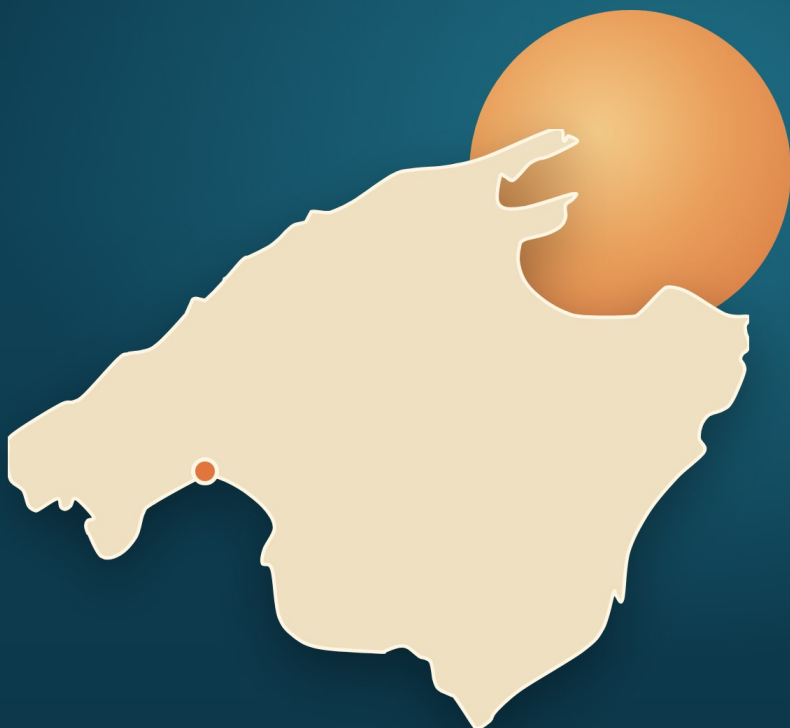


Auswandern nach Mallorca



Anmeldung, Steuern, Wohnen und Kosten.
Der ehrliche Fahrplan mit allen Fallen.

PRAXIS-GUIDE FÜR DEUTSCHE · STAND: OKTOBER 2026

Auswandern nach Mallorca

Der ehrliche Praxis-Guide 2026/27

Anmeldung, Steuern, Wohnen, Kosten und die Fallen, die sonst keiner erwähnt.

JONAS FERRER

1. Auflage, Oktober 2026

IMPRESSUM

Auswandern nach Mallorca. Der ehrliche Praxis-Guide 2026/27

1. Auflage, Oktober 2026. © 2026 Jonas Ferrer. Alle Rechte vorbehalten.

Kontakt: ferrer.mallorca.guide@gmail.com

Aktualisierungen und Update-Abo: mallorcawise.com

Kartengrundlage: Natural Earth (gemeinfrei). Schriften: Literata, Fraunces, Inter (SIL Open Font License).

WICHTIGER HINWEIS

Dieser Guide vermittelt allgemeine Informationen mit Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung im Einzelfall. Gesetze, Gebühren und Fristen ändern sich, in Spanien oft kurzfristig. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und mit offiziellen Quellen abgeglichen; eine Haftung für Vollständigkeit und Aktualität ist ausgeschlossen. Prüfe vor jeder Entscheidung mit finanziellen oder rechtlichen Folgen den aktuellen Stand bei der zuständigen Stelle oder einer zugelassenen Beraterin.

Erwähnte Unternehmen, Banken und Plattformen sind Beispiele, keine bezahlten Empfehlungen.

