

# Vastuullisuusraportti vuodelle 2025

LAHDEN TALOT OY

## Vastuullisuusraportin rakenne

This report has been prepared in accordance with the VSME Standard (Basic module + selected Comprehensive disclosures)

Vastuullisuusraportin on laatinut  
GreenPulse Insights Oy 2026

## Sisällysluettelo

<b>Vastuullisuusraportin rakenne</b> .....	<b>0</b>
<b>YLEISET TIEDOT</b> .....	<b>4</b>
<b>Raportin rajaukset</b> .....	<b>4</b>
<b>SBM – Liiketoimintamalli, strategia ja kestävyysvaikutukset</b> .....	<b>4</b>
<b>B1 – Yrityksen perustiedot</b> .....	<b>5</b>
<b>B2 – Siirtymäsuunnitelmat kestävään liiketalouteen siirtymiseksi</b> .....	<b>5</b>
<b>GOV-1 – Hallinto-, johto- ja valvontaelinten rooli</b> .....	<b>6</b>
Vastuullisuuden hallinta ja eettinen toimintatapa .....	6
Hallinto ja hyvä hallintotapa .....	7
Johdon rooli vastuullisuudessa .....	7
Hallituksen vastuullisuusosaaminen .....	7
<b>GOV-2 – Hallinto-, johto- ja valvontaelimille toimitettavat tiedot</b> .....	<b>7</b>
<b>GOV-3 – Kestävyyden sisällyttäminen kannustinjärjestelmään</b> .....	<b>7</b>
<b>C1 – Liiketoimintamalli ja -strategia, sekä kestävyteen liittyvät aloitteet</b> .....	<b>8</b>
Liiketoimintamalli ja -strategia.....	8
Riskit ja mahdollisuudet.....	9
Keskeiset riskit .....	9
Keskeiset mahdollisuudet.....	9
Olellisuusarviointi ja sen toteutus .....	9
Sidosryhmien kuuleminen .....	10
Arvoketju ja keskeiset kestävyystekijät .....	10
<b>C2 – Siirtymäsuunnitelmien kuvaus</b> .....	<b>12</b>
Ilmastonmuutoksen hillintä ja energiatehokkuus .....	12
Luonnonvarojen ja veden tehokas käyttö .....	12
Kiinteistökannan hallittu kehittäminen .....	13
Sosiaalinen vastuu ja turvallinen asuminen .....	13
Vastuullinen hankinta ja arvoketju .....	13
Siirtymäsuunnitelmat ja pitkän aikavälin tavoitteet.....	13
<b>YMPÄRISTÖTIEDOT</b> .....	<b>16</b>
<b>B3 – Energia ja kasvihuonepäästöt</b> .....	<b>16</b>
Laskennan rajaukset ja arviointiperusteet .....	16
Kasvihuonekaasujen raportointi .....	16
Periaatteet .....	17
Toimenpiteet .....	17
Mittarit ja taulukot.....	18
<b>B4 – Ilman, veden ja maaperän pilaantuminen</b> .....	<b>22</b>
<b>B5 – Biologinen monimuotoisuus</b> .....	<b>22</b>
Periaatteet .....	22
Toimenpiteet .....	22
Mittarit ja taulukot.....	23
<b>B6 – Vesi</b> .....	<b>23</b>

Periaatteet .....	23
Toimenpiteet .....	23
Tavoite.....	24
Mittarit ja taulukot.....	24
<b>B7 – Resurssien käyttö, kiertotalous ja jätehuolto .....</b>	<b>25</b>
Periaatteet .....	25
Toimenpiteet .....	25
Mittarit ja taulukot.....	25
Jätteiden määrän ja käsittelyn kehitys.....	26
<b>C3 – Kasvihuonekaasupäästöjen vähennystavoitteet ja siirtymäsuunnitelma ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi .....</b>	<b>27</b>
Periaatteet .....	27
Toimenpiteet .....	27
<b>C4 – Ilmastoriskit.....</b>	<b>28</b>
<b>YHTEISKUNNALLISET TIEDOT .....</b>	<b>28</b>
<b>B8 – Työvoiman yleispiirteet .....</b>	<b>28</b>
Periaatteet .....	28
Toimenpiteet .....	28
Seuranta ja mittarit.....	29
Yhteenveto.....	30
<b>B9 – Työterveys ja työturvallisuus.....</b>	<b>30</b>
Periaatteet .....	30
Toimenpiteet .....	30
Seuranta ja mittarit.....	31
<b>B10 – Palkkaus, työehtosopimukset ja koulutus .....</b>	<b>31</b>
Periaatteet .....	31
Toimenpiteet .....	31
<b>C5 – Työvoiman yleispiirteiden lisäkuvailu .....</b>	<b>32</b>
Omat työntekijät .....	32
Periaatteet .....	32
Toimenpiteet .....	32
Seuranta ja mittarit.....	32
<b>S2 -Arvoketjun työntekijät.....</b>	<b>33</b>
Periaatteet .....	33
Toimenpiteet .....	33
Seuranta ja mittarit.....	33
<b>S1 – Oma työvoima.....</b>	<b>33</b>
Periaatteet .....	33
Toimenpiteet .....	34
Seuranta ja mittarit.....	34
<b>S4 -Asukkaat ja loppukäyttäjät.....</b>	<b>34</b>
Periaatteet .....	34
Toimenpiteet .....	34
Seuranta ja mittarit.....	35
<b>C6 – Ihmisoikeuspoliittikkojen ja -prosessien kuvaus.....</b>	<b>35</b>
<b>C7 – Vakavat ihmisoikeusrikkomukset.....</b>	<b>35</b>
Ilmoitus- ja valitusmekanismit.....	35

Seuranta ja mittarit.....	35
<b>HALLINTOTAPATIEDOT.....</b>	<b>36</b>
<b>B11 / G1-4 – Tuomiot ja sakot korruptiosta ja lahjonnasta.....</b>	<b>36</b>
<b>G1 – Liiketoiminnan harjoittaminen ja eettiset toimintatavat.....</b>	<b>37</b>
<b>G1-1 – Toimintaperiaatteet ja vastuullinen johtaminen.....</b>	<b>37</b>
<b>G1-2 – Vastuulliset liiketavat ja hankinnat .....</b>	<b>37</b>
<b>G1-3 – Korruption ja lahjonnan ehkäiseminen .....</b>	<b>37</b>
<b>G1-5 – Yhteiskunnallinen vaikuttaminen ja lahjoitukset .....</b>	<b>37</b>
<b>G1-6 – Maksukäytännöt.....</b>	<b>37</b>
<b>C8 – Tulojen osuus kiistanalaisista sektoreista ja EU-vertailuarvojen ulkopuolelle jääminen .....</b>	<b>38</b>
<b>C9 – Hallintoelinten monimuotoisuussuhde .....</b>	<b>38</b>
<b>Hallintoa ja eettistä toimintaa koskevat mittarit .....</b>	<b>38</b>
<b>Mittareiden käyttö ja kehittäminen .....</b>	<b>38</b>
LIITE 1, C9 - Lahden Talot Oy:n Hallitus .....	39
LIITE 2, Laskennassa käytetyt päästökertoimet .....	40
LIITE 3, Arvoketju .....	41
LIITE 4, VSME-vaatimusten täytyminen.....	42

## YLEISET TIEDOT

Tämä vastuullisuusraportti noudattaa VSME-standardia (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs). Raportti kattaa Lahden Talot -konsernin toiminnan ympäristövaikutukset, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan.

Tavoitteemme on antaa sidosryhmille selkeä kuva vastuullisuustyömme nykytilasta ja suunnasta. Hyödynnämme VSME:n perusmoduulia sekä valikoituja osia laajennetusta VSME moduulista ja ERS-osa toimintamme olennaisuuden mukaan.

## Raportin rajaukset

Vuoden 2025 vastuullisuusraportti noudattaa VSME-raportointikehikkoa täydennettynä valikoiduilla ERS-kohdilla. Sisältö perustuu vuoden 2024 olennaisuusarviointiin ja Lahden kaupungin kestävyystavoitteisiin.

VSME-perusmoduuli (B1–B3, B5–B11): siirtymä kestäväan talouteen, ilmasto, vesi, resurssitehokkuus, kiertotalous, henkilöstö ja eettinen toiminta. Kohtaa B4 (saastuminen) ei ole todettu olennaiseksi, koska kiinteistönomistajana meillä ei ole merkittäviä suoria saastuttavia toimintoja emmekä käytä vaarallisia kemikaaleja.

VSME-laajennettu moduuli (C1–C3, C5–C7, C9): strategia, ilmastosiirtymä, työvoima, ihmisoikeudet ja hallintoelimen monimuotoisuus. Kohdat C4 (ilmastoriskit) ja C8 (toimialakohtaiset tulot) olemme rajanneet ulkopuolelle.

ERS-täydennykset: GOV-1–GOV-3 (hallinto), SBM-1 (strategia), E3-3 (vesivarat) sekä S1 ja S2 (oma ja arvoketjun työvoima).

Kokonaisuus täyttää VSME-vaatimukset.

Vuoden 2024 olennaisuusarvioinnissa tunnistimme kuusi keskeistä kestävyysteemaa:

- rakennuskannan elinkaaripäästöt
- vedenkulutus
- kaukolämmön kulutus
- energiaa säästävät ja uusiutuvan energian ratkaisut
- asuntojen vuokrataso
- asumisviihtyisyys, turvallisuus ja siisteys

Raportti kattaa pääosin vuodet 2023–2025. Osa tiedoista on esitetty vertailukelpoisina perusvuoteen nähden ja osa (esimerkiksi Scope 3 -päästöt) perustuu uudempiin laskentamenetelmiin, minkä vuoksi ne eivät ole kaikilta osin vertailukelpoisia aiempiin vuosiin.

## SBM – Liiketoimintamalli, strategia ja kestävyysvaikutukset

Liiketoimintamallimme perustuu vuokra-asuntojen rakennuttamiseen, omistamiseen, vuokraamiseen ja ylläpitoon. Arvo syntyy pitkäjänteisestä kiinteistökannan hallinnasta, käyttöasteen varmistamisesta sekä kohtuuhintaisen ja laadukkaan asumisen tarjoamisesta. Toimintamme kattaa rakennusten koko elinkaaren, ja merkittävä osa vaikutuksista syntyy energiankäytöstä, investoinneista ja kumppaniverkoston kautta toteutettavista palveluista.

Kestävä kehitys on osa strategiaamme, investointisuunnitteluamme ja riskienhallintaamme. Siirtymää kohti energiatehokkaampaa ja vähäpäästöisempää kiinteistökantaa kuvataan siirtymäsuunnitelmissa (ks. B2 ja C2), ja ilmastoon liittyvät riskit ja tavoitteet on esitetty ympäristövastuun osiossa (B3–C4). Resurssien käyttöä, vettä ja kiertotaloutta koskevat tavoitteet ja mittarit on kuvattu luvuissa B6–B7.

Sosiaaliset vaikutuksemme liittyvät erityisesti omaan henkilöstöömme, arvoketjun työntekijöihin sekä asukkaisiin ja muihin vuokralaisiin. Näitä koskevat periaatteet, toimenpiteet ja mittarit on esitetty sosiaalisen vastuun osioissa (B8–C5, S2 ja S4). Ihmisoikeuksia koskevat toimintaperiaatteet ja mahdolliset vakavat rikkomukset on käsitelty luvuissa C6–C7.

Kestävyysvaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arviointi toteutetaan osana riskienhallintaamme ja johtamisjärjestelmäämme. Tavoitteiden toteutumista seurataan raportissa esitettyjen mittareiden avulla, ja tuloksia hyödynnetään investointi- ja kehittämispäätöksissä. Hallintorakenteet ja eettiset periaatteet on kuvattu hallinto-osiossa (B11 ja C9).

Tämä kokonaisuus muodostaa perustan sille, miten tuotamme taloudellista, ympäristöön liittyvää ja sosiaalista arvoa sekä hallitsemme siirtymään liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia.

## B1 – Yrityksen perustiedot

Vastuullisuusraporttimme kattaa Lahden Talot Oy:n tilikauden 1.1.–31.12.2025 konsernitason. Lahden kaupunki omistaa konsernin kokonaan.

Konserniin kuuluvat:

- Lahden Talot Oy (emoyhtiö) – omistaa vapaarahoitteen kiinteistökannan ja työllistää konsernin henkilöstön
- Lahden Asunnot Oy – omistaa valtion tukeman asuntokannan, mukaan lukien opiskelija-asunnot (aiemmin ARA-, vuodesta 2025 VARKE-rahoitus)
- Lahden Palveluasunnot Oy – omistaa erityisryhmien palvelutalot ja asunnot

Toimialakoodi on 68201 (TOL/NACE) eli vuokra-asuntojen omistaminen ja hallinnointi.

Tilikaudella 2025: liikevaihto 58,7 M€, tase 397,2 M€, henkilöstö 38 (kaikki vakituisia).

Rekisteröity toimipaikka	Katuosoite	Posti-numero	Kaupunki	Maa	Koordinaatit (geolokaatio)
Lahden Talot Oy	Aleksanterinkatu 8	15110	Lahti	Suomi	60.98345 25.65454

## B2 – Siirtymäsuunnitelmat kestäväan liiketalouteen siirtymiseksi

Tuemme siirtymää kestäväan liiketalouteen yhdistämällä taloudellisen vakauden, ympäristövastuun ja sosiaalisen kestävyden.

Seuraavissa alaluvuissa kuvaamme teemakohtaisesti, miten edistämme kestäväan kehityksen siirtymää ja mitkä tavoitteet ohjaavat toimintaamme.

Ympäristövastuun osalta siirtymäsuunnitelmamme painottuvat energiatehokkuuden parantamiseen, päästöjen hallittuun vähentämiseen sekä luonnonvarojen kestäväan käyttöön. Taloudellinen kestävyys huomioidaan kaikissa investointipäätöksissämme elinkaarikustannusten ja riskienhallinnan näkökulmasta.

Sosiaalisen vastuun osalta siirtymäsuunnitelmamme tukevat turvallista, yhdenvertaista ja kohtuuhintaista asumista sekä henkilöstön ja arvoketjun työntekijöiden hyvinvointia. Eettinen ja vastuullinen toimintatapa ohjaa kaikkia siirtymäsuunnitelmiamme ja on osa hallintomalliamme.

Siirtymäsuunnitelmien toteutumista seurataan osana johtamisjärjestelmäämme. Edistymistä arvioidaan vuosittain raportissa esitettyjen mittareiden ja tunnuslukujen perusteella.

## GOV-1 – Hallinto-, johto- ja valvontaelinten rooli

### Vastuullisuuden hallinta ja eettinen toimintatapa

Johdamme vastuullisuutta osana normaalia hallinto- ja johtamismalliamme. Hallitus vastaa strategisesta ohjauksesta, operatiivinen johto toteuttaa tavoitteet käytännössä.

Eettiset periaatteemme edellyttävät avointa, vastuullista ja lainmukaista toimintaa. Ne koskevat koko henkilöstöä ja ohjaavat päätöksentekoa, hankintoja, asiakastyötä ja kumppaniyhteistyötä.

Vastuullisuusriskit ja -mahdollisuudet ovat osana riskienhallintaa. Huomioimme toiminnassamme seuraavat

- sääntelyn ja viranomaisvaatimusten noudattaminen
- tietosuoja ja tietoturva
- hankintojen vastuullisuus ja tilaajavastuu
- työturvallisuus ja turvallinen asuminen

Edellytämme kumppaneiltamme lakien noudattamista ja hyvää liiketapaa. Sisällytämme sopimuksiin turvallisuus- ja vastuullisuusvaatimukset ja seuraamme niiden toteutumista.

Tavoitteemme on toimia kestävästi, läpinäkyvästi ja luottamusta rakentaen – omistajan, asukkaiden ja sidosryhmien hyväksi.

Lahden Talot Oy:n konsernin ylimmän päätösvallan käyttää yhtiökokous, joka valitsee hallituksen jäsenet. Hallitus vastaa strategisten linjausten määrittämisestä. Toimitusjohtaja johtaa yhtiön päivittäistä toimintaa hallituksen alaisuudessa ja osallistuu hallituksen kokouksiin, mutta ei ole hallituksen jäsen. Toimitusjohtaja ja johtoryhmä vastaa strategian toimeenpanosta käytännön operatiivisessa toiminnassa.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien valvonnasta vastaavat Lahden Talojen johdossa.

Sanna Karppinen	Petri Juvonen	Harry Koskela	Mikko Salkojärvi	Piia Jokiaho	Mari Barker
Rooli johtoryhmässä:	Rooli johtoryhmässä:	Rooli johtoryhmässä:	Rooli johtoryhmässä:	Rooli johtoryhmässä:	Rooli johtoryhmässä:
Toimitusjohtaja	Talousjohtaja	Kiinteistöjohtaja	Isännöintijohtaja	Asiakkuusjohtaja	Viestintäpäällikkö

Lahden Talojen hallinto-, johto ja valvontaelinten kokoonpano.

	Naisia	Miehiä	Yhteensä
Liikkeenjohtoon osallistuvien lukumäärä	3	3	6
Hallituksen jäsenten lukumäärä	3	4	7
Työsuhteisten työntekijöiden ja muiden työntekijöiden edustus	0	0	0
Riippumattomien hallituksen jäsenten prosenttiosuus	33 %	25 %	28 %

Hallitus ja sen kokoonpano on esitetty liitteessä (LIITE 1).

## Hallinto ja hyvä hallintotapa

Lahden kaupungin konserniyhtiönä noudatamme Lahden kaupungin konserniohjetta sekä Hyvä hallinto- ja johtamistapa -ohjetta. Näiden tavoitteena on varmistaa avoimuus, sisäinen valvonta, riskienhallinta ja konsernin kokonaisedun toteutuminen.

Osa hallituksen jäsenistä ja toimitusjohtaja ovat päätöksenteossaan riippumattomia, eivätkä he omista yhtiön osakkeita tai toimi omistajan edustajina. Johtoryhmän jäsenillä on selkeät vastuualueet ja roolit.

