
Fra: TMFKP Klima Rådhuspost

Sendt: 8. juli 2025 17:49

Til: Niels Efterstigaard Bjerrum

Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Niels E. Bjerrum (A) om boliger den 2. juli 2025, eDoc nr. 2025-0217240

Kære Niels E. Bjerrum, MB

Hermed fremsendes svar på spørgsmål stillet den 2. juli 2025 vedrørende boliger.

Med venlig hilsen

Erik Schunck

Fuldmægtig

Klima og Byudviklingssekretariatet

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Klima og Byudvikling

Besvarelse vedrørende almene boliger

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels E. Bjerrum (A) har den 2. juli 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Kan man sige noget generelt om prisforskellen mellem almene boliger og resten af boligmarkedet – altså hvor meget billigere almene boliger er ift. andre boligtyper?

Svar

Ifølge opgørelser fra BL - Danmarks Almene Boliger, Danmarks Lejerforeninger og den nu lukkede tænketank Cevea er almene boliger i København typisk 30-60% billigere i forhold til tilsvarende private udlejningsboliger. Forskellen er størst i forhold til nybyggeriet, hvor de private lejeboliger er meget dyrere på grund af de frie markedsvilkår.

Et overblik over de gennemsnitlige månedlige udgifter ved forskellige boligtyper kan ses nedenfor i tabel 1.

Tabel 1. Månedlige udgifter fordelt på boligtyper

Boligtype	Gennemsnitlig månedlig husleje (ca.)
Almen bolig	900-1.300 kr. pr. m ² årligt (75 m ² : 5.600-8.100 kr./md)
Privat lejebolig	1.500-2.500 kr. pr. m ² årligt (75 m ² : 9.400-15.600 kr./md)
Ejerbolig	Afhænger af lån, men boligpriser på 45.000-75.000 kr./m ²
Andelsbolig	Lav boligafgift (ofte 3.000-7.000 kr./md), men stor indskudssum

Kilde: BL, Danmarks Lejerforening og Cevea

Spørgsmål

Hvor stor en andel af boligerne i kbh er almene?

Svar

Ifølge Boligrederegørelsen 2024 er 19,1% af boligmassen i Københavns Kommune almene boliger. De private udlejningsboliger udgør 29,8%, mens ejerboliger og andelsboliger udgør henholdsvis 21,7% og 28,2%.

08-07-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 14990

Dokumentnummer i F2
208662

Sagsnummer i eDoc
2025-0217240

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Spørgsmål

Ville man kunne lave en ordning, hvor man for at skrive sig op til en almen bolig kunne skrive sig op et samlet sted som dækker alle selskaber og boliger i kbh, så man ikke skulle skrive sig op hos de enkelte boligselskaber og betale gebyr hvert sted?

Svar

Ja, man ville som udgangspunkt kunne lave en ordning, hvor man kan skrive sig op et samlet sted, som dækker alle almene boliger i København.

Fælles ventelister på tværs af boligorganisationer eksisterer allerede i dag, idet alle de store administrationsselskaber har fællesventelister for de boligorganisationer de administrerer. Skriver man sig fx på venteliste i KAB (den såkaldte venteliste *Bolignøglen*), skrives man sig op til boligerne i 27 boligorganisationer i og udenfor Københavns Kommune.

Kommunen har ikke hjemmel til at kræve, at boligorganisationerne etablerer én fælles venteliste på tværs af alle boligorganisationer i kommunen. Et sådant tiltag vil derfor kræve frivillighed fra alle boligorganisationer og deres beboerdemokratiske repræsentation og vil forudsætte ensretning af udlejningssystemer, IT-systemer, budget- og regnskabssystemer mv.

Idet boligorganisationerne ikke er bundet af de samme administrative grænser som kommuner, vil et sådant samarbejde derudover skulle tage højde for, at ventelisterne skal dække både boliger inden for og uden for Københavns Kommune.

Spørgsmål

Hvad er ventetiden på en almen bolig hos de forskellige selskaber der er aktører i kbh?

Svar

Der er kan ikke oplistes generelle ventetider til almene boliger i de forskellige boligorganisationer i København.

Ventetiden til en almen bolig afhænger af en række faktorer såsom, hvilken boligtype, der er tale om, beliggenheden af boligen, boligens størrelse, stand og huslejeniveau, samt hvorvidt man i forvejen bor i boligorganisationen og derfor kan gøre brug af en interne venteliste.

Endeligt har det også betydning, hvorvidt boligen er opfattet af reglerne om fleksibel udlejning, der med det formål at styrke den boligsociale sammensætning i visse dele af byen, giver fortrinsret til boligsøgende med særligt ønskværdige karakteristika (fx i arbejde, studerende etc.). Ventetiden til en almen bolig i København er dog – på grund af den større efterspørgsel – væsentligt højere end i resten af landets kommuner.

På boligorganisationernes egne hjemmesider, kan man få oplyst den officielle ventetid til en bolig i boligorganisationens boligafdelinger via den eksterne venteliste.

Spørgsmål

Hvor mange boliger har de enkelte selskaber?

Svar

Ifølge opgørelse fra Landsbyggefonden, hvortil alle almene boligorganisationer skal indberette deres boligoplysninger, er der i alt lidt under 70.000 almene boliger i Københavns Kommune.

Nedenfor oplistes antallet af boliger i hver boligorganisation i kommunen fordelt på boligtyper.

Tabel 2. Almene boligorganisationer i Københavns Kommune

Boligorganisation	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	I alt
AAB	10.009	568	556	11.133
Almenbo	210	0	0	210
Boligkontoret Danmark	577	36	45	658
BO-VEST	4.367	769	1.023	6.159
DAB	1.582	86	0	1.668
Domea	1.527	427	402	2.356
DOMIBUS	48	0	0	48
fsb	10.894	1.294	1.109	13.297
Fællesadministrationen af 2009	1.445	1.033	0	2.478
KAB	21.842	1.517	4.516	27.875
UBSBolig	33	655	0	688
VIBO	2.650	273	137	3.060

Kilde: Landsbyggefondens stamdatabase

Ud over ovenstående administrerer boligorganisationerne lidt under tusind plejehjemsboliger for Københavns Kommune, herunder friplejehjem mv.

Med venlig hilsen

På vegne af Karsten Biering Nielsen, vicedirektør
Anne-Mette Greve Næsager, souschef