

bezugsfertig
2027

FMQ

franz marc quartier

Schwanthalerstr. 55+57
80336 München

central

business oasis

Mit dem Franz Marc Quartier entsteht mitten im neuen Central Business District Münchens ein inspirierender Ort zum Arbeiten und Aufblühen. Hier trifft historisches Denkmal auf innovativen Neubau mit viel Grün, Luft und Licht. Willkommen in der neuen Central Business Oasis von München.

büro

ca. 10.224m² BGF

kulinarik

ca. 1.149m² BGF

gewerbe

ca. 802m² BGF

fahrrad

Überdachte Fahrradstellplätze

parken

PKW-Stellplätze mit Ladestation

2027

Fertigstellung

büro

Heben Sie Ihr Office aufs nächste Level – dank flexibler Raumaufteilung, Dachterrassen und natürlicher Begrünung.





gewerbe

Die prominente Lage und beste Erreichbarkeit bieten den idealen Rahmen für einzigartige Business-Ideen.

office

aber oho

Wer Einzigartigkeit schätzt und das Besondere sucht, wird im FMQ fündig. An keinem anderen Ort im Münchner Zentrum vereinen sich historisches Denkmal und innovativer Neubau so kompromisslos wie hier.



Altbauflair in Neubauqualität.



Grundrisse so individuell wie Ihr Business.

hochwertig und flexibel

Durch die unverwechselbare Architektur in Kombination mit modernster Ausstattung schaffen die flexiblen Büroflächen im FMQ ein inspirierendes Arbeitsumfeld für nahezu unbegrenzte Möglichkeiten.

- Heiz-Kühl-Segel
- Arbeitsbezogene Beleuchtung
- außenliegender Sonnenschutz
- sichtbarerer Ziegel im Bestand
- Glasfaseranschluss

Begrünte Terrassen für
echtes Oasen-Feeling.

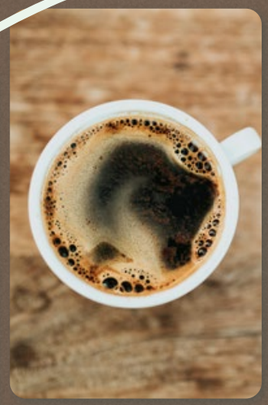
eine oase in der großstadt als hub für kooperation & kreativität. wo ideen fliegen lernen.

stadt

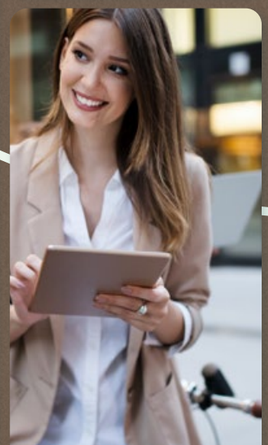
oase

Mitten in der Stadt wird das FMQ zum Biotop für Fokus und Erholung: Begrünte Innenhöfe, üppige Freiflächen und großzügige Dachterrassen schaffen eine unvergleichliche Arbeitsatmosphäre. Hier atmet die Stadt – und man selbst gleich mit. Eine Oase, die nicht nur entschleunigt, sondern auch motiviert.











ob kulinarik, handel oder produktion: im FMQ gib es raum für jede ihrer ideen.

hallo

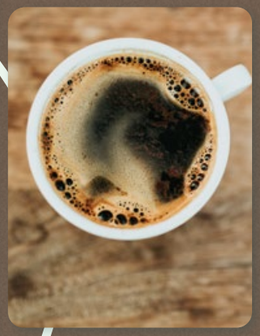
kundschaft

Hier steht Quantität für Qualität: Dank hoher Visibilität, dem einladenden Innenhof und den Büromietern als potenzielle Kunden in den eigenen vier Wänden. Ideale Voraussetzungen für ein blühendes Geschäft, wo Laufkunden zu Stammkunden werden.











green
balance

Mit seinem harmonischen Balance-Akt zwischen Bestand und Neubau zeigt das FMQ eindrucksvoll, wie nachhaltige Architektur aussehen kann - und schafft dabei eine Wohlfühlatmosphäre mit viel Grünraum und Begegnungszonen.



sozial

Grüne Innenhöfe, Dachterrassen, Duschen, Fahrradstellplätze und eine Paketstation sorgen für Komfort im Alltag. Und dank Barrierefreiheit ist das FMQ für alle zugänglich.