## Johdon rooli vastuullisuudessa

Vastuullisuus on osa strategiaamme ja sitä johdetaan osana normaalia liiketoiminnan ohjausta. Vastuut ovat:

- Hallitus: vastaa vastuullisuuden strategisesta ohjauksesta ja seurannasta omistajan (Lahden kaupunki) asettamien tavoitteiden mukaisesti.
- Toimitusjohtaja ja johtoryhmä: vastaavat operatiivisesta toteutuksesta
- Vastuullisuuspäällikkö: valmistelee toimenpiteitä ja raportoi edistymisestä johtoryhmälle
- Henkilöstö, asukkaat ja yhteistyökumppanit: osallistuvat käytännön toteutukseen
- Lahden Asunnot Oy:n hallituksessa toimii lisäksi asukas- ja opiskelijajäseniä, jotka tuovat päätöksentekoon asukasnäkökulmaa.



## Hallituksen vastuullisuusosaaminen

Hallituksen jäsenet tunnistavat vastuunsa kestävyysasioiden käsittelyssä ja seurannassa. Osaamista on pk-yritysten vastuullisuudesta, vastuullisuusviestinnästä ja kestävyysraportoinnista. Osa jäsenistä on suorittanut Hyvä hallituksen jäsen (HHJ) ja HHJ pj -tutkinnot.

Hallituksella on erityisosaamista sosiaalisen kestävyuden ja kielipolitiikan teemoissa. Rakennetun ympäristön kestävydestä on sekä perustason että syventävää ymmärrystä.

Vuonna 2025 järjestimme hallitukselle kestävyysperehdytyksen, jossa käsitelimme vastuullisuutta strategiassa, kestävyysmittareita sekä luontovaikutuksia. Perehdytys vahvisti hallituksen kykyä arvioida siirtymäsuunnitelmien etenemistä. Tarkemmat tiedot jäsenten osaamisesta ovat liitteessä (LIITE 1).

## GOV-2 – Hallinto-, johto- ja valvontaelimille toimitettavat tiedot

Johtoryhmä käsittelee keskeisiä kestävyysasioita ja -tavoitteita laajennetun johtoryhmän kokouksissa. Kestävyystyön etenemistä seurataan säännöllisesti raportoinnin avulla.

Laajennettu johtoryhmä on asiantuntijatuen kanssa:

- määrittänyt yhtiön kestävyuden kannalta keskeiset arvoketjun osa-alueet
- tunnistanut ja priorisoinut keskeiset kestävyysseikat hyödyntäen vuoden 2024 IRO-analyysia
- asettanut olennaisiin teemoihin liittyvät tavoitteet ja mittarit

Hallitus käsittelee kestävyysasioita vähintään kerran vuodessa osana strategista johtamista.

## GOV-3 – Kestävyuden sisällyttäminen kannustinjärjestelmään

Kannustinpalkkiojärjestelmämme koskee koko henkilöstöä. Vuoden 2025 mittarit perustuivat strategiin päätavoitteisiin: käyttöaste, asiakastyytyväisyys (NPS), työyhteisön toimivuus, kaukolämmön kulutus ja liikevoitto. Kannustinpalkkio muodostuu yhtiötason, tiimitason sekä henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamisesta.

Kaukolämmön kulutus mittarina kytkee energiatehokkuuden suoraan operatiiviseen johtamiseen ja vahvistaa sitoutumista ilmastotavoitteisiin.

Toimitusjohtaja päättää järjestelmän mittareista vuosittain hallituksen linjauksen mukaisesti. Palkkion enimmäismäärät vuodelle 2025 olivat: henkilöstö yhden kuukauden keskipalkka ja johtoryhmä puolentoista sekä toimitusjohtaja kolmen kuukauden palkka.

## C1 – Liiketoimintamalli ja -strategia, sekä kestävyteen liittyvät aloitteet

### Liiketoimintamalli ja -strategia

Liiketoimintamme perustuu vuokra-asuntojen rakennuttamiseen, omistamiseen, ylläpitoon ja vuokraamiseen. Toimimme tiiviissä vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme kanssa. Sidosryhmiimme kuuluvat muun muassa asukkaat, henkilöstö, yhteistyökumppanit, Lahden kaupunki omistajana sekä paikallisyhteisöt.

Tavoitteenamme on tarjota laadukkaita, turvallisia ja järkevän hintaisia koteja eri elämäntilanteisiin sekä kehittää kiinteistökantaa Lahden kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita tukien. Vastuullisuus ohjaa päätöksentekoamme, investointejamme ja päivittäistä toimintaamme.

Luomme arvoa energiatehokkaalla kiinteistökannalla, laadukkaalla asumisella, kustannusten hallinnalla sekä vastuullisella kumppaniyhteistyöllä. Kohdistamme toimenpiteemme niihin osa-alueisiin, joissa vaikutuksemme ympäristöön ja ihmisiin ovat merkittävimmät.

Strateginen painopiste	Mitä tarkoittaa	Missä näkyy
<b>Paras asiakaskokemus</b>	Tarjoamme sopivia koteja sujuvasti elämän eri vaiheissa. Sujuvuus tarkoittaa helppoutta ja huolettomuutta asukkaalle. Kehitämme jatkuvasti asukaskokemusta kaikissa kohtaamispisteissämme. Autamme, olemme läsnä ja ennakoimme.	Asumisen ja uuden asiakkaan tyytyväisyys NPS Vaihtuvuus ja käyttöaste Reklamaatiot
<b>Kestävä kehitys ja vastuullinen toiminta</b>	Teemme pitkäjänteisesti työtä vastuullisen ja hyvän asumisen mahdollistamiseksi. Tarjoamme koteja kaikkiin elämän vaiheisiin. Pyrimme estämään asunnottomuutta ja hillitsemään segregatiota. Toimimme energiatehokkaasti ja ympäristöystävällisesti, lakeja ja säädöksiä noudattaen. Työnantajana olemme turvallinen ja vakaa.	Energian ja vedenkulutus, energiatehokkuus Kiertotalouden edistäminen Hiilineutraalit toiminnot Kesätyöntekijöiden ja harjoittelijoiden määrä
<b>Arvoa omistajalle ja kaupunkiympäristölle</b>	Täytämme omistajamme, Lahden kaupungin, asettamat tavoitteet ja toteutamme Lahden asuntopoliittista ohjelmaa. Luomme osaamisellamme lisäarvoa omistajalle. Haluamme kehittää turvallisia ja monimuotoisia asuinympäristöjä asiakaslähtöisesti ja Lahden kaupungin parhaaksi.	Kohtuuhintainen asuminen, asuntomarkkinoiden tasapaino, esteetön asuminen
<b>Hoidettu ja kehittyvä kiinteistökanta</b>	Kehitämme ja jalostamme aktiivisesti kiinteistösalkkuamme siten, että se on tarkoituksenmukainen ja sen arvo säilyy tai kasvaa. Hallitsemme ja johdamme kiinteistöomaisuuttamme tiedolla ja kokemuksella pitkäjänteisesti.	Korjausvelan määrä ja sen ennuste Hanketoiminnasta saatava tieto

<p><b>Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö</b></p>	<p>Olemme turvallinen ja vakaa työnantaja, joka tarjoaa kilpailukykyisen palkan ja edut. Meillä saa tehdä työtä, jolla on merkitystä. Arvostamme yhteistyötä ja toisiamme. Esihenkilötyömme on tasapuolista ja laadukasta. Kannustamme osaamisen kehittämiseen ja tuemme nykyisiin tai tuleviin tehtäviin liittyvää lisäkoulutustumista.</p>	<p>"Hyvä esihenkilö" ja "Hyvä työkaveri" – määrittelyt Johtamisjärjestelmät Palaveriagendat Avoin viestintä. Selkeät ohjeet ja politiikat (etätyö, matkustus ym.).</p>
---	--	--

## Riskit ja mahdollisuudet

Hallituksemme on hyväksynyt kirjallisen riskienhallintapolitiikan, ensimmäisen kerran vuonna 2015, joka määrittelee periaatteet, vastuut ja käytännöt. Olemme integroineet riskienhallinnan osaksi suunnittelua, päätöksentekoa ja johtamista. Tavoitteena on turvata toiminnan jatkuvuus ja tukea strategisten tavoitteiden saavuttamista.

Tunnistamme riskejä ja mahdollisuuksia osana normaalia johtamista huomioiden toimintaympäristön muutokset, kiinteistökannan ominaisuudet, sääntelyn kehityksen ja omistajan tavoitteet.

### Keskeiset riskit

Keskeiset tunnistamamme riskit:

- kiinteistö- ja turvallisuusriskit, kuten korjausvelan kasvu
- markkina- ja kysyntäriskit, kuten kiinnostuksen lasku asumispalveluihin tai tuotteen laatu ei vastaa kysyntää
- talous- ja rahoitusriskit, kuten nopeat talouden muutokset tai asumisjärjestelmien merkittävät muutokset
- toiminnanohjaus- ja kehittämiskäsitteet, kuten ohjelmistojen saastuminen
- sääntely- ja yhteiskunnalliset riskit, kuten asukasvalinnan kriteerien merkittävät muutokset

Arvioimme riskien merkittävyyttä todennäköisyyden ja vaikutuksen perusteella osana normaalia riskinhallintaprosessia.

### Keskeiset mahdollisuudet

Keskeiset tunnistamamme mahdollisuudet:

- energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvan energian hyödyntäminen
- rakennuskannan suunnitelmallinen kehittäminen
- asukkaiden osallistaminen resurssitehokkaaseen arkeen
- vastuullisuuden vahvistuminen osana omistajaohjausta ja kaupunkikehitystä

Hyödynnämme mahdollisuuksia investointisuunnittelussa, kiinteistöjen kehittämisessä ja palvelujen parantamisessa.

## Olennaisuusarviointi ja sen toteutus

Toteutimme syksyllä 2024 ESRS-vaatimusten mukaisen kaksinkertaisen olennaisuusarvioinnin, joka toimii tämän raportin pohjana. Arviointi kattoi kestävyysvaikutukset, riskit ja mahdollisuudet koko arvoketjussamme.

Aloitimme kuvaamalla arvoketjun ja liiketoimintaprosessit: uudisrakentaminen, huolto ja ylläpito sekä korjaus ja purku. Tiedonkeruussa hyödynsimme työpöytätyöskytystä, sidosryhmäkyselyjä, avainhenkilöhaastatteluja ja johtoryhmän työpajoja. Tunnistimme 24 kestävyystekijää ympäristön, yhteiskunnan ja hallintotavan näkökulmista.

## Sidosryhmien kuuleminen

Sidosryhminä olennaisuusarviointiin osallistuivat asukkaat, henkilöstö, hallitus ja yhteistyökumppanit. Priorisoimme tekijät vaikutuksen ja taloudellisen olennaisuuden perusteella. Olennaisiksi valitsimme aiheet, jotka nousivat kriittisiksi tai merkittäviksi kummassakin näkökulmassa.

Arvioinnin tulokset ohjasivat VSME-teemojen valintaa, tavoitteita ja toimenpiteitä. Päivitämme arvioinnin, jos toiminnassamme tapahtuu merkittäviä muutoksia.

## Arvoketju ja keskeiset kestävyystekijät

Olemme integroineet kestävyys koko arvoketjuun, joka jakautuu kolmeen päävaiheeseen:

- Uudisrakennus ja perusparannus: suunnittelu, materiaalivalinnat, teknologiaratkaisut, kumppanien ohjaus ja valvonta
- Huolto ja ylläpito: energian ja veden käyttö, turvallisuus, viihtyisyys, korjaukset, palvelutason seuranta
- Korjaus ja purku: materiaalien uudelleenkäyttö, jätteiden hallinta, kierrätys

Arvoketju on mallinnettu liitteessä (LIITE 3) ja kuvattu alla olevassa taulukossa.

Arvoketjun päävaihe	Tavoite	Tärkeimmät vaiheet	Keskeiset toimijat	Aktiviteetit
<b>Uudisrakennus ja perusparannus-prosessi</b>	Rakennetaan uusi kiinteistö kestävästi ja ekologisesti vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Perusparannetaan olemassa olevaa kiinteistöä.	Tarpeen määrittely: Selvitetään resurssien riittävyys ja tarpeet. Suunnittelu: Käytetään ekologisia ja energiatehokkaita ratkaisuja. Toteutus: Rakennuttaminen ja projektin valvonta. Valmius: Kiinteistön hyväksyminen ja käyttöönottotarkastukset.	Omistaja/hallitus, urakoitsijat, suunnittelijat, alihankkijat, kiinteistöpalvelut, materiaalityöntekijät	Hankkeen ja rahoituksen hyväksyntä. Tarjousten laatiminen ja hyväksyntä. Materiaalien valvonta. Rakennusprojektin seuranta.
<b>Huolto ja ylläpito-prosessi</b>	Kiinteistön ylläpito ja asukkaiden asumisviihtyisyyden varmistaminen.	Asukaspalvelu: Vuokraus, asukkaan palveluiden tarjoaminen. Ylläpito: Huolto-sopimusten hallinta, kiinteistön kunnon seuranta. Seuranta: Kulutuksen ja sopimusten hallinta.	Kiinteistöhuolto-yritykset, asiakaspalvelu, isännöitsijät, siivouspalvelut. Sähkö-, kaukolämpö- ja vesiyhtiöt.	Jätehuolto ja siivoussopimusten laatiminen. Sähkön, kaukolämmön ja vedenkulutuksen seuraaminen. Asukkaiden ohjaaminen ja tuki.
<b>Korjaus- ja purkuprosessi</b>	Kiinteistön elinkaaren loppuvaiheen hallinta, korjaaminen tai purkaminen tarpeen mukaan.	Kunnon arviointi: Kiinteistön ja asumisen tarpeiden selvittäminen. Korjaus/purku: Remonttien valvonta tai purkuprosessin hallinta. Jatkohallinta: Kiinteistön tai tontin uusi käyttö.	Rakennuttajat, purku-urakoitsijat, materiaalien kierrätysyritykset, kiinteistöpalvelut	Remonttimateriaalien valvonta. Uusiokäytön suunnittelu. Kiinteistön ylläpito purkutilanteessa.

Strateginen arvoketjun toimintalogiikka perustuu resurssitehokkuuteen, elinkaariajatteluun ja asukkaiden arjen tukemiseen. Arvoketjun alkuvaiheessa painotetaan vähäpäästöisiä ratkaisuja ja vastuullisia hankintoja, kun taas käyttö- ja ylläpitovaiheessa korostuvat energiatehokkuus, ohjaus ja jatkuva kehittäminen yhteistyössä kumppaneiden kanssa.

Oheisessa taulukossa on kuvattu arvoketjun keskeiset asiat kestävyys näkökulmasta.

Arvoketjun vaihe	Kuvaus	Kestävyyteen vaikuttavia seikkoja
<b>Materiaalien ja teknologia-hankintojen suunnittelu ja valvonta</b>	Teknisten ratkaisujen suunnittelu ja valvonta varmistavat, että rakennusprojektissa käytetään energiatehokkaita, kestäviä materiaaleja, mikä vähentää materiaalihukkaa ja ympäristökuormitusta sekä pidentää rakennusten käyttöikää.	Suunnittelussa ja rakentamisessa painotetaan muunneltavuutta, pitkäikäisyyttä ja energiatehokkuutta. Ratkaisuissa pyritään hyödyntämään uusiutuvaa energiaa (esim. aurinko- ja maalämpö), kierrätettyjä ja ympäristösertifioituja materiaaleja, älykkäitä taloteknisiä järjestelmiä sekä vettä säästäviä ja hiilineutraaleja rakenteita, jotka pienentävät rakennusten elinkaaren hiilijalanjälkeä.
<b>Sopimus-kumppaneiden valvonta</b>	Sopimus-kumppaneiden ja alihankkijoiden valvonta varmistaa rakennusprojektin laadukkaan ja vastuullisen toteutuksen, edistään toiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokasta laadunhallintaa.	Valitsemme kestävästi toimivia kumppaneita, jotka käyttävät ekologisia materiaaleja ja toimintatapoja. Urakoitsijoilta edellytetään turvallisia työoloja, oikeudenmukaista palkkausta ja sosiaalisen vastuun toteutumista. Läpinäkyvä hankehallinta ja raportointi varmistavat kestävä kehityksen tavoitteiden toteutumisen.
<b>Rakennus- tai kunnostus-projektin seuranta</b>	Projektin edistymisen valvonta takaa, että työ tehdään suunnitelmien mukaisesti, aikataulussa ja kestäväällä tavalla.	Seurannan avulla varmistetaan, että kestävyden periaatteet, kuten energiansäästö ja ympäristövaikutusten minimointi, toteutuvat käytännössä. Rakentamisen aikana syntyvien jätteiden tehokas hallinta ja kierrätys. Vastuullisuuden ja laatuvaatimusten jatkuva tarkastelu, kuten alihankkijoiden toiminnan ja materiaalien käyttöön liittyvien standardien noudattaminen.
<b>Jätehuolto-sopimukset ja kulutuksen seuranta</b>	Tämä vaihe liittyy kiinteistön jätehuoltoon, kierrätykseen ja asukkaiden jätteenkeräys-palveluihin.	Kierrätyksen tehostaminen vähentää kaatopaikkajätteen määrää. Biologisesti hajoavan jätteen erilliskeräys tukee bioenergian tuotantoa. Asukkaiden ohjaaminen oikeaoppiseen lajitteluun edistää materiaalien kiertotaloutta.
<b>Kiinteistön-huolto-, siivous- ja kunnossapito-sopimukset ja palvelutason seuranta</b>	Kiinteistön huollosta tehdyt sopimukset varmistavat kiinteistön teknisten järjestelmien ja yleisten tilojen ylläpidon, kiinteistön puhtauden ja kunnon, mitkä vaikuttavat asukkaiden viihtyvyyteen.	Energiatehokkaiden ratkaisujen, kuten lämmitysjärjestelmien ja ilmanvaihdon optimointi, pienentää kiinteistön hiilijalanjälkeä. Talotekniikan toimivuus, huollon suunnitelmallisuus ja tehokas resurssien käyttö vähentävät turhaa kulutusta. Palvelutason säännöllinen seuranta auttaa tunnistamaan kestävyden kannalta kriittisiä parannuskohteita. Ympäristön ja asuintalon turvallisuudesta ja viihtyisyydestä huolehtiminen (siisteys, valaistus, lukitus, lumityöt, hiekoitus) Viheralueiden ja piha-alueiden hoito ja materiaalivalinnat (esim. liukkauden esto, rikkakasvien torjunta) ympäristöystävällisillä työmenetelmillä ja -materiaaleilla vähentää ympäristövaikutuksia Pitkäkestoinen kunnossapito ehkäisee tarpeettomia korjaustoimenpiteitä ja materiaalihukkaa.
<b>Sähkön, kauko-lämmön ja vedenkulutuksen seuranta</b>	Kulutuksen seuranta liittyy kiinteistön resurssien hallintaan ja energiatehokkuuteen.	Sähkön, kaukolämmön ja vedenkulutuksen seurannan avulla voidaan havaita kehityskohtia ja korjata niitä, mikä vähentää energiankulutusta ja kustannuksia. Asukkaiden tietoisuuden lisääminen resurssien käytöstä motivoi kestäväan kulutuskäyttäytymiseen. Uusiutuvan energian käyttöä (esim. aurinkopaneelit) voidaan lisätä seurannan havaintojen perusteella.
<b>Pienet korjaus-työt ja niiden tarpeen arviointi</b>	Kiinteistön pienimuotoisia ylläpitokorjauksia, jotka tehdään ennen suurempien remonttien tarvetta.	Säännölliset ja pienet korjaustyöt ehkäisevät isompia rakenteellisia ongelmia ja pidentävät kiinteistön käyttöikää. Korjaustarpeiden ennakointi vähentää materiaalihukkaa ja parantaa resurssien käyttöä Kestävä toteutustapa, kuten paikallisten ja vastuullisten toimittajien käyttö, tukee alueellista taloutta ja ekologisuutta.
<b>Remonttien materiaalien valvonta</b>	Käytettävien materiaalien ja niiden toimitusketjujen valvonta korjaus- ja rakennusprojekteissa.	Sertifioitujen ja ekologisten rakennusmateriaalien käyttö vähentää rakennusvaiheen ympäristövaikutuksia. Kierrätettyjen tai uusiutuvien materiaalien valinta edistää kiertotaloutta. Materiaalihankintojen kestävyys tukee pitkäikäisyyttä ja vähentää elinkaarikustannuksia.

