiinteistöjen käytönaikaiset BREEAM In-Use -sertifioinnit ovat voimassa kolme vuotta ja uusimme niitä säännöllisesti sen lisäksi, että sertifioimme myös uusia kiinteistöjä. Tavoitteenamme on kasvattaa sertifioitujen kiinteistöjen osuutta salkussamme joka vuosi, mitä olemme nyt vuodesta 2019 lähtien toteuttanut.

BREEAM In-Use -sertifiointi soveltuu pitkäjänteiseen kiinteistöjen kehittämiseen oivallisesti, ja tukee vastuullisuusohjelmamme mukaisten tavoitteidemme toteutumista. Kiinteistömanagerimme on myös ottanut järjestelmänmukaisia vaatimuksia huomioon oman toimintansa kehittämisessä.

Olemme vuoden 2025 aikana kehittäneet muun muassa vuokralaistyytyväisyyden mittaamiseen liittyvää prosessia ja esitämme säännöllisemmin vuokralaisillemme vastuullisuuteen liittyvää dataa hyödyntäen sähköisiä infonäyttöjä kiinteistöissä. Vuokralaisviestintä onkin yksi tärkeä osa-alue ympäristösertifioinneissa.

Kiinteistö	Sertifiointivuosi
Asunto Oy Helsingin Hämeentie 5 b	2025
Asunto Oy Helsingin Lintulahdenkatu 6	2025
Asunto Oy Keravan Tapulikatku 32	2025
Asunto Oy Turun Kansleri 2	2025
Asunto Oy Turun Kansleri 4	2025
Asunto Oy Turun Yliopistonkatu 12 A	2025
Asunto Oy Espoon Kipparinkatu 4 B	2024
Asunto Oy Helsingin Vanhanlinnantie 3	2024
Asunto Oy Lapinlahdenkatu 14	2024

### BREEAM-ympäristösertifiointijärjestelmä

Sertifiointijärjestelmä pohjautuu eurooppalaiseen normistoon ja on johtava olemassa olevien rakennuksien ympäristösertifiointijärjestelmä. Kolmannen osapuolen myöntämä ympäristösertifikaatti on monipuolinen ja laaja työkalu kiinteistöjen ympäristötehokkuuden mittaamiseen ja todentamiseen, minkä lisäksi se mahdollistaa kiinteistöjen vertailtavuuden keskenään.

Sertifiointiprosessissa käydään läpi kiinteistön tekninen nykytila sekä ylläpidon toimintamallit. Kriteerejä on energian, veden ja materiaalien käytöstä käyttäjien hyvinvointiin ja hyvän hallintotavan näkökulmiin.

Kiinteistö	Sertifiointivuosi
Kiinteistö Oy Vantaan Muuntotie 1	2026
Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatku 44	2025
Kiinteistö Oy Helsingin Keskuskatu 1 B	2025
Kiinteistö Oy Turun Kristiinankatu 8	2025
Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Kaarelantie 26	2025
Kiinteistö Oy Vantaan Väinö Tannerintie 3	2025
Kiinteistö Oy Espoon Finnoonlaaksontie 1-5	2024
Kiinteistö Oy Helsingin Museokatku 8	2024
Kiinteistö Oy Helsingin Myrskyläntie 18	2024
Kiinteistö Oy Helsingin Strömberginkuja 2	2024
Kiinteistö Oy Jyväskylän Ahjokatku 11	2024
Kiinteistö Oy Vantaan Tammiston Harkkokuja 2	2024
Kiinteistö Oy Helsingin Eteläranta 12	2023
Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatku 6	2023
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 20	2023
Kiinteistö Oy Helsingin Ratakartijankatu 3	2023
Kiinteistö Oy Helsingin Siltasaarenkatku 16	2023
Kiinteistö Oy Helsingin Unioninkatu 17	2023
Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Sahatie 4	2023
Oy Helsingfors Saluhallar Ab	2023

## Case: paikallista omaa energiantuotantoa aurinkovoimalla

### Aurinkosähkön hyödyntäminen Jasperintie 1 kiinteistössä on osa jatkuvaa työtämme kiinteistöjen energiankäytön ja päästöjen vähentämiseksi.