Inhalt

	Bevor du packst	7
1	Mallorca 2026: der Realitätscheck	10
	Die Insel in Zahlen	10
	Was dich erwartet	11
	Was für Mallorca spricht	12
	Selbsttest: Passt Mallorca zu dir?	13
2	Der Fahrplan: was du wann erledigst	15
	12 bis 6 Monate vorher: entscheiden und vorbereiten	15
	3 bis 1 Monate vorher: Wohnung, Umzug, Kündigungen	17
	Die ersten 30 Tage auf Mallorca	18
	Monat 2 bis 6: Papiere fertig machen	18
	Danach: der Steuerkalender	19
3	Deutschland sauber verlassen	21
	Abmeldung: das wichtigste Papier	21
	Die Wohnung-für-alle-Fälle-Fälle	22
	Finanzamt: das Wegzugsjahr	22
	Bank und Depot	23
	Krankenkasse und Versicherungen	24
	Familienkasse, Rente, Rundfunk, Post	24
	Handy und Roaming	25
	Wählen und Ausweise	25
4	Ankommen: Residencia, Padrón, digitale Identität	27
	NIE und Residencia: nicht dasselbe	27
	Padrón: die Anmeldung in der Gemeinde	30
	Die Reihenfolge, die funktioniert	31
	Digitale Identität: der Generalschlüssel	32
	Spanisches Bankkonto	33
	Vorteile als Resident	33
	Gestoría: wann sie sich lohnt	34
5	Wohnen: Miete, Kauf, Finca	35
	Der Markt in Zahlen	35
	Wo wohnen? Die Regionen in Kürze	37
	Mieten: Recht und Praxis	38

	Ferienvermietung: der Traum, der nicht mehr geht	40
	Kaufen: Ablauf und Nebenkosten	41
	Fincas und Suelo rústico	43
6	Arbeiten und Geld verdienen	47
	Weg 1: Angestellt auf Mallorca	47
	Weg 2: Remote für den deutschen Arbeitgeber	48
	Weg 3: Selbstständig als Autónomo	50
	Weg 4: Eine spanische Gesellschaft (S.L.)	52
	Berufsabschlüsse anerkennen lassen	53
7	Steuern: was wirklich gilt	54
	Wann du in Spanien steuerpflichtig wirst	54
	Die spanische Einkommensteuer (IRPF)	55
	Das Sonderregime für Zuzügler (Lex Beckham)	56
	Vermögensteuer und Solidaritätssteuer	60
	Modelo 720: Auslandsvermögen melden	60
	Erbschaft und Schenkung	60
	Die deutsche Seite	61
	Deine Fragenliste für die Steuerberatung	63
8	Krankenversicherung, Rente, Pflege	65
	Die vier Wege ins Gesundheitssystem	65
	Die Europäische Krankenversicherungskarte	67
	Ärzte, Kliniken, Wartezeiten	67
	Pflege	68
	Rente	69
	Versicherungen, die du in Spanien brauchst	69
9	Familie, Kita und Schule	71
	Das Schulsystem in Kürze	71
	Schulplatz bekommen	72
	Sprache: Katalanisch ist Pflicht	73
	Konzertierte Schulen	73
	Internationale Schulen	74
	Die deutsche Schule	74
	Kita (escoleta)	75
	Zeugnisse anerkennen	75
	Kindergeld und Familienleistungen	75
10	Auto, Führerschein, Haustiere, Alltag	77
	Führerschein	77
	Das Auto aus Deutschland	78

Die Fähre	80
Tanken und Fahren	80
Haustiere	80
Internet und Handy	81
Post auf dem Land	81
11 Was es kostet: Budgets und Einmalkosten	83
Was billiger ist und was teurer	83
Drei Beispielhaushalte pro Monat	84
Einmalkosten des Umzugs	85
Versteckte Kosten, die Neuankömmlinge unterschätzen	86
12 Die 25 teuersten Fehler	88
Vor dem Umzug	88
Wohnen	89
Papiere und Behörden	89
Geld, Arbeit, Familie	90
Checklisten zum Abhaken	91
Glossar: Behördenspanisch in Klartext	94
Offizielle Stellen und Links	99

Bevor du packst

Dieser Guide ist für alle, die Mallorca nicht nur aus dem Urlaub kennen wollen. Er ist kurz, weil deine Zeit knapp ist, und ehrlich, weil Schönfärberei auf dieser Insel richtig teuer wird.

Ich bin 2026 mit meiner Familie von Deutschland nach Mallorca gezogen, mit allem, was dazugehört: Terminjagd bei der Policía Nacional, Formularnummern statt Namen, Schulanmeldung auf Katalanisch, Anträge beim Finanzamt, die an einem einzigen Häkchen scheitern können, und Beratung, auf die man sich nicht blind verlassen sollte.