## C2 – Siirtymäsuunnitelmien kuvaus

Liiketoiminnan kestävyysnäkökulmamme liittyvät strategiaan painopistealueisiimme.

Siirtymä perustuu pitkäjänteiseen kiinteistökannan hallintaamme, suunnitelmallisiin investointeihin ja resurssiviisaaseen toimintaan. Tavoitteemme on säilyttää kiinteistökannan arvo, vastata muuttuvaan sääntelyyn ja tukea omistajan ilmastotavoitteita.

Etenemme hallitusti ja vaiheittain strategisten linjausten, riskienhallinnan ja jatkuvan kehittämisen kautta. Tunnistamme keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet ja kohdistamme toimenpiteet sinne, missä vaikutus on suurin.

Liiketoiminnan kestävyysnäkökulmat	Keskeinen tavoitetilä	Vastuutaho
Energiatehokkuus ja vähäpäästöisyys ohjaavat investointeja, peruskorjauksia ja ylläpitoa.	Energiatehokas ja vähäpäästöinen kiinteistökanta.	Tekninen isännöinti / kiinteistöjohtaja
Resurssitehokkuus huomioidaan koko kiinteistön elinkaaren ajan suunnittelusta ylläpitoon.	Veden ja materiaalien kulutuksen hallittu vähentäminen.	Tekninen isännöinti
Rakentamisessa, maankäytössä ja pihanhoidossa huomioidaan luontovaikutukset ja kompensatiomahdollisuudet.	Luontovaikutusten tunnistaminen ja haittojen minimointi.	Projektipäällikkö / Vastuullisuuspäällikkö
Rakentamisessa ja purkamisessa edistetään materiaalien uudelleenkäyttöä ja kierrätystä.	Kierrätysasteen parantaminen ja materiaalitehokkuus.	Kiinteistöjohtaja / Vastuullisuuspäällikkö
Turvallinen, osaamista kehittävä ja yhdenvertainen työympäristö.	Hyvinvoiva ja sitoutunut henkilöstö.	Talusojohtaja
Hankinnoissa edellytetään lakien ja eettisten periaatteiden noudattamista.	Vastuullinen ja läpinäkyvä toimitusketju.	Hankintajohtaja
Toiminnassa huomioidaan asukkaiden, lähiyhteisöjen ja kumppaneiden tarpeet.	Turvallinen, kohtuuhintainen ja yhteisöllinen asuminen.	Isännöintijohtaja / Asiakkuusjohtaja
Asukaslähtöisyys ja avoin viestintä tukevat kestävä arkea.	Hyvä asiakaskokemus ja osallistaminen.	Isännöintijohtaja
Eettiset periaatteet, sisäinen valvonta ja riskienhallinta ohjaavat päätöksentekoa.	Läpinäkyvä ja vastuullinen hallintomalli.	Hankintajohtaja / Johtoryhmä

### Ilmastonmuutoksen hillintä ja energiatehokkuus

Kiinteistökantamme muodostaa merkittävän osan ympäristövaikutuksistamme. Energiankäyttö ja lämmitysmuodot vaikuttavat suoraan päästöihin ja kustannuksiin. Samalla sääntely kiristyy ja energiatehokkuusvaatimukset kasvavat.

Tavoitteemme on energiatehokas ja vähäpäästöinen kiinteistökanta. Huomioimme energiatehokkuuden uudisrakentamisessa, perusparannuksissa ja ylläpidossa. Investoinneissa painotamme elinkaariajattelua ja kustannustehokkaita ratkaisuja.

### Luonnonvarojen ja veden tehokas käyttö

Vedenkulutus, materiaalien käyttö ja jätteiden synty ovat keskeisiä ympäristövaikutuksiamme. Luonnonvarojen vastuullinen käyttö tukee sekä ympäristötavoitteita että kustannusten hallintaa.

Tavoitteemme on hallittu kulutuskehitys ja resurssitehokkuuden parantaminen kiinteistöjen koko elinkaaren ajan. Huomioimme materiaalitehokkuuden ja kiertotalouden rakentamisessa ja korjaushankkeissa. Seuraamme veden ja energian kulutusta sekä edistämme lajittelua ja kierrätystä.

## **Kiinteistökannan hallittu kehittäminen**

Kiinteistökannan arvo, käyttöaste ja tekninen kunto ovat taloudellisen kestävytemme perusta. Muuttuva asuntomarkkina, väestörakenne ja omistajan tavoitteet edellyttävät ennakoivaa kiinteistösalkun johtamista.

Tavoitteemme on kilpailukykyinen kiinteistökanta, jonka arvo säilyy tai kasvaa. Hallitsemme korjausvelkaa suunnitelmallisesti ja kohdistamme investoinnit sinne, missä vaikuttavuus on suurin. Ohjaamme kehittämistä tiedolla, markkinaseurannalla ja omistajan tavoitteilla.

## **Sosiaalinen vastuu ja turvallinen asuminen**

Kohtuuhintaisen ja turvallisen asumisen tarjoaminen on perustehtävämme. Asukkaiden tyytyväisyys, yhdenvertaisuus ja turvallisuuden tunne mittaavat onnistumistamme.

Tavoitteemme on tarjota laadukas asumiskokemus eri elämäntilanteissa oleville asukkaille. Kehitämme asuinympäristöjen turvallisuutta ja viihtyisyyttä pitkäjänteisesti.

Henkilöstöllemme tarjoamme turvallisen, vakaan ja osaamista kehittävän työympäristön. Osaamisen kehittäminen ja selkeät toimintaperiaatteet tukevat strategiaamme.

## **Vastuullinen hankinta ja arvoketju**

Merkittävä osa ympäristö- ja sosiaalisista vaikutuksistamme syntyy kumppaniyhteistyössä. Hankintatoimella on keskeinen rooli kestävyden edistämisessä.

Tavoitteemme on varmistaa, että hankinnat tukevat energiatehokkuutta, resurssiviisautta ja vastuullisia toimintatapoja. Edellytämme kumppaneiltamme lainsäädännön noudattamista ja eettisiä periaatteita. Huomioimme vastuullisuuden sopimuksissa ja seurannassa.

## **Siirtymäsuunnitelmat ja pitkän aikavälin tavoitteet**

Olemme määritelleet siirtymäsuunnitelmat, jotka tukevat hallittua siirtymää kohti vähähiilisempää, resurssitehokkaampaa ja sosiaalisesti kestävää toimintaa. Siirtymäsuunnitelmat perustuvat olennaisuusarviointiin ja ne on integroitu osaksi investointisuunnittelua ja kiinteistökannan kehittämistä. Siirtymäsuunnitelmien toteutumista seurataan osana johtamisjärjestelmää.

Siirtymäsuunnitelmamme tukee Pariisin sopimuksen tavoitteita Lahden kaupungin ilmastotiekartan kautta.

	<b>Lyhyt kuvaus käytäntöihin/ poliitikkoihin/tuleviin aloitteisiin kohdassa B2 ja niihin liittyviä toimenpiteitä lyhyesti.</b>	<b>Aloitteet/ tavoitteet</b>	<b>Toteuttamisvastuu organisaatiossa</b>
<b>Ilmastonmuutos</b>	-Kaukolämmön kulutuksen vähentäminen, yhteistyössä Lahti Energian kanssa, jonka tavoite on hiilineutraali tuotanto vuoteen 2030 mennessä. -Rakennusten elinkaaren aikaiset vaikutukset huomioidaan suunnittelusta purkuun. -Asumisen aikaisia hiilidioksidipäästöjä pyritään jatkuvasti vähentämään. -Lisäksi yhtiö on tarkentanut ilmastonmuutokseen liittyvien tavoitteiden hillintään tähtäviä suunnitelmia vuonna 2025 ilmastonmuutoksen hillintään liittyvien tavoitteiden toteuttamiseksi.	- Hiilijalanjäljen pienentäminen lisäämällä uusiutuvan energian osuutta, vähentämällä kaukolämmön kulutusta ja nostamalla energiatehokkuusluokkaa. - Luontoposiitiivisuustiekartta vuoteen 2030 mennessä. - Kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteet määritelty vuonna 2025.	Tekninen-isännöitsijä
<b>Pilaantumisen</b>			-
<b>Vesi ja merten luonnonvarat</b>	-Mittarillisten ratkaisujen käyttöönotto kaikissa uudisrakennuksissa (huoneistokohtaiset vesimittarit). -Asukkaiden ohjaaminen veden säästöön ja vuotavista vesikalusteista ilmoittamiseen. -Vedenkulutuksen seurantajärjestelmä Lahti Aquan kulutusdatan avulla. -Tavoitteet muodostavat vaiheistetun siirtymäsuunnitelman resurssitehokkaampaan vedenhallintaan	- Vedenkulutuksen vähentäminen kolmella litralla per asukas per vuorokausi kolmen vuoden aikana vertailuvuoden ollessa 2024.	Tekninen-isännöitsijä
<b>Biologinen monimuotoisuus</b>	- Rakentaminen, maankäyttö, päästöt, pihanhoito ja asukkaiden arjen valinnat vaikuttavat luonnon tilaan. -Piha-alueiden kasvillisuus ja hoito vaikuttavat lajiston elinmahdollisuuksiin. -Asukkaiden kulutus, lajittelu ja energiankäyttö vaikuttavat epäsuorasti luonnonvarojen kulutukseen; toimittajien ratkaisut vaikuttavat raaka-aineiden tuotantoon.	-Luontovaikutusten tunnistaminen; RT 103773 -ohjeen noudattaminen; energiatehokas rakentaminen; materiaalien kiertotalous. -Kasvillisuuden kompensointi; latvuspeittävyden lisääminen; vieraslajien torjunta; vuosittaiset uudet viheralueet.  -Asukastilaisuudet; niittyhankkeet; lajittelun ja kierrätyksen ohjeistus; vastuulliset hankinnat	Projektipäällikkö / Vastuullisuus-päällikkö
<b>Kiertotalous</b>	-Rakennusurakkasopimuksiin sisällytetty vaatimuksia jätteiden kierrätyksestä. -Purkuvaiheessa pyritään kierrättämään ja uudelleenkäyttämään materiaaleja. -Asukkaille tarjotaan lajittelumahdollisuudet neljälle jätelajille kaikissa uudis- ja peruskorjauskohteissa. -Tavoitteena kierrätysasteen parantaminen ja kierrätysmateriaalien käytön lisääminen rakennushankkeissa. Näiden toimien voidaan katsoa muodostavan käytännönläheisen siirtymäsuunnitelman kiertotalouteen	-Parantaa kierrätysastetta ja hyödyntää purkumateriaaleja mahdollisuuksien mukaan	Vastuullisuus-päällikkö / Projektipäällikkö ja Kiinteistöjohtaja
<b>Omat työntekijät</b>	-Painopiste yhteisöllisyyden, tasa-arvon ja työkyvyn kehittämisessä. -HR-prosessien vahvistaminen (mm. uusi työehtosopimus, koulutuksen ja osaamisen kehityksen seuranta). -Säännöllinen henkilöstökysely ja koulutussuunnitelma tukevat työvoimastrategian siirtymää kohti kestävämpää työelämää	Työturvallisuuden ja työhyvinvoinnin parantaminen, henkilöstön osaamisen kehittäminen ja tasa-arvon vahvistaminen. Ohjelmat käydään läpi ja hyväksytään vuosittain yhteistoiminnassa	Henkilöstöjohtaja
<b>Arvoketjun työntekijät</b>	Toimitusketjun työturvallisuus ja eettisyys valvotaan alihankkijasopimuksilla ja toimittajaseurannalla. Siirtymäpainopiste on valvonnan ja raportoinnin vahvistamisessa seuraavien raportointivuosien aikana	Toimittajavalvonnan ja vastuullisen hankinnan käytäntöjen vahvistaminen seuraavien raportointivuosien aikana	Hankintajohtaja
<b>Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt</b>	- Lahden Talojen kiinteistöissä asuvat asukkaat, joihin toiminnalla on suoria vaikutuksia asumisen laatuun, turvallisuuteen tai kustannuksiin. Kiinteistöjen lähellä asuvat muut asukkaat, joita koskevat rakentamisen ja ylläpidon ympäristö- ja turvallisuusvaikutukset. -Huolto-, siivous-, rakentamis-, ICT-, suunnittelu- ja muut palveluntuottajat, joihin vaikuttavat hankinnat ja työolosuhteet. -Oppilaitokset, yhdistykset, järjestöt ja kaupungin kumppanit, joiden kanssa yhteistyö tuottaa sosiaalista arvoa.	-Asumisolosuhteiden parantaminen (sisäilma, lämmitys, vesi), jätehuollon kehittäminen, piha-alueiden kunnossapito, turvallisuuden vahvistaminen ja kohtuuhintainen vuokraus. -Rakentamisen häiriöiden minimointi (melu, pöly), työmaa- ja liikennejärjestelyjen ennakointi, alueen viihtyisyyden ja turvallisuuden vahvistaminen. -Vastuullisten hankintakriteerien noudattaminen, työturvallisuuden ja työolojen valvonta, tasapuoliset	Isännöinti-johtaja / Asiakkuusjohtaja

	<p>-Rakennetun ympäristön ekosysteemit, viheralueet ja lajisto, joihin vaikuttavat rakentaminen, ylläpito ja ilmastovaikutukset.</p> <p>-Ikääntyneet, opiskelijat, maahanmuuttajat, vammaiset ja muut erityisryhmät, joiden asumisen edellytykset vaativat erityistä huomiointia.</p>	<p>hankintaperiaatteet, paikallisen työllisyyden tukeminen.</p> <p>-Harjoittelu- ja kesätyöpaikat, yhteistyöprojektit, opiskelijayhteistyön vahvistaminen, yhteisöllisten palveluiden tukeminen.</p> <p>Luontohaittojen minimointi, kasvillisuuden lisääminen ja kompensointi, latvuspeittävyuden kasvattaminen, niittyjen perustaminen, vieraslajien torjunta, vähähiilisen rakentamisen edistäminen.</p> <p>-Esteettömyyden parantaminen, asumisneuvonnan vahvistaminen, turvalliset yhteistilat, saavutettavuusratkaisut, monikielinen viestintä ja tuki</p>	
<b>Kuluttajat ja loppukäyttäjät</b>	<p>-Tietoisuuden lisääminen energiansäästöä ja kierrätyksestä (linkitetty myös E5-kiertotalousteemaan).</p> <p>-Asukastoiminnan vahvistaminen ja osallistumismahdollisuuksien kehittäminen.</p> <p>-Turvallisuus- ja ympäristövaikutusten hallinta asumisympäristössä (valaistus, lukitus, piha-alueiden kunnossapito).</p>	<p>Kokonaisuutena Lahden Talot etenee kohti asukaslähtoisempää ja energiatehokkaampaa asumista – siirtymä toteutetaan asukaskyselyjen, NPS-seurannan ja rakennuskannan kehityksen kautta vuosina 2025–2027.</p>	Isännöinti-johtaja
<b>Liiketoiminnan harjoittaminen</b>	<p>-Läpinäkyvyyden lisääminen päätöksenteossa ja sidosryhmäviestinnässä.</p> <p>-Alihankintaketjun vastuullisuuden systemaattinen valvonta.</p> <p>-Projektinhallinnan kehittäminen (seuranta ja valvonta osana sisäisiä prosesseja).</p>	<p>-Toiminnan eettinen kehikko: Lahden Talojen Eettiset periaatteet -politiikka toimii toimintatapojen perustana ja edellyttää avoimuutta ja vastuullisuutta kaikessa päätöksenteossa.</p> <p>-Sisäisen valvonnan ja projektinhallinnan vahvistaminen: Suunnitelmien toteutuksen seuranta ja valvonta</p> <p>-Alihankkijoiden ja urakoitsijoiden lakisääteisten velvoitteiden valvonta – tämä on osa siirtymää kohti läpinäkyvämpää toimitusketjun hallintaa.</p> <p>-Lakisääteisten velvoitteiden noudattaminen ja raportointi kirjataan osaksi riskienhallintaa ja hallinnon jatkuvaa parantamista.</p>	Hankinta-johtaja

Liiketoiminnan kestävyysnäkökulmat ja tavoitteet

# YMPÄRISTÖTIEDOT

Olemme tunnistaneeet toimintamme keskeiset ympäristövaikutukset: energian ja veden käyttö sekä kiinteistöjen elinkaaren aikainen resurssien kulutus.