Asensimme aurinkopaneelijärjestelmän omistamaamme kiinteistöön Tampereella, osoitteessa Jasperintie 1. Aurinkovoimalahanke toteutettiin vuoden 2025 aikana osana jatkuvien energiatehokkuustoimien kehittämistä. Järjestelmä tuottaa sähköä rakennuksen omaan käyttöön ja vähentää vastaavasti ostosähkön tarvetta verkosta.

Kiinteistömme Jasperintie 1 soveltuu aurinkosähkön tuotantoon kattopinta-alansa ja sijaintinsa puolesta hyvin. Paneelit ovat asennettu ja niitä on pinta-alaltaan sen verran, että tuotettu sähkö pystytään hyödyntämään ensisijaisesti kiinteistön peruskuormissa. Kiinteistökohtainen aurinkovoimala parantaa kiinteistön energiaomavaraisuutta ja kattaa arviolta noin 15 % kiinteistön vuotuisesta sähkönkulutuksesta. Aurinkosähkijärjestelmä tuottaa arviolta 120-140 MWh sähköä vuodessa vaihdellen sääolosuhteista. Tämä vastaa noin 12 000 sähkösaunan lämmityskertaa.

### Aurinkovoima tukee vastuullisuustavoitteitamme

Aurinkopaneelien asennusten avulla tuemme tavoitettamme vähentää kiinteistöjen energiankäytöstä aiheutuvia päästöjä. Investoinneilla oman energian tuotantoon hiilijalanjälkemme pienenee, ja samalla kasvatamme positiivista vaikutustamme energiajärjestelmään uusiutuvan energiantuotannon lisäämisellä. Tuottamalla kiinteistöissä enemmän omaa energiaa, Suomessa sähköverkkoon muualla tuotettu vihreä sähkö vapautuu muiden käyttöön. Panostamme jatkuvasti myös muihin pienempiin energiatehokkuustoimiin, joilla kiinteistöjemme energiankulutus pienenee. Aurinkovoimalan asennuksella tuemme myös kiinteistön käyttäjää vastuullisuustavoitteiden saavuttamisessa ja se on tärkeä osa vastuullisten toimiloiden kehittämistä.

Pohjoisesta sijainnista ja vähäisistä talven aurinkotunneista huolimatta, Suomi soveltuu aurinkosähkön tuotannolle hyvin viileämmän ilmaston takia, missä paneelien hyötysuhde on parempi. Paneelijärjestelmät ovat pitkäikäisiä ja vaativat vain vähäistä ylläpitoa, minkä vuoksi ne soveltuvat hyvin osaksi myös kiinteistön pitkän aikavälin elinkaarisuunnittelua. Aurinkosähkön hyödyntäminen täydentää muita energiaratkaisuja ja tukee hallittua siirtymää kohti vähäpäästöisempää kiinteistö-kantaa.



Kiinteistö Oy Pirkkalan Jasperintie 1

# Nordea

## Kiinteistöjen luvut



# Energian- ja vedenkulutus

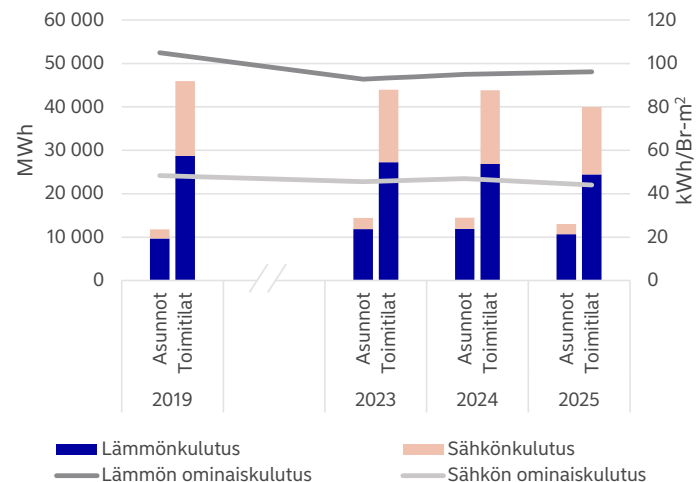
Jatkuva energian- ja vedenseuranta sekä toimenpiteiden aktiivinen toteuttaminen ovat kulmakiviä ympäristötavoittemme saavuttamisessa.