zertifiziert

Das FMQ ist bereits DGNB Gold vor-zertifiziert – mit dem klaren Ziel, Platin zu erreichen. Errichtet nach dem Cradle to Cradle-Leitgedanken, setzt das Gebäude neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und zirkuläres Bauen.

denkmal trifft auf neubau trifft auf grünraum.

effizient

Von der PV-Anlage auf dem Dach über Fernwärmenutzung bis zur adiabatischen Kühlung im Gebäude – das FMQ setzt auf Ressourcenschonung. Grau-wassernutzung und natürliche Materialien unterstreichen das.

beständig

Im FMQ bleibt der Bestand weitest-gehend erhalten – ein starkes Statement für Ressourcenschonung, historische Verantwortung und die Verbindung von Geschichte und Zukunft.

München Hbf

Stachus

Marienplatz

Schwanthalerstr. 55+57

Theresienwiese

Deutsches Museum

spitzen lage

Nur 3 Gehminuten vom Münchner Hauptbahnhof entfernt liegt das FMQ im Zentrum eines dynamisch wachsenden Stadtteils, der schon heute als neuer Central Business District bezeichnet wird. Eine Spitzen-Lage mit exzellenter Anbindung und inspirierender Nachbarschaft.

Botanischer Garten

Frauenkirche

Hauptbahnhof

Stachus

Eurostars Book Hotel

Daily Coffee

Goethe Apotheke

Adagio Hotel

Direkt beim neuen Hauptbahnhof:
Hier entsteht Münchens neuer
Central Business District.

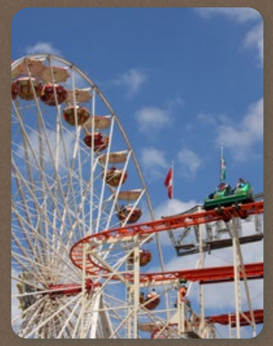


Bild: Auer Weber Architekten BDA

lebendige

nachbarschaft

Das Viertel rund um das FMQ vereint Kunst, Kultur, Kulinarik und Geschichte - so bunt und vielfältig wie das Leben selbst.













kulinarik

Von orientalischen Köstlichkeiten im Servus Habibi bis zum entspannten Aperitif im Neni gibt es hier ein breites gastronomisches Angebot, das seinesgleichen sucht.



kultur

Abseits der Arbeit ist in der Nachbarschaft vom FMQ einiges los, z.B. im Deutschen Theater oder im Mathäser Filmpalast. Und die Theresienwiese ist ebenfalls nur 3 Gehminuten entfernt.



einkauf

Diverse Läden und Geschäfte bieten ein vielseitiges Angebot, das keinen Wunsch offen lässt. Im FMQ sind Sie mittendrin.



hotels

In der direkten Nachbarschaft stehen zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung, die den unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht werden.



franz marc

Die Geschichte des FMQ beginnt mit einem künstlerischen Kapitel: Renommierte Maler der Münchner Schule prägten einst die Szene dieses Viertels – unter ihnen auch Franz Marc.