Edistämme resurssitehokkuutta kiinteistöjen elinkaaren hallinnalla, korjaustoimien ennakkoinnilla ja materiaalien tarkoituksenmukaisella käytöllä. Ennakoimalla korjaustarpeita tuemme materiaalitehokkuutta ja vähennämme hukkaa sekä kustannuksia.

Huomioimme kiertotalouden periaatteet hankinnoissa, korjaushankkeissa ja ylläpidossa. Valitsemme kestäviä ja pitkäikäisiä materiaaleja ja huomioimme soveltuvin osin niiden alkuperän ja sertifiointit.

Seuraamme ympäristötavoitteita mittareilla: energiankulutus, päästöt, vedenkäyttö ja resurssitehokkuus. Yksityiskohtaiset tiedot ovat kunkin kestävyysteeman osiossa lukuina ja analyyseina.

## B3 – Energia ja kasvihuonepäästöt

### Laskennan rajaukset ja arviointiperusteet

Vuoden 2025 raportoinnissa osa energiantuotannon ja arvoketjun päästötiedoista olemme joutuneet arvioimaan käytettävissä olevan tiedon perusteella. Mind Energian osalta energiantuotannon tarkkaa tuotantolähdejakaamaa ei ole ollut saatavilla, vaan käytettävissä on ollut tieto, jonka mukaan tuotanto on lähtökohtaisesti päästötöntä. Lahti Aquan osalta tuotannon jakaumassa on käytetty samaa päästöttömien ja fossiilisten energialähteiden suhdetta kuin vuonna 2024.

Scope 3 -päästöihin lisätty kylmän veden osuuden olemme arvioineet siten, että kokonaisvedenkulutuksesta 60 prosenttia on oletettu olevan kylmää vettä. Arvio perustuu käytettävissä olevaan kulutusdataan ja toimialan yleisiin oletuksiin.

Arvoketjun alkupään päästömittareita olemme edelleen joutuneet arvioimaan epäsuorien lähteiden avulla, erityisesti Scope 3 -päästöluokan kategoriassa 2 (rakentaminen, rakennuttaminen sekä korjaukset ja pienkorjaukset). Päästöjen arvioinnissa olemme hyödyntäneet KOVA ry:n vuokratulo- ja asumisoikeusyhteisöjen uudistettua päästöraportointikriteeristöä, jossa laskenta perustuu jäsenyritysten toimittamiin tyyppiarvoihin (kg CO<sub>2</sub>e/lämmitetty netto-m<sup>2</sup>).

Vuonna 2025 korjauksiin liittyvä päästölaskentamme perustuu Lahden Talojen taloushallinnon järjestelmän korjauslaskutietoihin. Laskut on kohdistettu korjattavalle kohteelle laskun saapumiskuukauden mukaan ja suhteutettu kiinteistöjen keskimääräisiin neliömääriin. Tämä arviointitapa korvaa aiemmat manuaalisesti ylläpidetyt neliöpohjaiset arviot, joita ei ole voitu jatkaa uuteen ERP-järjestelmään siirtymisen jälkeen.

### Kasvihuonekaasujen raportointi

Kasvihuonekaasupäästöjen raportoinnissa käytämme kahta toisiaan täydentävää lähestymistapaa: sijaintiperusteista ja markkinaperusteista laskentaa.

Sijaintiperusteinen (location-based) laskenta kuvaa energiankulutuksen keskimääräisiä päästöjä, sillä maantieteellisellä alueella, jossa energia tuotetaan ja kulutetaan. Sähkön ja kaukolämmön päästöt lasketaan valtakunnallisten tai alueellisten keskiarvokertoimien perusteella (esim. Motiva / Tilastokeskus). Tämä lähestymistapa heijastaa energiantuotantojärjestelmän todellista hiili-intensiteettiä ja soveltuu hyvin vertailuun eri vuosien ja toimijoiden välillä.

Markkinaperusteinen (market-based) laskenta puolestaan huomioi energiantoimittajan alkuperäjakauman ja mahdolliset uusiutuvan energian sopimukset tai alkuperätakuut. Se kuvaa

paremmin organisaation omia hankintavalintoja ja niiden vaikutusta päästöihin. Esimerkiksi päästötön tai uusiutuva sähkö näkyy markkinaperusteisessa laskennassa alhaisempina tai nollapäästöinä, vaikka alueellinen keskiarvo olisi korkeampi.

Sähköenergia olemme vuodesta 2025 alkaen hankkineet pääosin markkinaperusteisesti päästöttömänä, minkä vuoksi Scope 2 -sähköpäästöt ovat markkinaperusteisesti erittäin alhaiset tai nolla. Tämän seurauksena liiketoimintamme merkittävimmät mitattavat kasvihuonekaasupäästöt syntyvät kaukolämmöstä, jota raportoidaan pääosin sijaintiperusteisesti.

Raportoinnissa esitetään molemmat laskentatavat läpinäkyvyyden ja vertailtavuuden varmistamiseksi:

- Sijaintiperusteiset luvut kuvaavat energiankäytön todellista ilmastovaikutusta toimintaympäristössä.
- Markkinaperusteiset luvut osoittavat yhtiön omien hankintaratkaisujen vaikutuksen päästöihin

## Periaatteet

Parannamme energiatehokkuutta, vähennämme fossiilisen energian käyttöä ja kasvatamme uusiutuvien energialähteiden osuutta. Tarkastelemme ilmastovaikutuksia rakennuksen koko elinkaaren näkökulmasta – suunnittelusta käyttöön ja perusparannuksiin. Tuemme Lahden kaupungin tavoitteita vähentämällä asumisen aikaisia kasvihuonekaasupäästöjä hallitusti.

## Toimenpiteet

Vuonna 2025 toteutimme ilmastotyötä parantamalla rakennusten energiatehokkuutta, kehittämällä taloteknisiä järjestelmiä ja tehostamalla energian käytön seuranta ja optimointia.

Seurasimme ja raportoimme energiankulutusta järjestelmällisesti kaikissa kiinteistöissämme. Kaikki kiinteistöt on liitetty kiinteistöautomaatioon ja kaukovalvontaan, joilla ohjaamme lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmiä sekä optimoimme lämpötiloja. Reagoimme energiankäytön poikkeamiin ennakoivasti ja seurasimme kaukolämmön kulutusta kuukausittain sekä normeerattuna että absoluuttisena. Teimme yhteistyötä energiatoimijan kanssa kaukolämmön kulutuksen vähentämiseksi ja paransimme energiatehokkuutta lämmöneristyksellä, lämpötilasäädöillä ja muilla taloteknisillä toimenpiteillä.

Vuodesta 2025 alkaen ostamamme sähkö on ollut pääosin päästötöntä, joten sähkön osuus kasvihuonekaasupäästöistämme väheni merkittävästi. Käytönaikaiset päästöt syntyvät pääosin kaukolämmöstä, minkä vuoksi kohdistimme numeeriset vähennystavoitteet Scope 1- ja Scope 2 -päästöihin sijaintiperusteisesti. Tavoitteemme on vähentää kaukolämmön kulutusta 6 prosenttia vuosien 2025–2027 aikana.

Laajensimme ja mukautimme myös Scope 3 laskentaa korjaamisen, pienkorjausten ja uudisrakentamisen lisäksi kylmään veteen ja jätteisiin, jolloin niistä aiheutuvat päästöseurannat tulevat myös seurantaan ja tavoitteisiin mukaan. Näin katamme kaikki merkittävät SCOPE 3 päästölähteet, jotka vaikuttavat meidän liiketoimintaamme. Vähennystavoitteeksi Scope 3:lle on asetettu 5 prosenttia vuoteen 2035 mennessä.

Suunnittelemme uudiskohteet vähintään energiatehokkuusluokkaan A (alle 75 kWh/m<sup>2</sup>/a) ja suosimme rakennus- ja korjaushankkeissa vähähiilisiä ja kierrätettäviä materiaaleja. Selvitämme kaikissa uusissa hankkeissa maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuuden. Vuonna 2025 meillä oli käytössä aurinkovoimaloita 16 asuinkiinteistössä, ja lisäämme uusiutuvan energian käyttöä vaiheittain.

Olemme seuranneet päästökehitystä pitkäjänteisesti, ja vähennystavoitteemme perustuvat olennaisiin ja luotettavasti mitattaviin päästölähteisiin. Tuemme ja seuraamme energiatehokkuuden kehittämistä ETJ+-järjestelmällä ja VAETS-energiatehokkuussopimuksen mukaisella raportoinnilla. Vuonna 2025 valmistauduimme energiatehokkuusdirektiivin (EPBD)

tuleviin muutoksiin laatimalla tiekartan energiankäytön hallinnan ja vähentämisen kehittämiseksi.

## Mittarit ja taulukot

Seuraamme ilmasto- ja energiatyön edistymistä energian kokonaiskulutuksella, energialähteiden jakaumalla, uusiutuvan energian osuudella, energiantensiteetillä ja kasvihuonekaasupäästöillä (Scope 1, 2 ja merkittävät Scope 3 -päästöt). Yksityiskohtaiset tiedot ovat energiankulutusta, energiantensiteettiä ja päästökehitystä koskevissa taulukoissa.

### Energia

Energian lähde	2023	2024	2025
Hiilestä ja hiilituotteista peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	-	-	-
Raakaöljystä ja öljytuotteista peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	81	84	94
Maakaasusta peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	-	-	-
Muista fossiilisista lähteistä peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	-	-	-
Ostetun tai hankitun fossiilisista lähteistä peräisin olevan sähkön, lämmön, höyryn ja jäähdityksen kulutus (MWh)	18 094	17 264	8 878
Fossiilisen energian kokonaiskulutus (MWh)	18 175	17 348	8 971
Fossiilisten energialähteiden osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	24,04 %	23,62 %	12,66 %
Ydinvoimaan perustuvista lähteistä peräisin olevan energian kulutus (MWh)	2 089	1 923	429
Ydinvoimaan perustuvien lähteiden osuus energian kulutuksesta (%)	2,76 %	2,62 %	0,60 %
Uusiutuvista lähteistä, mukaan lukien biomassa (sekä biologista alkuperää oleva teollisuus- ja yhdyskuntajäte, biokaasu, uusiutuva vety jne.), peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	-	-	-
Ostetun tai hankitun uusiutuvista lähteistä peräisin olevan sähkön, lämmön, höyryn ja jäähdityksen kulutus (MWh)	55 154	54 028	61 348
Itse tuotetun, muusta kuin polttoaineesta peräisin olevan uusiutuvan energian kulutus (MWh)	200	155	141
Uusiutuvan energian kokonaiskulutus (MWh)	55 354	54 183	61 489
Uusiutuvien energialähteiden osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	73,20 %	73,76 %	86,74 %
<b>ENERGIAN KOKONAISKULUTUS (MWh)</b>	<b>75 619</b>	<b>73 454</b>	<b>70 889</b>

Kokonaisenergian kulutus, lähde ja jakauma

Energian kokonaiskulutuksemme on laskenut maltillisesti tarkastelujaksolla. Vuonna 2023 kokonaiskulutus oli 75 619 MWh, vuonna 2024 se oli 73 454 MWh ja vuonna 2025 kulutus oli 70 889 MWh. Kokonaiskulutus on vähentynyt noin 6 prosenttia vuosien 2023 ja 2025 välillä, mikä viittaa energiatehokkuustoimien ja kulutuksen hallinnan kehittymiseen.

Fossiilisen energian kokonaiskulutuksemme on pienentynyt vuosina 2023–2024 ja vähentynyt edelleen vuonna 2025. Fossiilisen energian käyttö koostuu pääosin ostetusta fossiilisesta lämmöstä sekä vähäisessä määrin öljytuotteista. Fossiilisten energialähteiden osuus kokonaiskulutuksesta on laskenut noin 24 prosentista 12,7 prosenttiin tarkastelujakson aikana, mikä osoittaa edistymistä fossiiliriippuvuuden vähentämisessä.

Ydinvoimaan perustuvan energian käyttö on ollut rajallista ja vähentynyt vuosien 2023 ja 2024 välillä, eikä sitä ole juuri käytetty vuonna 2025. Ydinenergian merkitys energiajakaumassa on siten ollut vähäinen. Tässä yhteydessä todettakoon, että MIND energia ei ole kyennyt yksiselitteisesti vahvistamaan omaa sähkön tuotannon tuotantojakaamaa.

Uusiutuvat energialähteet muodostavat energiankäyttömme pääosan koko tarkastelujakson ajan. Uusiutuvan energian kokonaiskulutus on pysynyt korkealla ja kasvanut vuonna 2025, vaikka energian kokonaiskulutus on samalla laskenut. Ostettu uusiutuva energia kattaa valtaosan uusiutuvasta energiasta, ja itse tuotettu uusiutuva energia täydentää kokonaisuutta pienessä määrin.

### Kaukolämpö

KAUKOLÄMMÖN KULUTUS KWH/RM3, NORMEERATTU	Perusvuosi 2024	2025	2026	2027
Kaukolämmön vähentämistavoitteet Lahden Talojen kiinteistöissä / m <sup>3</sup>	38,3	37,9	37,5	37,2
Toteutunut normeerattu kaukolämmön kulutus		39,4		

Kaukolämmön kulutuksen vähentämistavoitteet (toimialakohtainen mittari)

Olemme asettaneet kaukolämmölle erillisen vähennystavoitteen, koska se muodostaa suurimman osan kiinteistöjemme käytönaikaisesta energiankulutuksesta ja on siten merkittävin yksittäinen kasvihuonekaasupäästöjen lähde. Sähkön osalta olemme siirtyneet pääosin päästöttömään hankintaan, jolloin päästövähennyspotentiaali kohdistuu ensisijaisesti lämmitysenergiaan.

Kaukolämmön kulutuksen vähentäminen parantaa suoraan energiatehokkuutta, pienentää päästöjä sijaintiperusteisesti laskettuna sekä vähentää altistumista energian hintavaihtelulle ja sääntelymuutoksille. Siksi sen hallinta ja vähentäminen on ilmastosiirtymämme kannalta keskeistä. Vähennystavoitteet on myös sidottu kannustavaan palkkaukseen vuonna 2025.

### Energiaintensiteetti

Energiaintensiteetti suhteessa liikevaihtoon	Vertailukelpoinen Perusvuosi 2023	Vuosi 2024	Vuosi 2025	% N / N-2
Energiaintensiteetti suhteessa liikevaihtoon (MWh/m€)	1 298	1 260	1 208	-7,5 %

Energiaintensiteetti suhteessa liikevaihtoon

## Kasvihuonekaasupäästöt

	Takautuva, vertailukelpoinen				Välitavoitteet ja tavoitevuodet			
	Perusvuosi 2023	Vuosi 2024	Vuosi 2025	% N / N-2	2025	2030	2035	Vuotuisen %-tavoite / perusvuosi
<b>SCOPE 1 -kasvihuonekaasupäästöt</b>								
Kasvihuonekaasujen SCOPE 1 -bruttopäästöt (tCO <sub>2</sub> -ekv.)	21	22	25	13,57 %	21	20	19	-1,00 %
Säänneltyjen päästökauppa järjestelmien piiriin kuuluvien SCOPE 1-kasvihuonekaasupäästöjen prosenttiosuus (%)	-	-	-	-	-	-	-	
<b>SCOPE 2 -kasvihuonekaasupäästöt</b>								
Kasvihuonekaasujen sijaintiperusteiset SCOPE 2 -bruttopäästöt (tCO <sub>2</sub> -ekv.)	9 874	9 649	8 328	-21,31 %	9678	9203	8752	-1,00 %
Kasvihuonekaasujen markkinaperusteiset SCOPE 2 -bruttopäästöt (tCO <sub>2</sub> -ekv.)	9 610	9 580	7 249	-4,20 %	9419	8957	8518	-1,00 %
<b>Merkittävät SCOPE 3 -kasvihuonekaasupäästöt (ei vertailukelpoinen perusvuoteen nähden)</b>								
Kasvihuonekaasujen epäsuorat (SCOPE 3) kokonaisbruttopäästöt (tCO <sub>2</sub> -ekv.)	-	5 175	2189	-	5149	5022	4897	Vertailuvuosi on 2024
1 Ostetut tavarat ja palvelut (Vesi)	-	-	298	-	-	-	-	
5. Toiminnasta muodostuva jäte	-	-	1 014	-	-	-	-	
2 Tuotantohyödykkeet	-	5 175	878		5149	5022	4897	Ei vertailukelpoinen
<b>Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt (Scope 1 ja Scope 2)</b>								
Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt (sijaintiperusteiset) (tCO <sub>2</sub> -ekv.)	9 895	9 671	8 352	-18,47 %	9698	9223	8771	-1,00 %
Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt (markkinaperusteiset) (tCO <sub>2</sub> -ekv.)	9 631	9 602	7274	-32,41 %	9439	8977	8537	-1,00 %

Kasvihuonepäästöt (tCO<sub>2</sub>e) /C3, Kasvihuonekaasupäästöjen vähennystavoitteet

Kasvihuonekaasupäästömmme ovat kehittyneet tarkastelujaksolla pääosin myönteisesti erityisesti Scope 2 -päästöjen osalta, jotka muodostavat selvästi suurimman osan yhtiön kokonaispäästöistä.

### Scope 1 päästöt

Scope 1 -päästöt (suorat päästöt) ovat pysyneet absoluuttisesti pieninä, mutta ovat kasvaneet perusvuodesta 2023 vuoteen 2025 noin 13,6 prosenttia (21 → 25 tCO<sub>2</sub>e). Tämä kehitys poikkeaa pitkän aikavälin tavoitteestamme, jossa Scope 1 -päästöjen on tarkoitus laskea asteittain tasolle 19 tCO<sub>2</sub>e vuoteen 2035 mennessä (noin 1 % vuosivähennys perusvuodesta). Kasvu viittaa siihen, että

suoriin päästölähteisiin liittyvät toimet vaativat jatkossa tarkempaa seurantaa ja kohdennettuja vähennystoimia, vaikka niiden kokonaismerkitys päästöissä on vähäinen.