Energian- ja vedenkulutusten vähentäminen ja energiatehokkuuden parantamistyömme lähtee liikkeelle siitä, että tiedämme tarkasti kunkin kiinteistömme kulutustiedot. Energian- ja vedenkulutuksen automaattisen ja jatkuvan seurannan avulla minimoimme ensisijaisesti poikkeamatilanteiden kulutusta kasvattavat seuraukset. Seurannan avulla pystymme näkemään myös, mihin kiinteistöihin meidän on kannattavinta kohdistaa energia- ja vesitehokkuustoimia ja miten niiden toteuttaminen vaikuttaa kulutukseen.

Vuoden 2025 aikana asensimme yhteen kiinteistöömme aurinkovoimalan, mistä kerromme tarkemmin sivulla 13. Lisäksi vuoden aikana toteutimme useita pienempiä energiansäästöjä synnyttäviä toimenpiteitä, joilla arvioimme säästävämme lähes 100 MWh vuodessa. Merkittävimpiä toimenpiteitä olivat ilmanvaihdon asetusten säätäminen ja niiden huoltotoimenpiteet sekä lämmityssäädöt. Pienempien energiansäästötoimien tunnistaminen on mahdollista jatkuvan kulutusseurannan avulla.

Raportoimme energiankulutustamme sekä toteutettuja säästötoimenpiteitämme myös energiatehokkuussopimuksissa (TETS ja VAETS), missä 2025 päättyneellä kaudella saavutimme meille asetetun säästötavoitteen.

### Energiankulutus, MWh

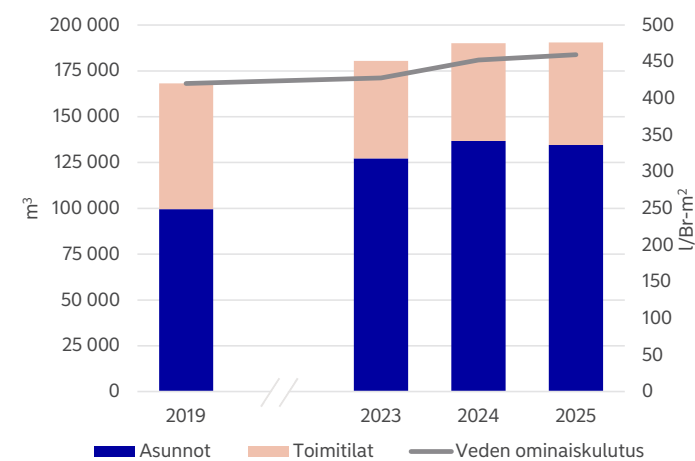


### Tavoitteet ohjaavat toimintaamme

Seuraamme energiansäästötavoittemme toteutumista vertaamalla kulutustamme vertailuvuoteen 2019, joka näkyy kuvaajissa vasemmalla. Tavoittemme on vähentää vertailukelpoista kulutusta vuoteen 2029 mennessä yhteensä -10 %. Kiinteistöjemme absoluuttiset kulutukset sekä sääkorjatut vertailukelpoiset ominaiskulutukset ovat esitetty kuvaajassa. Yhteenlaskettu lämmön ja sähkön ominaiskulutus on vuodesta 2024 hieman laskenut. Vuodesta 2019 lähtien lasku on ollut yli -8 %.