continentalhaus

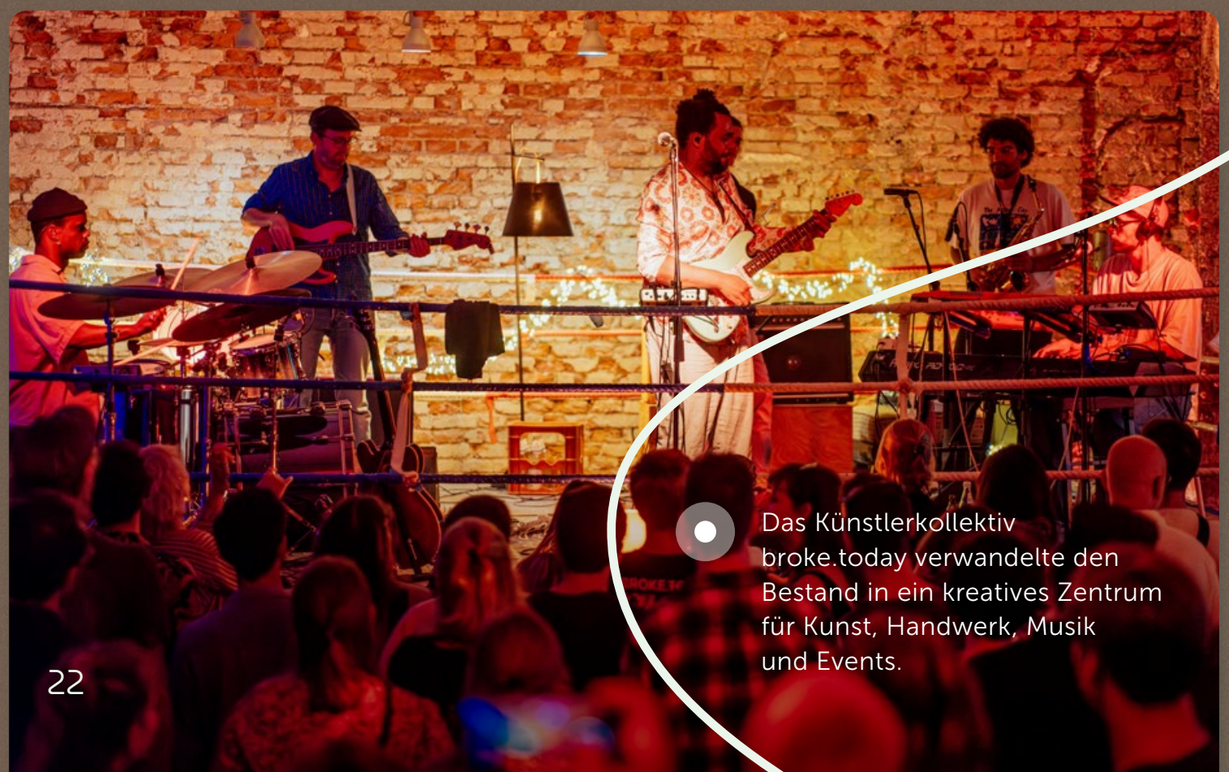
Vom Industrieort zum architektonischen Zeitzeugen: Das Continentalhaus war früher Sitz der Continental Gummi-Werke - mit Verkaufsräumen, Büros und Lagerflächen.



MUCBOOK erschuf das MUCBBOK Clubhaus „FRANZI", das als Ort der Begegnung und des Austauschs für zahlreiche Veranstaltungen, Panels, Diskussionsforen, Ausstellungen und Parties genutzt wurde.



Der Green City e. V. zeigte am Objekt, warum die Begrünung von Flächen und Fassaden nachhaltigen Einfluss auf das Mikroklima einer Immobilie haben kann.



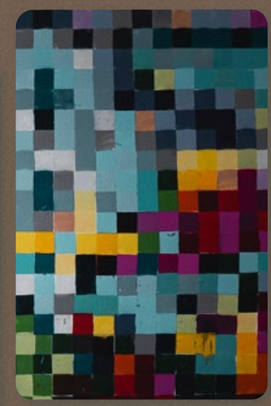
Das Künstlerkollektiv broke.today verwandelte den Bestand in ein kreatives Zentrum für Kunst, Handwerk, Musik und Events.

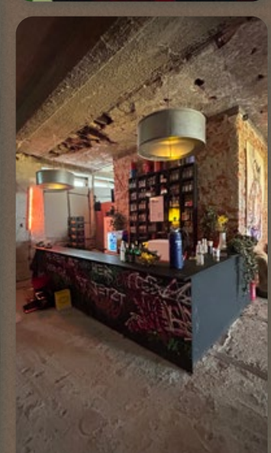
zwischennutzung

franzi

2023 wurde der leerstehende Bestand von verschiedensten Künstlern, Vereinen und Co-Working-Betreibern zu neuem Leben erweckt. Mit der Zwischennutzung FRANZI entstand ein lebendiger Ort für Kunst und Kultur als Auftakt für das Wiedererwachen des historischen Gebäudes.











FMQ
franz marc quartier

fragen kostet nichts.



Marie Hassenjürgen
Mobil: +49 (174) 745 21 86
vertrieb@fmq-munich.de



Nadja Buntebardt
Mobil: +49 (174) 825 84 66
vertrieb@fmq-munich.de

Grafisches Konzept & Design: COMM AG
Fotos: istock, Unsplash, Midjourney, Sebastian Arlt;
Visualisierungen: COMM AG

Disclaimer 2026 © Alle Rechte vorbehalten.
Sämtliche Pläne, Visualisierungen und Angaben in dieser Dokumentation sind nicht verbindlich.
Bei Flächenangaben handelt es sich um ca.-Angaben.
Es können daraus keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.
Ausführungsbedingte Änderungen bleiben vorbehalten.

ein Projekt von
KIRKBI

in Zusammenarbeit mit
e+k group

fmq-munich.de