### **Scope 2- päästöt**

Scope 2 -päästömmme ovat kehittyneet selvästi tavoitteiden suuntaisesti.

Sijaintiperusteiset Scope 2 -päästöt ovat laskeneet vuosien 2023–2025 välillä noin 21,3 prosenttia (9 874 → 8 328 tCO<sub>2</sub>e).

Markkinaperusteiset Scope 2 -päästöt ovat vähentyneet vielä voimakkaammin, noin 32,4 prosenttia (9 610 → 7 249 tCO<sub>2</sub>e).

Kehitys ylittää selvästi asetetun pitkän aikavälin vähennystavoitteemme, joka on noin 1 prosenttia vuodessa perusvuodesta. Tämä osoittaa, että energiatehokkuustoimet, kaukolämmön kulutuksen vähentäminen sekä energian hankintaan ja tuotantorakenteeseen liittyvät ratkaisut ovat olleet vaikuttavia.

### **Scope 3 -päästöjen rajausta ja epävarmuudet**

Raportoimme Scope 3 -päästöistä ne kategoriat, jotka on arvioitu toiminnan luonteen, olennaisuuden ja tiedon saatavuuden perusteella merkittäviksi. Raportointiin sisältyvät erityisesti rakennuttamiseen ja korjaustoimintaan liittyvät päästöt, ostetut palvelut, toiminnasta syntyvä jäte sekä veteen liittyvät epäsuorat päästöt.

Olemme rajanneet osan Scope 3 -kategorioista on raportoinnin ulkopuolelle. Näitä ovat esimerkiksi työntekijöiden työmatkat, pääomahyödykkeet sekä vuokralaisten yksilöllinen energiankäyttö. Rajaukset perustuvat siihen, että näiden vaikutus on arvioitu kokonaisuuden kannalta vähäiseksi tai luotettavaa ja vertailukelpoista laskentatietoa ei ole ollut saatavilla raportointikaudella.

Scope 3 -päästöjen osalta vertailukelpoinen perusvuosi on 2024. Vuonna 2025 merkittävät Scope 3 -päästöt laskivat 5 175 tCO<sub>2</sub>e:stä 2 189 tCO<sub>2</sub>e:een. Vähennys johtuu pääosin tuotantohyödykkeisiin, eli remontointiin tehdystä laskentatavan muutoksesta. Laskennassa huomioitiin myös uusina jakeina toiminnasta syntyvään jäte ja veteen liittyvien päästöt, jotka kasvattivat CO<sub>2</sub> päästöjä. Osa näistä eristä ei ollut mukana perusvuoden raportoinnissa, minkä vuoksi kaikki tiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia ajallisesti.

Scope 3 -päästöihin liittyy edelleen epävarmuuksia, jotka johtuvat laskentamenetelmien kehittymisestä, päästökertoimien päivittymisestä sekä arvoketjusta saatavan tiedon kattavuudesta. Näistä syistä lukuihin liittyy arviointiepävarmuutta. Kehitämme Scope 3 -raportointia vaiheittain tulevilla raportointikausilla kattavuuden, vertailtavuuden ja pitkän aikavälin päästökemityksen luotettavan seurannan parantamiseksi. Tavoitteeksi olemme asettaneet 5 prosentin päästövähennyksen vuoteen 2035 mennessä Scope 3 päästöjen osalta, vertailuvuoden ollessa 2024.

Kokonaispäästöt (Scope 1 + Scope 2) ovat laskeneet selvästi:  
Sijaintiperusteisesti noin 18,5 prosenttia (9 895 → 8 352 tCO<sub>2</sub>e)  
Markkinaperusteisesti noin 32,4 prosenttia (9 631 → 7 274 tCO<sub>2</sub>e)

Tämä kehitys on selvästi linjassa – ja osin edellä – asetettujen välitavoitteidemme kanssa, joissa päästöjen on tarkoitus laskea tasaisesti kohti vuosien 2030 ja 2035 tavoitetasoja.

## Kasvihuonekaasuintensiteetti

Kasvihuonekaasuintensiteetti suhteessa liikevaihtoon, Scope 1 ja Scope 2	Vertailukelpoinen 2023	Vuosi 2024	Vuosi 2025	% N / N-2
Kasvihuonekaasujen (sijaintiperusteiset) kokonaispäästöt suhteessa liikevaihtoon (tCO <sub>2</sub> -ekv./milj. €)	170	166	142	-19,39 %
Kasvihuonekaasujen (markkinaperusteiset) kokonaispäästöt suhteessa liikevaihtoon (tCO <sub>2</sub> -ekv./milj. €)	165	165	124	-33,44 %

Kasvihuonekaasuintensiteetti suhteessa liikevaihtoon, SCOPE 1 ja SCOPE 2

Kasvihuonekaasuintensiteettimme suhteessa liikevaihtoon on kehittynyt selvästi myönteisesti tarkastelujaksolla 2023–2025. Tämä osoittaa, että olemme onnistuneet vähentämään ilmastovaikutuksiamme suhteessa liiketoiminnan laajuuteen.

Sijaintiperusteinen kasvihuonekaasuintensiteetti laski perusvuodesta 2023 vuoteen 2025 noin 19,4 prosenttia (170 → 142 tCO<sub>2</sub>e/milj. €). Vähennys on ollut tasainen ja ylittää selvästi pitkän aikavälin tavoitetason, jossa päästöintensiteetin oletetaan alenevan noin prosentin vuosivauhdilla. Kehitys heijastaa energiatehokkuustoimien, kaukolämmön kulutuksen vähentämisen ja rakennuskannan hallitun kehittämisen vaikutuksia.

Markkinaperusteinen kasvihuonekaasuintensiteetti on laskenut vielä voimakkaammin, noin 33,4 prosenttia (165 → 124 tCO<sub>2</sub>e/milj. €). Tämä viittaa siihen, että energian hankintaan ja tuotantorakenteeseen liittyvät ratkaisut sekä uusiutuvan energian osuuden kasvu ovat tukeneet päästöjen irtikytkentää liikevaihdon kehityksestä.

Molempien laskentatapojen mukainen kehitys ylittää selvästi asetetun vähennystavoitteemme. Erytisesti markkinaperusteinen intensiteetti osoittaa, että etenemme ilmastosiirtymässä suunniteltua nopeammin. Tämä vahvistaa kykyämme parantaa ilmastotehokkuuttaan samalla, kun liiketoiminta jatkuu vakaana.

## B4 – Ilman, veden ja maaperän pilaantuminen

Olemme arvioineet saastumiseen liittyviä vaikutuksia – ilmanpäästöt, maaperän pilaantuminen, vaaralliset kemikaalit – osana olennaisuusarviointiamme. Kiinteistönomistajana toimintamme ei sisällä merkittäviä suoria saastuttavia prosesseja emmekä käytä ympäristölle tai terveydelle vaarallisia kemikaaleja.

Olemme arvioineet saastumisriskit vähäisiksi sekä vaikutuksen että taloudellisen olennaisuuden näkökulmista. Siksi aihe ei ole olennainen VSME-raportoinnissamme.

## B5 – Biologinen monimuotoisuus

### Periaatteet

Tunnistamme toimintamme vaikutukset luontoon rakennetun ympäristön, piha-alueiden ja viheralueiden kautta. Tavoitteemme on ehkäistä luontohaittoja, tukea luonnon monimuotoisuutta ja edistää luontopositiivisia ratkaisuja rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa.

### Toimenpiteet

Vuonna 2025 hallitsimme luontovaikutuksia tunnistamalla toimintamme suorat ja epäsuorat vaikutukset. Suoria vaikutuksia syntyi kiinteistöjen maankäytöstä, pihanhoidosta ja kasvillisuuden käsittelystä. Epäsuoria vaikutuksia liittyi asumisen aikaisiin päästöihin ja arvoketjuun, kuten rakennusmateriaalien tuotantoon ja toimittajaverkostojen ympäristövaikutuksiin.

Minimoimme rakentamisessa luontohaittoja suosimalla jo rakennettuja tontteja ja huomioimalla elinympäristöihin kohdistuvat riskit suunnitteluvaiheessa. Noudatimme rakennushankkeissa RT 103773 -ohjekortin periaatteita luonnon monimuotoisuuden huomioimiseksi. Painotimme materiaalivalinnoissa vähähiilisyttä ja kierrätettävyyttä ja huomioimme toimittajavalinnoissa vastuullisen alkuperän.

Vältimme piha-alueilla tarpeettomia luontohaittoja ja kompensoimme poistettua kasvillisuutta vähintään samassa määrin, usein kaksinkertaisesti. Lisäsimme latvuspeittävyttä ja perustimme uusia viheralueita, kuten niittyjä, suunnitelmallisesti. Torjuimme haitallisia vieraslajeja yhteistyössä kumppaneiden kanssa.

Vahvistimme asukkaiden osallisuutta tarjoamalla mahdollisuuksia osallistua viheralueiden kehittämiseen ja lisäämällä tietoisuutta luonnon monimuotoisuuden merkityksestä. Vuonna 2025 käsittelimme luontoposiitiiviset tavoitteet kaikissa järjestämässämme asukaskokouksissa.

Luontoposiitiivisuustiekarttamme ohjaa luontotyötämme. Se sisältää konkreettiset toimenpiteet vieraslajien torjuntaan, viherrakentamisen kehittämiseen, päästövähennystavoitteiden tukemiseen ja henkilöstön osaamisen vahvistamiseen. Päivitämme tiekarttaa tarpeen mukaan ja huomioimme luontoarvot suunnittelussa yhteistyössä kaavoituksen kanssa.

## Mittarit ja taulukot

Seurasimme luontotyön edistymistä laadullisilla viheralueisiin liittyvillä toimenpiteillä ja hankekohtaisilla ratkaisuilla. Luontoon liittyvät tavoitteet ja kehitys ovat biodiversiteettiä koskevissa kuvauksissa. Biodiversiteetin mittarointia kehitetään tulevana vuosina tukemaan liiketoimintaa, yrityksen tavoitteita sekä kestävästä kehitystä.

## B6 – Vesi

### Periaatteet

Tavoitteemme on vähentää vedenkulutusta kolme litraa asukasta kohden vuorokaudessa vuoteen 2026 mennessä (vertailuvuosi 2023). Edistämme resurssitehokasta vedenhallintaa koko kiinteistökannassa.

Etenemme vaiheittain kohti parempaa kulutusseurantaa, asukaskohtaista kulutustietoisuutta ja nopeampaa reagointia poikkeamiin. Vähennämme ympäristövaikutuksia turvaten samalla asumismukavuuden ja kustannustehokkuuden.

Hallitsemme vedenkäyttöä resurssitehokkuuden ja kustannustehokkuuden periaatteilla siten, että asumisen laatu ei heikkene. Tarkastelemme vedenkulutusta sekä kokonaisuutena että asukaskohtaisesti. Tavoitteemme on vähentää kulutusta hallitusti.

### Toimenpiteet

Vuonna 2025 vahvistimme vedenkäytön hallintaa teknisillä ratkaisuilla, järjestelmällisellä seurannalla ja asukasohjauksella.

Seurasimme vedenkulutusta kuukausittain Lahti Aquan kulutusdatan perusteella ja tunnistimme poikkeamat sekä kulutuspiikit. Reagoimme vuotoihin ja poikkeavaan kulutukseen järjestelmällisesti. Hyödynsimme huoneistokohtaista vesimittausta kulutustietoisuuden ja kustannusohjauksen tukena. Uudiskohteissa mittarointi sisältyy lain vaatimiin vakioratkaisuihin. Ohjasimme asukkaita veden säästöön viestinnällä ja osallistavilla kampanjoilla, kuten MiniMoi! -kilpailulla, ja kannustimme ilmoittamaan vuotavista kalusteista.

Seurasimme vedenkulutusta myös suhteessa asukasmäärään ja liikevaihtoon (vesi-intensiteetti) osana resurssitehokkuuden kehitystä.

Toimenpiteemme vedenkulutuksen hillitsemiseksi:

- Seuranta: Laajennamme huoneistokohtaista mittarointia uudisrakentamisessa ja peruskorjauksissa (lakisääteinen)
- Kulutusdata: Hyödynnämme dataa poikkeamien tunnistamisessa
- Ennakointi: Reagoimme vuotoihin ja kulutuspiikkeihin nopeasti
- Asukasviestintä: Vahvistamme asukkaiden kulutustietoisuutta ohjauksella ja viestinnällä

Toimenpiteiden tuloksena vedenkulutuksen pitkän aikavälin kehitys oli myönteinen. Asukaskohtainen kulutus laski tarkastelujaksolla ja saavutti Suomen keskimääräisen tason. Vedenkäytön tehostuminen näkyi parantuneena vesi-intensiteettinä.

## Tavoite

Tavoitteena on vähentää vedenkulutusta kolme litraa asukasta kohden vuorokaudessa vuosien 2025–2027 aikana. Tavoite perustuu vaiheittaiseen kulutuksen tehostamiseen ja jatkuvaan kulutusseurantaan. Numeeriset tavoitteet on esitetty oheisessa taulukossa.

VEDENKULUTUS LITRAA / ASUKAS / VUOROKAUSI	2024	2025	2026	2027
Kokonaisvedenkulutuksen vähennystavoitteet Lahden Talojen asukasta kohden (l/asukas/vrk)	129,9	128,9	127,9	126,9

## Mittarit ja taulukot

Vedenkäyttö on keskeinen osa Lahden Talojen resurssitehokkuutta ja asumisen aikaisia ympäristövaikutuksia. Vedenkulutusta seurataan systemaattisesti kaikissa kiinteistöissä kuukausittaisen kulutusdatan perusteella. Veden kulutusdatan toimittaa Lahti Aqua. Seurannan tavoitteena on tunnistaa poikkeamat, tukea kulutuksen hallintaa sekä arvioida pitkän aikavälin kehityssuuntaa.

Vedenkäytön tehokkuutta tarkastellaan kokonaiskulutuksen, asukaskohtaisen kulutuksen sekä liikevaihtoon suhteutetun vesi-intensiteetin avulla.

VEDENKULUTUS M3 / LITRAA	Perusvuosi 2023	Vuosi 2024	Vuosi 2025	% N / N-2
Kokonaisvedenkulutus, konserni	-	518 978	524 164	-
Kokonaisvedenkulutus, asuminen (Lahden Talot, Lahden Asunnot)	513 141	452 841	458 156	-12,00 %
Kokonaisvedenkulutus Lahden Talojen asukasta kohden (l/asukas/vrk)	131,3	129,9	120,7	-8,75 %
Keskimääräinen vedenkulutus Suomessa (l/asukas/vrk)	120	120	120	
Vesi-intensiteetti: oman toiminnan kokonaisvedenkulutus kuutiometreinä liikevaihtoa (miljoonaa euroa) kohti laskettuna	8 810	7 767	7 805	-12,90 %

Asumisen veden kokonaiskulutus (Lahden Talot ja Lahden Asunnot) on vähentynyt tarkastelujaksolla. Vuonna 2023 vedenkulutus oli 513 141 m<sup>3</sup>, vuonna 2024 452 841 m<sup>3</sup> ja vuonna 2025 458 156 m<sup>3</sup>. Kokonaiskulutus on laskenut noin 12 prosenttia perusvuoteen verrattuna, vaikka vuonna 2025 nähtiin lievää kasvua edellisvuoteen nähden.

Asukaskohtainen vedenkulutus on laskenut 131,3 litrasta asukasta kohden vuorokaudessa (2023) 120,7 litraan (2025), mikä vastaa 8,8 prosentin vähennystä. Vuonna 2025 kulutus on Suomen keskimääräisellä tasolla.

Vesi-intensiteetti suhteessa liikevaihtoon pieneni 8 810 m<sup>3</sup>/m€:sta (2023) 7 805 m<sup>3</sup>/m€:oon (2025), mikä merkitsee 12,9 prosentin parannusta.

Konsernitason vertailutietoa on saatavilla vain vuodelta 2024, minkä vuoksi pidempiaikainen trenditarkastelu konsernitason ei ole mahdollinen.

Kokonaisuutena tarkastelujakso osoittaa vedenkäytön tehostuneen sekä absoluuttisesti että suhteessa toiminnan laajuuteen. Tavoitteidemme saavuttaminen vuosille 2025–2027 edellyttää kulutusseurannan ja asukasohjauksen jatkuvaa kehittämistä.

## **B7 – Resurssien käyttö, kiertotalous ja jätehuolto**

### **Periaatteet**

Tavoitteemme on parantaa kierrätysastetta, vähentää sekajätteen määrää ja edistää purku- ja remonttimateriaalien uudelleenkäyttöä aina kun se on teknisesti ja taloudellisesti järkevää. Lisäämme kierrätysmateriaalien ja vastuullisten materiaalivalintojen käyttöä rakennus- ja peruskorjaushankkeissa.

Edistämme kiertotaloutta kiinteistön koko elinkaaren ajan: suunnittelusta rakentamiseen, ylläpitoon ja purkuun. Hyödynnämme materiaaleja tehokkaammin, vähennämme ympäristövaikutuksia ja tuemme kustannustehokkuutta pitkällä aikavälillä.

Kehitämme jätehuoltoa ja lajittelumahdollisuuksia kaikissa kiinteistöissämme. Seuraamme sekajätteen vähenemistä ja kierrätysasteen kehitystä osana ympäristömittareitamme. Sisällytämme kierrätys- ja jätehuoltovaatimukset urakkasopimukseen ja edistämme purkumateriaalien uudelleenkäyttöä hankkeissamme. Huomioimme vastuullisen materiaalikäytön periaatteet suunnittelussa ja hankinnoissa. Vahvistamme asukkaiden lajittelutietoisuutta ja osallistumista.

Kiertotalouden kehittäminen tukee resurssitehokkuutta, pienentää ympäristövaikutuksia ja vahvistaa kiinteistökannan hallintaa.