Die meisten Bücher zum Thema stammen aus einer anderen Zeit. Seit 2023 hat sich in Spanien und auf den Balearen mehr verändert als im Jahrzehnt davor: das Steuerregime für Zuzügler wurde neu gefasst, das Goldene Visum ist abgeschafft, Ferienvermietung ist in Palma praktisch tot, der Mietmarkt ist reguliert und trotzdem leergefegt, und für viele Behörden-gänge gibt es inzwischen digitale Abkürzungen, die kaum jemand kennt. Wie schnell sich das ändert, zeigt 2026: Drei staatliche Notverordnungen zum Mietrecht hat das spanische Parlament wieder gekippt, zwei davon schon nach ein bis zwei Tagen, zuletzt am 2. Oktober.

Dieser Guide hat den Stand Oktober 2026. Die harten Zahlen sind mit offiziellen Quellen abgeglichen, wo Schätzungen oder Marktwerte stehen, ist das gekennzeichnet. Die Quellen stehen am Ende jedes Kapitels, damit du selbst nachprüfen kannst, ob sich etwas geändert hat.

So benutzt du diesen Guide

- **Kapitel 1** ist der Realitätscheck. Lies ihn zuerst, auch wenn er wehtut.

- **Kapitel 2** ist der Fahrplan: was du wann erledigst, vom ersten Gedanken bis sechs Monate nach der Ankunft. Wenn du nur ein Kapitel liest, dann dieses.
- **Kapitel 3 bis 11** sind die Nachschlage-Kapitel zu Behörden, Wohnen, Arbeit, Steuern, Gesundheit, Familie, Alltag und Kosten.
- **Kapitel 12** sammelt die teuersten Fehler, die ich selbst gemacht oder bei anderen gesehen habe.
- **Im Anhang** findest du Checklisten zum Abhaken, ein Glossar für Behördenspanisch und alle offiziellen Stellen.

Die farbigen Kästen haben eine feste Bedeutung:

PRAXIS-TIPP

Abkürzungen, die Zeit oder Geld sparen.

FALLE

Hier verlieren Auswanderer regelmäßig Geld, Fristen oder Nerven.

KOSTEN

Konkrete Beträge mit Stand Oktober 2026.

AUS DER PRAXIS

Echte Fälle, anonymisiert.

Was dieser Guide nicht ist

Er ist keine Steuer- oder Rechtsberatung. Er sagt dir, welche Fragen du stellen musst, welche Fristen laufen und wo die typischen Fallen liegen, damit du mit einer Beraterin auf Augenhöhe sprichst und nicht für Selbstver-

ständlichkeiten bezahlst. Bei allem, was mit Steuern, Immobilienkauf oder Firmenanteilen zu tun hat, gilt: Entscheidung erst nach Prüfung des Einzelfalls.

Und er ist kein Hochglanzprospekt. Mallorca ist großartig. Mallorca ist aber auch eine Insel mit Wohnungsnot, Saisonwirtschaft, zwei Amtssprachen und einer Verwaltung, die ihren eigenen Rhythmus hat. Wer das vorher weiß, kommt an. Wer es nicht weiß, fliegt nach zwei Jahren zurück, und das tun mehr Leute, als die Auswanderer-Dokus zeigen.

01

Mallorca 2026: der Realitätscheck

Sonne, Meer, 300 Sonnentage. Stimmt alles. Aber wer auf Mallorca lebt statt Urlaub macht, lebt auf einer Insel mit Wohnungsnot, Saisonwirtschaft und eigener Sprache. Hier ist das ehrliche Bild.

Die Insel in Zahlen

- Auf den Balearen leben rund **1,27 Millionen Menschen** (Stand Juli 2026), davon gut 22 Prozent mit ausländischem Pass. Mallorca ist mit Abstand die größte Insel.
- Der Flughafen Palma zählte 2025 knapp **34 Millionen Passagiere**, fast ein Drittel davon im Verkehr mit Deutschland. Du bist nie weit weg von Deutschland, aber auch nie allein.
- Die Angebotsmieten haben im September 2026 einen **Rekord** erreicht: 20,2 Euro pro Quadratmeter auf den Balearen, 19,6 Euro in Palma.
- Ein knappes **Drittel aller Immobilienkäufe** geht an Ausländer, mehr als irgendwo sonst in Spanien.