Asuinkiinteistöjemme sääkorjattu vertailukelpoinen ominaiskulutus on pienentynyt säännöllisesti useana vuonna peräkkäin ja merkittävimpana tekijänä ovat olleet laajamittaiset saneeraukset, joiden yhteydessä kiinteistöjen talotekniset järjestelmät modernisoidaan energiatehokkaammiksi. Muissa kiinteistöissä säästöä saadaan taloteknisten laitteiden uusimisilla entistä energiatehokkaammiksi

### Vedenkulutus, m³



### Vedenkulutus

Vedenkulutus kiinteistöissämme on vaihdellut vuosittain enemmän kuin energiankulutus. Merkittävimpana syynä tähän on kiinteistöjen vaihteleva käyttö eri vuosien välillä. Ominaiskulutus on pysynyt vuonna 2025 lähellä edellisen vuoden tasoa. Vedenkulutuksen jatkuvalla seurannalla pystymme havaitsemaan vesivuodot ja ohjaamaan toimenpiteitä eniten kuluttaviin kiinteistöihin. Lisäksi olemme asentaneet vesikalusteisiin säästösuuttimia, joiden avulla vedenkulutus vähenee käyttökävyydestä tinkimättä.

Kulutusten vähentämisessä myös viestinnällä on merkittävä rooli ja muistutammekin kiinteistöjemme käyttäjiä tästä esittämällä kiinteistökohtaisia kulutustietoja sähköisillä aulanäyttöillä.

Kulutustietojen raportointiperiaatteet ovat kuvattu tarkemmin sivulla 18.

# Energiankulutuksen päästöt

Tavoitteenamme on hiilineutraalit kiinteistösijoitukset energiankulutuksen osalta vuonna 2035. Vuoteen 2029 mennessä tavoittelemme -60 % päästövähennystä hankkimamme energian osalta.

Päästövähennystavoitteen saavuttamiseksi toteutamme energiansäästötoimenpiteitä kokonaisenergiankulutuksen alentamiseksi ja panostamalla vihreään energiaan. Olemme siirtyneet ostamaan päästötöntä sähköä kaikkiin täysin hallinnassamme oleviin kiinteistöihin vuonna 2019, ja olemme vuonna 2025 lisänneet uusiutuvan energian tuotantoa kiinteistöissämme asentamalla aurinkovoimalan. Tästä voit lukea lisää sivulta 13.

## Päästöjemme kehitys

Päästöemme ovat pitkällä aikavälillä pienentyneet merkittävästi. Sekä omat toimet että energiayhtiöiden päästövähennystoimet ovat vaikuttaneet positiivisesti tavoitteeseemme. Päästöttömän sähkön hankinta sekä energiatehokkuustoimet ovat olleet merkittäviä toimia, joilla olemme saaneet päästöjemme vähennettyä. Hankimme yhteen kiinteistöömme myös uusiutuvaa kaukolämpöä, minkä lisäksi myös kaukojäähdytys on päästötöntä.

Merkittävä vaikutus päästöihimme on ollut myös kansallisen tason päästövähennystavoitteilla, jotka ohjaavat energiayhtiöitä vähentämään päästöjään. Kaukolämpöyhtiöt ovat viime vuosien

ajan uudistaneet lämmöntuotantoaan vähäpäästöisemmäksi tai päästöttömäksi. Energiateollisuuden laatiman energia-alan vähähiilisyystiekartan mukaan kaukolämmön päästöt vähenevät merkittävästi vielä ennen 2030-lukua. Tämä vaikuttaa osaltaan positiivisesti myös meidän päästöihimme tulevina vuosina.

Vuoden 2023 päästö määrässä näkyy yhä Ukrainan sodan ja talouspakotteiden vaikutukset energiantuotannossa ja sitä kautta myös päästöissämme. Vaihtelua päästöissä aiheuttavat myös kiinteistökantamme koon vaihtelu, joka on esitetty myös oheisessa kuvaajassa.