### **Toimenpiteet**

Vuonna 2025 edistimme kiertotaloutta rakennus- ja ylläpitovaiheessa sopimuksellisilla vaatimuksilla, materiaalivalinnoilla ja jätehuollon kehittämällä. Sisällytimme rakennus- ja peruskorjaushankkeissa urakkasopimukseen jätteiden lajittelu- ja kierrätysvaatimukset ja selvitimme purkuvaiheessa materiaalien uudelleenkäyttö- ja kierrätysmahdollisuudet. Painotimme materiaalivalinnoissa pitkäikäisyyttä, huollettavuutta ja tarvittaessa sertifioituja ratkaisuja.

Vuonna 2025 kiertotaloustoimemme kohdistuivat ensisijaisesti kiinteistöjen arjen jätehuollon ja lajittelun kehittämiseen. Tuimme lajittelua selkeällä ohjeistuksella ja viestinnällä. Seurasimme jätehuollon sopimuksia ja palvelutasoa säännöllisesti ja tarkastelimme kierrätysasteen kehitystä osana ympäristömittareitamme. Tavoitteenamme oli vähentää sekajätteen osuutta ja parantaa materiaalien hyödyntämistä kiinteistöjen päivittäisessä toiminnassa. Vuonna 2025 toteutimme järjestelmällisen jätekatosten tarkastuskierroksen, jonka yhteydessä lajitteluohjeet päivitettiin ja yhdenmukaistettiin. Havaintojen perusteella käynnistimme opiskelija-asukkaille suunnatun lajittelukampanjan, jonka tavoitteena oli tehostaa lajittelua ja lisätä kiertotaloustietoisuutta. Kampanjassa huomioitiin erityisesti kansainväliset opiskelijat tarjoamalla selkeää ja saavutettavaa ohjeistusta suomalaisista lajittelukäytännöistä.

Kehitämme rakennus- ja purkuvaiheeseen liittyviä kiertotaloustoimia seuraavien hankkeiden yhteydessä.

### **Mittarit ja taulukot**

Seurasimme kiertotalouden ja jätehuollon kehittymistä kierrätysasteella, jätejakeiden määrillä ja purku- ja rakennushankkeiden materiaaliratkaisuilla. Keskeiset tunnusluvut ovat jäte- ja kiertotaloutta koskevissa taulukoissa.

	2023	2024	2025 (tn)
Syntyneen jätteen kokonaismäärä	Ei vertailukelpoista dataa	2 913,57	2 789,13
Vaaralliset jätteet, jotka on siirretty hävitettäväksi	-	-	-
Vaarattomat jätteet, jotka on ohjattu loppukäsittelystä valmisteluun uudelleenkäyttöä varten	Ei vertailukelpoista dataa	1 019,41	1 118,28
<i>Biojäte</i>	-	499,58	488,94
<i>Pahvit</i>	-	263,34	326,65
<i>Lasi</i>	-	49,66	62,15
<i>Paperi</i>	-	60,06	61,69
<i>Pakkausmuovi</i>	-	118,39	143,25
<i>Metalli</i>	-	28,38	35,60
Vaaraton jäte, joka on suunnattu hävitettäväksi polttamalla ( <i>sekajäte</i> )	1 705,75	1 894,17	1 670,86
Kierrättämättömän jätteen kokonaismäärä ja prosenttiosuus	Ei vertailukelpoista dataa	1 894,17 65 %	1 670,86 60 %

Resurssien ulosvirtaukset (tuhatta kg)

## Jätteiden määrän ja käsittelyn kehitys

Vuonna 2024 ja 2025 jätevirroista on ollut käytettävissä vertailukelpoista tietoa, kun taas vuodelta 2023 data ei ole kaikilta osin vertailukelpoista. Tästä syystä tarkastelemme kehitystä pääosin vuosien 2024 ja 2025 välillä.

Syntyneen jätteen kokonaismäärä laski vuodesta 2024 vuoteen 2025 noin 4,3 prosenttia (2 913,57 tn → 2 789,13 tn). Tämä viittaa jätteiden synnyn hallintaan ja mahdollisesti tehokkaampiin käytäntöihin kiinteistöjen ylläpidossa ja asukkaiden arjessa.

Vaarallisia jätteitä ei raportoitu kummallakaan tarkasteluvuodella, mikä on toiminnan luonteeseen nähden johdonmukaista.

Uudelleenkäyttöön ja kierrätykseen ohjatun vaarattoman jätteen määrä kasvoi noin 9,7 prosenttia (1 019,41 tn → 1 118,28 tn). Kasvu näkyi useimmissa jätelajeissa:

- Biojäte väheni hieman (- 2,1 %), mikä voi viitata biojätteen synnyn vähentymiseen tai lajittelukäytäntöjen muutoksiin.
- Pahvin määrä kasvoi merkittävästi (+ 24 %), samoin lasin (+ 25 %), pakkausmuovin (+ 21 %) ja metallin (+ 25 %) osalta.

Paperin määrä pysyi lähes ennallaan.

Kasvu lajittelussa ja kierrätykseen ohjatussa jätteessä osoittaa, että asukkaiden lajittelukäytännöt ja jätehuollon järjestelyt ovat kehittyneet myönteisesti.

- Poltettavaksi ohjatun sekajätteen määrä laski selvästi, noin 11,8 prosenttia (1 894,17 tn → 1 670,86 tn). Tämä on keskeinen positiivinen kehityssuunta, sillä sekajäte edustaa kierrättämätöntä jätettä ja korkeampaa ympäristökuormitusta.
- Kierrättämättömän jätteen osuus pieneni 65 prosentista 60 prosenttiin, mikä tarkoittaa viiden prosenttiyksikön parannusta yhden vuoden aikana. Vaikka kierrättämättömän jätteen osuus on edelleen merkittävä, suunta on selvästi oikea ja tukee kiertotaloustavoitteita.

Jätteiden kokonaismäärä on vähentynyt ja jätteiden käsittely on kehittynyt kiertotalouden suuntaan. Erityisesti sekajätteen väheneminen ja kierrätykseen ohjatun jätteen kasvu osoittavat, että toteuttamamme toimet – kuten lajittelumahdollisuuksien parantaminen ja asukasviestintä – ovat olleet vaikuttavia. Jatkossa keskeinen kehityskohteemme on kierrättämättömän jätteen osuuden edelleen pienentäminen ja lajittelun tehostaminen kaikissa kohteissa.

## **C3 – Kasvihuonekaasupäästöjen vähennystavoitteet ja siirtymäsuunnitelma ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi**

### **Periaatteet**

Tavoitteemme on vähentää rakennuskannan ja asumisen aikaisia kasvihuonekaasupäästöjä hallitusti. Tavoitetila on energiatehokas ja vähäpäästöinen kiinteistökanta, jossa energiankulutus, lämmitysmuodot ja materiaalivalinnat tukevat siirtymää kohti hiilineutraaliutta.

Ilmastomuutoksen hillinnän toimia ovat muun muassa:

- energiatehokkuuden jatkuva parantaminen
- uusiutuvan energian osuuden kasvattaminen
- fossiilisen energian käytön vähentäminen
- elinkaariajattelun huomioiminen uudis- ja korjausrakentamisessa
- päästöjen systemaattinen mittaaminen ja raportoinnin kehittäminen

Tarkensimme päästövähennystavoitteita vuonna 2025. Luontoposiitiivisuustiekarttamme ulottuu vuoteen 2030.

Päätöksenteossa huomioimme elinkaarikustannukset, energiatehokkuusvaikutukset ja sääntely-ympäristön kehityksen.

### **Toimenpiteet**

Vuonna 2025 keskityimme päästövähennystavoitteiden saavuttamiseen erityisesti energianhallinnan ja päästövähennysten osalta. Siirryimme markkinaperusteisesti päästöttömään sähköön, mikä alensi merkittävästi Scope 2 -päästöjä. Paransimme energiatehokkuutta kiinteistöautomaation optimoinnilla, lämmityksen säätöjen tarkentamisella ja talotekniikan kehittämisellä.

Seurasimme energian kokonaiskäyttöä ja kaukolämmön kulutusta yhteistyössä energiatoimittajan kanssa. Laajensimme päästölaskentaa kattamaan uusia Scope 3 -lähteitä.

linjauksiamme ovat:

- energiatehokkuus osana kaikkia perusparannuksia ja teknisiä investointeja
- kiinteistöautomaation ja energianhallintajärjestelmien kehittäminen
- energiahankintojen ohjaaminen vähäpäästöisiin ratkaisuihin
- uusiutuvan energian hyödyntäminen kohdekohtaisen kannattavuuden perusteella
- päästölaskennan laajentaminen kattamaan keskeiset Scope 1–3-lähteet.

Energiatehokkuuden kehitys näkyy taloudellisessa tehokkuudessa: energiaintensiiteetti suhteessa liikevaihtoon pieneni vuosina 2023–2025 yhteensä 7,5 prosenttia.

	Takautuva vertailukelpoinen	Välitavoitteet ja tavoitevuodet			
		Perusvuosi 2023	Vuoden 2025 tavoite	Vuoden 2030 tavoite	Vuoden 2035 tavoite
Kasvihuonekaasupäästöt (tCO <sub>2</sub> -ekv.) Scope 1	21	21	20	19	-1 %
Kasvihuonekaasupäästöt (tCO <sub>2</sub> -ekv.) Scope 2, sijaintiperusteinen	9 874	9 678	9 203	8 752	-1 %

## C4 – Ilmatoriskit

Tarkastelemme ilmastonmuutoksen fyysisiä ja siirtymäriskejä osana yleistä riskienhallintaa. Fyysiset riskit liittyvät sään ääri-ilmiöihin ja niiden vaikutuksiin rakennuksissa. Siirtymäriskit koskevat energian hintavaihteluja, sääntelyn kehitystä ja teknologisia muutoksia.

Emme ole vielä arvioineet ilmatoriskejä erillisenä kokonaisuutena VSME-vaatimusten näkökulmasta, mutta huomioimme ne investointisuunnittelussa ja kiinteistökannan hallinnassa.

## YHTEISKUNNALLISET TIEDOT

Henkilöstömme koostuu asiakaspalvelun, kiinteistöjen ylläpidon, rakennuttamisen ja taloushallinnon ammattilaisista. Henkilöstömme vahvuuksia ovat monipuolinen kiinteistöosaaminen, pitkä kokemus vuokra-asuntotoiminnasta sekä vahva palveluosaaminen ja riittävä turvallisuusosaaminen.

## B8 – Työvoiman yleispiirteet

### Periaatteet

Varmistamme yhdenvertaiset mahdollisuudet koulutukseen, ammatilliseen kehittämiseen ja uralla etenemiseen. Osaamisen kehittäminen on osa vastuullista henkilöstöjohtamistamme ja tukee strategian toteuttamista, työhyvinvointia ja työkyvyn ylläpitämistä. Korostamme työyhteisössämme arvostavaa vuorovaikutusta, yhteistyötä ja avoimuutta.

### Toimenpiteet

Vuonna 2025 kehitimme henkilöstön osaamista, työhyvinvointia ja turvallisuutta suunnitelmallisesti koulutusten, perehdytyksen, työssä oppimisen ja järjestelmällisen seurannan avulla. Koulutukset painottuivat kiinteistöalan asiantuntijaosaamiseen, asiakaspalveluun, turvallisuuteen ja johtamiseen. Tavoitteenamme oli, että jokainen työntekijä osallistuu vuosittain vähintään yhteen ajankohtaiseen tai kehittymistä tukevaan koulutukseen.

Esihenkilöt kävivät työntekijöiden kanssa vuosittaiset kehittymiskeskustelut, joissa arvioitiin osaamista, työssä suoriutumista ja kuormitusta sekä sovittiin tavoitteista ja kehitystarpeista. Kehitimme HR-prosesseja tukemaan osaamisen suunnitelmallista seurantaa. Koulutussuunnitelma ja säännölliset henkilöstökyselyt tukivat työvoimastrategiamme toteutumista.

Vuonna 2025 järjestimme koko henkilöstölle yhteisiä tilaisuuksia, joissa käsitelimme strategiaa, tavoitteita ja keskeisiä mittareita. Käsitelimme koulutusohjelmat ja henkilöstön kehittämislinjaukset vuosittain yhteistoiminnassa.

## Seuranta ja mittarit

Oman työvoiman osalta seurataan muun muassa henkilöstön määrää, työsuhteiden pysyvyyttä, sukupuoli- ja ikärakennetta, koulutuspäiviä sekä kehityskeskustelujen toteutumista. Kaikki työntekijät osallistuivat säännöllisiin tulos- ja urakehitysarviointeihin. Henkilöstörakenteen kehitystä tarkastellaan vuosittain.

Lahden kaupunki on asettanut Lahden Taloille tavoitteeksi madaltaa työttömien ja opiskelijoiden kynnystä siirtyä työelämään tarjoamalla työmahdollisuuksia tukityöllistetyille, harjoittelijoille ja kesätyöntekijöille. Tavoitteena on palkata vuosittain vähintään kaksi opiskelijaa sekä vähintään kymmenen kesätyöntekijää. Vuonna 2025 Lahden Taloilla työskenteli yhteensä 19 nuorta kesän aikana. Kahden viikon mittainen kesätyö tarjottiin viidelletoista alle 18-vuotiaalle ja koko kesän työskenteli neljä nuorta.

31.12.2025 tilanne sis. toimitusjohtaja	NAISET			MIEHET			YHTEENSÄ		
TYÖSUHDEMUOTO / TYÖSUHTEEN LUONNE	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Toistaiseksi voimassa oleva	22	23	24	13	13	14	35	36	38
Määräaikainen	9	7	-	3	3	-	12	10	-
Kokoaikainen	25	25	24	13	14	14	38	39	38
Osa-aikainen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaihtelevalla työajalla / tarvittaessa töihin kutsuttava	6	5	-	3	2	-	9	7	-
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>38</b>

Taulukko osoittaa työsuhteiden rakenteen kehityksen vuosina 2023–2025. Vuonna 2025 kaikki työsuhteet olivat toistaiseksi voimassa olevia ja kokoaikaisia.

SUKUPUOLI	Työsuhteisten työntekijöiden määrä 31.12.2025 (henkilömäärä sis. toimitusjohtaja)
Miehet	14
Naiset	24
Muut	-
Ei ilmoitettu	-
Työsuhteiset työntekijät yhteensä	38

Taulukko kuvaa työsuhteisten työntekijöiden sukupuolijakaumaa vuoden 2025 lopussa. Sukupuolijakauma on tasapainoinen ja vastaa toimialallemme tyypillistä rakennetta.

LAHDEN TALOJEN YKSIKÖT (31.12.2025 tilanne sis. toimitusjohtaja)	2023	2024	2025
Isännöinti	12	13	13
Asiakaspalvelu	14	13	12
Kiinteistöpalvelut	4	4	4
Tukipalvelut ja johto	17	16	9
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>38</b>

Taulukko esittää henkilöstön jakautumisen yksiköittäin sekä muutokset tarkastelujaksolla.

TYÖSUHTEISET TYÖNTEKIJÄT (31.12.2025 tilanne sis. toimitusjohtaja)	2023	2024	2025
Alle 30-vuotiaat	16	14	2
Alle 30-vuotiaiden osuus %	34 %	30 %	5,3 %
30–50-vuotiaat	21	20	23
30–50-vuotiaiden osuus %	45 %	44 %	60,5 %
Yli 50-vuotiaat	10	12	13
Yli 50-vuotiaiden osuus %	21 %	26 %	34,2 %

Taulukko kuvaa henkilöstön ikärakenteen muutosta vuosina 2023–2025. Ikärakenne on painottunut aiempaa enemmän 30–50-vuotiaisiin ja yli 50-vuotiaisiin työntekijöihin.

## Yhteenveto

Henkilöstörakenteemme on kehittynyt tarkastelujaksolla kohti pysyvää, kokoaikaista ja vakautettua työvoimaa. Henkilöstömäärän väheneminen on kohdistunut erityisesti vaihtelevan työajan työsuhteisiin, jotka eivät ole enää käytössä vuonna 2025.

Sukupuolijakauma on pysynyt tasapainoisena sekä koko henkilöstössä että ylimmässä johdossa. Ikärakenteen muutos viittaa kokeneemman henkilöstön osuuden kasvuun, mikä tukee osaamisen jatkuvuutta, mutta korostaa pitkällä aikavälillä rekrytoinnin, seuraajasuunnittelun ja hiljaisen tiedon siirron merkitystä.

## B9 – Työterveys ja työturvallisuus

### Periaatteet

Työturvallisuus ja työterveys ovat osana arjen johtamistamme. Tavoitteenamme on ehkäistä työperäisiä riskejä ennakoivasti ja varmistaa turvallinen ja terveellinen työympäristö kaikille työntekijöille.

### Toimenpiteet

Laadimme työsuojelelun toimintasuunnitelman vuosittain työnantajan ja henkilöstön edustajien yhteistyönä ja se hyväksytään yhteistyötoimikunnassa. Suunnitelma sisältää toimenpiteet työympäristön kehittämiseksi, turvallisuuskoulutukset sekä menettelyt tapaturmien ja vaaratilanteiden ehkäisemiseksi.

Vuonna 2025 arvioimme ja tunnistimme työn mahdollisia vaaroja ja riskejä yhdessä työsuojeluvaltuutetun ja esihenkilöiden kanssa. Kartoituksen perusteella määritimme konkreettisia toimenpiteitä riskien ehkäisemiseksi. Kehitimme työturvallisuutta osana arjen johtamista ja vahvistimme kenttä- ja asiakastyön turvallisuutta ottamalla käyttöön AppGuard-turvallisuussovelluksen, joka mahdollistaa turvallisuushavaintojen ja läheltä piti -tilanteiden kirjaamisen.

Tuimme työhyvinvointia työterveysyhteistyöllä, psykososiaalisen kuormituksen huomioimisella sekä henkilöstökyselyiden tulosten käsittelyllä.

## Seuranta ja mittarit

Kaikki työntekijämme kuuluvat työterveyden ja työturvallisuuden hallintajärjestelmän piiriin. Raportointikaudella ei tapahtunut työperäisiä kuolemantapauksia eikä kirjattavia työtaturmia. Seuraamme turvallisuushavaintoja ja toimenpiteitä osana jatkuvaa kehittämistä.