Was dich erwartet

WOHNUNGSNOT IST DAS THEMA NUMMER EINS

Mallorca hat zu wenig Wohnraum für die Menschen, die hier leben und arbeiten wollen. Lehrerinnen, Ärzte und Polizisten finden kaum bezahlbare Wohnungen. Im Juli und Oktober 2026 sind in Palma Tausende gegen Massentourismus und Wohnungsnot auf die Straße gegangen. Die Regionalregierung plant geförderte Wohnungen, die aber erst nach mindestens fünf Jahren Wohnsitz auf den Balearen zugänglich sind. Als Neuankömmling konkurrierst du auf dem freien Markt, und du bist für viele Einheimische Teil des Problems. Respekt, Sprache und ein langfristiger Mietvertrag statt Ferienvermietung machen einen Unterschied.

DIE INSEL ATMET IM RHYTHMUS DER SAISON

Im ersten Quartal 2026 lag die Arbeitslosenquote der Balearen bei **13,8 Prozent**, im zweiten Quartal bei **6,1 Prozent**, der niedrigste Wert aller Regionen Spaniens. Zwischen Januar und August kommen rund 200.000 Beschäftigte dazu, das sind 41 Prozent mehr. Im Sommer ist alles voll, laut und teuer. Im Winter schließen in vielen Küstenorten Restaurants, Läden und Hotels, und manche Orte wirken wie ausgestorben. Palma ist ganzjährig lebendig, Alcúdia im Februar eher nicht.

ZWEI SPRACHEN, NICHT EINE

Auf Mallorca sind Spanisch und Katalanisch gleichberechtigte Amtssprachen. Gemeinden, Schulen und die Regionalregierung kommunizieren oft zuerst oder nur auf Katalanisch, und in den öffentlichen Schulen wird mindestens die Hälfte des Unterrichts auf Katalanisch gehalten. Mit Deutsch und Englisch kommst du im Südwesten weit, im Inselinneren nicht. Wer bleiben will, lernt Spanisch und versteht nach einer Weile auch Katalanisch.

GÜNSTIGER ALS DEUTSCHLAND? TEILWEISE

Das allgemeine Preisniveau liegt in Spanien rund 15 Prozent unter dem deutschen (EU-Vergleich 2025). Restaurants und Dienstleistungen sind spürbar günstiger, Lebensmittel nur um etwa 7 Prozent, und auf einer Insel kommen Transportkosten dazu. Wohnen ist auf Mallorca dagegen deutlich teurer als in den meisten deutschen Städten außer München. 2026 kamen hohe Energiepreise dazu: Die Inflation lag auf den Balearen im August bei 4,4 Prozent, Diesel kostete Anfang Oktober auf Mallorca knapp 2 Euro pro Liter.

DAS KLIMA WIRD EXTREMER

Der Juli 2026 war der heißeste je gemessene Monat auf den Balearen, mit 41,1 Grad in Pollença und wochenlang Nächten über 20 Grad. Gleichzeitig ist Wasser knapp: Im August 2026 waren die Reserven der Insel zu 38 Prozent gefüllt, große Teile der Inselmitte und des Südens standen in der Alarmstufe. Ohne Klimaanlage, Verschattung und einen Plan für Wasser ist der Sommer auf dem Land hart.

SICHERHEIT: KEIN GRUND ZUR PANIK, ABER ZUR VORSICHT

Die Zahl der registrierten Straftaten auf Mallorca stieg im ersten Halbjahr 2026 um gut 10 Prozent. Dominiert wird die Statistik von Taschendiebstahl und Einbruch, nicht von Gewalt, und Millionen Touristen verzerren die Quote pro Einwohner. Leerstehende Häuser und Autos mit deutschem Kennzeichen sind beliebte Ziele.

Was für Mallorca spricht

Damit kein falscher Eindruck entsteht: Es gibt sehr gute Gründe, warum so viele Deutsche hierher ziehen und bleiben.

- **Lebensqualität:** Licht, Meer, Berge, Wanderwege, Radfahren im Januar, Mittagessen auf der Terrasse im Februar.
- **Nähe:** In zwei Stunden bist du in Düsseldorf, Frankfurt oder München, auch im Winter mit Direktflügen.