## Päästöjen seuranta ja laskenta

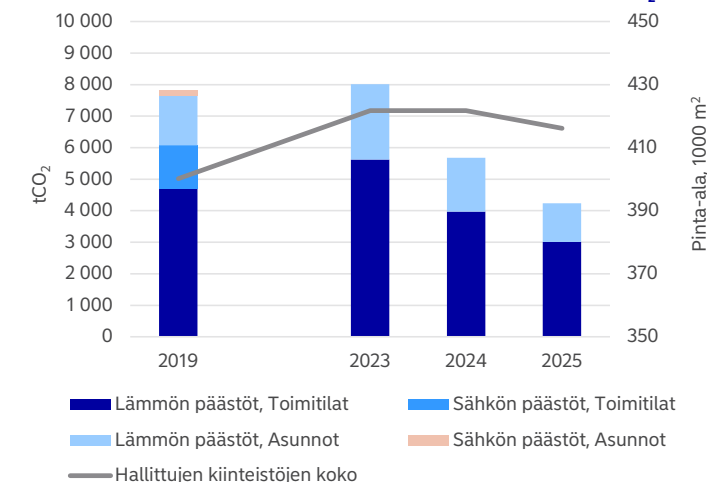
Seuraamme päästöjämme markkinaperusteisten päästökerrointen avulla laskettuna, sillä tällöin omat valintamme energianhankinnan osalta näkyvät selkeämmin päästöjen seurannassa. Tästä esimerkkinä uusiutuvan sähkön hankinta. Markkinaperusteiset päästöt ottavat huomioon energiaverkkokohtaiset todelliset energiantuotannon aiheuttamat hiilidioksidipäästöt, kun taas sijaintiperusteisten päästöjen laskennassa käytetään verkostojen keskiarvopäästöjä.

Sijaintiperusteiset päästömmme ovat lähellä markkinaperusteisia päästöjämme, sillä suurin osa kulutuksestamme on lämmönkulutusta, jossa päästökertoimina käytetään sekä markkina- että sijaintiperusteisessa laskennassa samoja kertoimia. Markkinaperusteiset kokonaispäästömmme vuonna 2025 olivat

noin 4 200 tCO<sub>2</sub>, kun taas sijaintiperusteiset päästömmme noin 4 550 tCO<sub>2</sub>.

Päästölaskennan tiedot saamme energiamanageriltamme ja ne perustuvat todelliseen energiankulutukseemme. Tarkemmat päästölaskennan raportointiperiaatteet ovat kuvattu sivulla 18.

## Energiankulutuksen markkinaperusteiset päästöt, tCO<sub>2</sub>



# Kiertotalous kiinteistöissämme

Kiertotalous ja jätteiden kierrätys nousevat yhä tärkeämpään rooliin kiinteistöjen ylläpidossa. Aktiivisilla ja säännöllisillä toimenpiteillä parannamme kiinteistöjemme kierrätysastetta ja olemmekin saaneet nostettua sitä jo muutamana vuonna peräkkäin, vaikka tavoitteeseen on vielä matkaa.

## Jätteiden seurannan kehittäminen

Vuoden 2025 aikana olemme panostaneet uusiin tapoihin kehittää kierrätysastetta kiinteistöissämme. Yhtenä vaikuttavimpana toimenpiteenä pilotoimme yhdessä kiinteistössä jäteastioiden pinnankorkeuden seuranta. Sen avulla pystyimme seuraamaan jätemääriä kussakin astiassa reaaliaikaisesti sekä tarkastelemaan tyhjennysrytmejä. Näiden tietojen avulla pystyimme optimoimaan jäteastioiden määriä ja tyhjennyksiä sekä helpottamaan ja kannustamaan jätteiden parempaan kierrätykseen kiinteistössä. Pilotointia jatketaan myös vuonna 2026.

Edellisiin vuosiin verrattuna olemme myös kehittäneet kokonaisuudessaan jäteseurannan datan kattavuutta selvittämällä raportoinnista puuttuvia jätejakeita. Saamme yhä useammasta kiinteistöstä vertailukelpoista ja kattavampia tietoa jätelmäristä, mikä avulla pystymme kohdentamaan kehitystoimia tarkemmin. Tämä näkyy myös vuosien välisissä vertailuissa, kun kattavuus on parantunut muutamien uusien jätehuoltoyhtiöiden jätejakeilla.