	TYÖSUHTEISET TYÖNTEKIJÄT			MUUT KUIN TYÖSUHTEISET TYÖNTEKIJÄT		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
a Yrityksen omaan työvoimaan kuuluvien henkilöiden prosenttiosuus, jotka kuuluvat yrityksen sellaisen työterveyden ja työturvallisuuden hallintajärjestelmän piiriin, joka perustuu oikeudellisiin vaatimuksiin ja/tai tunnustettuihin standardeihin tai ohjeisiin	100 %	100 %	100 %	-	-	-
b1 Yrityksen omaan työvoimaan kuuluvien henkilöiden työperäisistä vammoista ja työperäisistä terveysongelmista johtuvien kuolemantapausten lukumäärä	0	0	0	-	-	-
b2 Yrityksen toimipaikoissa työskentelevien muihin työntekijöihin kuuluvien henkilöiden työperäisistä vammoista ja työperäisistä terveysongelmista johtuvien kuolemantapausten lukumäärä	0	0	0	-	-	-
c Kirjattavien työtaturmien lukumäärä ja osuus	0	0	0	-	-	-
d Työsuhteisten työntekijöiden osalta sellaisten kirjattavaa työperäistä terveysongelmaa tapausten lukumäärä, joihin sovelletaan tietojen keruuta koskevia oikeudellisia rajoituksia	0	0	0	-	-	-
e Työsuhteisten työntekijöiden osalta työperäisten vammojen ja työtaturmista johtuvien kuolemantapausten sekä työperäisten terveysongelmien ja niistä johtuvien kuolemantapausten vuoksi menetettyjen päivien lukumäärä	0	0	0	-	-	-

Työsuhteisten työntekijöiden kuuluminen työterveyden ja työturvallisuuden hallintajärjestelmien piiriin, työperäisistä aiheutuneet vammat ja terveysongelmat

## B10 – Palkkaus, työehtosopimukset ja koulutus

### Periaatteet

Noudatamme voimassa olevia työehtosopimuksia ja lainsäädäntöä sekä edistämme tasa-arvoa, yhdenvertaisuutta ja läpinäkyvyyttä palkkauksessa.

### Toimenpiteet

Vuoden 2025 alussa siirryimme YTES 2025–2028-töyehtosopimukseen. Muutos selkeytti sopimusrakennetta ja lisäsi joustoja työn ja perheen yhteensovittamiseen. Perheystävällisiä

käytäntöjä vahvistettiin ja palkkausjärjestelmän kehittämistä selkeytettiin. Myös henkilöstön edustajien termistö ja korvaukset päivittyivät (luottamusmies → luottamusedustaja).

Noudatimme tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaa koko organisaatiossa. Henkilöstö osallistui strategian ja toimintatapojen kehittämiseen.

Palkkakartoitus toteutetaan säännöllisesti osana tasa-arvosuunnitelmaa, jotta varmistamme, ettei samaa tai samanarvoista työtä tekevien välillä esiinny perusteettomia palkkaeroja.

Valmistauduimme palkka-avoimuusdirektiivin voimaantuloon, jonka arvioidaan tulevan sovellettavaksi kesäkuussa 2026, kehittämällä palkkarakenteiden läpinäkyvyyttä, dokumentointia ja raportointikäytäntöjä siten, että ne vastaavat tulevia sääntelyvaatimuksia ja tukevat yhdenvertaista palkkausta.

	NAISET			MIEHET			YHTEENSÄ		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Niiden työntekijöiden ja (tai) työntekijöiden prosenttiosuus, jotka osallistuivat säännöllisiin tulos- ja urakehitys arviointeihin	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Keskimääräinen koulutustuntien määrä työntekijää kohden	9,58	5,00	7,36	5,58	8,75	14,21	8,19	6,40	10,12

Taulukko kuvaa henkilöstömme osallistumista tulos- ja kehitysarviointeihin sekä koulutukseen. Kaikki työntekijämme osallistuivat arviointeihin, ja koulutustuntien määrä vaihteli vuosittain.

## C5 – Työvoiman yleispiirteiden lisäkuvailu

### Omat työntekijät

#### Periaatteet

Henkilöstö on keskeinen osa strategian toteuttamistamme ja toimintakykymme varmistamista. Henkilöstöön liittyviä vaikutuksia johdamme osana yhtiön kokonaisvaltaista riskienhallintaa ja strategista seurantaa. Keskeisiä vaikutuksia ovat osaamisen riittävyys, työhyvinvointi, henkilöstörakenteen kehitys ja työturvallisuus.

Ikärakenteen muutos ja kokeneemman henkilöstön osuuden kasvu tukevat osaamisen syvyyttä, mutta korostavat pitkän aikavälin rekrytoinnin, seuraajasuunnittelun ja hiljaisen tiedon siirron merkitystä.

#### Toimenpiteet

Henkilöstöön liittyvät riskit arvioimme vuosittain osana riskienhallintaprosessiamme. Arviointi kattaa työhyvinvointiin, osaamisen riittävyyteen, henkilöstörakenteeseen ja työturvallisuuteen liittyvät riskit. Riskien tunnistamisesta ja seurannasta vastaavat johto ja esihenkilöt, ja keskeiset havainnot käsittelemme johtoryhmässä sekä huomioimme resurssisuunnittelussa ja strategisessa päätöksenteossa.

Henkilöstöön liittyvää raportointia ja seurantaa kehitämme jatkuvasti osana normaalia johtamista ja toiminnan parantamista.

#### Seuranta ja mittarit

Henkilöstövaikutusten seurantaamme tukevat B8–B10 kohdissa esitetyt tunnusluvut. Näitä ovat muun muassa henkilöstörakenne, koulutustunnit, kehittymiskeskustelujen kattavuus sekä työturvallisuutta koskevat tiedot.

Emme ole asettaneet kaikille osa-alueille numeerisia tavoitteita, vaan osaa teemoista ohjataan laadullisilla tavoitteilla ja jatkuvan parantamisen periaatteella. Keskeiset havainnot käsittelemme johdossa ja raportoimme osana strategista seuranta.

## S2 -Arvoketjun työntekijät

### Periaatteet

Edellytämme, että arvoketjussa työskentelevien työntekijöiden oikeudet, työturvallisuus ja eettiset periaatteet toteutuvat kaikissa hankkeissa ja palvelusopimuksissa. Arvoketjun vastuullisuus on osa riskienhallintaa ja hyvää hallintotapaa.

Toimittajien ja urakoitsijoiden on noudatettava voimassa olevaa lainsäädäntöä, hyvää liiketapaa sekä työturvallisuutta, ihmisoikeuksia ja korruption torjuntaa koskevia vaatimuksia. Tuemme arvoketjussa toimivien palveluntuottajien työntekijöiden hyvinvointia ja turvallisuutta osana vastuullista hankintaa ja yhteistyötä.

### Toimenpiteet

Sisällytämme työturvallisuus- ja eettisyysvaatimukset alihankinta- ja urakkasopimuksiin. Sopimuksissa edellytetään lakien, työehtojen ja turvallisuusmääräysten noudattamista. Soveltuvien osin sopimukseen sisällytetään myös kestävyysvaatimuksia, ja käytettävien materiaalien alkuperää sekä sertifikaatteja varmistetaan osana hankinta- ja valvontaprosesseja. Varmistamme tilaajavastuun toteutumisen ennen sopimusten solmimista ja sopimuskauden aikana. Työmaiden turvallisuutta edistämme säännöllisellä vuoropuhelulla, työmaaperehdytyksillä sekä työmaavalvonnan avulla. Palveluntuottajien raportoimat uhka- ja vaaratilanteet käsittelemme viipymättä, ja tarvittavat korjaavat toimenpiteet toteutetaan yhteistyössä heidän kanssa.

Kehitämme toimittajavalvontaa ja raportointia järjestelmällisesti sekä yhtenäistämme vastuullisen hankinnan käytäntöjä läpinäkyvyyden lisäämiseksi. Havaittuihin puutteisiin puutummme viipymättä yhteistyössä sopimuskumppaneiden kanssa. Hankinnat tukevat paikallista työllisyyttä ja alueellista elinvoimaa; vuonna 2025 palveluntuottajat työllistivät arviolta noin 310 henkilöä kiinteistöhuollon, rakentamisen, suunnittelun ja palveluliiketoiminnan tehtävissä.

### Seuranta ja mittarit

Seuraamme tilaajavastuulain mukaisten veloitteiden täyttymistä, sopimusehtojen noudattamista sekä työmaiden turvallisuushavaintoja. Palveluntuottajien ilmoittamat uhka- ja vaaratilanteet käsittelemme osana turvallisuuden kehittämistä. Toimitusketjun riskejä ja kehitystoimia tarkastellaan osana yhtiön riskienhallintaa ja johtamisjärjestelmää.

Arvoketjun työntekijöiden työturvallisuutta seuraamme tavoitteiden ja tarvittaessa mittareiden avulla osana jatkuvaa kehittämistä. Raportointikaudella ei raportoitu vakavia ihmisoikeusloukkauksia tai merkittäviä työturvallisuusrikkomuksia arvoketjussa.

## S1 – Oma työvoima

### Periaatteet

Noudatamme voimassa olevaa työehtosopimusta ja soveltuvaa työlainsäädäntöä. Henkilöstöä koskevat periaatteet on kuvattu tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmassa sekä työsuojelun toimintasuunnitelmassa. Palkkakartoitus toteutetaan säännöllisesti osana tasa-arvosuunnitelmaa, ja henkilöstöllä on ohjeistus, miten voi ilmoittaa epäkohdista.

Henkilöstö on keskeinen voimavaramme strategian toteuttamisessa. Henkilöstöön liittyviä vaikutuksia, riskejä ja kehitystarpeita tunnistetaan osana vuosittaista riskienhallintaprosessiamme. Keskeisiä teemoja ovat osaamisen riittävyys, työhyvinvointi ja kuormitus, työturvallisuus sekä palkkauksen ja yhdenvertaisuuden toteutuminen.

## Toimenpiteet

Osaamista kehitämme koulutusten, perehdytyksen ja työssä oppimisen avulla. Esihenkilöt käyvät vuosittaiset kehittymiskeskustelut työntekijöiden kanssa, joissa arvioidaan osaamista, työssä suoriutumista ja työkuormitusta. Ikärakenteen kehitystä ja osaamisen jatkuvuutta tarkastelemme osana resurssisuunnittelua.

Kehitämme työturvallisuutta työsuojelun toimintasuunnitelman mukaisesti. Arvioimme työympäristön riskejä säännöllisesti, ja turvallisuushavainnot käsitellään järjestelmällisesti. Henkilöstökyselyjen tuloksia hyödynnämme työhyvinvoinnin ja johtamisen kehittämisessä. Mahdollisiin epäkohtiin, kuten palkkaukseen tai yhdenvertaisuuteen liittyviin havaintoihin, puutummme tarvittaessa korjaavin toimenpitein.

## Seuranta ja mittarit

Periaatteiden ja toimenpiteiden toteutumista seuraamme osana johtamisjärjestelmää ja riskienhallintaa. Henkilöstörakennetta tarkastellaan henkilöstömäärän, työsuhteiden pysyvyyden sekä sukupuoli- ja ikäjakauman avulla. Osaamisen kehittämistä arvioidaan koulutustuntien ja kehittymiskeskustelujen toteutumisasteen perusteella.

Työturvallisuutta seurataan tapaturmatilastoilla ja turvallisuushavainnoilla. Mahdollisiin syrjintä- ja valitustapauksiin puututaan järjestelmällisesti. Palkkakartoituksen tuloksia arvioidaan säännöllisesti tasa-arvon varmistamiseksi.

Päivitämme henkilöstövaikutusten priorisointia vuosittain osana riskienhallintaprosessia, ja tuloksia hyödynnetään henkilöstöön liittyvien tavoitteiden ja kehittämistoimenpiteiden tarkentamisessa.

## S4 -Asukkaat ja loppukäyttäjät

### Periaatteet

Tavoitteemme on parantaa asumisen laatua, turvallisuutta ja kohtuuhintaisuutta sekä vahvistaa asukaslähtöisyyttä. Tarjoamme turvallisen ja viihtyisän asumisympäristön, joka tukee eri elämäntilanteissa olevien asukkaiden arkea ja edistää kestäviä valintoja.

Etenemme suunnitelmallisesti kohti asukaslähtöisempää ja energiatehokkaampaa asumista. Asiakaspalaute ja NPS-seuranta ohjaavat työtämme.

Asukaslähtöisyys ohjaa toimintaamme ja palvelujen kehittämistä:

- hyödynnämme asiakaspalautetta ja NPS-mittausta päätöksenteossa
- kehitämme kiinteistöjen turvallisuutta ja viihtyisyyttä järjestelmällisesti
- huomioimme esteettömyyden ja yhdenvertaisuuden asumisratkaisuisissa
- vahvistamme asumisneuvontaa ja monikielistä viestintää
- lisäämme asukkaiden osallistumismahdollisuuksia
- tuemme kestäväää arkea viestimällä energia ja veden vastuullisesta käytöstä sekä jätteiden vähentämisestä ja oikeasta lajittelusta

### Toimenpiteet

Tavoitteenamme on tarjota asukkaillemme kohtuuhintaista asumista sekä huolehtia siitä, että vuokrataso pysyy mahdollisimman kohtuullisena pitkällä aikavälillä. Pyrimme tehostamaan

toimintaamme ja hallitsemaan kustannuksia päästäksemme tavoitteeseemme. Toimenpiteiden ansiosta onnistuimme vuoden 2025 aikana laskemaan vuokria keskimäärin 1,1 prosenttia.

Seurasimme asukastyytyväisyyttä säännöllisesti NPS-mittarilla, reklamaatioilla, käyttöasteella ja saamiemme palautteiden kautta. Asukaskyselyt ohjaavat palveluiden ja asumisviihtyvyyden kehittämistä. Vuonna 2025 emme toteuttaneet koko asukaskantaan kohdistuvaa laajaa asukastyytyväisyys- tai kestävyyskyselyä. Asukastyytyväisyysmittarit on kytketty strategiaan tavoitteisiin ja henkilöstön kannustinjärjestelmään.

Osallistimme asukkaita päätöksentekoon asukastoiminnan kautta. Lahden Asuntojen hallituksessa toimi asukasjäseniä ja opiskelijajäseniä, jotka toivat päätöksentekoon asukkaiden ja opiskelijoiden näkökulmia. Käsittelimme kestävyteen ja asumiseen liittyviä teemoja myös asukaskokouksissa.

Palautteiden käsittelyyn oli käytössä matalan kynnyksen kanavia: puhelin- ja sähköpostipalvelu sekä vikailmoitusjärjestelmä. Tiedotimme kiinteistöjen ajankohtaisista asioista talokohtaisilla tiedotteilla ja uutiskirjeillä.

Paransimme asumisen turvallisuutta ja viihtyvyyttä kiinteistöjen kunnossapidolla, piha-alueiden valaistuksella, lukituksen kehittämisellä, ilmanvaihdon tarkastuksilla ja radonmittauksilla. Huomioimme esteettömyyden uusissa ja peruskorjatuissa kohteissa ja paranimme sitä vanhemmissa kiinteistöissä tarpeen mukaan. Huomioimme erityisryhmien – ikääntyneiden, opiskelijoiden ja vammaisten – tarpeet asumisratkaisuisissa.

Tarjosimme asukkaille neuvontaa energian, veden ja jätteiden vastuulliseen käyttöön.

## **Seuranta ja mittarit**

Seuraamme asukkaita ja loppukäyttäjiä koskevia mittareita: asukastyytyväisyys (NPS), asumisen vaihtuvuus, käyttöaste sekä turvallisuuteen ja palvelutasoon liittyvät havainnot.

## **C6 – Ihmisoikeuspoliitikkojen ja -prosessien kuvaus**

Kunnioitamme henkilöstön, asukkaiden ja yhteistyökumppaneiden perusoikeuksia sekä yksityisyyden ja henkilötietojen suojaa. Käsitlemme henkilötietoja luottamuksellisesti tietosuojalainsäädännön ja omien tietoturvaohjeidemme mukaisesti.

Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmamme ohjaa syrjimätöntä ja yhdenvertaista toimintaa. Päivitämme sen vuosittain. Suunnitelman tavoite on edistää yhdenvertaista kohtelua, ehkäistä syrjintää ja vahvistaa henkilöstön valmiuksia kohdata eri taustoista tulevia ihmisiä. Työsuojelun toimintasuunnitelmamme tukee turvallisia ja terveellisiä työoloja sekä ehkäisee työperäisiä riskejä. Tuemme henkilöstön hyvinvointia ja työssä jaksamista työelämän joustoilla: liukuvat työajat ja etätömahdollisuudet.

## **C7 – Vakavat ihmisoikeusrikkomukset**

### **Ilmoitus- ja valitusmekanismit**

Henkilöstöllämme on selkeät ohjeistukset, kuinka tuoda esiin työhyvinvointiin, turvallisuuteen tai eettisiin kysymyksiin liittyviä huolia. Ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti osana johtamista. Raportointikaudella ei todettu vakavia rikkomuksia.

### **Seuranta ja mittarit**

Seuraamme syrjintätapausten määrää sekä mahdollisia ihmisoikeuksiin liittyviä rikkomuksia ja seuraamuksia. Raportointikaudella ei raportoitu syrjintätapauksia, vakavia ihmisoikeusloukkauksia tai niihin liittyviä seuraamuksia. Palkkakartoituksen tulokset käsitellään osana tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman seurantaan.