- **Infrastruktur:** Universitätskliniken, Privatkliniken, internationale Schulen, eine deutsche Schule, Glasfaser in fast allen Orten.
- **Für Residenten günstig:** Busse, Bahn und Metro sind für Inselbewohner 2026 kostenlos. Flüge und Fähren innerhalb Spaniens gibt es mit 75 Prozent Residentenrabatt. Die Kita ist für Kinder bis drei Jahre in der Grundbetreuung gebührenfrei.
- **Steuern:** Für Familien mit Vermögen ist die Erbschaftsteuer innerhalb der Familie auf den Balearen praktisch abgeschafft, und für Zuzügler mit gutem Arbeitseinkommen kann das Sonderregime attraktiv sein. Beides hat Haken, die in Kapitel 7 stehen.

Selbsttest: Passt Mallorca zu dir?

Beantworte die zehn Fragen ehrlich. Für jedes „Ja“ gibt es einen Punkt.

- ☐ Ich habe schon mindestens einmal einen November oder Februar auf der Insel verbracht und mochte ihn.
- ☐ Mein Einkommen hängt nicht vom Sommergeschäft auf der Insel ab, oder ich habe dafür einen Plan für den Winter.
- ☐ Ich kann eine Monatsmiete von 1.200 bis 2.000 Euro dauerhaft tragen, ohne dass es eng wird.
- ☐ Ich bin bereit, Spanisch zu lernen, und akzeptiere, dass meine Kinder in der Schule Katalanisch lernen.
- ☐ Ich habe die steuerlichen Folgen des Wegzugs prüfen lassen oder werde es vor dem Umzug tun.
- ☐ Ich habe einen Puffer für sechs Monate Lebenshaltungskosten plus Umzug, Kautions und Auto.
- ☐ Ich komme mit Behörden klar, die langsam, digital und manchmal widersprüchlich sind.
- ☐ Ich brauche nicht jede Woche deutsches Brot, deutsche Ordnung und deutsche Öffnungszeiten.
- ☐ Meine Familie (Partner, Kinder) will das genauso wie ich.
- ☐ [] Ich habe einen Plan B, falls es nach zwei Jahren nicht passt.

- ☐ **8 bis 10 Punkte:** Du bist gut vorbereitet. Weiter mit dem Fahrplan.
- ☐ **5 bis 7 Punkte:** Machbar, aber schließe die Lücken vor dem Umzug, nicht danach.
- ☐ **unter 5 Punkte:** Miete erst für einen Winter auf der Insel, bevor du in Deutschland irgendetwas kündigst.

QUELLEN UND OFFIZIELLE STELLEN

- INE, Bevölkerungsstatistik (Estadística Continua de Población), Juli 2026: <https://www.ine.es>
- INE, Erwerbspersonenbefragung (EPA) 1. und 2. Quartal 2026: <https://www.ine.es>
- idealista, Mietpreisbericht Balearen, Daten September 2026: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>
- Colegio de Registradores, Statistik 2. Quartal 2026: <https://www.registradores.org>
- CAIB, Dürreindex August 2026: <https://www.caib.es/sites/aigua/>
- TIB, kostenloser Nahverkehr 2026: <https://www.tib.org>

ENDE DER LESEPROBE

Weiter geht es im vollständigen Guide

- ☐ Der Fahrplan: was du wann erledigst, vom ersten Gedanken bis sechs Monate nach der Ankunft
- ☐ Residencia, Padrón, digitale Identität und Bankkonto in der richtigen Reihenfolge
- ☐ Wohnen: Mieten nach Orten, Mietrecht, Ferienvermietungsverbote, Kaufnebenkosten, Fincas
- ☐ Arbeiten: angestellt, remote, autónomo oder S.L., mit Beiträgen 2026
- ☐ Steuern ohne Märchen: Beckham-Fallen, Wegzugsbesteuerung, Modelo 720, Erbschaft
- ☐ Krankenversicherung, Rente, Pflege, Schule und Kindergeld
- ☐ Budgets für drei Haushalte, die 25 teuersten Fehler, Checklisten und Glossar

3,49 €

auf mallorcawise.com (PDF und EPUB), als E-Book bei Amazon (Kindle) und bei Thalia, Hugendubel und weiteren tolino-Shops. Stand: Oktober 2026.

Auswandern nach Mallorca. Der ehrliche Praxis-Guide 2026/27. Jonas Ferrer.