## Asukkaat mukaan kierrättämään

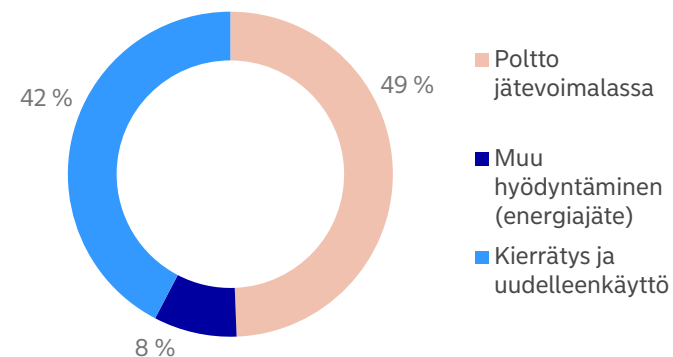
Vuoden aikana toteutimme kierrätyskampanjan, jonka tavoitteena oli lisätä asukkaiden tietoisuutta kierrättämisestä ja osallistaa heitä mukaan tavoitteeseemme. Kampanjan aikana taloyhtiöt kisailivat toisiaan vastaan kierrätysasteen parantamisessa. Tehokkaalla viestinnällä useissa taloyhtiöissä kierrätysaste parani. Jatkamme säännöllistä viestintää myös jatkossa, jotta voimme ylläpitää ja parantaa entisestään saavutettuja kierrätysasteita.

Kannustamme asukkaitamme myös konkreettisilla toimilla kierrättämiseen. Osassa asuinkiinteistöjä olemme jo usean vuoden ajan jakaneet biopusseja jätehuoneissa, mikä kannustaa erityisesti biojätteen kierrättämiseen. Biojäte on edelleen heikoiten kierrätetty jätejake Suomessa. Biopussien jakamisella korostetaan sitä, että pienillä arjen ratkaisuilla on vaikutusta koko kiinteistön kierrätysasteeseen.

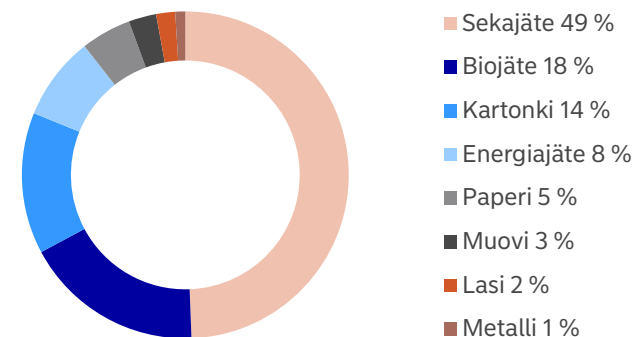
## Kierrätystavoitteet ohjaavat jatkuvaa kehittämistä

EU:n asettamat kierrätystavoitteet asettavat selkeän suunnan, ja olemmekin arvioineet omaa etenemistämme suhteessa näihin tavoitteisiin. Kehitystä on tapahtunut, mutta matkaa on vielä kierrätysasteen parantamisessa. EU:n yhdyskuntajätteen kierrätystavoite vuodelle 2025 oli 55 % ja seuraava tavoite vuodelle 2030 on jo 60 %. Sekä yksittäisillä toimilla että koko kiinteistö-kannan kattavalla viestinnällä on vaikutusta tavoitteen saavuttamiseen ja toivomme, että näillä on vaikutusta kiinteistöjen käyttäjiinkin, jotta kierrättäminen tehostuisi.

## Jätteiden käsittelytapojen jakauma



## Jätejakeiden jakauma



# Laskenta- ja raportointiperiaatteet sekä lyhenteet ja selitteet

## Raportointiperiaatteet

Katsauksessa raportoidut tiedot noudattelevat Raklin kiinteistöjen vastuullisuusraportointiohjeistusta.

## Energian- ja vedenkulutukset

Tässä raportissa esitetyt energian- ja vedenkulutukset on laskettu täysin hallinnoimiemme kiinteistöjen osalta. Näistä kokonaiskulutuksiin on laskettu kaikkien kiinteistöjen kulutukset, siltä osin kuin ne ovat olleet hallinnassamme, kun taas ominaiskulutukset ovat laskettu koko vuoden omistuksessa olleiden kiinteistöjen kulutusten perusteella. Kulutustiedot perustuvat mitattuun energian- ja vedenkulutukseen eikä kulutuksia olla arvioitu. Joissakin kiinteistöissä myös vuokralaisten sähkönkulutus sisältyy raportoimaamme energiamäärään.