Onko yrityksellä vahvistettuja tapauksia omassa työvoimassaan liittyen seuraaviin aiheisiin?	Kyllä / Ei	Toimenpiteet edellä kuvattujen tapausten ratkaisemiseksi
Lapsityövoiman käyttö	Ei	
Pakkotyö	Ei	
Ihmiskauppa	Ei	
Syrjintä	Ei	
Onko yritys tietoinen vahvistetuista tapauksista, jotka koskevat arvoketjun työntekijöitä, vaikutuspiiriin kuuluvia yhteisöjä, kuluttajia ja loppukäyttäjiä?	Ei	

	2023	2024	2025
Syrjintätapausten määrä	-	-	-
Valitusten lukumäärä, jotka on tehty yrityksen omaan työvoimaan kuuluvien henkilöiden käytössä olevien kanavien (valitusmekanismit mukaan luettuina) kautta	-	-	-
OECD:n monikansallisten yritysten kansallisiin yhteyspisteisiin tehtyjen valitusten määrä	-	-	-
Aineellisten sakkojen, sakkojen ja vahingonkorvausten määrä sosiaalisten ja ihmisoikeustekijöiden loukkauksista	-	-	-
Vakavien ihmisoikeusongelmien ja omaan työvoimaan liittyvien välikohtausten määrä	-	-	-
Vakavien ihmisoikeusongelmien ja omaan työvoimaan liittyvien välikohtausten määrä, jotka rikkovat YK:n Global Compact -periaatteita ja OECD:n monikansallisia yrityksiä koskevia ohjeita	-	-	-
Aineellisten sakkojen, sakkojen ja korvausten määrä vakavista ihmisoikeusongelmista ja omaan työvoimaan liittyvistä tapauksista	-	-	-
Niiden vakavien ihmisoikeustapausten määrä, joissa yrityksellä oli roolinsa asianomaisten parannuskeinona	-	-	-

Taulukko esittää raportointikauden aikana havaitut syrjintä-, valitus- ja ihmisoikeustapaukset sekä niihin liittyvät seuraamukset. Tarkastelujaksolla ei raportoitu tapauksia tai seuraamuksia.

## HALLINTOTAPATIEDOT

### B11 / G1-4 – Tuomiot ja sakot korruptiosta ja lahjonnasta

Raportointikaudella toiminnassamme ei havaittu korruptioon tai lahjontaan liittyviä rikkomuksia. Meille ei määrätty tuomioita tai sakkoja eikä viranomais- tai oikeusprosesseja ollut käynnissä.

Korruption ja lahjonnan ehkäisyä koskevat periaatteet, menettelyt ja vastuut on kuvattu kohdassa G1.

# G1 – Liiketoiminnan harjoittaminen ja eettiset toimintatavat

## G1-1 – Toimintaperiaatteet ja vastuullinen johtaminen

Kehitämme lahtelaisten asumista rakennuttamalla, vuokraamalla ja ylläpitämällä vuokra-asuntoja. Toimimme yhteistyössä asukkaiden, Lahden kaupungin ja kumppaneiden kanssa tarjotaksemme kohtuuhintaista ja laadukasta asumista.

Eettiset periaatteemme korostavat avoimuutta, vastuullisuutta ja muiden kunnioittamista. Johto vastaa periaatteiden toteutumisesta. Perehdytys tukee toimintatapojen omaksumista. Rikkomuksiin puutummme viipymättä.

Hankintaohjeemme määrittelevät eturistiriitatilanteet: henkilöstön on vältettävä sidonnaisuuksia ja ilmoitettava jääviydestä esihenkilölle.

## G1-2 – Vastuulliset liiketavat ja hankinnat

Edellytämme kaikilta toimittajiltamme sitoutumista kestäviin ja eettisiin toimintatapoihin. Kumppaneiden on noudatettava lakeja sekä hyvää liiketapaa: reilu kilpailu, korruption torjunta, ihmisoikeuksien kunnioitus ja ympäristövastuu.

Toteutamme hankinnat konsernin periaatteiden mukaisesti tasapuolisesti ja syrjimättömästi. Jääviystilanteissa työntekijä ilmoittaa esihenkilölle ja jäävää itsensä päätöksenteosta.

Noudatamme hankinnoissa kestäväen kehityksen periaatteita: säästämme raaka-aineita, energiaa ja luonnonvaroja. Huomioimme ympäristö- ja kiertotalousnäkökulmat jo suunnitteluvaiheessa ja kohtelemme pieniä palveluntarjoajia tasapuolisesti.

## G1-3 – Korruption ja lahjonnan ehkäiseminen

Noudatamme nollatoleranssia korruption ja lahjontaan. Emme maksa, vastaanota tai tarjoa lahjuksia tai muita etuja, jotka voisivat vaikuttaa päätöksenteon puolueettomuuteen.

Edellytämme kumppaneiltamme korruption ja lahjonnan vastaisia käytäntöjä. Ehkäisemme harmaata taloutta yhteistyössä viranomaisten ja alan toimijoiden kanssa.

Hankintoja tekeväen tulee osallistua korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyvään koulutukseen, joka kirjataan työntekijän koulutusrekisteriin kuten muutkin koulutukset (rekisteröinti koulutustietoihin vuodesta 2026). Seuraamme eettisten periaatteiden toteutumista ja puutummme rikkomuksiin viipymättä. Hankintaohjeemme ja perehdytysohjelmamme kattavat nämä asiat.

## G1-5 – Yhteiskunnallinen vaikuttaminen ja lahjoitukset

Emme tue poliittisia toimijoita, mutta voimme tehdä lahjoituksia hyväntekeväisyyteen ja yleishyödyllisiin tarkoituksiin.

Osallistumme asuntopoliittiseen keskusteluun ja edistämme kestäväää asumista KOVA ry:n kautta. Tämä tukee strategisia tavoitteitamme ja Lahden kaupungin asuntopoliittista ohjelmaa. Jäsenyytemme 2025: KOVA ry, Kiinteistöliitto Päijät-Häme, Suomen Opiskelija-asunnot ry ja Kunta- ja hyvinvointialuetyönantajat KT.

## G1-6 – Maksukäytännöt

Yleinen maksuehtomme on 30 päivää netto laskun päiväyksestä. Tarvittaessa voimme sopia lyhyemmistä maksuajoista, erityisesti pk-yritysten maksuvalmiuden tukemiseksi.

## C8 – Tulojen osuus kiistanalaisista sektoreista ja EU-vertailuarvojen ulkopuolelle jääminen

Liiketoiminnan tuottomme muodostuvat käytännössä kokonaisuudessaan vuokratuotoista, jotka syntyvät asuntojen vuokraamisesta. Yhtiöllämme ei ole erillisiä liiketoimintasegmenttejä, tuoteryhmiä tai muuta merkittävää liikevaihdon jakaumaa, joka edellyttäisi tarkempaa analyysiä tai erittelyä kestävyysnäkökulmasta. Tämän vuoksi tulojen jakautumista koskeva tarkempi raportointi on rajattu raportin ulkopuolelle, sillä se ei toisi olennaista lisäinformaatiota yhtiömme kestävyysvaikutusten, riskien tai siirtymäsuunnitelman arviointiin.

## C9 – Hallintoelinten monimuotoisuussuhde

Ylimmän johtomme sukupuolijakauma on raportointikaudella ollut tasapainoinen. Vuoden 2025 lopussa ylimpään johtoon kuului seitsemän henkilöä, joista kolme oli naisia (42,9 %) ja neljä miehiä (57,1 %). Sukupuolijakauma on pysynyt vakaana koko tarkastelujakson ajan.

Tavoitteenamme on varmistaa monipuolinen ja osaamiseltaan kattava hallinto, jossa päätöksenteossa huomioidaan eri näkökulmat. Tämä tukee strategisia painopisteitämme. Liitteestä (LIITE 1) löytyy tarkempi selvitys hallituksen kokoonpanosta ja osaamisesta.

YLIN JOHTO (31.12.2025 tilanne)	2023	2024	2025
Naiset	3	3	3
Naiset % ylimmästä johdosta	42,90 %	42,90 %	42,9 %
Miehet	4	4	4
Miehet % ylimmästä johdosta	57,10 %	57,10 %	57,10 %
Muu	-	-	-
Muut % ylimmästä johdosta	-	-	-
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

Taulukko esittää ylimmän johdon, eli hallituksen sukupuolijakauman, joka on pysynyt muuttumattomana koko tarkastelujakson ajan.

Lahden Asuntojen hallituksessa toimii lisäksi asukas- ja opiskelijajäsen, jotka tuovat asukkaiden ja opiskelijoiden näkökulmia.

## Hallintoa ja eettistä toimintaa koskevat mittarit

Hyvää hallintotapaa tukevat mittarit ja seurantakäytännöt liittyvät eettisiin periaatteisiin, sääntelyn noudattamiseen, tietosuojaan ja vastuulliseen hankintatoimeen.

## Mittareiden käyttö ja kehittäminen

Tarkastelemme mittareita osana yhtiön johtamista ja suunnittelua. Seurantatietoa hyödynnetään vastuullisuustavoitteiden arvioinnissa, riskienhallinnassa ja toiminnan jatkuvassa kehittämisessä. Mittaristoa kehitetään tarvittaessa vastaamaan toiminnan muutoksia.

# LIITE 1, C9 - Lahden Talot Oy:n Hallitus

nimi	Pasi Karjalainen	Oskari Päätalo	Saija Granlund	Marjo Loponen	Seppo Korhonen	Matti Kuronen	Minttu Murtomäki
<b>rooli hallituksessa</b>	hallituksen puheenjohtaja: Lahden Talot Oy, Lahden Asumnot Oy, Lahden Palveluasunnon Oy	hallituksen varapuheenjohtaja: Lahden Talot Oy, Lahden Asumnot Oy, Lahden Palveluasunnon Oy	hallituksen jäsen: Lahden Talot Oy, Lahden Asumnot Oy	hallituksen jäsen: Lahden Talot Oy, Lahden Asumnot Oy, Lahden Palveluasunnon Oy	hallituksen jäsen: Lahden Talot Oy, Lahden Asumnot Oy	hallituksen jäsen: Lahden Talot Oy	hallituksen jäsen: Lahden Talot Oy
<b>syntymävuosi</b>	1977	2003	1980	1967	1955	1979	1976
<b>mistä saakka jäsen</b>	2017	2025	2021	2025	2025	2025	2021
<b>koulutus</b>	liiketalouden perustutkinto	filosofian ylöppilias. suomen kieli	merkonomi, sairaanhoitaja, HHJ	KTM	Ammattikoulu, ammatillinen opettaja AmO	tekniikan tohtori, diplomi-insinööri, YTK:n Pitkä kurssi, KuntaJOKO, HHJ ja HHJ PJ	tradenomi: markkinointi ja tuotekehitys, HHJ ja HHJ PJ
<b>pätehtävä</b>	logistiikka-alan työntekijä, yrittäjä	opiskelija	sairaanhoitaja	ministerin erityisavustaja	Kone- ja metallialan opettaja, eläkeläinen	työelämäprofessori, johtaja	toimitusjohtaja
<b>keskeisimmät luottat</b>	Lahden kaupunginvaltuutettu, Päijät-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuutettu, Päijät-Hämeen maakuntavaltuutettu, Päijät-Hämeen hyvinvointialueen tarkastuslautakunnan varapuheenjohtaja	Lahden kaupunginvaltuutettu, valtuustoryhmän puheenjohtaja ja sivistyslautakunnan jäsen sekä Päijät-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuutettu	Lahden kaupunginvaltuutettu, Päijät-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuutettu ja sen tarkastuslautakunnan jäsen	Lahden kaupunginvaltuutettu, Päijät-Hämeen hyvinvointialueen aluevaltuutettu, Lahden elinvoimain ja hyvinvointilautakunnan liiton valtuutettu varajäsen, HVA:n aluehallituksen varajäsen, HVA hyvinvoinnin ja	Lahden kaupunginvaltuutettu, Lahden elinvoima- ja hyvinvointilautakunnan jäsen, Päijät-Hämeen liiton valtuutettu	Hämeenlinnan Asumnot Oy hallituksen puheenjohtaja ja Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy, hallituksen jäsen,	
<b>riippuvuudet</b>	ei riippumaton, Lahden kaupunginvaltuutettu	ei riippumaton, Lahden kaupunginvaltuutettu	ei riippumaton, Lahden kaupunginvaltuutettu	ei riippumaton, Lahden kaupunginvaltuutettu	ei riippumaton, Lahden kaupunginvaltuutettu	riippumaton	riippumaton
<b>kestävyysseikkoihin liittyvä asiantuntemus / osaaminen</b>	asiiantuntijuuutta koulutuksen myötä erityisesti sosiaaliseen kestävyteen kielipolitiikan alueella	asiiantuntijuuutta koulutuksen myötä erityisesti sosiaaliseen kestävyteen kielipolitiikan alueella	perustiedot rakennetun ympäristön kestävyysasioista, mm. väitöskirja kestävästä asuinaluekehityksestä ja Finnish Green Building Councilin hallitusjäsenyyden kautta	monipuolinen ymmärrys PK-yrityksen vastuullisuuteen liittyvistä asioista, vastuullisuusviestintää			

## LIITE 2, Laskennassa käytetyt päästökertoimet

Scope 1 ja Scope 2-päästökertoimet

Scope 1 ja Scope 2 -päästökertoimet kg CO <sub>2</sub> e / kWh (sijainti- ja markkinaperusteinen)	2023	2024	2025
Kaukolämpö, markkinaperusteinen, Lahti Energia, CO <sub>2</sub> e/kWh	0,06169	0,06989	0,06393
Kaukolämpö, sijaintiperusteinen, Suomi, Motiva/Tilastokeskus, ominaishiilidioksidipäästöt ja 3 viimeisen vuoden liukuva keskiarvo (energiamenetelmä), kg CO <sub>2</sub> e / kWh	0,145	0,145	0,130
Sähkö, markkinaperusteinen, Oomi Energia, sähköntuotannon keskimääräiset hiilidioksidin ominaispäästöt, CO <sub>2</sub> e/kWh	0,416	0,416	0,287
Sähkö, markkinaperusteinen Mind Energy, sähköntuotannon keskimääräiset hiilidioksidin ominaispäästöt, CO <sub>2</sub> e/kWh			0
Sähkö, sijaintiperusteinen, Suomi, Motiva/Tilastokeskus, ominaishiilidioksidipäästöt ja 3 viimeisen vuoden liukuva keskiarvo (energiamenetelmä), kg CO <sub>2</sub> e / kWh	0,07	0,07	0,06
Polttoöljy, Tilastokeskus polttoaineluokitus 2024, kg CO <sub>2</sub> e/kWh	0,263	0,263	0,263

Scope 3-päästökertoimet

KOVA ry

Scope 3-päästökertoimet, rakennuttaminen ja rakentaminen	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
Uudisrakentaminen, ei uudisrakentamistavuoden 2025 aikana	-
Korjaaminen, Ei laajamittaisia peruskorjauksia vuoden 2025 aikana	-
Korjaaminen, pienkorjaukset (pieni yksittäinen korjaus, alle 1500 €), KOVA ry hiilijalanjälkilaskuri, kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	2
Korjaaminen, pienkorjaukset (huoneistoremontti, yli 1500 €), KOVA ry hiilijalanjälkilaskuri, kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	20

Jätteiden päästökertoimia laskettaessa on käytetty KOVA ry:n suosittamaa ilmastolaskuria

Jäte jae	Päästökerroin kg CO <sub>2</sub> /kg
Sekajäte	0,51
Biojäte	68,99
Muovi	70,02
Kartonki ja Pahvi	60,00
Paperi	1049,93
Lasi	570,07
Metalli	130,06

Lahti Aqua antaa yrityssivuillaan päästökertoimeksi kylmälle vedelle: 949 g CO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>.

Laskennallisesti kylmän veden kulutuksen on arvioitu olevan 60 prosenttia kaikesta käytetystä vedestä.



## LIITE 4, VSME-vaatimusten täyttyminen

VSME Basic -moduuli					
	Vaatus	Teema	Raportin Luku	Sivu	Status
B1	Yrityksen perustiedot	Hallinto	B1	4-5	Täysi
B2	Siirtymäsuunnitelmat	Strategia	B2	5-6	Täysi
B3	Energia ja GHG	Ilmasto	B3	16-21	Täysi (sis. laskennan rajaukset)
B4	Pilaantuminen	Ympäristö	B4	21	Rajattu (perusteltu)
B5	Biodiversiteetti	Luonto	B5	21-22	Osittainen (ei kvantitatiivisia mittareita)
B6	Vesi	Vesi	B6	22-23	Täysi
B7	Resurssit ja jäte	Kiertotalous	B7	24-27	Täysi
B8	Työvoiman yleiskuvaus	Henkilöstö	S1	29-33	Täysi
B9	Työterveys ja -turvallisuus	Henkilöstö	B9	31	Täysi
B10	Palkkaus ja koulutus	Henkilöstö	S1	29-33	Täysi
B11	Korruptio ja lahjonta	Hallintotapa	B11	38	Täysi
VSME Comprehensive -moduuli plus ESRS osiot					
GOV-1	Hallintoelimen rooli	Hallinto	GOV-1	6-7	Täysi
GOV-2	Tiedon kulku hallitukselle	Hallinto	GOV-2	7	Täysi
GOV-3	Kestävyys kannustimissa	Hallinto	GOV-3	8	Täysi
C1	Liiketoimintamalli ja strategia	Strategia	C1 / SBM	8-10	Täysi
C2	Siirtymäsuunnitelmien kuvaus	Strategia	C2	13-14	Täysi
C3	GHG-vähennystavoitteet	Ilmasto	C3	27-28	Täysi
C4	Ilmatoriskit	Ilmasto	C4	28	Osittainen (ei kvantifiointia)
C5	Oma työvoima - lisäkuvaus	Henkilöstö	S1	29-33	Täysi
C6	Ihmisoikeuspolitiikat	Ihmisoikeudet	C6	37	Täysi
C7	Vakavat ihmisoikeusrikkomukset	Ihmisoikeudet	C7	37	Täysi
C8	Kiistanalaiset sektorit	Talous	C8	39	Täysi (rajattu perustellusti)
C9	Hallintoelinten monimuotoisuus	Hallinto	C9	39-41	Täysi
SBM-1	Liiketoimintamalli ja arvonluonti	Strategia	SBM	4-5	Osittainen (ei taloudellista arvoketjuanalyysiä)
E3-3	Vesi - toimenpiteet	Vesi	B6	22-23	Täysi
S1-1	Omaa työvoimaa koskevat politiikat	Henkilöstö	S1	29-33	Täysi
S1-5	Toimenpiteet olennaisiin henkilöstö	Henkilöstö	S1	29-33	Täysi
S1-6	Työtaturmat	Henkilöstö	B9	31	Täysi
S2	Arvoketjun työntekijät	Arvoketju	S2	34-35	Täysi
S4	Kuluttajat ja loppukäyttäjät	Asukkaat	S4	36-37	Osittainen (ei haittavaikutusten analyysiä)