Olemme aiemmissa raporteissa ilmoittaneet ominaiskulutukset suhteessa kiinteistökantamme tilavuuteen mutta tässä katsauksessa siirryimme esittämään ne bruttopinta-alan suhteessa. Edellisille vuosille olemme laskeneet ominaiskulutukset takautuvasti.

## Jätteet

Jätteiden raportoinnissa ovat mukana kaikki kiinteistöt, joissa hallinnoimme jätteiden keräystä. Jätetiedot ovat raportoitu kaikkien mukana olevien kiinteistöjen osalta siltä osin, kun ne ovat olleet hallinnassamme. Jätetiedoissa on joidenkin jätetietojen osalta puutteita, kuten joidenkin asuinkiinteistöjen paperijätteet.

## Päästöjen laskenta

Tässä raportissa esitetyssä päästölaskennassa sovelletaan GHG protokollan periaatteita, mutta laskenta on rajattu itse hankittuun energiankulutukseen. Esitetty energiankulutuksen päästölaskenta koskee kiinteistöissä kulutetun sähkön ja kaukolämmön päästöjä. Myös kaukokylmää käytetään joissakin kiinteistöissä, mutta se on päästötöntä. Kiinteistöjemme kulutus- ja päästötiedot saamme vuosittain energiamanagerimme kokoamina, ja laskennassamme huomioimme kaikkien täysin hallinnassamme olevien kiinteistöjen oman energiantuotannon ja ostoenergian päästöt (scopet 1, 2), minkä lisäksi päästöihin on laskettu mukaan siirtohäviöt (scopet 2, 3). Vuoden aikana ostetut ja myydyt kiinteistöt on sisällytetty energiankulutuksen kokonaispäästöihin siltä ajalta, kun ne ovat olleet omistuksessa. Pääomakohteet, joissa vuokralainen vastaa kulutuksista itse, on rajattu pois.

Päästöt lasketaan sekä sijainti- että markkinaperusteisina päästöinä. Sijaintiperusteiset päästöt energiankulutukselle lasketaan alueen keskimääräisten energiantuotannon päästöjen mukaan, eli käyttäen paikkakunta- ja maakohtaisia kertoimia. Markkinaperusteisessa laskennassa huomioidaan ostajan päätökset hankkia vihreää sähköä tai kaukolämpöä ja täten pienentää omaa hiilijalanjälkeään, eli päästökertoimina käytetään kunkin sopimuksen mukaista päästökerrointa tai vaihtoehtoisesti jäännösjakamaa.

## Lyhenteet ja selitteet termeille

- BREEAM Building Research Establishment Environmental Assessment Method, rakennusten ympäristöluokitusjärjestelmä
- CRREM - Carbon Risk Real Estate Monitor, kiinteistöjen hiiliriskien arviointimenetelmä
- CSRD - Corporate Sustainability Reporting Directive, EU:n yritysten kestävyysraportointidirektiivi
- GHG protokolla ja scopet - päästöraportoinnin kansainvälinen standardi ja päästöjen jaottelutapa päästölähteiden perusteella
- MWh, kWh - megawattitunti ja kilowattitunti, energiayksiköitä
- PTS-suunnitelma - pitkän tähtäimen suunnitelma kiinteistön tulevista korjauksista
- Rakli - Suomen kiinteistö- ja rakentamisan alan järjestö
- TETS - Toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimus
- VAETS - Vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimus

# Nordea

Pilvi Kataja  
Kiinteistösijoitusjohtaja,  
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy

Sähköposti  
[etunimi.sukunimi@nordea.fi](mailto:etunimi.sukunimi@nordea.fi)

Verkkosivut  
[nordea.fi/nordeahenkivakuutus](https://nordea.fi/nordeahenkivakuutus)

